



Excmo. Ayuntamiento de Elda

PLAN GENERAL
Aprobación Definitiva Julio 1.985
NORMAS URBANÍSTICAS (TEXTO REFUNDIDO)
Contiene las Modificaciones Puntuales aprobadas
hasta julio 2014

NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

PLAN GENERAL DE ELDA

NORMAS URBANÍSTICAS (TEXTO REFUNDIDO)

CONTIENE LAS MODIFICACIONES APROBADAS HASTA JULIO DE 2014



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Capítulo 1. Ámbito Territorial y Vigencia.

Art. 1. Ámbito territorial del Plan.

Las disposiciones contenidas en las Normas y demás documentos de este Plan General de Ordenación Urbana, se aplicarán de acuerdo con su contenido en todo el territorio que comprende el término municipal de Elda.

Art. 2. Vigencia

1. Este Plan entrará en vigor el día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva y mantendrá su vigencia indefinidamente, en tanto que no se revise. Se establece como plazo mínimo de vigencia el de dieciséis años, sin perjuicio de la revisión anticipada cuando ocurra alguna de las circunstancias que se establecen en este artículo, o cuando aún sin estas circunstancias, procediera su revisión con sujeción a lo dispuesto en el artículo 47.2 de la Ley del Suelo. Deberá realizarse la revisión del Plan, aun cuando no hubieran transcurrido los dieciséis años desde su aprobación cuando presente alguna de las siguientes circunstancias:
 - a) Cuando la población permanentemente residente en el territorio comprendido en el Plan, alcance la cifra de 90.000 habitantes.
 - b) Mayores exigencias de espacios públicos, derivados de la propia evolución social o de disposiciones de rango superior.
 - c) Cuando el Plan resulte afectado por determinaciones establecidas en un planeamiento de rango superior no concordantes con las que dispone este Plan.

Art. 3. Obligatoriedad

Tanto los particulares como la Administración quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente Plan y en especial de estas Normas, incluidas sus disposiciones transitorias, de tal manera que cualquier intervención sobre el territorio, ya sea provisional o definitiva, de iniciativa privada o pública, deberá ajustarse a las mismas, de acuerdo con lo previsto en los artículos 57 y 58 de la Ley del Suelo y disposiciones legales concordantes.

Art. 4. Modificaciones del Plan

- a) La modificación de cualquiera de los elementos del Plan, en mayor grado que lo que estas Normas definen como ajuste de límites, se atenderá a lo prevenido en el Art. 49 de la Ley del Suelo y disposiciones legales concordantes. Las actuaciones derivadas de operaciones de reforma interior que no modifiquen los sistemas generales determinados por el Plan, y que supongan un incremento de superficies destinadas a parques urbanos o equipamientos, no constituirán modificación del Plan General, siempre que no comporten mayor techo de edificación privada.
- b) La modificación del Plan General, en ningún caso afectará a su periodo de vigencia o a sus condiciones de revisión.



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

- c) La modificación del Plan que se elabore deberá tener en todo caso, el grado de precisión propio del Plan General y comprenderá un estudio de carácter macroubanístico que justifique la incidencia de la nueva ordenación en las previsiones del presente Plan.
Las modificaciones a que se refiere, el segundo párrafo del artículo 48 de la Ley del Suelo, sobre la revisión de las superficies de suelo clasificado como urbanizable programado deberán efectuarse atendidos sus niveles de agotamiento. En ningún caso esta modificación, previa a la revisión global del Plan podrá justificarse en base a la falta de actuación urbanística de los suelos urbanizables programados.
- d) Las mayores protecciones de edificios, conjuntos, paisajes, lugares y elementos de interés artístico, histórico, turístico, tradicional o de cualquier otra índole que se deriven de catálogos definitivamente aprobados, no se considerarán como modificaciones del Plan General.
- e) Las estipulaciones establecidas en el artículo 161-2 del Reglamento de Planeamiento, aún cuando se cumplan en su totalidad en ningún caso podrán significar aumentos superiores de volumen del 30% y sólo serán de aplicación, en los suelos urbanizables.



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

Capítulo 2. Desarrollo del Plan General.

Art. 1. Administración Actuante

La ejecución de este Plan y de los que en el desarrollo del mismo se aprueben, se realizará por el Ayuntamiento sin perjuicio de la participación de los particulares de acuerdo con lo establecido en la Ley, y las presentes Normas.

Corresponderá a los distintos departamentos de la Administración del Estado, Autonómica y Diputación Provincial, u otros órganos de administración local supramunicipal que puedan crearse, el desarrollo de las actuaciones de su competencia, para la progresiva ejecución de las determinaciones del Plan.

Art. 2. Desarrollo del Plan

Para el desarrollo del Plan General se formarán, con arreglo a lo previsto en la Ley del Suelo, de Mayo de 1975, sus Reglamentos y estas Normas, Planes Parciales, Planes Especiales, Estudios de Detalle y Programas de Actuación Urbanística.

Art. 3. Desarrollo obligatorio

1. Se desarrollarán obligatoriamente mediante Planes Parciales, los sectores comprendidos dentro del Suelo Urbanizable Programado y mediante Programas de Actuación Urbanística y Planes Parciales al suelo Urbanizable no Programado.
2. En todo caso, el ámbito territorial de los Planes Parciales deberá referirse necesariamente a los sectores de planeamiento delimitados en el presente Plan, de conformidad con lo prevenido en el artículo 12 de la Ley del Suelo para el suelo urbanizable programado.
3. En cualquier zona el Ayuntamiento podrá redactar Planes Especiales con los objetivos previstos en la regulación específica de la zona y además de saneamiento, reequipamiento y rehabilitación de sectores obsoletos, garantizando, en todo caso, la preservación de las condiciones ambientales y edificatorias de acuerdo con lo que se establece en la regulación específica de cada zona.

Art. 4. Contenido

1. Los planes Parciales y Especiales regularán todos los aspectos exigidos en la Ley del Suelo y sus reglamentos, de forma tal que con la formación de sus Proyectos de Urbanización sean ejecutables. Igualmente, podrán determinar el sistema o sistemas de actuación aplicables a cada uno de ellos.
 - a.1. El Plan Parcial o Especial de Reforma Interior desarrollará todas las directrices de ordenación previstas en éste Plan General, y para ello:
 - 1) Elegirá, de entre los permitidos por el Plan en cada zona, los tipos de ordenación.
 - 2) Precisaré, delimitará y configurará los suelos de cesión obligatoria y gratuita.
 - 3) Señalará el espacio destinado a la red viaria y a los demás sistemas de la estructura urbana, en el supuesto que no lo señalara este Plan General.



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

- 4) Dispondrá, atendiendo a las condiciones de edificación señaladas en el Plan General, la ordenación de la edificación de que fuesen susceptibles las zonas según su edificabilidad.
 - 5) Pormenorizará, en su caso, las condiciones de uso de las zonas y precisará la localización concreta de los usos en la edificación.
 - 6) Contendrá cuantas otras determinaciones exijan la Ley del Suelo, y sus reglamentos.
- a.2. El Plan garantizará asimismo la ejecución de los sistemas y de la obra urbanizadora, de modo que asegure la realización de la urbanización previa o simultáneamente a la edificación.
2. Los Programas de Actuación Urbanística regularán todos los aspectos necesarios para la posterior redacción de los correspondientes Planes Parciales de acuerdo con lo expresado en la Ley del Suelo y sus reglamentos.
 3. Se redactarán Estudios de Detalle, que en ningún caso podrán representar incrementos de la edificabilidad asignada por el Plan General, ni disminución de superficies destinadas a sistemas, siempre que en alguna zona de suelo urbano sean necesarias ligeras modificaciones de alineaciones y rasantes, redistribuciones de edificabilidades u ordenación de volúmenes de edificación, de acuerdo con las especificaciones del Plan General.

Art. 5. Precisión de límites

- a) Los Planes Especiales, Parciales, Estudios de Detalle y delimitaciones de Polígonos podrán en sus respectivos casos de utilización, corregir los límites de las determinaciones gráficas del plan, cuando se trate de ajustes debidos a:
 - a) Las delimitaciones o líneas de edificación actuales.
 - b) Las características topográficas del terreno.
 - c) Los límites de las propiedades.
 - d) La existencia de arbolado, vegetación u otros elementos naturales o artificiales de interés que lo justifiquen.
- b) Estas correcciones deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - a) Se mantendrá sensiblemente la forma de las determinaciones gráficas.
 - b) No disminuirán, a causa de las correcciones de trazado, los niveles de servicio de las vías de circulación.
 - c) No se disminuirá la superficie que se destina a sistemas.

Art. 6. Planes Especiales¹

Sin perjuicio de lo previsto en las Normas de este Plan, podrá acudir a la formación de Planes Especiales para los objetivos a que hace referencia la Ley del Suelo (art. 17), y en particular, para la ejecución de los sistemas generales.

De la misma forma, en desarrollo de este Plan General podrán formularse Planes Especiales en suelo urbano cuando su finalidad sea alguna de las descritas en el art. 76-2 del Reglamento de Planeamiento o cuando en su ámbito se prevea el aumento de las

¹ M.P. S/n Aprobada 01/12/87



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

zonas destinadas a espacios públicos y ello no suponga un mayor aprovechamiento del otorgado por el Plan General. Estos Planes Especiales podrán adjudicar alturas distintas con la limitación expuesta anteriormente y tendrán que determinar el sistema de actuación previsto para su ejecución.

Art. 7. Protección de valores artísticos, históricos, arqueológicos, típicos y tradicionales

1. El Ayuntamiento promoverá en el ejercicio de sus competencias, la elaboración de Catálogos de edificios, construcciones o conjuntos, cuyo interés artístico, histórico arqueológico, típico o tradicional justifique su inclusión en los mismos.
2. También promoverá y en su caso, aprobará Planes Especiales para la protección de los valores que se dicen en el apartado anterior y para la protección de paisajes, jardines, lugares, rincones y otros elementos de interés artístico, arqueológico, histórico, tradicional o típico, aunque en este Plan General no esté expresamente prevista esta protección. La elaboración del Plan Especial de protección no requerirá la modificación previa o simultánea del Plan General cuando aquel no afecte sustancialmente a la estructura básica de éste, extremo que se justificará en la Memoria del Plan Especial.

Art. 8. Edificaciones anteriores al Plan

1. Los edificios construidos al amparo de licencia municipal, con arreglo a la normativa vigente en el momento de su concesión, cuyo volumen, techo construido u ocupación de suelo resulten disconformes con las condiciones de edificación que estas Normas establecen para la zona donde estén ubicados, se han de entender incorporados a la ordenación del Plan General en tanto subsistan, y en consecuencia no estén fuera de ordenación en los términos y aspectos regulados en el art. 60 de la Ley del Suelo.
2. En las edificaciones a que hace referencia el apartado anterior, se permitirán las obras de consolidación, reparación o mejora de sus condiciones estéticas e higiénicas, así como los cambios de uso dentro de los permitidos en la zona de que se trate.

Las ampliaciones de la edificación podrán permitirse únicamente en los casos siguientes:

- a) Las edificaciones en zonas donde el tipo de ordenación es según "alineación de vial", o volumetría específica" que se ajusten a las alineaciones de la vialidad, cuyo volumen resulte disconforme en relación a las condiciones de edificación de estas Normas, podrán ser autorizadas a aumentar su número de plantas construidas siempre que éstas estén de acuerdo con las condiciones de edificación de estas Normas, y que el techo total edificado sobre el solar, incluido el aumento, sea menor o igual al que resultaría de la edificación del solar de acuerdo con las Normas.
- b) Las edificaciones en zonas donde el tipo de ordenación es según "edificación aislada", cuyo volumen resulta disconforme en relación a las condiciones de edificación de estas Normas, podrán ser autorizadas a aumentar el techo edificado siempre que, las nuevas edificaciones sean acordes con los máximos de altura y los mínimos de distancia a los lindes de la parcela que establecen estas Normas y que la edificación total, incluido el aumento, no supere el porcentaje de ocupación y el techo



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

construible que las Normas establecen como máximos en la zona en que se halle la parcela.

3. No es de aplicación lo dispuesto en los apartados anteriores, a las siguientes edificaciones:
 - a) Las edificaciones fuera de ordenación por estar afectadas por determinaciones de vialidad, jardines y plazas públicas, dotaciones y equipamientos comunitarios ó cualquier clase de sistemas que hayan de comportar la titularidad pública del suelo ocupado por la edificación.
 - b) Las edificaciones situadas en suelo sujeto a reforma interior que requiera la demolición de las mismas.
 - c) Las que alberguen actividades cuya peligrosidad o molestias, las haga incompatibles con los usos propios de la zona.A todas estas edificaciones se aplicará lo dispuesto en el art. 60, apartados 2) y 3), de la Ley del Suelo.
4. Cuando se proceda a la demolición de cualquier edificación anterior al Plan, o ésta reúna los presupuestos para su clasificación como edificación ruinoso por causa de su vejez, el aprovechamiento del solar deberá hacerse con sujeción a las condiciones de edificabilidad establecidas en estas normas.
5. Los usos existentes que resultaren disconformes con la Normativa que el Plan establece en cada zona, y que no quedarán comprendidos en lo dispuesto en el apartado 3.c., están sujetos a las mismas regulaciones que se establecen para las edificaciones -excepto en lo que se refiere a ampliaciones-, siempre que su permanencia no obstaculice el desarrollo de los demás usos previstos por el Plan en la zona de que se trate.

Art. 9 Estación de Monóvar

El área de suelo urbano situada en la Estación de Monóvar quedará sujeta al desarrollo obligatorio de un Plan Especial con objeto de determinar las alineaciones y rasantes correspondientes, a escala 1:1.000 como mínimo.



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

Capítulo 3. Licencias Urbanísticas

Art. 1. Actos sujetos a la Licencia

Estarán sujetos a previa licencia sin perjuicio de las autorizaciones que fuesen procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, todos los actos enumerados en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Art. 2. Actos de Estado o de Entidades de Derecho Público

También estarán sujetos a la licencia municipal los actos referidos en el artículo anterior que se promuevan por órganos del Estado o de Entidades de Derecho Público sin perjuicio de lo que dispone el artículo 180.2 de la Ley del Suelo.

Art. 3. Licencias de parcelación

- a) En la solicitud de licencias de parcelación se expresará:
 - a) Referencia al Plan que establece las condiciones de la parcelación.
 - b) Características de la parcelación pretendida con expresión de las superficies de las parcelas y su localización.
- b) El proyecto de parcelación estará integrado, como mínimo, por los siguientes documentos:
 - a) Memoria descriptiva de la finca a parcelar, justificativa de la viabilidad jurídica y técnica de la operación de parcelación, y que describe las parcelas resultantes.
 - b) Plano de situación a escala no inferior a 1:2.000.
 - c) Plano de información a la misma escala.
 - d) Plano de parcelación a escala 1:1.000.

Art. 4. Edificaciones de carácter artístico, histórico, tradicional o típico

1. Cuando la solicitud de licencia se refiera a demolición, reparación, reforma o ampliación de edificio o construcción de carácter artístico, histórico, típico o tradicional, o de edificio o construcción que forme parte de un grupo de este carácter, expresará las siguientes circunstancias:
 - a) Si el edificio o la construcción, o el grupo, está incluido en el Catálogo previsto en el artículo 25 de la Ley del Suelo, o en el previsto en estas Normas, o si resulta afectado por un Plan Especial para la protección u ordenación de recintos y conjuntos artísticos o por Planes o Normas vigentes del Departamento ministerial correspondiente.
 - b) Destino de la finca y, en su caso, el que pretende dar a la misma, una vez demolida, reformada, reparada o ampliada.
2. Con la solicitud de licencia se presentarán, además de los documentos habituales que, con carácter general se exigen por la índole de la obra, los siguientes:
 - a) Memoria en que se describa la obra a realizar y se justifique la misma.



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

- b) Autorización, en su caso, del Departamento ministerial o autonómico correspondiente, cuando por la naturaleza del edificio o construcción o del grupo se exija en las disposiciones específicas en la materia.
- c) Plano o planos representativos del estado actual de la edificación.
- d) Fotografía o fotografías que muestre, desde las distintas perspectivas precisas, el estado actual de la edificación.

Art. 5. Planos de situación

1. Los planos de situación que se presenten para solicitar licencias de parcelación, obras mayores de edificación, obras de vaciado, excavación o rebaje, derribos o demoliciones, modificación de las características físicas del suelo y extracción de áridos en terrenos situados dentro del ámbito territorial de un Plan Parcial de Ordenación o de un Plan Especial, deberán reflejar las determinaciones gráficas de estos Planes que afecten a la finca donde se proyecta realizar la operación y obra.
2. Cuando se tratase de licencia de obras y existiere aprobado estudio de Detalle se cumplirá también lo dispuesto en el párrafo anterior.

Art. 6. Contenido de las Licencias

1. Cuanto se dispone de estas Normas en materia de condiciones de edificabilidad y uso y, en su caso, respecto a condiciones estéticas, higiénicas o de otra naturaleza, se entenderá incluido en el acto de otorgamiento de la licencia. Los titulares de licencias deberán respetar el contenido expreso de las cláusulas de las mismas y, además, el contenido implícito que es el definido en estas Normas, según la clase y destino del suelo y las condiciones de edificabilidad y usos.
2. No podrán justificarse las vulneraciones de estas Normas en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia.

Art. 7. Condiciones de otorgamiento

Las licencias se otorgarán con sujeción a lo dispuesto en estas Normas respecto a la clase de suelo y su destino y a las condiciones de aprovechamiento, edificabilidad y uso previstas en las mismas.

Art. 8. Licencia condicionada a completar la urbanización

1. Para otorgar la licencia de edificación es preciso que la parcela reúna todos los elementos de urbanización siguientes:
 - a) Abastecimiento de aguas.
 - b) Evacuación de aguas.
 - c) Red eléctrica de baja tensión.
 - d) Acceso rodado con calzada pavimentada y encintado de aceras en la vía a que la parcela de frente, todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 83 de la Ley del Suelo.
2. Se otorgará licencia condicionada a la ejecución de las obras de urbanización cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización mediante la constitución de depósito de garantía en metálico, valores públicos, aval bancario o



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

hipoteca. En ningún caso la garantía depositada será inferior al importe calculado de las obras de urbanización pendientes imputables al solicitante.

Art. 9. Exigencia previa de cesión de sistemas

En tanto no se formalicen las cesiones gratuitas de suelo con destino a sistemas en los correspondientes planes parciales, no se concederán licencias de edificación ni aún condicionada a completar la urbanización de acuerdo con lo expuesto en el artículo anterior.



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

Capítulo 4. Clasificación del Suelo en tipos según su régimen.

Art. 1. Tipos de Suelo

El territorio del término municipal a que afecta el presente Plan General se clasifica en: suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, a tenor de los criterios establecidos por la Ley del Suelo, en sus artículos 78, 79 y 80 respectivamente.

La citada clasificación inicial del territorio se delimita en el Plan General en los planos a escala 1:5.000, pudiendo variar en el futuro a través de la conversión del suelo urbanizable en urbano, de conformidad con las previsiones del artículo 78.b, de la Ley del Suelo.

Art. 2. Determinaciones del Plan

1. En suelo urbano, el Plan precisa la ordenación física de forma pormenorizada, tal como previene la Ley, a través de las determinaciones exigidas en el Reglamento de Planeamiento.
2. En el suelo urbanizable programado, el Plan determina los sectores de desarrollo y los elementos fundamentales de la estructura urbana y establece, a través de la calificación urbanística en zonas, la regulación genérica de los diferentes usos globales y sus niveles de intensidad, además de cuantas otras determinaciones son exigibles en este tipo de suelo.
3. En el suelo urbanizable no programado, se precisan las directrices de ordenación a que hace referencia el artículo 34 y concordantes del Reglamento de Planeamiento acerca de las determinaciones en este tipo de suelo.
4. El suelo no urbanizable está sujeto a las limitaciones que establecen los artículos 85 y 86 de la Ley del Suelo.



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

Capítulo 5. La determinación y regulación de la estructura general y orgánica del territorio.

Art. 1. Sistemas²

1. Los sistemas corresponden a las áreas de suelo destinadas a servicios de carácter público.

A efectos de la determinación y regulación de la estructura general y orgánica del territorio, el presente Plan General y su desarrollo en Planes Parciales asigna ciertos suelos para:

- A) Sistema viario (claves A y a).
- B) Sistema Ferroviario (clave B).
- C) Sistema de áreas de protección o servidumbre (clave C).
- D) Sistema de infraestructura de servicios técnicos (claves D y d).
- E) Sistema de equipamientos y dotaciones (claves E y e).
- F) Sistema de parques y jardines urbanos (claves F y f).
- G) Sistema de aparcamientos en el subsuelo (clave P)

Cuando la clave del sistema de referencia venga señalada en los planos con letra mayúscula, el sistema debe considerarse como general. Cuando se exprese en minúscula se entenderá como complementario.

En cuanto a la red viaria se entenderá como sistema general cuando esté indicada en los planos de la estructura general y orgánica del territorio, en línea gruesa.

2. Estos suelos ordenados en sistemas presentan un grado especial de interés colectivo y aseguran el desarrollo y funcionamiento de los asentamientos urbanos así como sus posibles transformaciones en el tiempo.
3. La consideración de sistemas, con las excepciones que se indican en estas Normas, implicará la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos destinados para sistemas a los efectos de lo dispuesto en el artículo 64 de la Ley del Suelo.

Art. 2. Obtención de los suelos destinados a sistemas generales

1. Los suelos reservados por este Plan General con destino a sistemas generales, y que conforman la estructura general del territorio se obtendrán generalmente por expropiación, siendo posible, en todo caso, recuperar el coste del justiprecio mediante contribuciones especiales de acuerdo con lo establecido por el art. 145 de la Ley del Suelo.

Con el procedimiento expropiatorio de estos suelos la valoración se efectuará, para los situados en suelo urbano y urbanizable, de acuerdo con su valor urbanístico tal y como prevé el art. 105 de la Ley del Suelo. Para los sistemas generales situados en suelos no urbanizables la valoración se efectuará de acuerdo con su valor inicial.

²Modificación Puntual nº 8. Aprobada por el Conseller con fecha 22-02-91. Publicación DOCV 18-04-91



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

Previo otorgamiento del correspondiente certificado podrán ocuparse los sistemas generales previstos en suelos urbanizables programados, sin necesidad de acudir al procedimiento expropiatorio, cuando se haya iniciado el procedimiento reparcelatorio o compensatorio del polígono dónde los propietarios de los sistemas generales deban hacer efectivos más derechos, de acuerdo con lo previsto en el art. 52 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Art. 3. Obtención de los suelos destinados a sistemas complementarios comprendidos en un sector, polígono o unidad de actuación

1. Sistemas complementarios en suelo urbano.
Los sistemas complementarios situados en suelo urbano que están comprendidos en una unidad de actuación o en un polígono o sector a desarrollar mediante Plan Especial serán de cesión obligatoria y gratuita en tanto su destino sea alguno de los previstos en el art. 83 de la Ley del Suelo.
La obtención de los mismos se efectuará a través del correspondiente expediente reparcelatorio o compensatorio.
Para el resto de los sistemas complementarios no abarcados en el ámbito de lo previsto en el art. 83 de la Ley del Suelo se estará a lo previsto en el artículo siguiente.
2. Sistemas complementarios en suelo urbanizable.
Los sistemas complementarios derivados de los planes parciales, en los suelos urbanizables programados, serán de cesión obligatoria y gratuita. La obtención de los mismos se efectuará a través del correspondiente expediente reparcelatorio o compensatorio.
3. Expropiación de sistemas complementarios.
Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados anteriores, y cuando la urgencia o necesidad de la actuación así lo reclamen podrá acudir al instituto expropiatorio para la obtención de los sistemas enunciados en este artículo.

Art. 4. Obtención de suelos destinados a sistemas complementarios no comprendidos en polígonos o unidades de actuación¹

1. Para la obtención de los suelos con destino a sistemas complementarios de vialidad, parques y jardines urbanos y centros de Enseñanza General Básica previstos por este Plan General, y no comprendidos en polígonos o unidades de actuación en él señaladas, podrán delimitarse las correspondientes unidades de actuación, en caso necesario, de acuerdo con lo previsto en el art. 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.
2. Para la obtención de los sistemas complementarios no comprendidos en polígonos o unidades de actuación, podrá recurrirse al régimen de transferencias de aprovechamiento urbanístico mediante reparcelación voluntaria.
3. De la misma forma podrá hacerse uso del instituto expropiatorio para la obtención de todos los sistemas mencionados en éste artículo.

¹ M.P s/nº Aprobada el 01/12/87



Excmo. Ayuntamiento de Elda

PLAN GENERAL
Aprobación Definitiva Julio 1.985
NORMAS URBANÍSTICAS (TEXTO REFUNDIDO)
Contiene las Modificaciones Puntuales aprobadas
hasta julio 2014

NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

Art. 5.

Los suelos destinados a equipamiento y dotaciones que en el momento de la aprobación de este Plan General fueran de dominio privado y se destinaran al mismo uso previsto por el Plan, continuarán el régimen de propiedad privada mientras desempeñen su actual función y cometido.



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

Capítulo 6. Régimen de Transferencia del Aprovechamiento Urbanístico mediante Reparcelación Voluntaria.

Art. 1. Disposiciones Generales

1. Para la obtención de los suelos mencionados en el apartado 2º del artículo 4, del capítulo 5 podrá hacerse uso del régimen de transferencia del aprovechamiento urbanístico mediante reparcelación voluntaria.
2. Este régimen se basará en la formación de unidades de actuación, continuas o discontinuas, en suelo urbano.
3. El objeto de la transferencia de aprovechamiento será la acumulación del aprovechamiento correspondiente a la zona edificable más el atribuido, en compensación por la cesión gratuita y libre de cargas y gravámenes de suelos destinados, a sistemas compensatorios, en las zonas edificables en las que este Plan General prevé la posibilidad de tal acumulación, y hasta los límites máximos que en este Plan se determina, o en su caso del Plan Especial que se desarrolle.

Art. 2. Edificabilidad acumulada.

A los efectos previstos en el apartado tercero del artículo anterior la edificabilidad atribuida a los sistemas complementarios que se gestionen bajo el régimen de transferencias de aprovechamiento urbanístico será de 1,2 m²t/m²s, equivalentes a la edificabilidad media del conjunto del suelo urbano delimitado por este Plan, exceptuando las áreas sujetas a desarrollo mediante Plan Especial de Reforma Interior en cuyo caso la edificabilidad atribuida a los sistemas que se gestionen bajo este régimen será la media del sector.

Art. 3

Para los solares, en los que este Plan General permitiese la acumulación del aprovechamiento urbanístico atribuido por éste a los sistemas complementarios que se gestionen por el régimen de transferencias de aprovechamiento urbanístico, se entenderá que dicha acumulación es un derecho de ejercicio voluntario.

Art. 4

Los particulares y la Administración, sean titulares del suelo edificable o del suelo destinado a sistemas complementarios podrán ejercer libremente estas transferencias siempre que se cumplan, de forma previa a la concesión de licencias de edificación las siguientes condiciones:

- a) Que se presente estudio justificativo de la posibilidad de transferir los aprovechamientos, y comparación entre los apartados acumulados y restos excedentes.
- b) Que previa o simultáneamente, el Ayuntamiento acepte la cesión en propiedad, libre de cargas y gravámenes de la parcela afectada como sistema complementario, con señalamiento, en su caso, de las condiciones para la aceptación de la cesión y para la concesión de la licencia.



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

Art. 5³

Las transferencias de aprovechamiento urbanístico de unas zonas a otras, deberán contemplar las diferencias cualitativas entre el sector en que se realiza la cesión y el sector en dónde se acumula la edificabilidad según esta fórmula:

$$\frac{V_e}{V_c} = K \frac{S_c}{T_e}$$

En donde:

V_e = Valor de repercusión por m² de techo determinado en función del valor urbanístico del suelo donde se realiza la acumulación de edificabilidad sin tenerse en cuenta la altura excepcional.

V_c = Valor urbanístico del punto donde se realiza la cesión.

S_c = Superficie de la zona de cesión el m² de suelo.

T_e = Techo excepcional transferido en m² de techo.

K = Coeficiente de corrección de la rigidez de la oferta, costes financieros y plazo de ejecución = 1,50.

Los propietarios de terrenos edificables a los que este Plan les confiere la posibilidad de alturas excepcionales, podrán anticipar el pago de las compensaciones económicas derivadas del desarrollo de la unidad reparcelable en que se incluyan sus terrenos, aplicándose para ello la fórmula anterior simplificada de la siguiente forma:

$$C = \frac{V_e x T_e}{k}$$

En donde,

C = cantidad en pesetas a depositar con carácter previo o provisional.

Será requisito imprescindible para la tramitación del correspondiente expediente de concesión de licencia de obras, la presentación del justificante acreditativo de haber realizado el ingreso de dicha cantidad en la caja municipal así como el informe coincidente y favorable de los Servicios Urbanísticos municipales.

Art. 6

En caso de que se delimiten Unidades de Actuación discontinuas, y al objeto de conseguir la total homogeneización de todas ellas, de las cargas y beneficios derivados del planeamiento, la delimitación de estas Unidades de Actuación deberá hacerse atendiendo a los valores expresados en la fórmula contenida en el artículo anterior.

³ Modificación Puntual s/nº. Aprobada por el Conseller con fecha 7-10-88. Publicación DOCV 16-11-88



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

Capítulo 7. La división del suelo en zonas según calificación urbanística.

Art. 1. Disposiciones Generales

1. A los efectos de orientar el proceso de los distintos suelos en base al programa urbano, el Plan asigna a todos aquellos suelos no adscritos a sistemas y de conformidad con la Ley del Suelo, una calificación urbanística según zonas.
2. Esta calificación del suelo en zonas se formula, de conformidad con el artículo 12 de la Ley del Suelo en concordancia con la clasificación del suelo en tipos.
3. En las zonas, los particulares dentro de los límites y con cumplimiento de los deberes establecidos legal o reglamentariamente y en especial en las presentes Normas, llevarán a cabo, en ejercicio de sus facultades dominicales, la urbanización y edificación, salvo que razones de interés general demanden una actuación pública.

Art. 2. Zonas

1. Se entiende por “zona” la extensión de suelo, continua o discontinua, cometida a un régimen uniforme.
Las zonas corresponden a las áreas de suelo que su destino en la ordenación hace susceptibles de aprovechamiento privado. La naturaleza de cada zona, se determina en función de:
 - La intensidad de edificación permitida.
 - Las condiciones de ordenación de la edificación que se precisan en la
 - forma específica de cada una.
 - Los usos de las edificaciones y del suelo admitidos y prohibidos.

En el suelo urbano a las distintas zonas corresponden distintas normas para la edificación y el destino de las edificaciones y los terrenos. Son normas referidas a la unidad de suelo edificable: la parcela.

En suelo urbanizable, y también en el suelo urbano sujeto a Reforma Interior o que requiere Estudio de Detalle para concretar la disposición de la edificación, las distintas zonas responden a distintas normas para la ordenación del suelo. Son normas referidas a la unidad de suelo que se ordena.

En suelo no urbanizable las zonas implican distintas normas para la protección de las características y utilización de los terrenos, y en consecuencia distintas tolerancias de edificación.

2. Cuando los objetivos urbanísticos lo han exigido, el Plan ha distinguido, dentro de cada “zona”, subzonas, para establecer una gradación de la edificabilidad.

Art. 3. Identificación de zonas⁴

El Plan adopta en su ordenación según régimen jurídico la siguiente relación de zonas. Se expresa su denominador e indicador en los gráficos del Plan.

⁴Modificación Puntual nº 33. Aprobada por el Conseller con fecha 29-06-98. Publicación BOP 26-02-99



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

SUELO URBANO

- Casco Antiguo (11)
- Edificación entre medianeras intensidad 1 (12)
- Edificación entre medianeras intensidad 2 (13)
- Edificación entre medianeras intensidad 3 (14)
- Edificación aislada unifamiliar (21)
- Edificación aislada plurifamiliar intensidad 1 (221)
- Edificación aislada plurifamiliar intensidad 2 (222)
- Volumetría específica unifamiliar (31)
- Volumetría específica plurifamiliar (32)
- Volumetría específica sujeta a anterior ordenación (33)
- Volumetría específica de uso terciario o comercial.(34)
- Unidades de Actuación Intensidad 1 (4.1)
- Unidades de Actuación Intensidad 2 (4.2)
- Unidades de Actuación Intensidad 3 (4.3)
- Unidades de Actuación Intensidad 4 (4.4)
- Conservación de la edificación (5)
- Dotaciones privadas (6)
- Industria de ordenación por alineación de vial (7.1)
- Industria en edificación aislada (7.2)
- Planes Parciales aprobados (8)
- Áreas de Plan Especial de remodelación (9.1)
- Áreas de Plan Especial de reestructuración (9.2)
- Suelo libre privado (0)

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

- Desarrollo residencial intensidad 1 (P.11)
- Desarrollo residencial intensidad 2 (P.12)
- Desarrollo residencial intensidad 3 (P.13)
- Desarrollo residencial intensidad 4 (P.14)
- Desarrollo industrial pequeña industria (P.2.1)



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

Desarrollo urbano opcional (NP.1)

Desarrollo industrial opcional (NP.2)

SUELO NO URBANIZABLE

Suelo protegido de interés paisajístico (NU-1) y (NU-1-R)

Suelo de valor agrícola de uso intensivo (NU-2)

Suelo de valor agrícola de uso extensivo (NU-3)

Art. 4. Unidad de zona

Se entiende por “unidad de zona” toda superficie homogéneamente calificada por este Plan General y delimitada por suelos de distinta calificación urbanística e individualizada por una misma “área de referencia”.

Art. 5. Área de referencia de la unidad de zona

1. Se entiende por área de referencia de la unidad de zona la superficie que sirve de base para la determinación de la superficie de techo edificable mediante la aplicación del índice de edificabilidad bruto zonal.
2. Delimita el área de referencia de la unidad de zona las líneas de separación fijadas en los planos entre los suelos de distintas calificaciones.

Art. 6. Área de referencia del sector

1. Se entiende por área de referencia del sector el conjunto de áreas de referencia zonales que lo integran.
2. La suma de la superficie de techo edificable de las distintas áreas de referencia zonales, será la superficie de techo edificable del sector.
3. Dicha superficie servirá de base para el cálculo de la densidad de viviendas en los Planes Parciales de uso residencia, y en consecuencia para el cálculo de los módulos mínimos de reserva con destino a dotaciones.

Art. 7. Unidades de actuación en suelo urbano

En suelo urbano el Plan determina en algunos casos polígonos o unidades de actuación, con el fin de facilitar la ejecución de las nuevas ordenaciones que completan el tejido urbano. Las unidades de actuación constituyen ámbitos de reparcelación o compensación para los propietarios comprendidos en los mismos



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

Art. 8. Proporcionalidad entre los sectores y las reservas de suelo para sistemas locales

1. En los Planes Parciales la superficie total de los terrenos que se adscriben a sistemas complementarios de cada sector, vendrá determinada de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10 del Anexo del Reglamento de Planeamiento.
2. En los Planes Especiales de Reforma Interior estas superficies vendrán determinadas de conformidad con lo dispuesto en las presentes Normas.
3. En cualquiera de los casos, la edificación privada deberá ordenarse de modo que deje libre los terrenos necesarios para la conveniente creación de aquellos sistemas.
4. A efectos de la edificabilidad y estándares de urbanización para sistemas locales y complementarios se definen los siguientes conceptos:

a) Índice de edificabilidad bruta o zonal:

Todas las zonas en suelo urbanizable se hallan sujetas a límites máximos de edificabilidad, expresados en metros cuadrados de techo edificable por metro cuadrado de suelo del área de referencia de cada unidad de zona. El índice de edificabilidad bruta o zonal fija el nivel máximo de intensidad de los usos globales de cada zona.

b) Superficies de techo edificable:

En cada unidad de zona, la superficie de techo edificable es la suma de todas las superficies cubiertas, cerradas o semicerradas, correspondientes a las plantas que tengan la consideración de bajas y piso y sean de potencial edificación privada.

c) Densidad bruta o zonal de vivienda:

La densidad de vivienda es el número máximo de viviendas por ha. que pueden construirse en cada área de referencia.

d) Superficie de suelo para usos privados:

La superficie de suelo para usos privados se determina en relación al área de referencia de cada unidad de zona. Este suelo resulta de deducir de la superficie del área de referencia del sector, los espacios para sistemas previstos en el Plan General y en el Plan Parcial.

e) Envoltente máxima del volumen de edificación:

La envoltente máxima del volumen de edificación es la resultante de los valores que adquieren, de forma interdependiente, los parámetros reguladores de la edificación en cada tipo de ordenación.

f) Índice de edificabilidad neto:

El índice de edificabilidad neto es la relación existente entre la superficie de techo edificable y la superficie de suelo para usos privados. En el cómputo de la edificabilidad neta se tendrán en cuenta las superficies de todas las plantas piso, por encima de las plantas que sean sótano, y las de los cuerpos salientes cerrados o semicerrados, las edificaciones existentes que se conserven y las edificaciones auxiliares.



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

La edificabilidad permitida por encima de la planta sótano no superará en ningún caso, en los terrenos con pendiente, la que resultaría de edificar el terreno horizontal.

g) Intensidad de edificación por parcela:

Es la relación existente entre las superficie de techo edificable y la superficie de la parcela, expresada en metros cuadrados de techo dividido por metros cuadrados de parcela.

Capítulo 8. Ordenación de sistemas.

Art. 1. Identificación de sistemas²

El Plan adopta en su ordenación, según su régimen jurídico, la siguiente relación de sistemas. Se expresa su denominación e indicador en los gráficos del Plan.

Sistemas:

Sistema viario	(A,a)
- Vialidad peatonal	(A,a) 1.
- Vialidad rodada	(A,a) 2.
Sistema ferroviario	(B)
Sistemas de áreas de protección o servidumbre	(C)
Sistemas de servicios técnicos	(D,d)
Sistema de equipamiento y dotaciones	(E,e)
- Educativo	(E,e).1
- Deportivo	(E,e). 2
- Administrativo	(E,e).3
- Socio cultural-asistencial	(E,e).4
Sistema de parques y jardines urbanos	(F,f)
Sistema de aparcamiento en el subsuelo	(P)

² Modificación Puntual nº 8. Aprobada por el Conseller con fecha 22-02-91. Publicación DOCV 18-04-91



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

TÍTULO II. SISTEMAS: NORMAS ESPECÍFICAS

Capítulo 1. Sistema Viario (A,a)

Art. 1. Definición

1. Comprende el suelo que se destina a vías para la circulación de vehículos y personas ya sean propuestas por este Plan General, procedentes de situaciones y Planes Parciales anteriores no modificados por el Plan, o resultantes del desarrollo urbano que se produzca según las previsiones de este Plan General.
2. Se consideran elementos integrantes de las vías de circulación, las calzadas para vehículos rodados, los arcenes, los espacios de estacionamiento que forman parte de las calzadas, las aceras y calles peatonales, las isletas y áreas libres de protección y las reservas para ampliación de viales existentes.
Las áreas de circulación peatonal y las áreas libres de protección se consideran en algunos casos incluidas en los sistemas de Áreas de Protección y Servidumbre (C), por causa de su tamaño y otras cualidades que hacen más idónea esta consideración.

Art. 2. Precisión de alineaciones

La precisión de las alineaciones de las vías que el Plan General propone en suelo urbano se harán en los Planes Parciales o Especiales y Proyectos de Urbanización que desarrollen la ordenación de este suelo. Cuando se trate de una vía cuyo eje es línea de separación entre dos sectores, la precisión de sus alineaciones deberá hacerse en el Plan Parcial del primer sector que se ordene, aunque la obligación de su ejecución la compartan los dos sectores contiguos.

Cuando se trate de la ejecución de un elemento viario independientemente de la urbanización de su entorno, sus alineaciones podrán precisarse mediante el Plan Especial y el correspondiente Proyecto de Urbanización.

En la precisión de alineaciones se mantendrán las anchuras de las vías que especifica este Plan General y las modificaciones del trazado debidos a ajustes a la topografía, límites de propiedad, líneas de edificación existentes, no disminuirán la anchura ni la capacidad de servicio de la vía.

Art. 3. Régimen de las vías públicas y de su entorno

1. En la proyección, construcción, conservación, financiación, uso y explotación de las carreteras (autopistas, autovías y carreteras) se observará lo dispuesto en la Ley 51/1974, de 19 de Diciembre.



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

2. De acuerdo con lo dispuesto en la Ley 51/1974 no tendrán la consideración de carreteras:
 - a) Las vías que componen la red interior de comunicaciones municipales.
 - b) Los caminos de servicio de que sean titulares el Estado, sus Entidades autónomas, las Entidades Locales y demás personas de Derecho Público.
 - c) Los caminos construidos por las personas privadas con finalidad análoga a los caminos de servicio.

3. Las condiciones que regulan el entorno de las vías, cuando éstas quedan sometidas a la Ley 51/1974, se rigen por lo que ésta dispone sobre limitaciones de la propiedad, en sus artículos 32 a 40, ambos inclusive, y sobre el entorno de las demás clases de vías públicas se aplicarán, en su caso, las correspondientes disposiciones urbanísticas o especiales.

Art. 4. Disciplina urbanística de la publicidad

1. La colocación de carteles u otros medios de publicidad o propaganda visibles desde la vía pública, está sometida, a tenor de lo dispuesto en los artículos 58.1.1º y 178.1 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y sin perjuicio de otras intervenciones administrativas, a previa licencia municipal. Se respetarán, en todo caso, las limitaciones establecidas en el artículo 2º del Decreto 971/1967 de 20 de Abril , en la Ley de Carreteras 51/1974 y además, las contenidas en este Plan.
2. No se permitirá la colocación de carteles y otros medios de publicidad o propaganda que por su ubicación o características limiten la contemplación del paisaje o alteren su armonía.

El Alcalde, por sí, o en virtud de decisión corporativa municipal, y por la Comisión Provincial de Urbanismo o su Presidente, podrán ordenar la retirada de carteles u otros medios de publicidad o propaganda que perjudiquen la contemplación del paisaje o alteren su armonía. Cuando la colocación de estos medios de publicidad contara con licencia municipal, solo podrá ordenarse su retirada, una vez revocada la licencia municipal.

Art. 5. Vialidad peatonal (Clave a.1)

Comprende el suelo que se destina a vías para peatones y circulación restringida de vehículos únicamente para emergencias y en algún caso vecinos.

Art. 6. Vialidad rodada (Clave A.a.2)

En los supuestos no especificados en el artículo anterior, la vialidad se entenderá como rodada incluso las isletas de cruces.



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

Capítulo 2. Sistema Ferroviario (B)

Art. 1. Definición

Se incluyen dentro de este sistema la línea del ferrocarril Alicante-Madrid así como sus entornos de protección y las instalaciones directamente relacionadas con la red.

Art. 2. Condiciones de uso

Dentro de este sistema solo podrán construirse edificaciones directamente conexas con el uso ferroviario, como son estaciones, apeaderos, almacenes y similares.

Art 3. Intervención de la edificación

1. Sin perjuicio de quedar sujetas a la normativa específica de la materia, las edificaciones que se construyan dentro del ámbito de este sistema, en ningún caso podrán superar la altura reguladora máxima de 10,65 m, sobre el nivel natural del terreno en cada punto, excepto en lo que a instalaciones técnicas se refiera.
2. En cualquier caso las instalaciones y edificaciones en la zona adyacente a la vía férrea, integrantes del sistema ferroviario estarán sujetas a licencia municipal, todo ello, sin perjuicio de otras intervenciones o informes, de acuerdo con el artículo 180.1 de la Ley del Suelo.

Art. 4. Servidumbre

1. Las nuevas edificaciones en suelo urbano, se separarán, como mínimo 20 metros del eje de la vía férrea. No existirá esta limitación cuando entre los solares y la vía férrea se interponga un vial. En este caso, la edificación seguirá la alineación señalada en los correspondientes planos de alineaciones y rasantes de este Plan General.
2. En los suelos urbanizables y no urbanizables, la edificación se situará siempre a 30 metros como mínimo del eje de la vía férrea, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación específica.
3. En cualquier caso las zonas de servidumbre que no sean o estén destinadas a domicilio público serán computables en materia de edificabilidad en las correspondientes áreas de referencia.

Art. 5. Planes de Ordenación

1. Los planes parciales de Ordenación Urbana inmediatos a la vía férrea regularán la edificación y ordenarán el suelo respetando las limitaciones impuestas por la legislación específica y esta Normas.



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

2. En cualquier caso, la faja de inedificabilidad podrá ser destinada por los Planes Parciales a zonas verdes o estacionamiento, siempre que estos usos no entorpezcan o limiten el destino del sistema ferroviario.

Art. 6. Protección de vías férreas

Cuando los terrenos urbanizables limitados por la vía férreas adquieran la condición de solar será obligatorio el vallado o la previsión de los medios de seguridad oportunos, a cargo todo ello del sujeto o sujetos que deben asumir las obras de urbanización. Serán a cargo de los mismos sujetos, la realización de los correspondientes pasos peatonales a distinto nivel.



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

Capítulo 3. Sistema de Áreas de Protección o Servidumbre (C)²⁶

Art. 1. Definición

1. Comprende aquellas áreas de suelo delimitadas por este Plan General o por los Planes Parciales que lo desarrollen, en los que concurren algunas de las siguientes circunstancias:
 - a) Tienen por objeto la protección de vías de comunicación, la protección de cauces o de canalizaciones de servicios urbanos, pudiendo estar, como consecuencia de su contigüidad con la infraestructura que protegen, sometidas a servidumbre, especificadas por la legislación correspondiente a la materia de que se trate.
 - b) Tienen por objeto el establecimiento de franjas de separación entre usos o elementos molestos y el entorno urbano. Tal es el caso de los espacios que se establecen alrededor de los cementerios, depuradoras, áreas industriales y similares.
 - c) Son áreas resultantes de la solución técnica de los enlaces viarios, que no son fácilmente accesibles, o, cuyo destino a Parque Urbano podrá reportar peligro a sus usuarios.
 - d) En suelo urbano, son las áreas de suelo cuyas condiciones topográficas, inmediatez de cursos de agua, forma, posición u otras circunstancias, las hace no aptas para la edificación y para cualquier otra utilización urbana.
2. En este suelo no se permite ningún tipo de edificación. Se admiten las obras que en cada caso exija la seguridad y salubridad pública y las que tengan por objeto la mejora de la imagen del entorno urbano.
3. Este suelo se asimila a suelo no urbanizable de Protección o Servidumbre según el artículo 4 de la Ley 10/2004, del Suelo no Urbanizable de la Generalitat, denominado “suelo no urbanizable protegido”.

²⁶ Modificación Puntual nº 49. Aprobada por el Conseller con fecha 16-12-13. Publicación BOP 19-02-14



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

Capítulo 4. Sistema de Servicios Técnicos (D,d) ⁵

Art. 1. Definición

1. Comprende el suelo destinado a elementos de servicio necesarios para el funcionamiento del conjunto urbano, aunque como espacios no son utilizados directamente por la población. Comprende instalaciones tales como transformadores eléctricos, depósitos, depuradoras y también las áreas destinadas a Cementerios, Parques de vehículos de Servicio Público, Hoteles y Residencias, Estación de autobuses, Gasolineras, Servicios de Seguridad y similares.
2. Se incluyen en el sistema de Servicios Técnicos, las áreas que se grafían y se identifican como tales en los planos de este Plan General, los que con este destino se preveían en Planes Parciales anteriores y no han sido expresamente modificados por este Plan y las que con este destino sean resultantes del desarrollo urbano que se produzca según las previsiones de este Plan General.
3. En este suelo se admiten únicamente las actividades y construcciones propias de la función que en cada caso tenga asignada, de entre las incluidas en su definición.

Art. 2. Condiciones de uso

Solo se permitirán los usos propios y los directamente relacionados con las instalaciones que se trate.

El uso de vivienda sólo se permitirá excepcionalmente y únicamente con destino a vivienda del guarda de la instalación.

Art. 3. Condiciones de edificación

Las mismas del art. 4 del capítulo 5 siguiente relativo a los sistemas de equipamiento y dotaciones.

⁵Modificación Puntual nº 20. Aprobada por el Conseller con fecha 23-01-97. Publicación. BOP 03-03-97



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

Capítulo 5. Sistema de Equipamiento y Dotaciones (E,e) ⁵

Art. 1. Definición

1. Comprende el suelo que se destina a usos asistenciales educativos, sanitarios, religiosos, culturales, recreativos y de espectáculos, deportivos, comercial en mercados públicos y de oficinas en dependencias de la administración, que constituyen servicios necesarios a los ciudadanos, cuya distribución especial es conveniente mantener y mejorar.
2. Se incluyen en el Sistema de Equipamientos y Dotaciones las áreas que se grafían y se identifican como tales en los planos de este Plan General, los que con este destino se preveían en Planes Parciales anteriores no modificados expresamente por el Plan y los que sean resultantes del desarrollo urbano que se produzca según las previsiones de este Plan General.
3. Los equipamientos existentes clasificados como tales por el Plan General quedarán afectados al destino que tengan en el momento de la aprobación del Plan. Para la mutación del uso de equipamiento, dentro de los admitidos en este tipo de suelo, se requerirá la elaboración de un Plan Especial de la unidad de zona de que se trate.

Previamente a la presentación del Plan Especial se deberá solicitar autorización para el cambio, por cuanto el Ayuntamiento podría denegar la aprobación el Plan, si considerarse que la supresión del servicio existente pudiese aumentar los déficits urbanísticos.

Art.2. Titularidad

El suelo clasificado de equipamientos, para equipamientos de nueva creación deberá ser de titularidad pública y en consecuencia, deberá ser adquirido por la Administración por compra, expropiación, cesión gratuita o cualquier otro título a tenor de las circunstancias de la actuación.

Cuando no sea en detrimento de la correcta distribución de los equipamientos en el espacio de su nivel de servicio a los ciudadanos, el Ayuntamiento podrá autorizar el establecimiento de equipamientos privados de nueva creación en suelo clasificado de equipamientos. La autorización comportará la presentación de un Plan Especial que concrete el uso, edificios e instalaciones necesarias, y las condiciones de su implantación y desarrollo.

Art. 3. Usos permitidos

- . Equipamiento educativos (E1,e1)

Usos permitidos: centros docentes y anexos deportivos.

- . Equipamientos deportivos (E2,e2)

Usos permitidos: instalaciones para la práctica del fútbol, baloncesto, etc., polideportivos, piscinas, etc. Y nexos de servicios.

- Equipamiento administrativo (E3, e3)

⁵Modificación Puntual nº 20. Aprobada por el Conseller con fecha 23-01-97. Publicación. BOP 03-03-97



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

Usos permitidos: mercados, centros de la administración pública, correos y telégrafos, telefónica, etc, y anexos de servicios.

- Equipamiento socio-culturales y asistenciales (E4,e4)

Usos permitidos: bibliotecas, centros sociales y culturales, museos, auditorios, casa de cultura, guarderías, centros asistenciales y sanitarios, dispensarios, ambulatorios, residencias de ancianos, templos religiosos, etc, y anexos de servicios.

Art 4. Condiciones de edificación

La edificación de estas áreas se condiciona en todo caso a las exigencias funcionales de los diferentes equipamientos, al respeto a los valores ambientales y paisajísticos, a no perjudicar a las viviendas y demás usos colindantes y a la integración tipológica a las características del sector en que se ubican. Cumplirán además las siguientes condiciones:

- a) En suelo urbano los equipamientos y dotaciones se regularan en general, por el tipo de ordenación de edificación aislada.

La edificabilidad neta máxima sobre suelo público edificable será de 2 m² de techo por m² de suelo.

La altura máxima permitida será de 12 m. sobre la cota natural del terreno en todos los puntos del solar o la parcela, permitiéndose de forma excepcional un cuerpo singular hasta 25 m. de altura si se justifica por las características y finalidad de equipamiento.

La ocupación máxima en planta baja será del 80% de la superficie de la parcela.

No obstante, cuando los equipamientos están situados en suelo urbano regulado por ordenación por alineación vial, solo se regularán por edificación aislada cuando ocupen la manzana completa o cuando sea obligado por condiciones de higiene o propias de las características del equipamiento respecto a las edificaciones colindantes. En el supuesto de que se regulen por edificación según estos dos tipos de ordenación, los demás parámetros de la edificación se rigen por las condiciones propias de la zona contigua.

Cuando la ordenación de la zona a la que se adscribe el área de equipamiento no sea adecuada para el desarrollo de la edificación a causa de sus exigencias funcionales, podrá realizarse un “Estudio de Detalle” que respetando los criterios expuestos en este apartado, proponga la ordenación adecuada a los fines que se persiguen.

- b) En suelo urbanizable, la edificación se desarrollará de acuerdo con las normas que en cada caso determine el Plan Parcial, cuando se trate de equipamientos incluidos en sectores de desarrollo ordenados mediante el correspondiente Plan Parcial.

Cuando se trate de suelo de equipamientos no incluido en sectores de desarrollo, o que aún estando incluido, la ejecución de los equipamientos se realice con anterioridad a la aprobación del Plan Parcial, la ordenación deberá cumplir las siguientes condiciones:

1º.- Edificabilidad neta: 1 m² techo/m² suelo de parcela.

2º.- Ocupación máxima: 60%

3º.- Altura máxima: 12 m.



Excmo. Ayuntamiento de Elda

PLAN GENERAL
Aprobación Definitiva Julio 1.985
NORMAS URBANÍSTICAS (TEXTO REFUNDIDO)
Contiene las Modificaciones Puntuales aprobadas
hasta julio 2014

NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

Art. 5.

Cuando los sistemas contemplados en este capítulo no lleven subíndice numérico se entenderá que corresponden a Planes Especiales aprobados o por aprobar.



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

Capítulo 6. Sistema de Parques y Jardines Urbanos (F,f)

Art. 1. Definición ²

1. Comprende el suelo que se destina a todas aquellas actividades, juego, reposo, relación, aireación y asoleo, que la población puede desarrollar, en espacios no edificados, de dominio público y de libre acceso peatonal, si bien en algunos casos el Plan puede plantear alguna servidumbre privada (derecho de vuelo, derecho de subsuelo o de cueva, etc.)
2. Se incluyen en el sistema de parques y jardines urbanos las áreas que se grafían y se identifican como tales en los planos de este Plan General, las que con este destino se preveían en Planes Parciales anteriores y los que con este destino sean resultantes del desarrollo urbano que se produzca según las previsiones de este Plan General.
3. En aquellas áreas de parque urbano cuya superficie sea superior a 2.000 m², se admiten edificaciones destinadas a usos comunitarios de carácter público que cumplan las siguientes condiciones:
 - a) El total de edificaciones en cada elemento de parque urbano no dará lugar a la ocupación superior al 20% de su superficie.
 - b) El techo total edificable será el que resulte de aplicar el coeficiente de 2 m²techo / m² suelo a la superficie ocupable.
 - c) La altura máxima de las instalaciones o edificaciones será de 10 metros.
 - d) La edificación se configurará y localizará de modo que produzca el mínimo perjuicio al asoleamiento del parque.
4. En cuanto a las instalaciones deportivas descubiertas se autoriza su ubicación en espacios libres públicos cualquiera que sea el tamaño de estos.
5. De conformidad con el apartado 1 de este artículo se señalan en el Plan General de Ordenación Urbana las zonas del sistema de parques y jardines urbanos en las que se podrán realizar aparcamientos en el subsuelo, tanto públicos como privados. Se identifican con la clave "P".

²Modificación Puntual nº 8. Aprobada por el Conseller con fecha 22-02-91. Publicación DOCV 18-04-91



Excmo. Ayuntamiento de Elda

PLAN GENERAL
Aprobación Definitiva Julio 1.985
NORMAS URBANÍSTICAS (TEXTO REFUNDIDO)
Contiene las Modificaciones Puntuales aprobadas
hasta julio 2014

NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

Capítulo 7. Sistema de aparcamientos en el subsuelo (P).

Art. 1.²

El uso de aparcamiento en el subsuelo, tanto públicos como privados, es un uso complementario que será señalado por el Plan, grafiándolo en los planos, en cualquiera de los sistemas definidos en este Título.

²Modificación Puntual nº 8. Aprobada por el Conseller con fecha 22-02-91. Publicación DOCV 18-04-91



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

TÍTULO III. ZONAS DE SUELO URBANO. NORMAS ESPECÍFICAS

Capítulo 1. Disposiciones comunes

Art. 1. Desarrollo del Plan.

1. Para el desarrollo del Plan en el suelo urbano sólo es exigible la aprobación de Estudios de Detalle o de Planes Especiales cuando así quede explicitado en la regulación de zonas.
2. En el resto de los casos se podrán conceder licencias con sujeción al Plan sin necesidad de la previa aprobación de otros documentos urbanísticos.
3. Sin embargo, con las finalidades previstas en la Ley del Suelo y sus reglamentos, el Ayuntamiento podrá promover planes Especiales de Reforma Interior y Estudios de Detalle, en cualquier sector del suelo urbano, con sujeción a las determinaciones de carácter general y particular de cada zona según se establece en estas Normas.

Art. 2. Edificabilidad

1. En las zonas de suelo urbano en que no se prevén expresamente índices de edificabilidad o de intensidad de edificación, la edificabilidad queda definida por la envolvente máxima de edificación que resulta de la aplicación de las condiciones de edificación de cada zona o subzona y de los parámetros del tipo de ordenación regulados por éstas Normas.
2. Los Planes Especiales de Reforma Interior que se formulen en zonas para las que no se hayan previsto índices específicos de edificabilidad bruta, éstos vendrán definidos por la aplicación de estas Normas de acuerdo con lo previsto en el párrafo anterior.

Art. 3. Alturas de edificación⁶

Las alturas de la edificación serán las específicamente indicadas para cada zona. Sin embargo, en aquellas áreas cuyo tipo de ordenación sea el de alineaciones de vialidad en algunos supuestos, se han tomado ciertas áreas en los planos de zonificación del suelo urbano (escala 1:1.000) indicando una altura excepcional. Estas alturas máximas sólo pueden alcanzarse en el supuesto de que la propiedad participe en una reparcelación voluntaria propia del régimen de transferencias del aprovechamiento urbanístico, acumulando sobre la altura propia de la zona el volumen resultante de la compensación por la cesión del sistema complementario de que se trate hasta alcanzar como máximo la altura grafiada en las áreas tramadas a rayas en los planos de Usos Globales, Sistemas y Zonas a escala 1/1000.

Cuando en los artículos de estas Normas que definan los parámetros generales de edificación de las distintas zonas de ordenanzas, y entre éstos se comprenda expresamente la posibilidad de edificar altillos o desvanes, podrá autorizarse su ejecución.

El desván que se autorice no constituirá vivienda independiente, debiendo vincularse en todo caso con la planta inmediata inferior, al menos, en una superficie igual a la construida bajo cubierta.

⁶Modificación Puntual nº 55. Aprobada por el Conseller con fecha 18-01-08. Publicación BOP 11-03-08



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

Capítulo 2. Zona de Casco Antiguo (Clave 11)

Art. 1. Definición

Abarca esta zona el área comprendida por algunas de las diversas etapas históricas de crecimiento de la ciudad de Elda, caracterizadas por procesos de edificación y urbanización tradicionales unidos a cualidades ambientales específicas.

Art. 2. Tipo de ordenación

El tipo de ordenación que se fija es el de edificación según alineaciones de vial, conservando la ordenación de la edificación por manzanas o islotes en su caso.

Art. 3. Condiciones de uso ⁷

Los usos permitidos en la zona de casco antiguo serán los siguientes:

- a) Vivienda unifamiliar y plurifamiliar (preferentes)
- b) Hoteles
- c) Comercial
- d) Oficinas
- e) Sanitario-residencial
- f) Educativo
- g) Recreativo
- h) Deportivo
- i) Socio-Cultural
- j) Religioso
- k) Industrial, en las plantas bajas y con una superficie no superior a los 150 metros cuadrados de techo construido.
- l) Hostelero

Art. 4. Desarrollo del Plan

La zona de casco antiguo se desarrollará mediante un Plan Especial de Reforma Interior y Mejoras Urbanas. Los objetivos de dicho Plan Especial será:

1. En relación con la Reforma Interior:

1. Establecer los parámetros básicos de la ordenación de acuerdo con el tipo de alineación de vial, determinando el número de plantas de la edificación, la profundidad edificable en cada manzana, la altura de cornisa, ritmos de edificación y vanos, etc., con especial énfasis en el tratamiento de fachadas y en la conservación de los aspectos estéticos de la edificación.

⁷ Modificación Puntual nº 71 Aprobada por el pleno con fecha 31-07-12 . Publicación BOP 27-08-12



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

2. Precisión de los espacios destinados a vialidad, sistemas de parques y jardines urbanos y espacios destinados a dotaciones, determinados en este Plan General, con independencia de aquellos otros suelos que para estos fines pueda determinar el Plan Especial.
 3. Determinación de la edificabilidad media del ámbito del Plan Especial a efectos de la obtención, mediante el régimen de transferencias del aprovechamiento urbanístico de sistemas cuyo uso sea distinto a la vialidad local, a los parques y jardines y a los centros de E.G.B.
 4. Determinación de las unidades de actuación necesarias para la obtención del resto de los sistemas complementarios, y en su caso, determinación de aquellas actuaciones cuyo sistema de gestión sea el expropiatorio.
2. En relación con las mejoras urbanas:
1. Determinar las condiciones específicas de la urbanización para este ámbito, muy especialmente en lo referente a las actuaciones determinadas en este Plan General.
 2. Señalar las áreas sujetas a rehabilitación de la edificación en función del valor histórico, arquitectónico o ambiental de los edificios.
 3. Potenciar las prioridades necesarias a efectos de la revitalización de ésta área.
 4. Vincular, económica y temporalmente, las actuaciones públicas tendentes a la consecución de los objetivos expuestos.

Art. 5. Redacción del Plan Especial

El mencionado Plan Especial será aprobado por el Ayuntamiento en el plazo máximo de un año desde la aprobación definitiva de este Plan General.



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

Capítulo 3. Zona de Edificación entre medianeras.⁸

Zona de edificación entre medianeras Intensidad 1 (12)

Art. 1. Definición

Comprende las zonas edificables que se han formado por división paulatina de parcelas estrechas a lo largo de los frentes de calles proyectadas, preferentemente destinadas a vivienda unifamiliar.

En algún caso, este proceso ha dado lugar a crear manzanas completas con patio central mientras en otros se ha producido el macizamiento de la manzana.

La regulación normativa de estas áreas tiene la finalidad de mantener las características del proceso de parcelación y edificación, tanto en lo que se refiere al completamiento de la edificación como a su sustitución.

Art. 2. Parámetros específicos de ordenación

- a) Alineaciones.
Las alineaciones a las que debe sujetarse la edificación son las determinadas gráficamente en el plano.
- b) Altura de la edificación.
El número de plantas edificables será de 2 más un desván habitable. La altura reguladora máxima será de 7,50 m.
- c) Profundidad edificable.
La profundidad edificable será de 12 metros, permitiendo como mínimo un patio central no edificable tal que en él pueda inscribirse un círculo de 8 m. de diámetro. En el supuesto de que ello no sea posible, la profundidad edificable se disminuirá hasta que lo permita, pero sin ser inferior a 11 m. Cuando disminuida la profundidad edificable hasta la mínima señalada no fuese posible la inscripción del círculo de 8 m. en el restante patio de manzana, ésta se considerará totalmente edificable.
- d) Altura libre de plantas.
La altura libre mínima de las plantas será de 2,60 m. cuando se destinen a vivienda.
La altura libre de la planta baja será como mínimo de 3 m. excepto si se destina a vivienda, vestíbulo o garaje.
En los garajes en sótano la altura libre mínima será de 2,30 m.
- e) Cuerpos salientes.
Sólo se admiten cuerpos salientes abiertos, y a partir de 4,00 m. de altura sobre la rasante de la calle, cuyo vuelo no excede de 1 m. o 1/16 de la anchura de la calle. La distancia mínima del vuelo a la medianera será de 0,60 m.
En el patio interior de manzana sólo se admiten igualmente los cuerpos abiertos, sin exceder en su vuelo de 1/20 de la circunferencia inscribible en el patio.
- f) Patio de manzana.
En los supuestos de existencia de patios de manzana, éstos se regularán de acuerdo con lo dispuesto en el art. 11 de este Capítulo.

⁸Modificación Puntual nº 25. Aprobada por el Conseller con fecha 04-11-96. Publicación BOP 28-01-97



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

- g) Pendiente de cubierta.
La pendiente máxima de la cubierta será del 40 % a partir del plano de fachada de la edificación.
El arranque de la cubierta coincidirá necesariamente con la parte superior del último forjado horizontal en su vuelo máximo, independientemente de que éste haya alcanzado o no la altura reguladora máxima.
- h) Fachada mínima.
La mínima anchura de fachada permitida será de 4,50 m.

Art. 3. Usos admitidos ^{8 9 7}

- Vivienda unifamiliar y plurifamiliar (uso preferente)
- Hotelero, Hostelero, Sanitario-Asistencial, Oficinas, Educativo, Deportivo, Socio-Cultural, Religioso y Recreativo y garajes, Espectáculos y comercial se admiten en cualquier situación y cualquiera que sea el número de metros de superficie.
- Industrial se admite en planta baja, en superficies menores de 200 m², no aplicándose esta restricción a aquellos locales que ocupen una manzana independiente o aunque no ocupen manzana independiente, la edificación está dedicada a uso industrial en cualquier planta.

Art. 4. Condiciones estéticas

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

Art. 5. Tipo de ordenación

El tipo de ordenación será el de edificación según alineaciones de vialidad.

⁸Modificación Puntual nº 25. Aprobada por el Conseller con fecha 04-11-96. Publicación BOP 28-01-97

⁹Rectificación de error de la Modificación Puntual nº 25. Aprobada por CTU de fecha 31-07-2012. Publicación BOP 5-11-12

⁷Modificación Puntual nº 71 Aprobada por el Pleno con fecha 31-07-12 . Publicación BOP 27-08-12



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

Zona de edificación entre medianeras Intensidad 2 (13)

Art. 6. Definición

Comprende las zonas edificadas entre medianeras, actualmente en proceso de densificación y uso predominante de vivienda plurifamiliar.

Art. 7. Tipo de ordenación

El tipo de ordenación será el de edificación según alineaciones de vial, con edificación continua entre medianeras formando manzanas cerradas.

Art. 8. Parámetros específicos de la ordenación⁶

- a) Alineaciones.
Las alineaciones a las que debe sujetarse la edificación son las determinadas gráficamente en los planos.
- b) Altura de la edificación y número de plantas.
El número máximo de plantas será de 3 y su altura reguladora máxima de 11,60 metros.
Se permite además la ejecución de altillos según definición en el Título VIII, y el desván resultante será habitable, vinculado con la planta inferior.
- c) Profundidad edificable.
La profundidad máxima edificable será de 16 m. permitiendo como mínimo un patio interior de manzana en el que sea inscribible una circunferencia de 8 m. de diámetro. En el supuesto de que ello no sea posible se reducirá la profundidad edificable hasta un mínimo de 12 m. Si a pesar de ello no es posible inscribir la mencionada circunferencia la manzana se considerará totalmente edificable.
- d) Altura libre de plantas.
Serán las mismas que las previstas para la zona 12.
- e) Cuerpos salientes.
Se admiten los cuerpos salientes a partir de los 4,00 m. de altura sobre la rasante de la calle, cuyo vuelo no exceda de 1 m., o de 1/10 de la anchura de la calle. La distancia mínima del vuelo a la medianera será de 0,60 m. En el espacio libre interior de manzana no se permiten cuerpos salientes cerrados o semicerrados que rebasen la profundidad edificable. Los cuerpos abiertos sobre el citado espacio no volarán más de 1/20 del diámetro de la circunferencia inscribible en él.
Los cuerpos salientes abiertos podrán ocupar en su totalidad la longitud de la fachada. Los cerrados y semicerrados no podrán ocupar, en conjunto, más del volumen equivalente al que resultaría de ocupar la mitad de dicha longitud en cada planta en el que fuesen permitidos.
- f) Fachada mínima.
La mínima anchura de fachada permitida será de 7,50 metros.

⁶ Modificación Puntual nº 55. Aprobada por el conseller con fecha 10-01-08



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

Art. 9. Usos admitidos ^{8 9 7}

- *Vivienda unifamiliar y plurifamiliar (uso preferente).*
- *Hotelero, Hostelero, Sanitario-Asistencial, Oficinas, Educativo, Deportivo, Socio-Cultural, Religioso, Recreativo y garajes, espectáculos y comercial, se admiten en cualquier situación y cualquiera que sea el número de metros de superficie.*
- *Industrial, se admite en planta baja, en superficies menores de 200 m2, no aplicándose esta restricción a aquellos locales que ocupen una manzana independiente, la edificación esté dedicada a uso industrial en cualquier planta”*

Art. 10. Distribución de las viviendas

En los edificios residenciales que se construyan se deberá garantizar que en ningún caso las viviendas sólo tengan aberturas exteriores al patio interior de manzana.

Art. 11. Espacio libre interior de manzana

Los espacios libres interiores de manzana serán edificables en las siguientes condiciones:

- a) La altura reguladora máxima será la correspondiente a la de la planta baja medida desde la cota de referencia de la altura reguladora.
- b) No se permite el uso residencial.
- c) Los usos que se establezcan en los espacios libres interiores de manzana deberán cumplir sus reglamentaciones específicas y las ordenanzas municipales.

⁸Modificación Puntual nº 25. Aprobada por el Conseller con fecha 04-11-96. Publicación BOP 28-01-97

⁹Rectificación de error de la Modificación Puntual nº 25. Aprobada por CTU de fecha 31-07-2012. Publicación BOP 5-11-12

⁷Modificación Puntual nº 71 Aprobada por el Pleno con fecha 31-07-12 . Publicación BOP 27-08-12



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

Zona de edificación entre medianeras Intensidad 3 (14).

Art. 12. Definición

Comprende las zonas edificadas, entre medianeras, actualmente densificadas, de uso predominante de vivienda plurifamiliar.

Art. 13. Tipo de ordenación

El tipo de ordenación será el de edificación según alineaciones de vial, con edificación continua entre medianeras formando manzanas cerradas.

Art. 14. Parámetros específicos de la ordenación⁶

1. Altura de la edificación y número de plantas.
La altura reguladora máxima será de 14,50 m. equivalente a 4 plantas.
Se permite, además, la ejecución de altillos según definición en el Título VIII y el desván resultante será habitable, vinculado con la planta inferior.
2. El resto de los parámetros serán los previstos para la zona 13.

Art. 15. Usos admitidos¹⁰

Serán los mismos que para la zona 13, incluidas las rectificaciones introducidas en este capítulo.

Art. 16. Distribución de las viviendas

Las condiciones serán las señaladas para la zona 13.

Art. 17. Espacio libre interior de la manzana

Las condiciones de edificación en el espacio libre interior de manzana serán las establecidas para la zona 13.

⁶Modificación Puntual nº 55. Aprobada por el Conseller con fecha 18-01-08. Publicación BOP 11-03-08

¹⁰Modificación Puntual nº 16. Aprobada por el Conseller con fecha 10-09-93. Publicación BOP 23-10-93



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

Capítulo 4. Zona de Edificación Aislada (2).

Zona de Edificación Aislada Unifamiliar (21)

Art. 1. Definición

Comprende los suelos urbanos de edificación residencial caracterizados por su ordenación abierta con una mayor proporción de espacios libres ajardinados entre las edificaciones y destinados a vivienda unifamiliar exclusivamente.

Art. 2 Parámetros específicos de la ordenación.

1. Parcela mínima.

La parcela mínima será de 400 m² y tendrá una fachada mínima de 12 metros.

Se podrá conceder licencia de edificación en parcelas de menor superficie, cuya forma permite la disposición ordenada de los edificios, siempre que se acredite que con anterioridad a la fecha de la aprobación inicial de este Plan General, se cumplía cualquiera de las siguientes circunstancias:

- a.1. Inscripción como finca independiente en el Registro de la Propiedad u otorgamiento de la correspondiente escritura pública.
- a.2. Condiciones fijadas en el artículo 1.227 del Código Civil.
- a.3. Introducción en el tráfico mercantil de los instrumentos cambiarios relacionados con la transacción de la parcela.
- a.4. Tributación como finca independiente.
- a.5. Cuando se trate de parcelas existentes entre otras ya construidas con imposibilidad material de obtener los mínimos exigidos.

2. Índice de edificabilidad.

El techo edificable en la parcela no excederá del que resulte de multiplicar la superficie de la parcela por 0,60 m² de techo por m² de suelo.

3. Altura de la edificación.

La altura máxima permitida será de 10 m., correspondiente a planta baja y dos pisos, pudiendo ocupar el segundo piso como máximo un 50 % de lo que ocupa la planta baja o la planta piso (la que tenga mayor ocupación de ambas).

La altura máxima de la edificación se determinará en cada punto a partir de la cota del piso de la planta que tenga la consideración de planta baja y hasta la parte superior del último forjado horizontal.

En aquellos casos en que por razón de la pendiente del terreno, la edificación se desarrolla escalonadamente, los volúmenes de edificación que sean construidos sobre cada una de las plantas o parte de planta que posean la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda en razón a cada una de las partes mencionadas y la edificabilidad total no superará aquella que resultaría de edificar en un terreno horizontal.

En ninguno de los casos, las cotas de referencia de las plantas bajas podrán ser establecidas con una variación absoluta de más-menos un metro en relación con la cota natural del terreno. Por encima de la altura máxima solo se permitirá:



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

- a) La cubierta definitiva del edificio, de pendiente inferior al cuarenta por ciento, el arranque de la cual se sitúa sobre una línea horizontal que sea paralela a los parámetros exteriores de las fachadas, situadas a altura no superior a la máxima y el vuelo de la cual no supere el máximo admitido para los voladizos, quedando el resto de la edificación bajo el tejado inclinado.

Se podrán hacer aberturas para la iluminación y ventilación, siempre que se sitúen a partir de los 3 m. del arranque de la cubierta en cualquiera de las fachadas del edificio y que no superen el 20 % de superficie ni sobresalgan de la cubierta. El desván resultante será habitable.

4. Distancias a los lindes.

Las separaciones mínimas de la edificación a los lindes de parcela serán de 3 metros respecto del frente de vial y de 3 metros respecto a los restantes lindes. Se admite la disposición pareada de las nuevas edificaciones.

5. Ocupación de parcela.

El porcentaje máximo de ocupación de la parcela por la edificación será del 40 por ciento.

El resto de la parcela estará sujeto al uso de espacio libre privado, con la obligación de conservar la vegetación existente en su caso. La ocupación se medirá por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación incluidos los cuerpos salientes. Las plantas sótano resultantes de rebajes, nivelaciones o excavaciones no podrán rebasar la ocupación máxima de parcela.

6. Construcciones auxiliares.

Se admiten edificaciones destinadas a usos auxiliares del de vivienda (garaje, lavadero...) cuyo techo y ocupación no excederán del 0,05 m²t/ m²s y el 5 % adicionales a los máximos establecidos, aplicados a la superficie de la parcela.

La altura total de la edificación auxiliar no excederá de 3 m. y podrá disponerse adosada a los límites laterales o al límite del fondo de la parcela. Cuando la pendiente natural del terreno en la dirección normal a la fachada en el lugar de emplazamiento presente a 6 m. de la fachada un desnivel de 1,80 m. se admitirá la construcción de garajes ocupando la franja de separación a la calle y empotrados en el macizo de tierras. La anchura del garaje no excederá en estos casos de un 30 % de la anchura de la parcela.

7. Desarrollo del volumen edificable.

El volumen máximo edificable por unidad de edificación no sobrepasará en ningún caso el equivalente al de seis parcelas mínimas.

8. Instalaciones deportivas.

Se podrán construir piscinas, pistas de tenis, etc. en el resto del espacio libre privado.

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. En el caso de Ciudad Vergel y teniendo en cuenta la diversidad de lo ya edificado no será obligatoria la utilización de piedra seca.



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

- b) En el caso de que se trate de muros de contención la altura de 90 cms, 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 sólo se admitirán vallados vegetales.
En el caso de emplearse emparrillados metálicos de apoyo deberá disponerse de una cerca vegetal de la misma altura, aunque esta sea de entretejido vegetal, (brezo, etc.).
- d) Los vallados que den a espacios públicos tendrán que sujetarse, en toda su longitud a las alineaciones y rasantes fijadas en los planos.
- e) La altura máxima de las cercas que no sean muros de contención será de 2 metros.

Art. 3. Usos admitidos. ^{8 7}

- Vivienda unifamiliar (uso preferente)
- Hotelero, Hostelero, Comercial, Oficinas, Sanitario-Asistencial, Educativo, Deportivo, Socio-cultural, Religioso y Recreativo.
- Espectáculos no se admitirán al aire libre si de ello pueden derivarse molestias a las viviendas, admitiéndose en locales cerrados.
- Garajes privados vinculados a las viviendas.

Art. 4. Condiciones estéticas.

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

⁸Modificación. Puntual nº 25. Aprobada por el Conseller con fecha 04-11-96. Publicación BOP 28-01-97

⁷Modificación Puntual nº 71. Aprobada por el pleno con fecha 31-07-12. Publicación BOP 27-08-12



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

Zona de Edificación Aislada Plurifamiliar de Intensidad 1 (221)⁸

Art. 5. Definición

Comprende los suelos urbanos de edificación residencial, caracterizados por su ordenación abierta con una mayor proporción de espacios libres ajardinados entre las edificaciones y destinados a vivienda plurifamiliar preferentemente.

Art. 6. Parámetros específicos de ordenación.

1. Parcela mínima.

La parcela mínima será de 1.000 m² y tendrá una fachada mínima de 30 metros.

Se podrá conceder licencia de edificación en parcelas de menor superficie, cuya forma permita la disposición ordenada de los edificios, siempre que se acredite que con anterioridad a la fecha de la aprobación inicial de este Plan General, se cumplía cualquiera de las siguientes circunstancias.

- a) Inscripción como finca independiente en el Registro de la Propiedad u otorgamiento de la correspondiente escritura pública.
- b) Condiciones fijadas en el artículo 1.227 del Código Civil.
- c) Introducción en el tráfico mercantil de los instrumentos cambiarios relacionados con la transacción de la parcela.
- d) Tributación como finca independiente.
- e) Cuando se trate de parcelas existentes entre otras ya construidas con imposibilidad material de obtener los mínimos exigidos.

2. Índice de edificabilidad

El techo edificable en la parcela no excederá del que resulte de multiplicar la superficie de la parcela por 1 m² de techo por m² de suelo.

3. Altura de la edificación.

La altura máxima permitida será de 10 metros, correspondientes a planta baja y dos pisos. La altura máxima de la edificación se determinará en cada punto a partir de la cota del piso de la planta que tenga la consideración de planta baja y hasta la parte superior del último forjado horizontal.

En aquellos casos en que por razón de la pendiente del terreno, la edificación se desarrolle escalonadamente, los volúmenes de edificación que sean construidos sobre cada una de las plantas o parte de planta que posean la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda en razón a cada una de las partes mencionadas y la edificabilidad total no superará aquella que resultaría de edificar en un terreno horizontal.

En ninguno de los casos, las cotas de referencia de las plantas bajas podrán ser establecidas con una variación absoluta de más-menos un metro en relación con la cota natural del terreno. Por encima de la altura máxima sólo se permitirá:

- La cubierta definitiva del edificio, de teja árabe y de pendiente inferior al cuarenta por ciento, el arranque de la cual se sitúa sobre una línea horizontal que sea paralela a los parámetros exteriores de las fachadas,

⁸Modificación. Puntual nº 25. Aprobada por el Conseller con fecha 04-11-96. Publicación BOP 28-01-97



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

situadas a altura no superior a la máxima y el vuelo de la cual no supere el máximo admitido para los voladizos, quedando el resto de la edificación bajo el tejado inclinado.

4. Distancias a los lindes.

Las separaciones mínimas de la edificación a los lindes de parcela serán de 6 metros respecto del frente de vial y de 6 metros respecto a los restantes lindes.

5. Ocupación de parcela.

El porcentaje máximo de ocupación de la parcela por la edificación será del 40 por ciento.

El resto de la parcela estará sujeto al uso de espacio libre privado, con la obligación de conservar la vegetación existente. La ocupación se medirá por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación incluidos los cuerpos salientes. Las plantas sótano resultantes de rebajes, nivelaciones o excavaciones no podrán rebasar la ocupación máxima de la parcela.

6. Construcciones auxiliares.

Se admiten edificaciones destinadas a usos auxiliares del de vivienda (garaje, lavadero. .) cuyo techo y ocupación no excederán del 0,05 m²t/m²s y el 5 % adicionales a los máximos establecidos, aplicados a la superficie de la parcela.

La altura total de la edificación auxiliar no excederá de 3 m. y podrá disponerse adosada a los límites laterales o al límite del fondo de la parcela. Cuando la pendiente natural del terreno en la dirección normal a la fachada en el lugar de emplazamiento presente a 6 m. de la fachada un desnivel de 1,80 m., se admitirá la construcción de garajes ocupando la franja de separación a la calle. La anchura del garaje no excederá en estos casos de un 30 % de la anchura de la parcela.

7. Desarrollo del volumen edificable.

El volumen máximo edificable por unidad de edificación no sobrepasará en ningún caso el equivalente al de seis parcelas mínimas.

8. Instalaciones deportivas.

Se podrán construir piscinas en el resto del espacio libre privado.

9. Vallados.

a) Las paredes del vallado, jardinería y muros niveladores de instalaciones deportivas serán de piedra seca y de 90 cms. de altura sobre la rasante del terreno.

b) En el caso de que se trate de muros de contención la altura de 90 cms. 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 sólo se admitirán vallados vegetales.

En el caso de emplearse emparrillados metálicos de apoyo deberá disponerse de una cerca vegetal de la misma altura, aunque esta sea de entretejido vegetal, (brezo, etc.).

d) Los vallados que den a espacios públicos tendrán que sujetarse, en toda su longitud a las alineaciones y rasantes fijadas por los planos.



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

- e) La altura máxima de las cercas que no sean muros de contención será de 2 metros.

Art. 7. Usos admitidos. ⁷ ⁸

- 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.

Art. 8. Condiciones estéticas.

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

⁷Modificación Puntual nº 71. Aprobada por el pleno con fecha 31-07-12. Publicación BOP 27-08-12

⁸Modificación Puntual nº 25. Aprobada por el Conseller con fecha 04-11-96. Publicación BOP 28-01-97



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

Zona de Edificación Aislada Plurifamiliar Intensidad 2 (222).

Art. 9. Definición.

Comprende los suelos urbanos de edificación residencial, caracterizados por su ordenación abierta con una mayor proporción de espacios libres ajardinados entre las edificaciones y destinados a vivienda plurifamiliar preferentemente.

Art. 10. Parámetros específicos de ordenación.

1. Parcela mínima.

La parcela mínima será de 500 m² y tendrá una fachada mínima de 15 metros.

Se podrá conceder licencia de edificación en parcelas de menor superficie, cuya forma permita la disposición ordenada de los edificios, siempre que se acredite que con anterioridad a la fecha de la aprobación inicial de este Plan General, se cumplía cualquiera de las siguientes circunstancias:

- a) Inscripción como finca independiente en el Registro de la Propiedad u otorgamiento de la correspondiente escritura pública.
- b) Condiciones fijadas en el artículo 1.227 del Código Civil.
- c) Introducción en el tráfico mercantil de los instrumentos cambiarios relacionados con la transacción de la parcela.
- d) Tributación como finca independiente.
- e) Cuando se trate de parcelas existentes entre otras ya construidas con imposibilidad material de obtener los mínimos exigidos.

2. Índice de edificabilidad.

El techo edificable en la parcela no excederá del que resulte de multiplicar la superficie de la parcela por 2,2 m² de techo por m² de suelo.

3. Altura de la edificación.

La altura máxima permitida será de 13 metros correspondientes a planta baja y tres pisos. La altura máxima de la edificación se determinará en cada punto a partir de la cota del piso de la planta que tenga la consideración de planta baja y hasta la parte superior del último formado horizontal.

En aquellos casos en que por razón de la pendiente del terreno, la edificación se desarrolle escalonadamente, los volúmenes de edificación que sean construidos sobre cada una de las plantas o parte de planta que posean la consideración de plana baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda en razón a cada una de las partes mencionadas y la edificabilidad total no superará aquella que resultaría de edificar en un terreno horizontal.

En ninguno de los casos, las cotas de referencia de las plantas bajas podrán ser establecidas con una variación absoluta de más-menos un metro en relación con la cota natural del terreno. Por encima de la altura máxima sólo se permitirá:



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

– La cubierta definitiva del edificio y los elementos técnicos de las instalaciones, además de aquellos elementos arquitectónicos, necesarios para el buen acabado estético de las edificaciones.

4. Distancias a los lindes.
Las separaciones mínimas de la edificación a los lindes de parcela serán de 3 metros respecto del frente de vial o parques y jardines públicos y de 6 metros respecto a los restantes lindes.
5. Ocupación de parcela.
El porcentaje máximo de ocupación de la parcela por la edificación será del 60 por ciento.
El resto de la parcela estará sujeto al uso de espacio libre privado, con la obligación de conservar la vegetación existente. La ocupación se medirá por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación incluidos los cuerpos salientes. Las plantas sótano resultantes de rebajas, nivelaciones o excavaciones no podrán rebasar la ocupación máxima de parcela.
6. Construcciones auxiliares.
No se admiten edificaciones destinadas a usos auxiliares del de vivienda.
7. Desarrollo del volumen edificable.
El volumen máximo edificable por unidad de edificación no sobrepasará en ningún caso el equivalente al de ocho parcelas mínimas.
8. Instalaciones deportivas.
Se podrán construir piscinas en el resto de espacio libre privado.
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 cms. 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 sólo se admitirán vallados vegetales.
En el caso de emplearse emparrillados metálicos de apoyo deberá disponerse de una cerca vegetal de la misma altura, aunque esta sea de entretejido vegetal, (brezo, etc.).
 - d) Los vallados que den a espacios públicos tendrán que sujetarse, en toda su longitud a las alineaciones y rasantes fijadas en los planos.
 - e) La altura máxima de las cercas que no sean muros de contención será de 2 metros.



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

Art. 11. Usos admitidos. ^{7 8}

- 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.

Art. 12. Condiciones estéticas.

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

⁷Modificación Puntual nº 71. Aprobada por el pleno con fecha 31-07-12. Publicación BOP 27-08-12

⁸Modificación Puntual nº 25. Aprobada por el Conseller con fecha 04-11-96. Publicación BOP 28-01-97



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

Capítulo 5. Zona de Ordenación por Volumetría Específica (3)

Zona de Volumetría Específica Unifamiliar (31)

Art. 1. Definición

Comprende aquellas áreas de suelo urbano en las que el Plan General determina la configuración geométrica de los volúmenes que pueden edificarse, mediante la definición de alineaciones y líneas no excedibles por la edificación que no se relacionan necesariamente con la alineación de la calle y mediante la definición precisa del número de plantas que compone cada volumen configurado, y que deben desarrollarse según tipología de vivienda unifamiliar, que comparta a estos efectos, el que cada vivienda pueda disponer de jardín privado con acceso directo al mismo. Esta condición no impide la construcción de edificios que comprendan varias viviendas.

Art. 2. Parámetros específicos de la ordenación

a) Alineaciones de la edificación.

La edificación se ajustará a las alineaciones y líneas no excedibles por la misma que determinan gráficamente los planos.

b) Altura y número de plantas.

El número de plantas edificable en cada volumen cuya planta se determina gráficamente, es de acuerdo con lo que se señala en los planos de planta baja, un piso y desván habitable. La altura máxima permitida, será de 7,25 metros, y se determinará en cada punto a partir de la cota del piso de la planta que tenga la consideración de planta baja y hasta la parte superior del último forjado horizontal.

En aquellos casos en que, por razones de la pendiente del terreno, la edificación se desarrolle escalonadamente, los volúmenes de edificación, que sean contruidos sobre cada una de las plantas o parte de planta que posean la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda en razón de cada una de las partes mencionadas y la edificabilidad total no superará aquella que resultaría de edificar en un terreno horizontal.

En ninguno de los casos, las cotas de referencia de las plantas bajas podrán ser establecidas con una variación absoluta de más-menos un metro en relación con la cota natural del terreno.

Por encima de la altura máxima sólo se permitirá:

- La cubierta definitiva del edificio, de teja árabe y de pendiente inferior al cuarenta por ciento, al arranque de la cual se sitúa sobre una línea horizontal que sea paralela a los paramentos exteriores de las fachadas, situada a altura no superior a la máxima y el vuelo de la cual no supere el máximo admitido para los voladizos, quedando el resto de la edificación bajo el tejado inclinado.

Se podrán hacer aberturas para la iluminación y ventilación, siempre que se sitúen a partir de los 3 m. del arranque de la cubierta en cualquiera de las fachadas del edificio y que no superen el 20 % de superficie, ni sobresalgan de la cubierta. El desván resultante será habitable.

c) Línea de cornisa, suelo de la planta baja y altura libre entre formados.



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

Para la redacción de proyectos de edificación se solicitará del Ayuntamiento la determinación de la cota de la línea de cornisa que a ser posible será única. En aquellos casos en que por la pendiente de la calle no fuera posible el establecimiento de una única línea de cornisa sin superar en algunas parcelas la altura máxima de 7,25 m., se establecerán líneas de cornisa a distinta cota para las fracciones en que sea necesario dividir el volumen edificable para que todas sus partes se mantengan dentro de la altura máxima señalada.

En los proyectos de edificación se adoptará la cota del suelo de la planta baja y las alturas libres entre forjados necesarios para que la edificación se ajuste a la cota de la línea de cornisa señalada para la unidad volumétrica.

d) Elementos y cuerpos salientes.

No se admiten los cuerpos salientes cerrados y semicerrados.

A partir de 3 m. de altura se admiten balcones cuya longitud de vuelo no exceda de 50 cm.

e) Construcciones auxiliares.

Se admiten edificaciones destinadas a usos auxiliares de vivienda (garaje, lavadero, cuarto de calderas, etc.), en planta sótano.

Cuando la pendiente natural del terreno en la dirección normal a la fachada, presente a 6 m. de la fachada un desnivel superior o igual al 1,80 m. se admitirá la construcción de garajes ocupando la franja de separación a la calle y dentro de suelo libre privado.

Dicho cuerpo de garajes tendrá una profundidad máxima de 6 m. y una altura máxima de 3 m.

f) Unidad mínima de proyecto.

La anchura mínima de fachada de la unidad de proyecto será de 8 metros.

Art. 3. Usos admitidos ^{7 8}

- Vivienda unifamiliar (Uso preferente).
- Hotelero, Hostelero, Comercial, Oficinas, Sanitario-Asistencial, Educativo, Deportivo, Sociocultural, Religioso y Recreativo.
- Los usos de espectáculos no se admitirán al aire libre si de ello pueden derivarse molestias a las viviendas, admitiéndose en locales cerrados.
- Garajes privados vinculados a las viviendas.

Art. 4. Condiciones estéticas

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

⁷Modificación Puntual nº 71. Aprobada por el pleno con fecha 31-07-12. Publicación BOP 27-08-12

⁸Modificación Puntual nº 25. Aprobada por el Conseller con fecha 04-11-96. Publicación BOP 28-01-97



Excmo. Ayuntamiento de Elda

PLAN GENERAL
Aprobación Definitiva Julio 1.985
NORMAS URBANÍSTICAS (TEXTO REFUNDIDO)
Contiene las Modificaciones Puntuales aprobadas
hasta julio 2014

NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

Art. 5 Configuraciones similares

En algunos supuestos, en las zonas de Unidades de Actuación se prevé que la edificación que se desarrolle se adaptará en sus parámetros a los de la zona 31. En estos casos la definición gráfica que este Plan General explicita para la zona 31 la determinará el Estudio de Detalle que desarrolle la Unidad de Actuación.



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

Zona de Volumetría Específica Plurifamiliar (32)

Art. 6. Definición

Comprende aquellas áreas de suelo urbano en las que el Plan General determina la configuración geométrica de los volúmenes que pueden edificarse, mediante la definición de alineaciones y líneas no excedibles por la edificación que no se relacionan necesariamente con la alineación de la calle y mediante la definición precisa del número de plantas que componen cada volumen configurado y que deben desarrollarse según tipología de vivienda plurifamiliar.

Art. 7. Parámetros específicos de la ordenación

a) Alineaciones de la edificación.

La edificación se ajustará a las alineaciones y líneas no excedibles por la misma que determinan gráficamente en los planos.

b) Altura y número de plantas.

El número de plantas edificables en cada volumen cuya planta se determina gráficamente, se señala en los planos.

La altura máxima permitida será la que se especifica en las Normas Generales de edificación y se determinará en cada punto a partir de la cota del piso de la planta que tenga la consideración de planta baja y hasta la parte superior del último forjado horizontal. La altura libre mínima de vivienda será de 2,60 metros.

En aquellos casos en que, por razones de la pendiente del terreno, la edificación se desarrolle escalonadamente, los volúmenes de edificación, que sean construidos sobre cada una de las plantas o parte de planta que posean la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda en razón de cada una de las partes mencionadas y la edificabilidad total no superará aquella que resultaría de edificar en un terreno horizontal.

En ninguno de los casos, las cotas de referencia de las plantas bajas podrán ser establecidas con una variación absoluta de más-menos un metro en relación con la cota natural del terreno.

Por encima de la altura máxima sólo se permitirá la cubierta definitiva del edificio, los elementos técnicos de las instalaciones y aquellos elementos arquitectónicos necesarios para el buen acabado del edificio.

c) Línea de cornisa, suelo de la planta baja y altura libre entre forjados.

Para la redacción de Proyecto de Edificación se solicitará del Ayuntamiento la determinación de la cota de la línea de cornisa que a ser posible será única. En aquellos casos en que por la pendiente de la calle no fuera posible el establecimiento de una única línea de cornisa, se establecerán líneas de cornisas a distintas cotas para las fracciones en que sea necesario dividir el volumen edificable para que todas sus partes se mantengan dentro de la altura máxima señalada.

En los Proyectos de Edificación se adoptará la cota del suelo de la planta baja y las alturas libres entre forjados necesarios para que la edificación se ajuste a la cota de la línea de cornisa señalada para la unidad volumétrica.

d) Elementos y cuerpos salientes.



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

Se admiten los cuerpos salientes a partir de los 4,00 m. de altura sobre la rasante de la calle, cuyo vuelo no excede de 1 m. o de 1/10 de la anchura de la calle.

La distancia mínima del vuelo a la medianera será de 0,60 m. En el espacio libre interior de manzana, no se permiten cuerpos salientes cerrados o semicerrados que rebasen la profundidad edificable. Los cuerpos abiertos sobre el citado espacio no volarán más de 1/20 del diámetro de la circunferencia inscribible en él.

Los cuerpos salientes abiertos podrán ocupar en su totalidad la longitud de la fachada.

Los cerrados y semicerrados no podrán ocupar, en conjunto, más del volumen equivalente al que resultaría de ocupar la mitad de dicha longitud en cada planta en la que fuesen permitidos.

e) Fachada mínima.

La mínima anchura de fachada permitida será de 8 metros.

f) Unidad mínima de proyecto.

La unidad mínima de proyecto coincidirá con la unidad volumétrica grafiada en el plano.

Art. 8. Usos admitidos ^{11 7 8}

-Vivienda plurifamiliar (Uso preferente)

-Hotelero, Hostelero, Comercial, Oficinas, Sanitario-Asistencial, Educativo, Deportivo, Sociocultural, Religioso, Recreativo y garajes.

-Los usos de Espectáculos no se admitirán al aire libre si de ello pueden derivarse molestias a los viviendas, admitiéndose en locales cerrados.

-Uso industrial, subuso Talleres (excepto carpinterías tanto metálicas como de la madera; panaderías y estaciones de servicio), para una superficie menor de 200 m² en planta baja.

Art. 9. Condiciones estéticas

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

Art. 10. Configuraciones similares

En algunos supuestos, en las zonas de Unidades de Actuación se prevé que la edificación que se desarrolle se adaptará en sus parámetros a los de la zona 32. En estos casos la definición gráfica que este Plan General explicita para la zona 32 la determinará el Estudio de Detalle que desarrolle la Unidad de Actuación, sin necesidad de cumplir el apartado 5 del art. 7.

¹¹Modificación. Puntual nº 45. Aprobada por el Conseller con fecha 13-06-00 .Publicación BOP 05-10-00

⁷Modificación Puntual nº 71. Aprobada por el pleno con fecha 31-07-12. Publicación BOP 27-08-12

⁸Modificación Puntual nº 25. Aprobada por el Conseller con fecha 04-11-96. Publicación BOP 28-01-97



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

Zona de Volumetría Específica sujeta a anterior ordenación (33).

Art. 11. Definición

Comprende las áreas que han sido objeto de ordenación con anterioridad, mediante Plan Parcial, Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle aprobado, en el que se haya adoptado el sistema de ordenación por volumetría que define la planta y altura del edificio y cuyas determinaciones relativas a las condiciones de la edificación no son modificadas por el Plan General.

Art. 12. Parámetros específicos de la ordenación

La edificación observará los parámetros específicos determinados por la ordenación aprobada. En caso de imprecisión, o cuando se trate de aspectos no regulados en la citada ordenación se estará a lo que disponen estas normas para las zonas 31 y 32 según se trate de parcelas de edificación unifamiliar o plurifamiliar.

Art. 13. Usos admitidos

Serán los que determine la ordenación aprobada. En caso de imprecisión o cuando se trate de aspectos no regulados en la citada ordenación se estará a lo que disponen estas normas para las zonas 31 y 32 según se trate de parcelas de edificación unifamiliar o plurifamiliar.



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

Zona de Volumetría Específica de Uso Terciario o Comercial (34) ⁴.

Art. 14. Definición

Comprende aquellas áreas de suelo urbano en las que el Plan General determina la configuración geométrica de los volúmenes que pueden edificarse, mediante la definición de alineaciones y líneas no excedibles por la edificación que no se relacionan necesariamente con la alineación de la calle y mediante la definición precisa del número de plantas que componen cada volumen configurando y que deben desarrollarse para uso comercial, oficinas, socio-cultural, hotelero, recreativo y espectáculos, siempre que se cumplan las disposiciones vigentes en la materia.

Art. 15. Parámetros específicos de la ordenación

1. Alineaciones de la edificación.

La edificación se ajustará a las alineaciones y líneas no excedibles por la misma que determinan gráficamente los planos.

2. Altura y número de plantas.

El número de plantas edificables en cada volumen, cuya planta se determina gráficamente, se señala en los planos.

Como planta baja se considerará aquella cuyo pavimento se halle situado entre 1,25 m. por encima y 0,60 m. por debajo de la rasante del vial más cercano.

La altura libre mínima de cada planta (baja y pisos) será de tres (3) metros, con carácter general. Sin embargo, en los lugares, recintos e instalaciones destinados a espectáculos y recreos públicos será de aplicación la normativa vigente en la materia en cada momento.

Para determinar la altura reguladora máxima permitida no será de aplicación lo dispuesto por el artículo 5 del Capítulo 2 del Título VIII (Normas Generales de Edificación). Dicha altura reguladora máxima se determinará en cada punto a partir de la cota del piso de la planta que tenga la consideración de Planta Baja y hasta la parte superior del último forjado horizontal. A estos efectos, será de aplicación lo establecido por el artículo 4.2 del Capítulo 2 del Título VIII de las Normas Urbanísticas.

En función del número de plantas, la altura reguladora máxima, sin contar sótano, será la siguiente:

baja + 1 planta piso: 9,90 m.

baja + 2 plantas piso: 14,50 m.

baja + 3 plantas piso: 18,00 m.

baja + 4 plantas piso: 21,50 m.

a partir de aquí, 3,50 m. por cada piso más.

⁴Modificación Puntual nº 33. Aprobada por el Conseller con fecha 29-06-98. Publicación BOP 26-02-99



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

En ningún caso, ni siquiera por razones de la pendiente del terreno, podrá superarse la edificabilidad total que resultaría de edificar en un terreno horizontal.

Por encima de la altura máxima sólo se permitirá la cubierta definitiva del edificio, los elementos técnicos de las instalaciones y aquellos elementos arquitectónicos necesarios para el buen acabado del edificio.

3. Elementos y cuerpos salientes.

Se admiten los cuerpos salientes a partir de la planta primera (es decir, excluyendo sótano semienterrado y planta baja), cuyo vuelo no exceda de 1 metro o de 1/10 de la anchura de la calle.

La distancia mínima del vuelo a la medianera ser de 0,60 m. En el espacio libre interior de la manzana, si lo hubiera, no se permiten cuerpos salientes cerrados o semicerrados que rebasen la profundidad edificable. Los cuerpos abiertos sobre el citado espacio no volarán más de 1/20 del diámetro de la circunferencia inscribible en él.

Los cuerpos salientes abiertos podrán ocupar en su totalidad la longitud de la fachada. Los cerrados y semicerrados no podrán ocupar, en conjunto, más el volumen equivalente al que resultaría de ocupar la mitad de dicha longitud en cada planta en la que fuesen permitidos.

4. Fachada mínima.

La mínima fachada permitida será de 8 metros.

5. Unidad mínima de proyecto.

La unidad mínima de proyecto coincidirá con la mitad volumétrica grafiada en plano.

Art. 16. Usos admitidos⁷

-Uso preferente: Comercial o Terciario, recreativo y espectáculos.

-Usos admitidos: Hotelero, Hostelero, oficinas, socio-cultural, sanitario-asistencial y deportivo.

-Usos prohibidos: residencial e industrial.

En el caso de uso de espectáculos deberá cumplimentarse lo exigido por las disposiciones vigentes en cada momento para los lugares, recintos e instalaciones destinados a espectáculos y recreos públicos.

Art. 17. Condiciones estéticas

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

⁷Modificación Puntual nº 71. Aprobada por el pleno con fecha 31-07-12. Publicación BOP 27-08-12



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

Capítulo 6. Zona de Unidades de Actuación (4)

Art. 1. Definición.

El Plan General de Elda define un determinado número de unidades de actuación en suelo urbano, necesarias para completar la estructura urbana de su casco, la obtención de espacios públicos directamente relacionados con la actuación urbanística de las edificaciones privadas de esas áreas, y ejecución, en su caso, de la obra urbanizadora.

Art. 2. Tipos de unidades de actuación.

- a) En función de la política urbanística de suelo, su situación concreta, las cargas existentes y la dificultad de la gestión que suponen, este Plan General divide las unidades de actuación en cuatro grupos según la edificabilidad bruta con destino a usos privados.

Estos coeficientes de edificabilidad son los siguientes:

Zona 4 1. 1,2 m²t/m²s

Zona 4 2. 1,5 m²t/m²s

Zona 4 3. 1,9 m²t/m²s

Zona 4 4. 2,85 m²t/m²s

Art. 3. Tipo de Edificación

En cada una de las unidades de actuación, y para cada uno de los espacios libres privados edificables que se delimiten se determina en los planos, la zona bajo cuyas normas deben ser edificadas.

Art. 4. Determinaciones del Plan.

Este Plan General define, entre otras determinaciones, para cada unidad de actuación, la superficie y el destino de los suelos de cesión obligatoria y gratuita, el volumen de edificabilidad privada, el sistema de actuación recomendado y los usos permitidos.

En estas zonas los patios de iluminación y ventilación, no computan a efectos de superficie construida, para que así no pueda ser un condicionante del Estudio de Detalle, la consecución de un mayor aprovechamiento del solar.

Art. 5. Estudios de Detalle.

Las determinaciones gráficas de este Plan General podrán precisarse mediante el correspondiente Estudio de Detalle, en lo referente a la volumetría y a las alineaciones.

Art. 6. Desvanes.

Cuando en alguna unidad de actuación se permita el desván habitable, éste se desarrollará de acuerdo con las normas que para ellos se determina en las zonas 12 o 31 según la ordenación asimilable a una u otra zona.



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

Art. 7. Áticos.

Cuando en alguna unidad de actuación se permita la edificación de un ático, este cuerpo edificable se desarrollará de acuerdo con las siguientes condiciones:

- a) La altura libre mínima de dicho ático será la que corresponda a las plantas pisos a la que su ordenación se asimile.
- b) El cuerpo edificable se retrasará 3 metros de todos los planos de fachada de la edificación, no pudiendo construirse en la zona no edificable más que para desarrollar los cuerpos de los elementos técnicos de instalaciones de pisos inferiores, los patios de luces y ventilación que esta zona desembocasen, y los elementos de remate estético de fachadas que en ningún caso superarán el límite superior del forjado de cubierta del ático.

Art. 8. Criterios de medición.

La medición de las diferentes unidades de actuación se ha realizado sobre una base topográfico a E 1/1.000. Son por tanto superficies indicativas. Se consideran pues como parámetros vinculantes:

1. La superficie real del solar.
2. El coeficiente de edificabilidad asignado.
3. Los porcentajes de suelos de cesión y aprovechamiento privado.



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

UNIDAD DE ACTUACIÓN N° 1¹²

a) Superficie total: 16.660 m².

b) Actuación urbanística:

17,23 % Cesión de suelo para vialidad 2.872 m².

35,94 % Cesión de suelo para espacio verde público 5.988 m²

46,83 % Cesión de Suelo de aprovechamiento privado 7.800 m².

c) Sistema de actuación recomendado: Cooperación.

d) Condiciones de edificación privada:

Techo máximo edificable: $16.660 \times 1,2 = 19.992 \text{ m}^2$.

Número máximo de viviendas: 199 viviendas

Número máximo de plantas: P.baja + 7 pisos

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

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

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

¹²Modificación Delimitación UE 1 a UE 7. Aprobada por el Pleno de 30-06-93.



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

UNIDAD DE ACTUACIÓN N° 2¹²

- | | |
|---|-------------------------|
| 1. Superficie total: | 14.774 m ² . |
| 2. Actuación urbanística: | |
| 21,82 % Cesión de suelo para vialidad | 3.224 m ² . |
| 33,50 % Cesión de suelo para espacios libres públicos | 4.950 m ² |
| 44,68 % Cesión de Suelo de aprovechamiento privado | 6.600 m ² . |

3. Sistema de actuación recomendado:
Cooperación.

4. Condiciones de edificación privada:

Techo máximo edificable: $14.774 \times 1,2 = 17.728 \text{ m}^2$.

Número máximo de viviendas: 177 viviendas

Número máximo de plantas: P.baja + 7pisos

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

En lo no específicamente determinado por este artículo, las edificaciones se regirán en las condiciones de la zona 222 para las áreas de suelo asimilables a esta clasificación zonal.

Usos admitidos: los de la zona 222 para las áreas de suelo asimilables a esta clasificación zonal.

¹²Modificación Delimitación UE 1 a UE 7. Aprobada por el Pleno de 30-06-93.



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

UNIDAD DE ACTUACIÓN N° 3¹²

- | | |
|--|-------------------------|
| 1. Superficie total: | 10.707 m ² . |
| 2. Actuación urbanística: | |
| 22,85 % Cesión de suelo para vialidad | 2.447 m ² . |
| 33,06 % Cesión de suelo para espacio libre público | 3.540 m ² |
| 44,08 % Cesión de suelo de aprovechamiento privado | 4.720 m ² . |
| 3. Sistema de actuación recomendado: | |
| Cooperación. | |
| 4. Condiciones de edificación privada: | |

Techo máximo edificable: $10.707 \times 1,2 = 12.848 \text{ m}^2$.

Número máximo de viviendas: 128 viviendas

Número máximo de plantas: P.baja + 7 pisos.

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

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

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

¹²Modificación Delimitación UE 1 a UE 7. Aprobada por el Pleno de 30-06-93.



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

UNIDAD DE ACTUACIÓN N° 4 ¹²

- | | |
|---|-------------------------|
| 1. Superficie total: | 14.940 m ² . |
| 2. Actuación Urbanística: | |
| 21,41 % Cesión de suelo para vialidad | 3.200 m ² . |
| 34,13 % Cesión de suelo para espacios libres públicos | 5.100 m ² |
| 44,44 % Cesión de Suelo de aprovechamiento privado | 6.640 m ² . |
| 3. Sistema de actuación recomendado: | |
| Cooperación | |
| 4. Condiciones de edificación privada: | |
| Techo máximo edificable: 14.940 x1,2=17.928 m ² t. | |
| Número máximo de viviendas: 179 viviendas | |
| Número máximo de plantas: P.baja + 7 pisos | |

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

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

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

¹²Modificación Delimitación UE 1 a UE 7. Aprobada por el Pleno de 30-06-93.



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 5 ¹²

- | | |
|---|-------------------------|
| 1. Superficie total: | 13.944 m ² . |
| 2. Actuación Urbanística: | |
| 20,96 % Cesión de suelo para vialidad | 2.924 m ² . |
| 33,56 % Cesión de suelo para espacios libres públicos | 4.680 m ² |
| 45,46 % Cesión de Suelo de aprovechamiento privado | 6.340 m ² . |
| 3. Sistema de actuación recomendado: | |
| Cooperación | |
| 4. Condiciones de edificación privada: | |
| Techo máximo edificable: 13.994 x1,2=16.732 m ² t. | |
| Número máximo de viviendas: 167 viviendas | |
| Número máximo de plantas: P.baja + 7 pisos | |

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

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

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

¹²Modificación Delimitación UE 1 a UE 7. Aprobada por el Pleno de 30-06-93.



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

UNIDAD DE ACTUACIÓN N° 6 ¹²

1. Superficie total: 13.125,50 m².

2. Actuación Urbanística:

33,02 % Cesión de suelo para vialidad 4.335 m².

26,31 % Suelo de aprovechamiento privado 3,454 m².

40,65 % Cesión de suelo para espacio libres 5.336 m²

3. Sistema de actuación recomendado:
Cooperación

4. Condiciones de edificación privada:

Tipo de ordenación:

Techo máximo edificable: $13.125,50 \times 1,2 = 15.748,20 \text{ m}^2$.

Número máximo de viviendas: 157 viviendas

Número máximo de plantas: P.baja + 8 pisos

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

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

5. Usos admitidos:

Los de la zona 32, para las áreas de suelo asimilables a esa clasificación zonal.

¹²Modificación Delimitación UE 1 a UE 7. Aprobada por el Pleno de 30-06-93.



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

UNIDAD DE ACTUACIÓN N° 7 ¹²

1. Superficie total: 15.319 m².
2. Actuación Urbanística:
 - 31,66 % Cesión de suelo para vialidad 4.850 m².
 - 18,72 % Cesión suelo para espacios libres 2.867 m².
 - 49,62 % Cesión de suelo de aprovechamiento privado 7.602 m².
3. Sistema de actuación recomendado:
Cooperación.
4. Condiciones de edificación privada:
Techo máximo edificable: $15.319 \times 1,2 = 18.382,80$ m²t.
Número máximo de viviendas: 183 viviendas
Número máximo de plantas: P.baja + 8 pisos
Previa a la concesión de licencias se deberá redactar un Estudio de Detalle que concrete las alineaciones y los volúmenes de edificación privada de la totalidad de la unidad de actuación.

En lo no específicamente determinado por este artículo, las edificaciones se registrarán en las condiciones de la zona 32, para las áreas de suelo asimilables a esta clasificación zonal.
5. Usos admitidos:
Los de la zona 32, para las áreas de suelo asimilables a esa clasificación zonal.

¹²Modificación Delimitación UE 1 a UE 7. Aprobada por el Pleno de 30-06-93.



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 8

1. Superficie total: 8.365 m².
2. Actuación Urbanística:
 - 29,65 % Cesión de suelo para vialidad 2.480 m².
 - 19,30 % Cesión Suelo para espacios libres públicos 1.615 m².
 - 51,05 % Suelo de aprovechamiento privado 4.270 m².
3. Sistema de actuación recomendado:
Compensación.
4. Condiciones de edificación privada:
 - Tipo de ordenación: Volumetría específica.
 - Techo máximo edificable: 12.547,5 m²t.
 - Número máximo de viviendas: 125 viviendas
 - Número máximo de plantas: p.baja + 8 p.pisos

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

En lo no específicamente determinado por este artículo, las edificaciones se registrarán en las condiciones de la zona 32.
5. Usos admitidos:
Los de la zona 32.



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

UNIDAD DE ACTUACIÓN N° 9 ¹³

a) Superficie total: 13.838,16 m².

b) Actuación Urbanística:

26,56 % Cesión de suelo para vialidad 3.676 m².

34,18 % Cesión Suelo para espacios libres públicos 4.721 m².

39,32 % Suelo de aprovechamiento privado 5.441 m².

c) Sistema de actuación recomendado:
Cooperación.

d) Condiciones de edificación privada:

Techo máximo edificable: 20.757,24 m²t.

Número máximo de viviendas: 200 viviendas

Número máximo de plantas: p.baja + 4 p.pisos

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

e) Usos admitidos:

Los de la zona 32, para las áreas de suelo asimilable a esta clasificación zonal.

¹³Modificación Puntual s/n° (EXPTE 29/86). Aprobada por el Conseller con fecha 03-07-89. Publicación DOCV 14-07-89



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

UNIDAD DE ACTUACIÓN N° 10

1. Superficie total: 1.332 m².
2. Actuación Urbanística:
 - 52,50 % Cesión de suelo para espacios libres públicos 699,30 m².
 - 47,50 % Suelo de aprovechamiento privado 632,70 m².
3. Sistema de actuación recomendado:
Compensación.
4. Condiciones de edificación privada:
 - Techo máximo edificable: 2.530,80 m²t.
 - Número máximo de viviendas: 18 viviendas
 - Número máximo de plantas: p.baja + 3 p.pisos

En lo no específicamente determinado por este artículo, las edificaciones se registrarán por las condiciones de la zona 13 para las áreas de suelo asimilables a esta clasificación zonal.
5. Usos admitidos:
Los de la zona 13 para las áreas de suelo asimilable a esta clasificación zonal.



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

UNIDAD DE ACTUACIÓN N° 11

1. Superficie total: 5.470 m².
2. Actuación Urbanística:
 - 10,60 % Cesión de suelo para vialidad 580 m².
 - 64,26 % Cesión Suelo para espacios libres públicos 3.515 m².
 - 25,14 % Suelo de aprovechamiento privado 1.375 m².
3. Sistema de actuación recomendado:
Compensación.
4. Condiciones de edificación privada:
 - Techo máximo edificable: 10.393 m²t.
 - Número máximo de viviendas: 90 viviendas
 - Número máximo de plantas: p.baja + 9 p.pisos

En lo no específicamente determinado por este artículo, las edificaciones se regirán por las condiciones de la zona 13 para las áreas de suelo asimilables a esta clasificación zonal.
5. Usos admitidos:
Los de la zona 13 para las áreas de suelo asimilable a esta clasificación zonal.



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

UNIDAD DE ACTUACIÓN N° 12

1. Superficie total: 5.587 m².
2. Actuación Urbanística:
 - Cesión de suelo para vialidad 214 m².
 - Cesión Suelo para espacios libres públicos 4.050 m².
 - Suelo de aprovechamiento privado 1.323 m².
3. Sistema de actuación recomendado:
Cooperación.
4. Condiciones de edificación privada:
 - Techo máximo edificable: 10.615 m²t.
 - Número máximo de viviendas: 90 viviendas
 - Número máximo de plantas: BB + 9 p.pisos

En lo no específicamente determinado por este artículo, las edificaciones se regirán en las condiciones de la zona 32 para las áreas de suelo asimilables a esta clasificación zonal.
5. Usos admitidos:
Los de la zona 32 para las áreas de suelo asimilable a esta clasificación zonal.
6. Previa a la concesión de licencia de edificación se deberá redactar un Estudio de Detalle que determine los volúmenes de edificación privada.



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

UNIDAD DE ACTUACIÓN N° 13

1. Superficie total: 2.324 m².
2. Actuación Urbanística:
 - 4,82 % Cesión de suelo para vialidad 112 m².
 - 54,30 % Cesión Suelo para espacios libres públicos 1.262 m².
 - 40,88 % Suelo de aprovechamiento privado 950 m².
3. Sistema de actuación recomendado:
Compensación.
4. Condiciones de edificación privada:
 - Techo máximo edificable: 3.486 m²t.
 - Número máximo de viviendas: 18 viviendas
 - Número máximo de plantas:
La indicada en los planos: p.baja +7 p.pisos

En lo no específicamente determinado por este artículo, las edificaciones se regirán por las condiciones de la zona 32 para las áreas de suelo asimilables a esta clasificación zonal.
5. Usos admitidos:
Los de la zona 32 para las áreas de suelo asimilable a esta clasificación zonal.



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

UNIDAD DE ACTUACIÓN N° 14

- | | |
|--|-----------------------------|
| a) Superficie total: | 3.681 m ² . |
| b) Actuación Urbanística: | |
| 2,28 % Cesión de suelo para vialidad | 84 m ² . |
| 50,86 % Cesión Suelo para espacios libres públicos | 1.872 m ² . |
| 46,86 % Suelo de aprovechamiento privado | 1.725 m ² . |
| c) Sistema de actuación recomendado:
Cooperación. | |
| d) Condiciones de edificación privada: | |
| Techo máximo edificable: | 10.490,85 m ² t. |
| Número máximo de viviendas: | 90 viviendas |
| Número máximo de plantas: | |
| La indicada en los planos: | p.baja + 6 p.pisos |
| En lo no específicamente determinado por este artículo, las edificaciones se regirán por las condiciones de la zona 14 para las áreas de suelo asimilables a esta clasificación zonal. | |
| e) Usos admitidos: | |
| Los de la zona 14 para las áreas de suelo asimilable a esta clasificación zonal. | |



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 15

1. Superficie total: 6.435 m².
2. Actuación Urbanística:
 - 18,23 % Cesión de suelo para vialidad 1.173 m².
 - 33,41 % Cesión Suelo para espacios libres públicos 2.150 m².
 - 48,36 % Suelo de aprovechamiento privado 3.112 m².
3. Sistema de actuación recomendado:
Compensación.
4. Condiciones de edificación privada:

Tipo de ordenación:	Volumetría específica
Techo máximo edificable:	9.652,5 m ² t
Número máximo de viviendas:	96 viviendas
Número máximo de plantas:	p.baja + 5 p. pisos

Previa a la concesión de licencias se deberá redactar un Estudio de Detalle que concrete las alineaciones y los volúmenes de edificación privada de la totalidad de la unidad de actuación.
En lo no específicamente determinado por este artículo, las edificaciones se regirán en las condiciones de la zona 32.
5. Usos admitidos:
Los de la zona 32.



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 16-a ¹⁴

- | | | |
|----|---|--|
| a) | Superficie : | 1.318,47 m ² . |
| b) | Actuación Urbanística: | |
| | 37,55 % Cesión Suelo para espacios libres públicos | 482,00 m ² . |
| | 62,46 % Suelo de aprovechamiento privado | 836,47 m ² . |
| c) | Sistema de actuación recomendado:
Gestión indirecta. | |
| d) | Condiciones de edificación privada: | |
| | Techo máximo edificable: | 2.415,00 m ² t. |
| | Número máximo de viviendas: | 28 viviendas |
| | Número máximo de plantas: | B + 3 + ático |
| | Las edificaciones se regirán por las condiciones de la zona 14 para las áreas de suelo asimilable a esta clasificación zonal. | |
| e) | Usos admitidos: | |
| | Los de la zona 14 para las áreas de suelo asimilable a esta clasificación zonal. | |
| f) | Techo excepcional susceptible de adquisición por TAUS | 1.177 m ² t y 9 viviendas ya incluidas en el nº máximo. |

¹⁴Modificación Puntual nº 39. Aprobada por el Conseller con fecha 06-03-01. Publicación DOCV 14-06-01



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

UNIDAD DE ACTUACIÓN N° 16-b ¹⁴

- | | | |
|----|---|---|
| a) | Superficie : | 2.525,00 m ² . |
| b) | Actuación Urbanística: | |
| | 37,55 % Cesión Suelo para espacios libres públicos | 923,00 m ² . |
| | 62,46 % Suelo de aprovechamiento privado | 1.602,00 m ² . |
| c) | Sistema de actuación recomendado:
Gestión indirecta. | |
| d) | Condiciones de edificación privada: | |
| | Techo máximo edificable: | 4.634,00 m ² t. |
| | Número máximo de viviendas: | 52 viviendas |
| | Número máximo de plantas: | B + 3 + ático |
| | Las edificaciones se regirán por las condiciones de la zona 14 para las áreas de suelo asimilable a esta clasificación zonal. | |
| e) | Usos admitidos: | |
| | Los de la zona 14 para las áreas de suelo asimilable a esta clasificación zonal. | |
| f) | Techo excepcional susceptible de adquisición por TAUS | 1.978 m ² t y 15 viviendas ya incluidas en el n° máximo. |

¹⁴Modificación Puntual n° 39. Aprobada por el Conseller con fecha 06-03-01. Publicación DOCV 14-06-01



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

UNIDAD DE ACTUACIÓN N° 17

1. Superficie total: 5.660 m².
2. Actuación Urbanística:
 - 53,73 % Cesión Suelo para espacios libres públicos 3.041 m².
 - 11,29 % Cesión de suelo para vialidad 639 m².
 - 34,98 % Suelo de aprovechamiento privado 1.980 m².
3. Sistema de actuación recomendado:
Compensación.
4. Condiciones de edificación privada:
 - Techo máximo edificable: 10.754 m²t.
 - Número máximo de viviendas: 100 viviendas
 - Número máximo de plantas: p.baja + 6 p.pisos

En lo no específicamente determinado por este artículo, las edificaciones se regirán por las condiciones de la zona 32 para las áreas de suelo asimilables a esta clasificación zonal.
5. Usos admitidos:
Los de la zona 32 para las áreas de suelo asimilable a esta clasificación zonal.



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

UNIDAD DE ACTUACIÓN N° 18 ¹⁵

1. Superficie total: 1.820 m².
2. Actuación Urbanística:
 - Cesión de suelo para espacios libres públicos 583,00 m².
 - Cesión de suelo para dotaciones públicas 373,00 m².
 - Suelo de aprovechamiento privado 864,00 m².
3. Sistema de actuación recomendado:
Compensación.
4. Condiciones de edificación privada:
 - Techo máximo edificable: 4.990,00 m²t.
 - Número máximo de viviendas: 30 viviendas
 - Número máximo de plantas: p.baja + 5 p.pisos

En lo no específicamente determinado por este artículo, las edificaciones se regirán por las condiciones de la zona 32 para las áreas de suelo asimilables a esta clasificación zonal.
5. Usos admitidos:
Los de la zona 32 para las áreas de suelo asimilable a esta clasificación zonal.

¹⁵Eliminación U.E.18. Modificación Puntual n° 9. Aprobada por el Conseller con fecha 27-02-91 .Public DOCV 06-05-91



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 19

1. Superficie total: 27.760 m².
2. Actuación Urbanística:
 - 40,05 % Cesión de suelo para vialidad 11.118 m².
 - 16,32 % Cesión de suelo para espacios libres públicos 4.530 m².
 - 43,63 % Suelo de aprovechamiento privado 12.112 m².
3. Sistema de actuación recomendado:
Cooperación.
4. Condiciones de edificación privada:
 - Techo máximo edificable: 33.312 m²t.
 - Número máximo de viviendas: 330 viviendas
 - Número máximo de plantas: la que se indica en los planos.
En lo no específicamente determinado por este artículo, las edificaciones se regirán por las condiciones de la zona 32 para las áreas de suelo asimilables a esta clasificación zonal.
5. Usos admitidos:
Los de la zona 32 para las áreas de suelo asimilable a esta clasificación zonal.



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

UNIDAD DE ACTUACIÓN N° 20-A ¹⁶

- | | |
|--|--------------------------------------|
| 1. Superficie total: | 842,55 m ² . |
| 2. Actuación Urbanística: | |
| Cesión de suelo para espacios libres públicos | 410 m ² . |
| Suelo de aprovechamiento privado | 432,55 m ² . |
| 3. Sistema de actuación recomendado: | |
| Gestión indirecta | |
| 4. Condiciones de edificación privada: | |
| Coeficiente de edificabilidad: | 2,85 m ² t/m ² |
| Techo máximo edificable: | 2.401,26 m ² t. |
| Número máximo de viviendas: | 19 viviendas |
| Número máximo de plantas: | p.baja + 5 p.pisos + ático |
| En lo no específicamente determinado por este artículo, las edificaciones se regirán por las condiciones de la zona 14 para las áreas de suelo asimilables a esta clasificación zonal. | |
| 5. Usos admitidos: | |
| Los de la zona 14 para las áreas de suelo asimilable a esta clasificación zonal. | |

¹⁶ PAI, PU Acuerdo Pleno 11/02/1999 (DISION UA 20 EN 20A Y 20B)



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

UNIDAD DE ACTUACIÓN N° 20-B ¹⁶

- | | |
|---|------------------------------------|
| 1. Superficie total: | 479,45 m ² . |
| 2. Actuación Urbanística: | |
| 59,24 % Cesión de suelo para espacios libres públicos | 284 m ² . |
| 40,76 % Suelo de aprovechamiento privado | 195,45 m ² . |
| 3. Condiciones de edificación privada: | |
| Techo máximo edificable: | 1.276,43 m ² t. |
| Número máximo de viviendas: | 11 viviendas |
| Número máximo de plantas: | p.baja + 5 p.pisos + ático |
| 4. Resto de condiciones: | Las de la zona 14 del Plan General |

¹⁶ PAI, PU Acuerdo Pleno 11/02/1999



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

UNIDAD DE ACTUACIÓN N° 21

1. Superficie total: 2.088 m².
2. Actuación Urbanística:
 - 28,74 % Cesión de suelo para espacios libres públicos 600 m².
 - 71,26 % Suelo de aprovechamiento privado 1.488 m².
3. Sistema de actuación recomendado:
Cooperación.
4. Condiciones de edificación privada:
 - Techo máximo edificable: 5.950,8 m²t.
 - Número máximo de viviendas: 50 viviendas
 - Número máximo de plantas: p.baja + 3 p.pisos

En lo no específicamente determinado por este artículo, las edificaciones se regirán por las condiciones de la zona 14 para las áreas de suelo asimilables a esta clasificación zonal.
5. Usos admitidos:
Los de la zona 14 para las áreas de suelo asimilable a esta clasificación zonal.



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

UNIDAD DE ACTUACIÓN N° 22

1. Superficie total: 7.108 m².
2. Actuación Urbanística:
 - 11,63 % Cesión de suelo para vialidad 827 m².
 - 45,88 % Cesión de suelo para espacios libres públicos 3.261 m².
 - 42,49 % Suelo de aprovechamiento privado 3.020 m².
3. Sistema de actuación recomendado:
Cooperación.
4. Condiciones de edificación privada:
 - Techo máximo edificable: 13505,2 m²t.
 - Número máximo de viviendas: 125 viviendas
 - Número máximo de plantas:
La que se indica en los planos p.baja + 6 p.pisos

En lo no específicamente determinado por este artículo, las edificaciones se regirán por las condiciones de la zona 13 y 32 para las áreas de suelo asimilables a esta clasificación zonal.
5. Usos admitidos:
Los de la zona 13 y 32 para las áreas de suelo asimilable a esta clasificación zonal.



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

UNIDAD DE ACTUACIÓN N° 23

1. Superficie total: 3.350,87 m².
2. Actuación Urbanística:
 - 15,25 % Cesión de suelo para vialidad 511 m².
 - 38,27 % Cesión de suelo para espacios libres públicos 1.282,37 m².
 - 46,48 % Suelo de aprovechamiento privado 1.557,5 m².
3. Sistema de actuación recomendado:
Compensación.
4. Condiciones de edificación privada:
 - Techo máximo edificable: 9.550 m²t.
 - Número máximo de viviendas: 80 viviendas
 - Número máximo de plantas:
La que se indica en los planos p.baja + 10 p.pisos
En lo no específicamente determinado por este artículo, las edificaciones se regirán por las condiciones de la zona 32 para las áreas de suelo asimilables a esta clasificación zonal.
5. Usos admitidos:
Los de la zona 32 para las áreas de suelo asimilable a esta clasificación zonal.



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

UNIDAD DE ACTUACIÓN N° 24

1. Superficie total: 1.366 m².
2. Actuación Urbanística:
 - 3,77 % Cesión de suelo para vialidad 54 m².
 - 54,60 % Cesión de vuelos para espacios libres públicos 784 m².
 - 41,64 % Suelo de aprovechamiento privado 598 m².
3. Sistema de actuación recomendado:
Compensación.
4. Condiciones de edificación privada:
 - Techo máximo edificable: 3.893 m²t. aprovechamiento privado
 - Número máximo de viviendas: 24 viviendas
 - Número máximo de plantas: p.baja + 5 p.pisos + ático

En lo no específicamente determinado por este artículo, las edificaciones se regirán por las condiciones de la zona 32 para las áreas de suelo asimilables a esta clasificación zonal.
5. Usos admitidos:
Los de la zona 32 para las áreas de suelo asimilable a esta clasificación zonal.
6. Observaciones:
En la edificabilidad de aprovechamiento privado se acumula un total de 303,75 m²t de equipamientos y dotaciones públicas de cesión.
Se une plano de ordenación en el que se rectifica el error observado de zona 44 por zona 43.



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

UNIDAD DE ACTUACIÓN N° 25-A²⁵

1. Superficie total: 600,80 m².
2. Actuación Urbanística:
 - Cesión de suelo para vialidad 172,56 m².
 - Cesión de suelo para espacios libres públicos 148,24 m².
 - Suelo de aprovechamiento privado 280 m².
3. Sistema de actuación recomendado:
Compensación.
4. Condiciones de edificación privada:
 - Techo máximo edificable: 1.712,28 m²t.
 - Número máximo de viviendas: 12 viviendas
 - Número máximo de plantas: p.baja + 5 p.pisos + ático

En lo no específicamente determinado por este artículo, las edificaciones se regirán por las condiciones de la zona 32 para las áreas de suelo asimilables a esta clasificación zonal.
5. Usos admitidos:
Los de la zona 32 para las áreas de suelo asimilable a esta clasificación zonal.

²⁵ Modificación Puntual subdivisión UE 25. Aprobada por Pleno con fecha 07-05-87. Publicación BOP 28-05-87



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

UNIDAD DE ACTUACIÓN N° 25-B²⁵

1. Superficie total: 1.004,20 m².
2. Actuación Urbanística:
 - Cesión de suelo para vialidad 288,44 m².
 - Cesión de suelo para espacios libres públicos 247,76 m².
 - Suelo de aprovechamiento privado 468,00 m².
3. Sistema de actuación recomendado:
Compensación.
4. Condiciones de edificación privada:
 - Techo máximo edificable: 2.861,97 m²t.
 - Número máximo de viviendas: 24 viviendas
 - Número máximo de plantas: p.baja + 4 p.pisos + ático

En lo no específicamente determinado por este artículo, las edificaciones se registrarán por las condiciones de la zona 32 para las áreas de suelo asimilables a esta clasificación zonal.
5. Usos admitidos:
Los de la zona 32 para las áreas de suelo asimilable a esta clasificación zonal.

²⁵ Modificación Puntual subdivisión UE 25. Aprobada por Pleno con fecha 07-05-87. Publicación BOP 28-05-87



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

UNIDAD DE ACTUACIÓN N° 26 ¹⁷

- | | |
|--|---|
| 1. Superficie total: | 14.121 m ² . |
| 2. Actuación Urbanística: | |
| 12,40 % Cesión de suelo para vialidad | 1.750 m ² . |
| 87,60 % Suelo de aprovechamiento privado | 12.371 m ² . |
| 3. Sistema de actuación recomendado:
Gestión indirecta. | |
| 4. Condiciones de edificación privada: | |
| Techo máximo edificable: | 30.215 m ² . |
| Número máximo de plantas: | p.baja + 2 piso + ático |
| N° máximo de viviendas 263: | 215 En polígono de Félix y
+ 48 En Torreta |
| Edificabilidad neta: | 2,44 m ² t/m ² s |

Se admite la redacción de estudio de detalle en el que, sin aumentar aprovechamiento ni el número máximo de plantas de baja, más dos, más ático, y con independencia de los especificado en planos, se puedan reordenar volúmenes, alineaciones y rasantes.

En lo no específicamente determinado por este artículo, las edificaciones se regirán por las condiciones de la zona 32 y 0 para las áreas de suelo asimilables a esta clasificación zonal.

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

¹⁷ Modificación Puntual n° 22. Aprobada por el Conseller con fecha 24-02-98. Publicación BOP 28-03-98



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

UNIDAD DE ACTUACIÓN N° 27

1. Superficie total: 7.957 m.
2. Actuación Urbanística:
 - 42,24 % Cesión de suelo para vialidad 3.361 m².
 - 57,76 % Suelo de aprovechamiento privado 4.596 m².
3. Sistema de actuación recomendado:
Cooperación.
4. Condiciones de edificación privada:
 - Techo máximo edificable: 9.548,4 m²t.
 - Número máximo de viviendas: 95 viviendas
 - Número máximo de plantas:
La que se indica en los planos p.baja + 4 p.pisos
En lo no específicamente determinado por este artículo, las edificaciones se regirán por las condiciones de la zona 32 y 0 para las áreas de suelo asimilables a esta clasificación zonal.
5. Usos admitidos:
Los de la zona 32 y 0 para las áreas de suelo asimilable a esta clasificación zonal.



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

UNIDAD DE ACTUACIÓN N° 28

1. Superficie total: 1.620 m².
2. Actuación Urbanística:
 - 16,05 % Cesión de suelo para vialidad 260 m².
 - 59,75 % Cesión de suelo para espacios libres públicos 968 m².
 - 24,20 % Suelo de aprovechamiento privado 392 m².
3. Sistema de actuación recomendado:
Compensación.
4. Condiciones de edificación privada:

Tipo de ordenación:	Volumetría específica
Techo máximo edificable:	1.944 m ² t.
Número máximo de viviendas:	16viviendas
Número máximo de plantas:	p.baja + 4 p.pisos

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



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

UNIDAD DE ACTUACIÓN N° 29

- | | |
|---|-------------------------|
| 1. Superficie total: | 5.500 m ² . |
| 2. Actuación Urbanística: | |
| 24,18 % Cesión de suelo para vialidad | 1.330 m ² . |
| 36,36 % Cesión de suelo para espacios libres públicos | 2.000 m ² . |
| 39,46 % Suelo de aprovechamiento privado | 2.170 m ² . |
| 3. Sistema de actuación recomendado:
Compensación. | |
| 4. Condiciones de edificación privada: | |
| Techo máximo edificable: | 6.600 m ² t. |
| Número máximo de viviendas: | 66viviendas |
| Número máximo de plantas: | p.baja + 4 p.pisos |
| En lo no específicamente determinado por este artículo, las edificaciones se regirán en las condiciones de la zona 32 para las áreas de suelo asimilables a esta clasificación zonal. | |
| 5. Usos admitidos: | |
| Los de la zona 32 para las áreas de suelo asimilables a esta clasificación zonal. | |



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 30

1. Superficie total: 10.800 m².
2. Actuación Urbanística:
 - 27,78 % Cesión de suelo para vialidad 3.000 m².
 - 42,22 % Cesión de suelo para espacios libres públicos 4.560 m.
 - 30,00 % Suelo de aprovechamiento privado 3.240 m².
3. Sistema de actuación recomendado:
Cooperación.
4. Condiciones de edificación privada:
 - Techo máximo edificable: 16.200 m²t.
 - Número máximo de viviendas: 160 viviendas
 - Número máximo de plantas: p.baja + 4 p.pisos

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



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 31

1. Superficie total: 3.450 m².
2. Actuación Urbanística:
 - 16,87 % Cesión de suelo para vialidad 582 m².
 - 21,68 % Cesión de suelo para espacios libres públicos 748 m².
 - 61,45 % Suelo de aprovechamiento privado 2.120 m².
3. Sistema de actuación recomendado:
Compensación.
4. Condiciones de edificación privada:
 - Techo máximo edificable: 5.175 m²t.
 - Número máximo de viviendas: 50 viviendas
 - Número máximo de plantas: p.baja + 2 p. pisos + desvánEn lo no específicamente determinado por este artículo, las edificaciones se regirán por las condiciones de la zona 32 para las áreas de suelo asimilables a esta clasificación zonal.
5. Usos admitidos:
Los de la zona 32 para las áreas de suelo asimilables a esta clasificación zonal.



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 32

1. Superficie total: 6.744 m².
2. Actuación Urbanística:
 - 21,65 % Cesión de suelo para vialidad 1.460 m².
 - 39,43 % Cesión de suelo para espacios libres públicos 2.659 m².
 - 38,92 % Suelo de aprovechamiento privado 2.625 m².
3. Sistema de actuación recomendado:
Cooperación.
4. Condiciones de edificación privada:
 - Techo máximo edificable: 16.116 m²t.
 - Número máximo de viviendas: 100 viviendas
 - Número máximo de plantas: p.baja + 4 p.pisos

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



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 33

1. Superficie total: 4.932 m².
2. Actuación Urbanística:
 - 12,08 % Cesión de suelo para vialidad 596 m².
 - 55,11 % Cesión de suelo para espacios libres públicos 2.718 m².
 - 32,81 % Suelo de aprovechamiento privado 1.618 m².
3. Sistema de actuación recomendado:
Compensación.
4. Condiciones de edificación privada:
 - Techo máximo edificable: 7.398 m²t.
 - Número máximo de viviendas: 60 viviendas
 - Número máximo de plantas: p.baja + 9 p.pisos.

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

En lo no específicamente determinado por este artículo, las edificaciones se regirán por las condiciones de la zona 32.
5. Usos admitidos:
Los de la zona 32.



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 34

1. Superficie total: 3.710 m².
2. Actuación Urbanística:
 - 8,19 % Cesión de suelo para vialidad 304 m².
 - 52,64 % Cesión de suelo para espacios libres públicos 1.953 m².
 - 39,17 % Suelo de aprovechamiento privado 1.453 m².
3. Sistema de actuación recomendado:
Compensación.
4. Condiciones de edificación privada:
 - Techo máximo edificable: 5.565 m²t.
 - Número máximo de viviendas: 52 viviendas
 - Número máximo de plantas:
La indicada en los planos p.baja + 3 p.pisos
En lo no específicamente determinado por este artículo, las edificaciones se regirán por las condiciones de la zona 32 para las áreas de suelo asimilables a esta clasificación zonal.
5. Usos admitidos:
Los de la zona 32 para las áreas de suelo asimilables a esta clasificación zonal.



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 35

- | | |
|--|----------------------------|
| 1. Superficie total: | 2.312 m ² . |
| 2. Actuación Urbanística: | |
| 1,21 % Cesión de suelo para vialidad | 28 m ² . |
| 53,72 % Cesión de suelo para espacios libres públicos | 1.242 m ² . |
| 45,07 % Suelo de aprovechamiento privado | 1.042 m ² . |
| 3. Sistema de actuación recomendado: | |
| Compensación. | |
| 4. Condiciones de edificación privada: | |
| Techo máximo edificable: | 3.468 m ² t. |
| Número máximo de viviendas: | 32 viviendas |
| Número máximo de plantas: | |
| La indicada en los planos: | p.baja + 4 p.pisos + ático |
| En lo no específicamente determinado por este artículo, las edificaciones se regirán por las condiciones de la zona 32 para las áreas de suelo asimilables a esta clasificación zonal. | |
| 5. Usos admitidos: | |
| Los de la zona 32 para las áreas de suelo asimilables a esta clasificación zonal. | |



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 36

- | | |
|--|---------------------------|
| 2. Superficie total: | 1.338 m ² . |
| 3. Actuación Urbanística: | |
| 59,94 % Cesión de suelo para espacios libres públicos | 802 m ² . |
| 40,06 % Suelo de aprovechamiento privado | 536 m ² . |
| 4. Sistema de actuación recomendado: | |
| Compensación. | |
| 5. Condiciones de edificación privada: | |
| Techo máximo edificable: | 1.605,6 m ² t. |
| Número máximo de viviendas: | 12 viviendas |
| Número máximo de plantas: | p.baja + 2 p.pisos |
| En lo no específicamente determinado por este artículo, las edificaciones se regirán por las condiciones de la zona 13 para las áreas de suelo asimilables a esta clasificación zonal. | |
| 6. Usos admitidos: | |
| Los de la zona 13 para las áreas de suelo asimilables a esta clasificación zonal. | |



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

UNIDAD DE ACTUACIÓN N° 37

1. Superficie total: 900 m².
2. Actuación Urbanística:
 - 44,44 % Cesión de suelo para espacios libres públicos 400 m².
 - 55,56 % Suelo de aprovechamiento privado 500 m.
3. Sistema de actuación recomendado:
Compensación.
4. Condiciones de edificación privada:
 - Techo máximo edificable: 1.710 m²t.
 - Número máximo de viviendas: 12 viviendas
 - Número máximo de plantas: p.baja + 2 p.pisos + ático

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



Excmo. Ayuntamiento de Elda

PLAN GENERAL
Aprobación Definitiva Julio 1.985
NORMAS URBANÍSTICAS (TEXTO REFUNDIDO)
Contiene las Modificaciones Puntuales aprobadas
hasta julio 2014

NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 38 ¹⁸

Eliminación U.E. 38 .Modificación Puntual nº 58.Aprobada por el Conseller con fecha 21-11-07.Public. DOCV 08-02-08

¹⁸Eliminación U.E. 38 .Modificación Puntual nº 58.Aprobada por el Conseller con fecha 21-11-07.Public. DOCV 08-02-08



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

UNIDAD DE ACTUACIÓN N° 39

- | | |
|--|--------------------------|
| a) Superficie total: | 3.340 m ² . |
| b) Actuación Urbanística: | |
| 35,78 % Cesión de suelo para vialidad | 1.195 m ² . |
| 26,72 % Cesión de suelo para espacios libres públicos | 892,5 m ² . |
| 37,50 % Suelo de aprovechamiento privado | 1.252,5 m ² . |
| c) Sistema de actuación recomendado: | |
| Cooperación. | |
| d) Condiciones de edificación privada: | |
| Techo máximo edificable: | 5.010 m ² t. |
| Número máximo de viviendas: | 46 viviendas |
| Número máximo de plantas: | p.baja + 3 p.pisos |
| En lo no específicamente determinado por este artículo, las edificaciones se registrarán por las condiciones de la zona 13 para las áreas de suelo asimilables a esta clasificación zonal. | |
| e) Usos admitidos: | |
| Los de la zona 13 para las áreas de suelo asimilables a esta clasificación zonal. | |



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

UNIDAD DE ACTUACIÓN N° 40-A ¹⁹

1. Superficie total: 1.142 m².
2. Actuación Urbanística:
 - 70,44% Cesión de suelo para espacios libres públicos 804,5 m².
 - 29,56% Suelo de aprovechamiento privado 337,5 m².
3. Sistema de actuación recomendado:
Compensación.
4. Condiciones de edificación privada:
 - Techo máximo edificable: 2.169,8 m²
 - Número máximo de plantas: p.baja + 7 p. pisos
 - Número máximo de viviendas: 18 viviendas

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

¹⁹Modificación Puntual subdivisión UA 40. Aprobada por el Pleno con fecha 27-01-89 .Publicación BOP 02-03-89



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

UNIDAD DE ACTUACIÓN N° 40-B ¹⁹

1. Superficie total: 756 m².
2. Actuación urbanística:
 - 55,30% Cesión de suelo par a espacios libres. 418,5 m².
 - 44,70% Suelo de aprovechamiento privado. 337,7 m².
3. Sistema de actuación recomendado.
Compensación.
4. Condiciones de edificación privada.
 - Techo máximo edificable: 1.436,4 m² t.
 - Número máximo de plantas: Pta. B. + 5 p. pisos
 - Número máximo de viviendas: 12

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

¹⁹Modificación Puntual subdivisión UA 40. Aprobada por el Pleno con fecha 27-01-89 .Publicación BOP 02-03-89



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

UNIDAD DE ACTUACIÓN N° 41

- | | |
|--|-------------------------|
| 1. Superficie total: | 2.190 m ² . |
| 2. Actuación Urbanística: | |
| 40 % Cesión de suelo para vialidad | 876 m ² . |
| 60 % Suelo de aprovechamiento privado | 1.314 m ² . |
| 3. Sistema de actuación recomendado:
Compensación. | |
| 4. Condiciones de edificación privada: | |
| Techo máximo edificable: | 4.161 m ² t. |
| Número máximo de plantas: | p.baja + 3 p.pisos |
| Número máximo de viviendas: | 30 viviendas |
| En lo no específicamente determinado por este artículo, las edificaciones se registrarán por las condiciones de la zona 13 para las áreas de suelo asimilables a esta clasificación zonal. | |
| 5. Usos admitidos: | |
| Los de la zona 13 para las áreas de suelo asimilables a esta clasificación zonal. | |



Excmo. Ayuntamiento de Elda

PLAN GENERAL
Aprobación Definitiva Julio 1.985
NORMAS URBANÍSTICAS (TEXTO REFUNDIDO)
Contiene las Modificaciones Puntuales aprobadas
hasta julio 2014

NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

UNIDAD DE ACTUACIÓN N° 42 ²⁰

Eliminación UE 42. Modificación Puntual n° 11. Aprobada por el Conseller con fecha 13-11-92. Public. BOP 06-02-93

²⁰Eliminación UE 42. Modificación Puntual n° 11. Aprobada por el Conseller con fecha 13-11-92. Public. BOP 06-02-93



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 53

- | | |
|--|---------------------------|
| 1. Superficie total: | 6.679,50 m ² . |
| 2. Actuación Urbanística: | |
| 3,24 % Cesión de suelo para vialidad peatonal | 216 m ² . |
| 21,69 % Cesión de suelo para espacios libres públicos | 1.449,24 m ² |
| 37,62 % Suelo de aprovechamiento privado | 2.512,95 m ² . |
| 37,45 % Suelo libre privado | 2.501,31 m ² . |
| 3. Sistema de actuación recomendado: | |
| Cooperación. | |
| 4. Condiciones de edificación y uso: | |
| Se regirán por las condiciones establecidas para la zona 31 del Plan General de Ordenación Urbana. | |



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 54

- | | |
|--|---------------------------|
| 1. Superficie total: | 4.817,11 m ² . |
| 2. Actuación Urbanística: | |
| 4,50 % Cesión de suelo para vialidad peatonal | 216 m ² . |
| 21,60 % Cesión de suelo para espacios libres públicos | 1.041,37 m ² . |
| 37,49 % Suelo de aprovechamiento privado | 1.806,14 m ² . |
| 36,41 % Suelo libre privado | 1.753,60 m ² . |
| 3. Sistema de actuación recomendado: | |
| Cooperación. | |
| 4. Condiciones de edificación y uso: | |
| Se regirán por las condiciones establecidas para la Zona 31 del Plan General de Ordenación Urbana. | |



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 55

- | | |
|--|-------------------------|
| 1. Superficie total: | 3.680 m ² . |
| 2. Actuación Urbanística: | |
| 8,35 % Cesión de suelo para vialidad peatonal | 349,52 m ² . |
| 15,50 % Cesión de suelo para espacios libres públicos | 592,8 m ² . |
| 43,34 % Suelo de aprovechamiento privado | 1.650 m ² . |
| 32,81 % Suelo libre privado | 1.250 m ² . |
| 3. Sistema de actuación recomendado: | |
| Cooperación. | |
| 4. Condiciones de edificación y uso: | |
| Se regirán por las condiciones establecidas para la Zona 31 del Plan General de Ordenación Urbana. | |



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 56

- | | |
|--|------------------------|
| 1. Superficie total: | 4.395 m ² . |
| 2. Actuación Urbanística: | |
| 3,96 % Cesión de suelo para vialidad peatonal | 174 m ² . |
| 17,63 % Cesión de suelo para espacios libres públicos | 775 m ² . |
| 36,79 % Suelo de aprovechamiento privado | 1.617 m ² . |
| 41,62 % Suelo libre privado | 1.829 m ² . |
| 3. Sistema de actuación recomendado: | |
| Cooperación. | |
| 4. Condiciones de edificación y uso: | |
| Se regirán por las condiciones establecidas para la Zona 31 del Plan General de Ordenación Urbana. | |



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 57

- | | |
|--|------------------------|
| 1. Superficie total: | 4.741 m ² . |
| 2. Actuación Urbanística: | |
| 4,56 % Cesión de suelo para vialidad peatonal | 216 m ² . |
| 16,34 % Cesión de suelo para espacios libres públicos | 775 m ² . |
| 38,05 % Suelo de aprovechamiento privado | 1.804 m ² . |
| 41,05 % Suelo libre privado | 1.946 m ² . |
| 3. Sistema de actuación recomendado:
Cooperación. | |
| 4. Condiciones de edificación y uso:
Se regirán por las condiciones establecidas para la Zona 31 del Plan General de Ordenación Urbana. | |



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

UNIDAD DE ACTUACIÓN N° 58

- | | |
|--|------------------------|
| 1. Superficie total: | 4.374 m ² . |
| 2. Actuación Urbanística: | |
| 4,94 % Cesión de suelo para vialidad peatonal | 216 m ² . |
| 12,76 % Cesión de suelo para espacios libres públicos | 558 m ² . |
| 39,73 % Suelo de aprovechamiento privado | 1738 m ² . |
| 42,57 % Suelo libre privado | 1.862 m ² . |
| 3. Sistema de actuación recomendado: | |
| Cooperación. | |
| 4. Condiciones de edificación y uso: | |
| Se regirán por las condiciones establecidas para la Zona 31 del Plan General de Ordenación Urbana. | |



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

UNIDAD DE ACTUACIÓN N° 59

- | | |
|--|---------------------------|
| 1. Superficie total: | 3.394,71 m ² . |
| 2. Actuación Urbanística: | |
| 2,21 % Cesión de suelo para vialidad peatonal | 75 m ² . |
| 25,92 % Cesión de suelo para espacios libres públicos | 879,78 m ² . |
| 46,81 % Suelo de aprovechamiento privado | 1.589,30 m ² . |
| 25,06 % Suelo libre privado | 850,63 m ² . |
| 3. Sistema de actuación recomendado: | |
| Cooperación. | |
| 4. Condiciones de edificación y uso: | |
| Se regirán por las condiciones establecidas para la Zona 32 del Plan General de Ordenación Urbana. | |



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

UNIDAD DE ACTUACION N° 63 ²¹

1. Superficie total: 891 m².
2. Actuación urbanística:
 - 37% Cesión de suelo para sistema de parques y jardines urbanos: 330 m².
 - 63% Suelo de aprovechamiento privado: 561 m².
3. Sistema de actuación recomendado:
Compensación.
4. Condiciones de edificación privada:
 - Techo máximo edificable: 1.693 m² t
 - Número máximo de viviendas: 16 viviendas
 - Número máximo de plantas: p. baja + 3 p. pisos

En lo específicamente determinado por este artículo, las edificaciones se regirán por las condiciones de las zonas 0 y 32 para las áreas de suelo asimilables a estas clasificaciones zonales.

5. Usos admitidos:
Los de las zonas 0 y 32 para las áreas de suelo asimilables a estas clasificaciones zonales.

²¹ Modificación Puntual nº 12. Aprobada por el Conseller con fecha 10-09-93. Publicación BOP 23-10-93.



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

Capítulo 7. Zona de conservación de la edificación (5)

Art. 1. Definición.

Se incluyen en esta clasificación áreas que comprenden edificaciones que por su interés dentro de la formación moderna de la ciudad y por constituir elementos importantes de la imagen urbana deber ser conservados en sus componentes fundamentales.

Art. 2. Normas de conservación.

No se autorizará el derribo de la edificación, ni la sustitución o modificación sustancial de las partes del edificio que en cada caso puedan considerarse elementos básicos de la ordenación.

Cuando no incurran en la prohibición expuesta, podrán autorizarse las obras de mejora de la habitabilidad o de adecuación del edificio al uso a que se destine.

El Ayuntamiento promoverá o fomentará la realización de obras de consolidación y de conservación de los elementos básicos de la edificación.

El Ayuntamiento procurará la adquisición de los edificios infrautilizados por haber perdido su finalidad original.

Art. 3. Usos admitidos.^{8 7}

Los edificios de titularidad privada comprendidos en esta zona podrán mantener el uso a que se destinan, siempre que sea un uso admitido en las zonas contiguas.

La instalación de nuevos usos se permitirá cuando se trate de alguno de los siguientes usos:

- Vivienda unifamiliar y plurifamiliar
- Hotelero y Hostelero
- Comercial, Oficinas, Sanitario, Asistencial, Educativo, Recreativo, Sociocultural y Religioso.

Los edificios que hayan pasado a titularidad pública se destinarán a usos colectivos de equipamiento.

Art. 4. Inclusión en catálogos.

La inclusión de las edificaciones a que hace referencia este artículo, en catálogos derivados de Planes Especiales de Protección de edificios o elementos de interés podrá dar lugar a la concesión de medidas más específicas de conservación y uso.

⁸Modificación. Puntual nº 25. Aprobada por el Conseller con fecha 04-11-96. Publicación BOP 28-01-97

⁷Modificación Puntual nº 71. Aprobada por el pleno con fecha 31-07-12. Publicación BOP 27-08-12



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

Capítulo 8. Zona de dotaciones privadas (6)

Art. 1. Definición

Comprende esta zona aquellos sectores de titularidad privada en los que actualmente se desarrollan actividades de carácter colectivo que el Plan respeta y asimila.

Art. 2. Condiciones de uso.⁸

Las condiciones de uso serán las siguientes:

- Educativo, Deportivo, Recreativo, Sanitario-asistencial, Sociocultural y Espectáculos.

Se admitirá el uso residencial para las necesidades propias de vigilancia, etc., y nunca en proporción superior a una vivienda por cada 500 m² de edificación.

Art. 3. Tipos de ordenación.

El tipo de ordenación es el de edificación aislada.

Art. 4. Condiciones de la edificación.

Las condiciones de la edificación serán las que tengan las edificaciones actuales situadas en estas zonas en el momento de la aprobación inicial del Plan General, no permitiéndose variaciones que superen una edificabilidad sobre parcela de 0,30 m²t/m²s y ocupación del 20 %, haciéndose constar en la petición de licencia para la posible ampliación el volumen edificado en la fecha de aprobación citada.

Para el cálculo de la edificabilidad de las nuevas edificaciones que sustituyan a las anteriores se hará constar en la correspondiente licencia de derribo el volumen anteriormente edificado, que no podrá ser superado sino en lo previsto en el artículo anterior.

⁸ Modificación Puntual nº 25. Aprobada por el Conseller con fecha 04-11-96. Publicación BOP 28-01-97



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

Capítulo 9. Zona Industrial (7)

Art. 1. Definición

Se califican de zona industrial las áreas de suelo que se destinen a la ubicación de industrias y almacenes. Esta utilización principal del suelo implica unas condiciones de parcelación y edificación y de control de los efectos secundarios del uso, que justifican que constituyen áreas específicamente diferenciadas de la ordenación pormenorizada del suelo urbano.

Las zonas industriales que determina el Plan General son:

- a) Zona industrial de ordenación por alineación de vial (7 1)
- b) Zona industrial de ordenación por edificación aislada (7 2)

ZONA INDUSTRIAL DE ORDENACIÓN POR ALINEACIÓN DE VIAL (7 1)

Art. 2. Definición

Comprende aquellas manzanas industriales integradas a la trama del casco urbano en las que se produce la implantación del uso industrial mediante la edificación que ocupa la totalidad de la manzana y se ajusta a las alineaciones de las calles.

Art. 3. Parámetros de edificación.

- a) Alineaciones.
La edificación se sujetará a las alineaciones de vial señaladas gráficamente en los planos. Mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, podrán determinarse retranqueos de la edificación respecto a la alineación del vial, que comprenden todo un lado de la manzana como mínimo.
- b) Ocupación.
La edificación podrá alcanzar una ocupación del 100 % de la parcela.
- c) Cuerpos y elementos salientes.
No se admiten.
- d) Altura de la edificación y edificabilidad límite.
La altura total de la edificación no excederá de 8,00 m. correspondientes en planta baja y a una planta piso, dedicado éste último exclusivamente a oficinas. La ocupación máxima de la planta piso será un 25 % de la planta baja.
- e) Tamaños de parcela.
El tamaño mínimo de parcela será de 200 m², con una fachada mínima de 10 m.
Se permite la modalidad de las industrias “nido” siempre y cuando el tamaño mínimo de las divisiones resultantes no sea inferior a 200 m² y éstas tengan acceso directo desde la vialidad propuesta en este Plan General.



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

Art. 4. Condiciones de uso.^{8 7}

Los usos permitidos serán los siguientes:

1. Industrial uso preferente
2. Comercial, Hotelero, Hostelero, Oficinas, Sanitario-Asistencial, Educativo, Recreativo, Deportivo, Socio-cultural, Religioso, Espectáculos y Garajes.
3. Generación de energía renovable
4. Eliminación de residuos

ZONA INDUSTRIAL EN EDIFICACIÓN AISLADA (7 2)¹

En la zona 7.2. se distinguen dos subzonas con el mismo aprovechamiento pero con diferente tamaño de parcela y separaciones a lindes. La zona 7.2.a, corresponde al sector de la Almafrá y la zona 7.2.b, a la Carretera de Monovar

Art. 5. Tipo de ordenación.

El tipo de ordenación es el de edificación aislada.

Art. 6. Condiciones de edificación.

1. Edificabilidad.
La intensidad de la edificación será de 0,8 m² de techo por metro cuadrado de suelo de parcela.
El volumen máximo será de 6 m³. por metro cuadrado de parcela.
2. Tamaño de parcela.
La parcela mínima se fija en 500 m² y tendrá una forma tal que permita inscribir en ella una circunferencia de 15 metros de diámetro, en las zonas señaladas como 7.2.a.
La parcela mínima se fija en 1.000 m² y tendrá una forma tal que permita inscribir en ella una circunferencia de 20 metros de diámetro, en las zonas señaladas como 7.2.b.
3. Ocupación.
La ocupación máxima de la edificación será del 60 % de la superficie de la parcela.
4. Altura.
La altura máxima de la edificación se fija en 12 metros. Solo podrá ser superada por los elementos técnicos de las instalaciones, como silos, chimeneas, etc.

⁸Modificación. Puntual nº 25. Aprobada por el Conseller con fecha 04-11-96. Publicación BOP 28-01-97

⁷Modificación Puntual nº 71. Aprobada por el pleno con fecha 31-07-12. Publicación BOP 27-08-12

¹ Modificación Puntual s/n. Aprobada por el Conseller con fecha 01-12-87. Publicación BOP 18-02-88



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

siempre que estos no ocupen en planta más del 15 % de la superficie de la parcela.

5. Separaciones.

Las edificaciones deberán separarse 5 metros de la alineación oficial de calle y 3 metros del resto de los lindes, en las zonas señaladas como 7.2.a.

Las edificaciones deberán separarse 10 metros de la alineación oficial de la calle y 5 metros del resto de los lindes, en las zonas señaladas como 7.2.b.

6. Espacios libres.

Los espacios libres resultantes en el interior de las parcelas podrán contener:

- a) Cobertizos para aparcamiento de vehículos siempre que no sean cerrados.
- b) Cuerpos cubiertos para proteger instalaciones que requieran estar al aire libre, como botellas de gas, etc.
- c) Casetas de portería no destinadas a vivienda.
- d) El resto de espacios libres serán sistematizados por la jardinería y arbolado.

7. La altura libre mínima entre plantas será de 2,60 m.

Art. 7. Condiciones de uso.^{8 7}

Los usos permitidos serán los siguientes:

1. Industrial (Uso preferente).
2. Comercial, Hotelero, Hostelero, Oficinas, Sanitario-asistencial, Educativo, Recreativo, Deportivo, Sociocultural, Religioso, Transporte y servicios técnicos y Espectáculos.
3. Viviendas, en número igual a una por uso principal.
4. Generación de energía renovable
5. eliminación de residuos

Art. 8. Industrias “nido”.

Se admite la modalidad de industrias nido siempre que el conjunto del cuerpo edificativo no supere el correspondiente a cinco parcelas mínimas, el menor de los elementos en que se subdividan las naves no sea inferior a los 200 m² construidos, y la totalidad de la parcela se inscriba en el Registro de la Propiedad.

⁸Modificación. Puntual nº 25. Aprobada por el Conseller con fecha 04-11-96. Publicación BOP 28-01-97

⁷Modificación Puntual nº 71. Aprobada por el pleno con fecha 31-07-12. Publicación BOP 27-08-12



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

Capítulo 10. Planes Parciales aprobados (8)

Art. 1. Definición.

Comprende esta zona el suelo abarcado por los planes parciales Campo Alto y Torreta-Monastil que este Plan General incorpora al suelo urbano respetando y asociando todas las determinaciones de los mismos.

Art. 2. Compromisos y obligaciones.

En el supuesto del Plan Parcial Torreta-Monastil que se ejecuta por iniciativa privada se han de respetar los compromisos, derechos y obligaciones contraídos por la promoción del Plan Parcial, como son cesiones, obligación de urbanizar a sus costas, etc. En caso de que se modifique el Plan Parcial sin que suponga alteración de usos ni aumento de edificabilidad. Dicha modificación no supondrá la de Plan General.

Art. 3. Modificación ordenanza industrial polígono “Campo Alto”.⁸

La altura reguladora para la categoría I, así zonificada en el Plan Parcial se fija en 6 m. de tal forma que permita la construcción de altillos para oficinas. La ocupación, separación a lindes, tamaño mínimo de parcela y demás parámetros edificatorios serán los que fija el Plan Parcial, pudiendo ser los resultantes de que se fije a cada parcela un retranqueo a viales de 10 metros, y de 3 metros al resto de líneas.

Se incluirá en el viario de Campo Alto un nuevo vial que conectará por su punto medio los viales V y II, en prolongación recta de las alineaciones del vial VII.

Se admite en el ámbito del Polígono Industrial Campo Alto el Uso Recreativo.

⁸ Modificación Puntual nº 25. Aprobada por el Conseller con fecha 04-11-96. Publicación BOP 28-01-97



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

Capítulo 11. Áreas de Plan Especial (9)

Art. 1. Definición

Comprende esta zona unos sectores urbanos caracterizados bien sea por su necesidad de remodelación por la promoción pública, bien sea por su necesidad de reestructuración por haber nacido de parcelaciones rústicas que carecen básicamente de una adecuada red viaria. En ambos casos este Plan General propone la redacción de un Plan Especial.

Las zonas que integran esta área son:

- a) Zona de remodelación Tafalera-Sismat (9 1)
- b) Zonas de reestructuración (9 2)

ZONA DE REMODELACIÓN TAFALERA-SISMAT (9 1)

Art. 2. Definición.

Comprende el área situada entre la Tafalera y la Sismat caracterizada por un desarrollo suburbial que debe ser remodelado dando cabida a su vez a la acomodación de la población existente en el barrio colindante conocido como la Tafalera.

Art. 3 Determinaciones del Plan Especial.

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

- a) Justificación del potencial máximo de población a incorporar teniendo en cuenta la existente y la de nueva acomodación en el área.
- b) Determinación de los espacios públicos necesarios para la dotación y equipamiento del sector, que en ningún caso serán inferiores a los siguientes porcentajes sobre la totalidad del sector:
 - Vialidad 15 %
 - Zonas verdes 15 %
 - Dotaciones y equipamientos 5 %
- c) Determinación de los espacios propios de la edificación privada que en ningún caso serán superiores al 50 % de la totalidad del sector.
- d) Determinación, en su caso, de las unidades de actuación y de la edificabilidad media del sector a efectos de la obtención de los suelos señalados en el apartado b y de la utilización, en su caso, del régimen de transferencias del aprovechamiento urbanístico.
- e) Los límites máximos de edificabilidad zonal que proponga el Plan Especial no superarán, en ningún caso, el de $0,80 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ sobre el total de la zona.
- f) La altura máxima de la edificación no superará los 10 m. equivalentes a 3 plantas.



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

- g) El tipo de ordenación que proponga será el de volumetría específica, determinando para ello los parámetros necesarios de acuerdo con estas Normas, pudiendo elegir entre la configuración flexible o la unívoca.
- h) El Plan Especial determinará los plazos de ejecución teniendo en cuenta la programación de las actuaciones de los distintos organismos públicos tanto en materia de viviendas como en materia de infraestructura.
- i) Asimismo, determinará las inversiones necesarias a realizar por la administración pública.
- j) La redacción del Plan Especial se llevará a cabo en el plazo de 3 años a partir de la aprobación definitiva de este Plan General, y contendrá las aportaciones presupuestarias anuales que correspondan invertir al Ayuntamiento de Elda en los sucesivos años de ejecución de aquél.

Art. 4. Condiciones de uso.⁷

Los usos globales permitidos serán:

- a) Vivienda unifamiliar y plurifamiliar (preferentes).
- b) Recreativo
- c) Socio-cultural
- d) Sanitario-asistencial
- e) Educativo
- f) Deportivo
- g) Oficinas
- h) Comercial
- i) Industrial, en tamaños inferiores a los 150 m² para cada actividad principal.
- j) Hostelero

⁷Modificación Puntual nº 71. Aprobada por el pleno con fecha 31-07-12. Publicación BOP 27-08-12



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

ZONA DE RESTRUCTURACIÓN (9 2) (según M.P 73)²⁷

Art.- 5. Definición y Ámbito.

Definición:

Se trata de suelo urbano sin urbanización consolidada.

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

Ámbito.

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

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

Norte: Suelo urbano proveniente del sector 10.

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

Este: Avenida del Mediterráneo y Colegio Sagrada Familia.

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

Art.- 6. Desarrollo:

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

Art.- 7. Ficha de Planeamiento y Gestión:

Las determinaciones básicas de la ordenación de la zona y su desarrollo se recogen en la siguiente Ficha de Planeamiento y Gestión:

²⁷Modificación Puntual nº 73.- Aprobado por el Conseller con fecha 22-10-13. Publicación BOP 29-11-13



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

**FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN
ZONA 92 DE SUELO URBANO. LA JAUD**

1.-	DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
	<p>SUPERFICIE SECTOR: 311.311,00 m². (Se tomará como válida la medición real que se realice mediante el levantamiento topográfico en el momento de la redacción del documento necesario para desarrollar la ordenación pormenorizada.)</p> <p>CLASIFICACIÓN: Suelo urbano.</p> <p>CALIFICACIÓN: Residencial.</p> <p>USO GLOBAL: Residencial (tanto unitario como múltiple).</p> <p>USOS PERMITIDOS: Terciario.</p> <p>USOS INCOMPATIBLES: Industrial, excepto almacenes y servicios del automóvil, muebles, etc, tipo industria escaparate.</p> <p>SISTEMA DE ORDENACIÓN: Ordenación por edificación aislada (según Orden 26 de abril de 1999 por el que se aprueba el Reglamento de Zonas de la Comunidad Valenciana).</p> <p>TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS: (según Orden 26 de abril de 1999 por el que se aprueba el Reglamento de Zonas de la Comunidad Valenciana).</p> <p style="padding-left: 40px;">Bloque exento.</p> <p style="padding-left: 40px;">Bloque adosado.</p> <p>IEB: 0,4 m^{2t}/ m^{2s}</p> <p>IER: 0,32 m^{2t}/ m^{2s}</p> <p>IET: 0,08 m^{2t}/ m^{2s}</p> <p>APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL: 124.524,40 m^{2t}.</p> <p>APROVECHAMIENTO TIPO: 0,4 m^{2t}/ m^{2s} (provisional)</p> <p>RED PRIMARIA ADSCRITA (m²) : 0</p> <p>RESERVA V.P.O.: 30% de la Edificabilidad Residencial total.</p>



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

2. -	DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:
2.1.-	OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN: Completar e integrar la zona semiconsolidada de La Jaud en la trama urbana existente.
2.2.-	PRIORIDADES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA: Se resolverá el déficit de vialidad existente con el diseño de una red viaria interconectada, que sea suficiente para el tráfico y aparcamiento generado. Se dotará de las infraestructuras necesarias para el suelo urbano, entre ellas el agua, saneamiento y depuración.
2.3.-	TIPOLOGÍA: Edificación aislada, bloque exento y adosado, con las condiciones siguientes:
	*La parcela mínima es una determinación de la ordenación pormenorizada que podrá establecerse a partir de 500 m ²
	*La ocupación es una determinación de la ordenación pormenorizada que podrá superar el 30%, sirviendo de referencia la regulación del capítulo 4 del Título III de las presentes NN.UU o regulación similar del Reglamento de Zonas.
	*La ordenación pormenorizada determinará, en cada caso, la altura y número de plantas de los edificios, así como retranqueos y resto de condiciones.
	*La ordenación pormenorizada podrá establecer condiciones distintas o especiales de la edificación con el fin de conservar el arbolado existente en parcelas privadas, con la limitación de que no se aumente la edificabilidad neta de la parcela.
2.4.-	APARCAMIENTOS PRIVADOS: Mínimo, 2 por cada vivienda construida.
2.5.-	APARCAMIENTOS PÚBLICOS: Se establecerán en la red viaria, dando prioridad a la conservación de arbolado
2.6.-	ÁREA DE REPARTO: La zona constituye un área de reparto independiente en suelo urbano.
2.7.-	ZONAS VERDES: Se fijarán las necesarias dentro del ámbito y no servirán las de sectores colindantes. La reserva guardará proporción con la existente en otras zonas de suelo urbano de este Plan y como mínimo estará en torno al 5%. La reserva no será inferior a 15.000 m ² .
2.8.-	DOTACIONES: Las reservas escolares y sanitarias se establecerán de conformidad con las necesidades y previsiones que determinen las Consellerías de Educación y Sanidad, como Administraciones competentes en las materias, a las que se solicitará informe a tal efecto.
2.9.-	CONEXIÓN RONDA SUR: Se concretará la conexión de la zona con la Ronda Sur y su posible participación en costes



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

3.-	OBJETIVOS Y CONDICIONES DE LA EJECUCIÓN:
3.1.-	SISTEMA DE GESTIÓN: Pública o privada
3.2.-	UNIDAD(ES) DE EJECUCIÓN: Se desarrollará a través de Programa de Actuación Integrada.
3.3.-	CONEXIÓN E INTEGRACIÓN: Se concretará la conexión de los viales del sector urbano con el viario de las zonas colindantes. Se ejecutarán previamente todas las redes generales de servicios urbanos que discurran por la traza de los viales.
3.4.-	CONDICIONES DEL VIARIO: Las derivadas del Plan General, ordenanzas municipales y demás normativa aplicable. Las condiciones de urbanización del viario se adaptarán al criterio de conservación del arbolado existente que sea posible, a través de medianas, aceras o en zona de aparcamiento.
3.5.-	CARRIL BICI - RED PEATONAL: Se procurará que la ordenación pormenorizada o proyecto de urbanización incluya un recorrido para carril bici y red peatonal, al menos en una calle con sentido norte-sur y otra calle con sentido este-oeste.
3.6.-	SERVICIOS: Objetivo primordial de la mejora de la zona lo constituye la implantación de los servicios siguientes:
	a) Abastecimiento de agua: Se conectará con la red general y las instalaciones se ajustarán a las indicaciones de la Compañía Concesionaria del servicio. La red será mallada.
	b) Saneamiento: Se integrará en la red municipal. La red de saneamiento será separativa, evacuando por canalizaciones diferenciadas las aguas residuales y las aguas pluviales. El esquema de la red se adaptará a la ordenación pormenorizada.
	c) Pluviales: El esquema de ramales se adaptará a la ordenación pormenorizada. El vertido se puede prever al cauce natural y que funcione "por gravedad".
	d) Depuración: La conexión a la depuradora se hará a través de la ejecutada por el Ayuntamiento para la zona y los sectores 10 y 11. La participación estaba estipulada en el 40%.
	e) Residuos: Recogida y tratamiento por los servicios Municipales. Se cumplirá el Decreto 317/1997 (Plan Integral de Residuos) o norma que lo sustituya. Las instalaciones se ajustarán a las indicaciones de la Compañía Concesionaria del servicio.
	f) Riego Zonas Verdes Públicas: Se estudiará la posibilidad de riego desde la red de pluviales.
	g) Red eléctrica: Se cumplirá la normativa aplicable sobre las Compañías suministradoras. Los puntos de conexión y el desarrollo de las redes serán indicados por dichas Compañías. Las instalaciones se ajustarán a las indicaciones de la Compañía suministradora. La ordenación pormenorizada reservará el suelo necesario para subestaciones o centros de transformación para tal uso y su posterior cesión. La conexión del Sector se ajustará a la que en su momento facilite la empresa suministradora. En todo momento se tendrá en cuenta lo dispuesto en el R.D.:1955/2000 de 1 de diciembre o normativa aplicable.
	h) Media Tensión y Centros de Transformación: Las redes se desarrollaran en el interior



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

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



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

Capítulo 12. Zona de suelo libre privado. (0)

Art. 1. Definición.

Comprenden aquellas partes de las parcelas de dominio privado que no son ocupables por la edificación, cuya configuración en planta determina este Plan General.

Art. 2. Condiciones de utilización.

Estas zonas podrán destinarse a jardín privado, patio de juegos o cualquiera actividades que se desarrollen en espacios libres de edificación, entre ellas las deportivas, como piscinas, etc.



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

TÍTULO IV. ZONAS DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO. NORMAS ESPECIFICAS

Capítulo 1. Zonas y Disposiciones Comunes

Art. 1.

En el suelo urbanizable programado se hallan comprendidas las siguientes zonas:

- Zona de desarrollo residencial (p 1)
- Zona de desarrollo industrial (p 2)

Art. 2. Desarrollo del Plan

1. Para el desarrollo del Plan en los suelo urbanizables programados es imprescindible la redacción, tramitación y aprobación de los correspondientes Planes Parciales que desarrollan pormenorizadamente uno o varios de los sectores que el Plan General señale.

En todo caso, no podrán aprobarse Planes Parciales que no abarquen uno o varios sectores completos.

Art. 3.

Además de las cesiones gratuitas y obligatorias de los estándares fijados en el Anexo del Reglamento de Planeamiento, los propietarios deberán ceder el 10% del aprovechamiento medio restante del sector una vez deducido , en su caso, el exceso del aprovechamiento medio del sector sobre el aprovechamiento medio del suelo urbanizable programado de su cuatrienio.

En cualquiera de los casos, estas cesiones obligatorias deberán materializarse en suelo edificable excepto en los caso previstos en el artículo 125 de la vigente Ley del Suelo.

Art. 4.

El Plan General establece, de acuerdo con lo previsto en la Ley del Suelo el aprovechamiento medio del suelo urbanizable programado por cuatrienios, y el aprovechamiento medio de cada uno de los sectores en que debe desarrollarse este tipo de suelo.

Art. 5.

- a) El aprovechamiento medio de cada sector y el del suelo urbanizable programado se ha calculado según lo prevenido en el art. 31 del Reglamento de Planeamiento.
- b) A los terrenos destinados a Sistemas Generales, dentro del suelo urbanizable programado, que constituyen parte de la estructura general y orgánica del territorio, se consideran a efectos de lo previsto en el citado artículo como de aprovechamiento nulo.
- c) La justificación de estos aprovechamientos, su forma de cálculo, la elección de los coeficientes, etc. Se encuentran desarrollados en la Memoria del presente Plan General.



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

Art. 6. Modificación de superficies en el cálculo del aprovechamiento medio.

Si en la redacción de los Planes Parciales o, en su caso Especiales, se apreciaran diferencias en la medición de las superficies asignadas a los sectores de planeamiento en el Plan General, estas diferencias en ningún caso comportarán alteraciones del aprovechamiento medio del sector correspondiente definido en estas Normas, para ello será necesario mantener constante la relación de las superficies de las distintas zonas entre sí y la de las suma de todas respecto a la nueva superficie obtenida para el sector.

Art. 7. Afeción de los sistemas generales a los sectores.

1. Los sistemas generales situados dentro de sectores con aprovechamiento medio superior al medio cuatrienal harán efectivos sus derecho a compensar dentro del propio sector.
2. Los sistemas generales situados dentro de sectores con aprovechamiento inferior al medio cuatrienal se considerarán prioritariamente asignados a este sector a efectos de obtener su aprovechamiento. Si esto no fuese posible, o lo fuese solo en parte, el resto se hará efectivo en los sectores más cercanos del mismo cuatrienio que tengan exceso de aprovechamiento.
3. En uno u otro caso el aprovechamiento a que tienen derecho los propietarios de los sistemas será el 90 % del aprovechamiento medio cuatrienal.

Art. 8. Sistemas complementarios indicativos

En algunos sectores de suelo urbanizable programado este Plan General traza discontinuamente ciertos viales. Esta vialidad es meramente indicativa y forma parte de la vialidad complementaria propia del Plan Parcial. Podrá adoptarse cualquier otra solución distinta si se demuestra más adecuada que la propuesta indicativamente en el Plan General.



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

Capítulo 2. Zona de Desarrollo Residencial (P 1)

Art. 1.

Comprende los suelos urbanizables programados de desarrollo con carácter predominantemente residencial.

Art. 2. Subzonas

Se distinguen las siguientes subzonas en orden decreciente de intensidad de aprovechamiento.

- Subzona de desarrollo residencia intensidad 1 (P 1 1)
- Subzona de desarrollo residencia intensidad 2 (P 1 2)
- Subzona de desarrollo residencia intensidad 3 (P 1 3)
- Subzona de desarrollo residencia intensidad 4 (P 1 4)

Art. 3. Condiciones comunes de uso⁷

Los usos permitidos con carácter general en todas las subzonas son los siguientes:

- a) Hotelero
- b) Comercial
- c) Oficinas
- d) Sanitario Asistencial
- e) Educativo
- f) Recreativo
- g) Deportivo
- h) Espectáculos, no se admitirán al aire libre si de ello pueden derivarse molestias
- i) Sociocultural
- j) Religioso

⁷Modificación Puntual nº 71. Aprobada por el pleno con fecha 31-07-12. Publicación BOP 27-08-12



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

SUBZONA DE DESARROLLO RESIDENCIAL DE INTENSIDAD 1 (P 1 1)

Art. 4. Edificabilidad y densidad máxima

1. El índice de edificabilidad bruta zonal máxima se fija en 0,90 m² de techo por metro cuadrado de suelo para usos privados.
2. La densidad bruta máxima se fija en 75 viviendas por hectárea.

Art. 5 Condiciones específicas de uso ⁷

Los usos específicos permitidos en esta subzona serán además de los permitidos con carácter general los siguientes:

- a) Residencial plurifamiliar
- b) Hostelero

Art . 6. Tipo de ordenación

El tipo de ordenación será el de volumetría específica.

Art. 7. Condiciones de edificación

En el Plan General sólo se regulan las condiciones esenciales dejando la concreción del resto de ellas al propio Plan Parcial.

- a) La ocupación máxima de la edificación sobre suelos de uso privado se fija en el 65% del conjunto de los suelos privados de las zona.
- b) La altura máxima se fija en 15 m. equivalentes a 5 plantas.

⁷Modificación Puntual nº 71. Aprobada por el pleno con fecha 31-07-12. Publicación BOP 27-08-12



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

SUBZONA DE DESARROLLO RESIDENCIAL INTENSIDAD 2 (P 1 2)

Art. 8. Edificabilidad y densidad máxima

1. El índice de edificabilidad bruto zonal se fija en 0,60 m² de techo por m² de suelo para usos privados.
2. La densidad bruta máxima se fija en 40 viviendas por hectárea.

Art. 9. Condiciones específicas de uso⁷

Los usos específicos permitidos en esta subzona serán además de los permitidos con carácter general los siguientes:

- a) Residencial plurifamiliar y unifamiliar
- b) Hostelero

Art. 10. Tipos de ordenación

El tipo de ordenación que se fija es de volumetría específica.

Art. 11. Condiciones de edificación

En el Plan General solo se regulan las condiciones esenciales dejando la concreción del resto de ellas al propio Plan Parcial.

1. La ocupación máxima de la edificación sobre suelos de uso privado se fija en el 60% del conjunto de los suelos privados de la zona.
2. La altura máxima se fija en 13 m. equivalentes a 4 plantas.

⁷Modificación Puntual nº 71. Aprobada por el pleno con fecha 31-07-12. Publicación BOP 27-08-12



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

SUBZONA DE DESARROLLO RESIDENCIAL DE INTENSIDAD 3 (P 1 3)

Art. 12. Edificabilidad y densidad máxima

1. El índice de edificabilidad bruta zonal se fija en 0,40 m² de techo por m² de suelo.
2. La densidad bruta máxima se fija en 20 viviendas por hectárea.

Art. 13. Condiciones específicas de uso⁷

Los usos permitidos en esta zona, además de admitidos con carácter general, serán los siguientes:

- a) Residencial unifamiliar
- b) Hostelero

Art. 14. Tipo de ordenación

De forma opcional podrá elegirse entre el desarrollo de la edificación por volumetría específica y el desarrollo por edificación aislada.

Art. 15. Desarrollo de la edificación por volumetría específica

- a) La ocupación máxima de la edificación sobre suelos de uso privado será del 30% del conjunto de los suelos privados de la zona.
- b) La altura máxima se fija en 10 m., equivalentes a 3 plantas.
- c) El resto de suelos de uso privado deberán sistematizarse con jardinería y elementos recreativos, de juego o deporte.

Art. 16. Desarrollo de la edificación por edificación aislada

1. Se fija una parcela mínima de 400 m² tendrá una forma tal que permita la inscripción de un círculo de 15 metros de diámetro.
2. La ocupación máxima se fija en el 40% de la superficie de la parcela.
3. La altura máxima será de 7 m., equivalentes a 2 plantas.
4. Las separaciones mínimas de la edificación a los límites de la parcela serán de 3 metros.

Las separaciones entre edificaciones de la misma parcela serán como mínimo de 6m.
5. Las condiciones de altura libre en planta baja y plantas piso serán las establecidas para la zona 21.

⁷Modificación Puntual nº 71. Aprobada por el pleno con fecha 31-07-12. Publicación BOP 27-08-12



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

SUBZONA DE DESARROLLO RESIDENCIAL INTENSIDAD 4 (P 1 4)

Art. 17. Edificabilidad y densidad máxima

1. El índice de edificabilidad bruto zonal se fija en 0,30 m² de techo por m² de suelo.
2. La densidad bruta máxima se fija en 8 viviendas por hectárea.

Art. 18. Condiciones específicas de uso⁷

Los usos permitidos en esta zona, además de los admitidos con carácter general, serán los siguientes:

- A) Residencial unifamiliar
- B) Hostelero

Art. 19. Tipo de ordenación

El tipo de ordenación será el de edificación aislada.

Art. 20. Desarrollo de la edificación por edificación aislada.

1. Se fija una parcela mínima de 1.000 m², y tendrá una forma real que permite la inscripción de un círculo de 20 metros de diámetro.
2. La ocupación máxima se fija en el 20 % de la superficie de la parcela.
3. La altura máxima será de 7 m., equivalentes a 2 plantas.
4. Las separaciones mínimas de la edificación a los límites de la parcela serán de 5 metros excepto al frente de vial que será de 10 metros.
5. Las condiciones de altura libre en planta baja y planta piso serán la establecidas para la zona 21.

⁷Modificación Puntual nº 71. Aprobada por el pleno con fecha 31-07-12. Publicación BOP 27-08-12



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

Capítulo 3. Zona de Desarrollo Industrial (P 2)

Art. 1. Definición

Comprende los suelos urbanizables programados destinados preferentemente al uso industrial o de almacenes.

SUBZONA DE DESARROLLO DE LA PEQUEÑA INDUSTRIA (P 2 1)

Art. 2. Edificabilidad

El índice de edificabilidad bruta máxima se fija en 1 m² de techo por m² de suelo.

Art. 3. Tipo de ordenación

El tipo de ordenación es el de alineación de vial.

Art. 4. Condiciones de la edificación

1. La parcela mínima se fija en 200 m², y tendrá una forma tal que permita inscribir un círculo de diámetro mínimo de 10 metros, la parcela máxima será de 500 m²
2. El porcentaje máximo de ocupación por parcela se fija en el 80% de su correspondiente superficie.
3. La altura máxima será de 9 metros sobre la altura natural del terreno en todos los puntos, sin poder sobrepasar las 2 plantas.
4. Las profundidades edificables se determinarán en el correspondiente Plan Parcial.

Art. 5. Condiciones de uso ⁷

- a) Se permiten en esta zona los siguientes usos:
- a) Almacenes
 - b) Industrial
 - c) Oficinas al servicio de las instalaciones industriales
 - d) Estaciones de Servicios y Talleres.
 - e) Generación de energía renovable
 - f) Eliminación de residuos
 - g) Hostelero

⁷Modificación Puntual nº 71. Aprobada por el pleno con fecha 31-07-12. Publicación BOP 27-08-12



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

TÍTULO V. ZONAS DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO. NORMAS ESPECÍFICAS

Capítulo 1. Disposiciones Generales.

Art. 1. Definición.

Este Plan General califica como suelo urbanizable no programado, aquellos suelos, aptos para la urbanización, no considerados en el Programa de Actuación.

Art. 2. Zonas.

El suelo urbanizable no programado estará constituido por las siguientes zonas:

1. Zona de desarrollo urbano opcional (NP.1)
2. Zona de desarrollo industrial opcional (NP.2)

Art. 3. Formación de núcleos de población.

Se entenderá como criterio objetivo de formación de núcleo de población la situación de viviendas a distancias inferiores a 100 m. de las actualmente construidas o de las que se construyan en el futuro y, en consecuencia no se podrán otorgar licencias de edificación para este uso que no cumplan con la citada condición de separación que se considerará como mínima.

Art. 4. Conexión a la red viaria.

1. Los Programas de Actuación Urbanística deberán garantizar la realización de los sistemas generales correspondientes a la red viaria básica necesaria para la conexión del mismo con la trama viaria propuesta por el Plan General.

Art. 5. Programación.

- a) Los suelos de desarrollo urbano opcional (clave NP1) no podrán ser programados hasta que transcurran dos etapas de programación (8 años) o se den las condiciones referentes a la consolidación de la edificación en más de un 30 % o urbanización en más de un 60 % de los suelos programados P.1.1 y P.1.2.
- b) Respecto a los suelos de desarrollo industrial opcional podrán ser programados cuando el polígono Campo Alto esté consolidado en más de un 30 % por la edificación.

Art. 6. Régimen Transitorio.

En tanto no se aprueben los correspondientes Programas de Actuación Urbanística, los suelos urbanizables no programados quedarán sujetos al régimen general del suelo no urbanizable, y concretamente el agrícola de uso extensivo si bien debe entenderse que las edificabilidades señaladas para esa zona no suponen derecho alguno de edificación, sino tan sólo limitaciones que en ningún caso podrán sobrepasarse, sin perjuicio que el Ayuntamiento, y en su caso la Comisión Provincial de Urbanismo, pueda imponer para cada actuación concreta límites o condiciones más restrictivas en cuanto a edificabilidad que las expresadas en estas Normas para la zona de no urbanizable correspondiente.



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

Capítulo 2. Zona de desarrollo opcional (NP 1)

Art. 1. Definición.

Comprende aquellos suelos que el Plan General considera como de desarrollo opcional de uso predominantemente residencial.

Art. 2. Tipo de ordenación.

El tipo de ordenación de la edificación se determinará en el correspondiente Programa de Actuación Urbanística, pudiendo elegirse entre la edificación aislada y la volumetría específica.

Art. 3. Edificabilidad y densidad máxima.

- a) El índice de edificabilidad bruto máximo se fija en 0,6 m² de techo por m² de suelo sobre el área de referencia de los sectores que se delimiten en el Programa de Actuación Urbanística correspondiente.
- b) En cualquier caso, la densidad máxima permitida será de 40 viviendas por hectárea sobre la misma área de referencia.

Art. 4 Usos incompatibles.⁷

Se consideran como usos incompatibles los siguientes:

- a) Industrial
- b) Residencial móvil
- c) Generación de energía renovable
- d) Eliminación de residuos

Art. 5. Usos excluyentes, alternativos o compatibles.

1. No se consideran como excluyentes ninguno de los usos definidos como incompatibles.
2. Se consideran, por tanto, compatibles, el resto de los usos definidos en estas Normas excepto el residencial unifamiliar con el comercial concentrado.
3. Se considera como uso predominante el residencial plurifamiliar, sin que se admitan otros usos alternativos predominantes por este Plan General.

Art. 6. Dimensión de las actuaciones.

El suelo calificado como urbanizable no programado de desarrollo urbano opcional se desarrollará por Programas de Actuación Urbanística que comprenden una o varias unidades de zona completas.

Art. 7. Sistemas y dotaciones.

El Programa de Actuación Urbanística garantizará la ejecución de todos los sistemas generales que se incluyen dentro de su ámbito de acuerdo con lo especificado en los

⁷Modificación Puntual nº 71. Aprobada por el pleno con fecha 31-07-12. Publicación BOP 27-08-12



Excmo. Ayuntamiento de Elda

PLAN GENERAL
Aprobación Definitiva Julio 1.985
NORMAS URBANÍSTICAS (TEXTO REFUNDIDO)
Contiene las Modificaciones Puntuales aprobadas
hasta julio 2014

NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

planos correspondientes al régimen de suelo. Igualmente obligará a los Planes Parciales que desarrollen su ámbito territorial a efectuar las cesiones gratuitas correspondientes de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento.



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

Capítulo 3. Zona de desarrollo industrial opcional (NP 2)

Art. 1. Definición.

Comprende aquellos suelos no programados que el Plan General considera como de desarrollo opcional de uso predominantemente industrial.

Art. 2. Tipo de ordenación.

El tipo de ordenación de la edificación será el de edificación aislada.

Art. 3. Edificabilidad.

El índice de edificabilidad bruto máximo se fija en 0,8 m² de techo por m² de suelo sobre el área de referencia de los sectores que se delimitan en el Programa de Actuación Urbanística correspondiente.

Art. 4. Usos incompatibles.

Se consideran como usos incompatibles los siguientes:

- a) Residencial unifamiliar y plurifamiliar
- b) Residencial móvil
- c) Comercial
- d) Oficinas, excepto las relacionadas con la actividad industrial

Art. 5. Usos excluyentes, alternativos o compatibles.

1. No se consideran como excluyentes ninguno de los usos no definidos como incompatibles.
2. Se consideran, por tanto, compatibles, el resto de los usos definidos en estas Normas.
3. Se considera como predominante el uso industrial.

Art. 6. Dimensión de las actuaciones.

Todo el suelo calificado como urbanizable no programado de desarrollo industrial opcional dentro de una misma unidad de zona, quedará comprendido dentro de un único Programa de Actuación Urbanística.

Art. 7. Sistemas y dotaciones.

El Programa de Actuación Urbanística garantizará la ejecución de todos los sistemas generales que se incluyen dentro de su ámbito, de acuerdo con lo especificado en los planes correspondientes al régimen del suelo. Igualmente, obligará a los Planes Parciales que desarrollen su ámbito territorial a efectuar las cesiones gratuitas correspondientes de acuerdo con lo dispuesto en el Anexo del Reglamento de Planeamiento.



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

TÍTULO VI. ZONAS DE SUELO NO URBANIZABLE. NORMAS ESPECÍFICAS.

Capítulo 1. Disposiciones Generales

Art. 1. Concepto

1. El Plan General califica como suelo no urbanizable aquellos terrenos que por sus valores paisajísticos, ecológicos o agrícolas han de ser objeto de preservación de la urbanización.
2. Las normas de este capítulo serán de aplicación a los terrenos que se califican como no urbanizables en los documentos de este Plan y a los calificados como suelo urbanizable no programado mientras no se aprueben sus correspondientes Programas de Actuación Urbanística.
3. Toda obra en el suelo no urbanizable será objeto de licencia municipal.
4. Las edificabilidades señaladas para cada una de las zonas comprendidas dentro de este régimen de suelo no suponen derecho alguno de edificación sino tan solo limitaciones que en ningún caso podrán sobrepasarse, sin perjuicio de que el Ayuntamiento, y en su caso la Comisión Provincial de Urbanismo, pueda imponer para cada actuación concreta límites o condiciones más restrictivas en cuanto a la edificabilidad que las expresadas en estas normas para cada una de las zonas de suelo no urbanizable.

Art. 2. Tipos²⁶

El Plan General califica como suelo no urbanizable los siguientes tipos:

- Suelo protegido de interés paisajístico. NU 1 y NU 1 R
- Suelo de valor agrícola de uso intensivo. NU 2
- Suelo de valor agrícola de uso extensivo. NU 3
- Suelo de uso extractivo. NU E

Art. 3. Usos incompatibles de carácter general²²

Con independencia de lo que se dispone para cada tipo de suelo no urbanizable, se declaran incompatibles y quedan prohibidos en la totalidad del suelo no urbanizable los siguientes usos no acordes con el carácter general de este tipo de suelo:

1. Hotelero, excepto hotel-rural.
2. Comercial y Comercial concentrado
3. Almacenes, salvo los directamente al servicio de las explotaciones agropecuarias y forestales.
4. Oficinas.
5. Industrial, excepto estaciones de servicio.

²⁶ Modificación Puntual nº 49. Aprobada por el Conseller con fecha 16-12-13. Publicación BOP 19-02-14

²² Modificación Puntual nº 57. Aprobada por el Conseller con fecha 19-11-07. Publicación BOP 22-02-08



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

Art. 4. Tamaño mínimo de parcela

Independientemente de lo establecido en las zonas de suelo no urbanizable respecto al tamaño mínimo de parcela necesaria para que, en su caso, sea posible otorgar licencia de edificación, podrá reducirse aquel hasta los 2.000 m² siempre que con anterioridad a la aprobación inicial de este Plan General haya sido emitido favorablemente el informe municipal preceptivo que prevé el art. 44 del Reglamento de Gestión Urbanística. Igualmente será aplicable este tamaño mínimo de parcela de 2.000 m² cuando se acredite con documento público la compraventa con anterioridad a la misma fecha.

Art. 5. Condiciones de edificación

Independientemente de la edificabilidad prevista en cada zona del suelo no urbanizable a efectos de la edificación de viviendas familiares, se admitirá, para el resto de las edificaciones e instalaciones previstas en el artículo 44 del Reglamento de Gestión una edificabilidad de 0,1 m²t/m²s. Para estas edificaciones e instalaciones se respetarán las distancias a lindes de cada zona y las alturas máximas permitidas, no siendo, sin embargo, necesario el cumplimiento de la distancia mínima a otras edificaciones prevista en cada zona a efectos de impedir la creación de núcleos de población.



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

Capítulo 2. Suelo Protegido de Interés Paisajístico (NU 1) (NU1 R)

Art. 1. Definición

Comprende aquellos suelos que por su orografía y posición geográfica han de ser preservados de la obras que impliquen alteración de su conformación.

Art. 2. Movimientos de tierras

En este tipo de suelo no se permitirán en general movimientos de tierras, obras de urbanización y parcelación, la apertura de caminos de carácter rural precisará de la aprobación de un Plan Especial al efecto, que deberá justificar la necesidad de las obras y su adaptación al paisaje. Quedan expresamente prohibidas las actividades extractivas.

Art. 3. Instalaciones técnicas

Podrán construirse en este tipo de suelo instalaciones de servicios de abastecimiento de agua o de energía eléctrica, cuando se declare su utilidad pública o interés social y la necesidad de ubicación en este tipo de suelo a través del procedimiento previsto en el artículo 44 del Reglamento de Gestión.

Art. 4. Usos incompatibles

Además de los usos incompatibles de carácter general se prohíben en este tipo de suelos los almacenes de cualquier uso y en general todos aquellos usos que por los importantes movimientos de tierras que exijan o por su tipo de edificación, alteren el paisaje.

Art. 5. Vivienda familiar

Régimen de edificación

Se admitirán los restantes usos, así como el uso residencial, en la modalidad de vivienda unifamiliar con las siguientes condiciones:

- a) Tramitación a través del procedimiento previsto en el artículo 44 del Reglamento de Gestión.
- b) La edificación debe responder al tipo de edificación aislada.
- c) La superficie mínima de la finca adscrita a la vivienda será de 50.000 m² (cinco hectáreas), debiéndose acreditar la inscripción registral de la finca como indivisible.
- d) La altura máxima de la edificación será de 7 m.
- e) El volumen máximo edificable será de 1.500 m³.
- f) Se admitirán instalaciones auxiliares de la vivienda, (cobertizos, vestuarios, piscinas, pistas recreativas, etc), con una ocupación máxima del 2% de la superficie total de la finca.
- g) Las obras de edificación e instalaciones serán de tal naturaleza que no sean precisas nivelaciones que impliquen muros vistos de más de 3 m. de altura, ni la construcción de desmontes ni terraplenes de más de 5 m. de desnivel.



Excmo. Ayuntamiento de Elda

PLAN GENERAL
Aprobación Definitiva Julio 1.985
NORMAS URBANÍSTICAS (TEXTO REFUNDIDO)
Contiene las Modificaciones Puntuales aprobadas
hasta julio 2014

NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

Art. 6. Repoblación Forestal

Aquellas áreas de protección paisajística en las que sea prioritaria la repoblación forestal quedan señaladas en los planos correspondientes con la clave NU 1 R.



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

Capítulo 3. Suelo de Valor Agrícola de Uso Intensivo (NU 2)

Art. 1. Definición

1. Comprende aquellas áreas de la huerta de Elda que se preservan de los procesos de urbanización y edificación que no permitan características totalmente compatibles con su destino agrícola.
2. No obstante, en aquellas áreas que han sido objeto de parcelación en el pasado se admite la vivienda unifamiliar en la forma regulada en el capítulo correspondiente, siempre que se redacte un Plan Especial de Mejoras del medio rural, con el contenido expresado en el Capítulo 5 de éste Título.

Art. 2. Usos incompatibles²³

Usos incompatibles con las salvedades establecidas en el Capítulo 5º de este Título. Quedan expresamente prohibidos, además de los usos declarados incompatibles con carácter general, los siguientes usos: Recreativo y Espectáculos.

Art. 3. Movimientos de tierras

Se prohíben expresamente los movimientos de tierra, aperturas de caminos y otras obras no ligadas directamente a la explotación agrícola.

Art. 4. Vivienda familiar

Régimen de edificación.

Se admitirán los restantes usos, así como el uso residencial, en la modalidad de vivienda unifamiliar con las siguientes condiciones:

- a) Tramitación a través del artículo 44 del Reglamento de Gestión.
- b) La edificación deberá responder al tipo de edificación aislada.
- c) El índice de edificabilidad neta sobre parcela rústica será de 0,03 m²t/m²s.
- d) La altura máxima será de 7 m. equivalente a 2 plantas.
- e) La superficie mínima de la parcela a efectos de edificación residencial será de 10.000 m² (una hectárea), debiendo acreditarse la inscripción registral de la finca como parcela indivisible y el destino agrícola de la edificación.
- f) Deberá garantizarse la imposibilidad de formación de núcleo de población, a cuyos efectos la distancia de edificación a lindes será de 5 m. y la distancia a otras edificaciones será de 60 m.
- g) Las cercas opacas tendrán una altura máxima de 1 m.

Art. 5. Invernaderos

Se permitirá la construcción de invernaderos siempre que se garantice su carácter desmontable y se respete una distancia a los lindes igual a su altura máxima y ésta no exceda de 5 metros.

²³ Modificación Puntual nº 14. Aprobada por el Conseller con fecha 01-04-93. Publicación DOCV 19-05-93



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

Capítulo 4. Suelo de Valor Agrícola de Uso Extensivo (NU 3)

Art. 1. Definición

1. Comprende aquellas áreas que por su interés agrícola se preservan de los procesos de urbanización y edificación que no presenten características totalmente compatibles con su destino agrícola.
2. No obstante, en aquellas áreas que han sido objeto de parcelación en el pasado, se admite la vivienda unifamiliar en la forma regulada en el capítulo correspondiente, siempre que se redacte un Plan Especial de Mejora del medio rural con el contenido expresado en el Capítulo 5 de este Título.

Art. 2. Usos Compatibles

Con las salvedades establecidas en el Capítulo 5 de este título quedan únicamente prohibidos los usos declarados incompatibles con carácter general.

Art. 3. Movimientos de Tierra

Se prohíben expresamente los movimientos de tierra, aperturas de caminos y otras obras no ligadas directamente a la explotación agrícola.

Art. 4. Vivienda familiar

Régimen de edificación

Se admitirán los restantes usos, así como el uso residencial, en la modalidad de vivienda unifamiliar con las siguientes condiciones:

- a) Tramitación a través del artículo 44 del Reglamento de Gestión.
- b) La edificación deberá responder al tipo de edificación aislada.
- c) El índice de edificabilidad neta sobre parcela rústica será de 0,02 m²t/m²s, sin que el volumen rebase la proporción de un metro cúbico por cada treinta metros cuadrados de parcela.
- d) La altura máxima será de 7 m., equivalente a dos plantas.
- e) La superficie mínima de la parcela a efectos de edificación residencial será de 25.000 m² (dos hectáreas y media), debiendo acreditarse la inscripción registral de la finca como parcela indivisible y el destino agrícola de la edificación
- f) Deberá garantizarse la imposibilidad de formación de núcleo de población, a cuyos efectos la distancia de edificación a lindes será de 5 m. y la distancia a otras edificaciones será de 100 m.
- g) Las cercas opacas tendrán una altura máxima de 1 m.

Art. 5. Invernaderos

Se permitirá la construcción de invernaderos siempre que se garantice su carácter desmontable y se respete una distancia a los lindes igual a su altura máxima y ésta no exceda de 5 m.



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

Capítulo 5. Áreas Susceptibles de Plan Especial de Mejora del medio Rural.

Art. 1. Definición

Se define como áreas susceptibles de Plan Especial de Mejora aquellas que por haber sido objeto de parcelación y edificación en el pasado han alcanzado un grado de consolidación que hace preciso dotarles de servicios y regular su edificación en forma que sean compatibles con el medio agrícola en que se ubican.

Art. 2. Usos compatibles

1. Se declaran usos permitidos en estas áreas los siguientes: residencial, comercial por menor, deportivo, educativo y cultural; con sujeción a lo dispuesto en el artículo 4 de este capítulo.
2. La ejecución de obras con las finalidades de los usos descritos en el apartado anterior de acuerdo con lo regulado en el artículo siguiente estará sujeta a la previa aprobación de un Plan Especial de Mejora del Medio Rural, regulado en el Art. 22 de la Ley del Suelo.

Art. 3. Los Planes Especiales de Mejora del Medio Rural

- a) Los Planes Especiales de Mejora del Medio Rural que se redactan sobre las áreas, tendrán como finalidad adecuar la edificación y parcelación al medio agrícola en que se inscriben y garantizar los servicios apropiados a las necesidades de las edificaciones que se admiten.
- b) El contenido de estos Planes Especiales será el descrito en el artículo 82 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, y además las siguientes determinaciones:
 - Relación de propietarios y expresión parcelaria en la fecha de aprobación inicial de este Plan General.
 - Determinación de usos permitidos en cada parcela, dentro de los permitidos en el artículo 2 de este capítulo.
 - Determinaciones y características de las obras de mejoras a efectuar.
 - Presupuesto de las obras, etapas y compromisos de ejecución.
- c) Las obras de mejora a que se refiere el apartado anterior deberán contemplar como mínimo:
 - Asfaltado e iluminación de los ejes estructurales.
 - Explanación, drenaje y mejora de los caminos interiores.
 - Fosas sépticas colectivas, o en caso necesario, red de alcantarillado.
 - Servicios de abastecimiento y distribución de agua potable, extinción de incendios y energía eléctrica.
 - Franjas de arbolado en separación de la zona agrícola limítrofe.



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

Art. 4. Regulación de la Edificación en la Áreas susceptibles de Plan Especial de Mejora.

1. Se admitirán las edificaciones residenciales y comerciales, con las condiciones siguientes:
 - a) La edificación deberá responder al tipo de edificación aislada.
 - b) El índice de edificabilidad principal neta sobre parcela será de 0,10 m²t/m²s, sin que el volumen edificado rebase la proporción de un metro cúbico cada tres metros cuadrados de parcela.
 - c) La altura máxima será de 7 m. equivalente a 2 plantas.
 - d) La distancia de las nuevas edificaciones, si las hubiere, al eje del camino será como mínimo de 10 m. y la distancia mínima a lindes de 3 m.
 - e) La parcela mínima será de 10.000 m² debiendo acreditarse su carácter de inscripción registral como finca indivisible. Las parcelas edificadas en la actualidad, dentro de estas áreas, con su uso residencial o comercial y con superficie inferior a 10.000 m², tendrán igualmente carácter de indivisible.
 - f) Se permite la ampliación de edificios existentes con destino a usos residenciales de vivienda unifamiliar o comercial siempre que no supere el 20% del volumen construido, siempre que aquel fuese superior a los 150 m² de techo. En los supuestos de superficies construidas menores que la señala y para aquellos usos se permitirá la ampliación hasta los 180 m² de techo.
 - g) Las aguas pluviales se conducirán por bajantes con desagüe exterior a la fachada e independiente de las conducciones de aguas residuales si las hubiere.
 - h) Las cercas opacas no rebasarán la altura de 1 m.
 - i) Se admitirán instalaciones auxiliares (garajes, cobertizos, etc.) con una ocupación máxima del 5%, sin superar los 50 m² y con una altura máxima de 3,5 m. y respetando esta distancia en los lindes.
 - j) No se admitirán desniveles ni muros de contención de altura superior a 1,5 m., ni la construcción de frontones.



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

Capitulo 6. Suelo no urbanizable de uso extractivo (NU-E). ²⁶

Art.-1. Definición.

- 1.- Se trata de un territorio dentro del suelo no urbanizable, con características diferenciadas, por la existencia de explotaciones extractivas de piedra natural. Se localiza en el paraje de Bateig, en el sector SE del término municipal.
- 2.- El cumplimiento de todas las determinaciones de esta normativa no exime ni prejuzga el cumplimiento de cualquier otra normativa sectorial aplicable.

Art.-2. Usos compatibles e incompatibles.

- 1.- Los usos permitidos son el extractivo, con carácter general, el industrial referido a industrias auxiliares de las extractivas, exclusivamente en los términos legalmente permitidos, y el agrícola de secano (tradicional en el paraje).
- 2.- Queda totalmente prohibido cualquier otro uso o actividad.
- 3.- Queda prohibida la construcción de nuevos caminos, con excepción de los incluidos en el proyecto de viario conjunto al que se refieren los artículos siguientes.
- 4.- Queda prohibida la construcción de nuevas viviendas a una distancia de 500 metros lineales del perímetro de la zona clasificada con clave NU-E, en función de la legislación vigente sobre la protección del ambiente atmosférico.(Art. 451 ROGTU).
- 5.- En el caso particular de la zona interior de protección, establecida en el art. 3, punto 2, el único uso permitido será el agrícola de secano. En los casos en que existan áreas extractivas establecidas con anterioridad, se permitirán asimismo labores de restauración

Art.3.- Afecciones.

- 1.- Según el Texto Refundido de la Ley de Aguas (Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de Julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas), así como su desarrollo reglamentario a través del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico) con sus modificaciones posteriores (reflejadas en el Real Decreto 606/2003, de 11 de

²⁶ Modificación Puntual nº 49. Aprobada por el Conseller con fecha 16-12-13. Publicación BOP 19-02-14



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

abril, se estipula las siguientes afecciones a partir de la definición del dominio público hidráulico:

- a) Zona de servidumbre de 5 metros de anchura, para uso público que se regulará reglamentariamente.
- b) Zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

- Subzona A: 25 metros lineales medidos horizontalmente a partir del cauce, donde no se permite ningún tipo de uso o aprovechamiento extractivo.

- Subzona B: 75 metros restantes, donde se podrá realizar actividades extractivas, bajo autorización administrativa del Organismo de cuenca.

2. En el perímetro de la zona de suelo no urbanizable de uso extractivo (NU-E) se establece a una zona interior de protección, convenientemente grafiada en el correspondiente plano de ordenación.

3.- En el sector occidental del paraje de Bateig atraviesa la Vereda Real de los Serranos, con una anchura legal de 20,89 metros, que deberá ser conservada y protegida en cumplimiento de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

4.- Si durante la explotación de la cantera se encontrarán restos arqueológicos o etnológicos, el titular deberá comunicarlo a la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia y a los responsables del Área de Cultura del Excmo. Ayuntamiento de Elda, de manera inmediata, adoptado las medidas pertinentes en orden a su protección y conservación, y conforme con lo previsto en los artículos 63 y 65 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano.

Art.-4. Normativa particular sobre el uso extractivo.

1.- De acuerdo con lo establecido en la Ley 2/2006, de 5 de mayo, de Protección del Medio Ambiente, toda labor de extracción del sector deberá contar con la oportuna Licencia Ambiental, que deberá ser solicitada ante el Excmo. Ayuntamiento de Elda, en el plazo máximo de un (1) año desde la aprobación definitiva de la presente modificación puntual. Dicha solicitud contendrá, conforme a la citada Ley, la documentación referente al proyecto de explotación y demás especificaciones legales y reglamentarias, junto a las previsiones que se citan a continuación.

2.- De acuerdo con lo contemplado en el artículo 24 de la Ley 10/2004, de 9 de Diciembre, de suelo no urbanizable, la implantación de actividades para la explotación de canteras, extracción de áridos y de tierras o recursos geológicos, mineros o hidrológicos, exige la declaración de interés comunitario anterior en



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

los términos previstos en dicha ley. Además, estarán sometidas a la declaración de impacto ambiental de su actividad del suelo y de los terrenos inmediatos a la explotación y deberán incluir medidas de minimización de impactos y la restauración ambiental y paisajística posterior al cese de la explotación.

3.- Todas las actividades de extracción, tanto las existentes como las de nueva implantación deberán presentar su correspondiente Estudio de Impacto Ambiental atendiendo a la Ley 2/1989, de 3 de marzo, de Impacto Ambiental, de la Generalitat Valenciana.

4.- En cumplimiento del artículo 48 del Decreto 120/2006, de 11 de agosto, de la Consellería de Territorio y Vivienda, por el que se aprueba el Reglamento de Paisaje de la Comunitat Valenciana, las solicitudes de declaración de interés comunitario deberán ir acompañadas del correspondiente estudio de integración paisajística, en los términos que establece dicho Decreto.

5.- La licencia ambiental se otorgará siempre con sujeción a las condiciones impuestas tanto por la Declaración de Impacto Ambiental como por las autorizaciones mineras y de control de las actividades calificadas.

6.- El procedimiento de evaluación de impacto ambiental relativo a la presente modificación, no exime de que los proyectos a desarrollar en la Zona Extractiva NUE "Sector Bateig", recogidos en la legislación medioambiental vigente, sean sometidos a un proceso de evaluación ambiental adecuado, resultando preceptiva la formulación de una declaración de impacto ambiental previa a la resolución administrativa que se adopte para la autorización correspondiente, sobre la base de un Estudio de Impacto Ambiental específico y concreto de cada uno de ellos.

Para la implantación de la actividad extractiva, cuando se tramite la declaración de interés comunitario, se deberá solicitar informe al organismo de cuenca, en el que se justificará la incidencia en el régimen de corrientes y se acreditará la disponibilidad de recursos hídricos mediante título habilitante.

Art. 5. Perímetro de afección exterior.

No se concederá Licencia Urbanística por parte del Excmo. Ayuntamiento de Elda para la construcción de nuevas viviendas en una banda externa de 500 metros lineales medidos horizontalmente desde el perímetro que limita la calificación de Suelo No Urbanizable de Uso Extractivo (NU-E).

Art. 6 Labores extractivas, viales y restauración ambiental.

1.- Se redactará un proyecto de explotación y de restauración por parte de cada mercantil, que adaptado al método de explotación según se trate de explotaciones en ladera o huecos mineros, con su correspondiente declaración de impacto ambiental. El contenido del proyecto será el establecido por la legislación aplicable, y deberá contener, al menos, un plan de ordenación de la



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

red viaria interna del sector, eliminando y restaurando ambientalmente los viales desechados, así como la instalación común para todas las explotaciones de posibles infraestructuras complementarias (trituradora, etc.).

Se presentará un plan de restauración inmediata de aquellas zonas que han rebasado el perímetro delimitado. Estas zonas quedan definidas en el **plano 6**. La restauración incluirá toda la superficie afectada por la explotación y no sólo la de extracción. El plan de restauración final, contemplará la restauración progresiva de las explotaciones a medida que se vayan abandonando los frentes de explotación.

Asimismo, se aportará un proyecto de viario, infraestructuras y medidas o actuaciones comunes, que se realizará de forma conjunta por todas las mercantiles con explotación.

2.- Los titulares de derechos mineros serán responsables de la presentación inmediata de un plan de restauración de aquellas zonas que han rebasado el perímetro delimitado como Suelo No Urbanizable de Uso Extractivo (NU-E) en la presente modificación puntual.

3.- El Excmo. Ayuntamiento establecerá fianzas, aparte de las que puedan ser exigidas por otros niveles administrativos, con el fin de asegurar la correcta finalización de los trabajos de restauración de las explotaciones extractivas. La cuantía de estas fianzas la establecerán los técnicos municipales, para lo que se basarán en la entidad y amplitud de la actividad extractiva y de los posteriores trabajos de restauración paisajística ambiental a realizar.

Art. 7. Protección del ambiente atmosférico.

1.- Los titulares de derechos mineros velarán por el cumplimiento de las obligaciones inherentes a las leyes de protección del ambiente atmosférico.

2.- En cumplimiento de lo establecido en los art. 50 y 51 del Decreto 833/1975, de 6 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 38/1972, de 22 de Diciembre, de protección del ambiente atmosférico, se evitará la emisión y propagación del polvo, para lo que se propondrán medidas correctoras en las propias explotaciones.

3.- Sin perjuicio del cumplimiento del Capítulo III del Título VI de control, inspección y vigilancia de las instalaciones, más concretamente del art. 72.3 del Decreto 833/1975, la Administración Local podrá pedir informes a las empresas explotadoras, de acuerdo con el Anexo IV del Decreto 833/1975.

4.- Con el fin de evitar la emisión y propagación de polvo, en el plan viario se dispondrá, al menos en el punto de inicio de recorridos interiores y antes de la salida de camiones a la autopista, de un sistema para la supresión de polvo (lavado de ruedas y atomización de agua para humedecer el material cargado en las cajas bajo lonas de los caminos), de modo que se evite el impacto que se produce cuando el camión circula a velocidad desprendiendo partículas al aire.



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

El tendido de líneas eléctricas debe ser seguro. Estas medidas serán ejecutables en un plazo determinado en el proyecto, por que se valorará su costes, en un presupuesto de infraestructuras comunes necesarias y de viario.

Art. 8. Información al Excmo. Ayuntamiento de Elda.

Cada una de las empresas que extraigan materiales en suelo no urbanizable de uso extractivo deberán presentar, antes de 31 de enero de cada anualidad, al Ayuntamiento de Elda un informe anual de la actividad desarrollada, en el que se contendrán, al menos, los siguientes apartados:

- Plan de explotación anual de la anualidad anterior.
- Volumen extraído en la anualidad anterior.
- Plan de explotación anual de la anualidad en curso.
- Estimación del volumen a extraer en la anualidad en curso.
- Informe sobre el cumplimiento de las medidas correctoras contempladas en su correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.
- Informe sobre el cumplimiento de las medidas contempladas en su correspondiente Estudio de Integración Paisajística.
- Informe de seguridad e higiene laboral.
- Informe de gestión de residuos.

Art. 9. Parámetros mínimos de restauración hasta que se apruebe el correspondiente Plan de Restauración.

Las labores de restauración de las explotaciones de piedra natural contendrán, al menos, los siguientes parámetros mínimos, sin perjuicio de lo que pudieran establecer otras legislaciones sectoriales o Administraciones competentes.

- a) Los criterios básicos de restauración de estas explotaciones buscarán su integración en el entorno, sin crear graves alteraciones sobre el paisaje (grandes paredes verticales) y buscando minimizar los riesgos de deslizamiento y desprendimiento.
- b) Todo Plan de Restauración deberá incluir un estudio informativo-justificativo, en el que se explique que, según los materiales empleados y las pendientes resultantes, no se corre ningún riesgo de que acontezcan deslizamientos de laderas ni otros riesgos asociados.
- c) Los trabajos de restauración se acometerán sucesivamente al avance de la explotación, restaurando progresivamente el espacio afectado conforme se vayan agotando los bancos de extracción.
- d) Hacia los límites laterales de la explotación, los taludes de los bancos y las bermas del perfil de restauración se habrán de adaptar,



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

progresivamente y suavemente, a la topografía del terreno natural circundante, sin ocasionar contrastes ni formas excesivamente geométricas y sin superar los ángulos de pendiente máxima establecidos por los bancos del primer punto.

- e) El promotor queda obligado a ejecutar y terminar las tareas de restauración en un máximo de 1 año después de haber finalizado la explotación.
 - f) La pendiente media final nunca superior a 30° sobre la horizontal, entendiéndose como pendiente media final el ángulo de talud de la “corta”, o ángulo de talud final de la explotación.
 - g) La pendiente media del talud nunca será superior a 40° sobre la horizontal, entendiéndose como pendiente media del talud del banco, el ángulo del talud “artificial” obtenido una vez descabezado el banco, y rellenada la berma inferior con escombros y tierra vegetal.
 - h) La altura máxima del talud será de 3 m.
 - i) La berma tendrá una anchura mínima de 3,5 m. dejando una zona interior sin revegetar de 1 m. para las labores de mantenimiento (riegos, podas, etc.). La reforestación de la berma se realizará en la zona exterior de la misma.
 - j) Se realizarán canales de desagüe perimetrales en los bordes superiores de los taludes.
 - k) Se realizará un “esponjamiento” de los taludes siguiendo las curvas de nivel, transversales a la línea de pendiente, y se aportará tierra vegetal en la medida que sea preciso para asegurar el funcionamiento de la reforestación.
 - l) Los huecos generados por la explotación, una vez finalizada la actividad podrán ser rellenados por materiales inertes procedentes tanto de la propia instalación como de otras fuentes externas, siempre bajo la autorización municipal pertinente. En cualquier caso, el relleno no superará los 8 metros de profundidad, siendo obligatorio la compactación de los materiales y la realización de un estudio de estabilidad de los materiales. Una vez rellenados se procederá a la restauración siguiendo la presente normativa que regula el uso extractivo dentro del P.G.O.U. del municipio de Elda (Alicante).
 - m) Las especies vegetales para la reforestación serán preferentemente las siguientes:
6. La revegetación a utilizar en la restauración será con especies propias del lugar y de bajo requerimiento hídrico. Para la revegetación de matorral se puede optar por tomillares de Rabo de gato (*Sideritis leucanthae*), y en Cantueso (*Thymus moroderi*) junto a tomillos (*Thymus vulgaris*), y Espato (*Stipo*



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

tenacissima) ; lentiscares y espinares a base de especies de Espino negro (Rhamnus lycioides), Lentisco (Pistacia lentiscus) y Palmito (Chamaerops humilis).

7. En la reforestación arbolada se empleará el Pinus halepensis acompañado de manera puntual de Olea europea. Se podrán emplear en bosquetes (no hileras) a modo de pantallas en las zonas de borde, en las de vaguadas, o para marcar elementos de paisaje.
 - n) Para minimizar el impacto paisajístico del color blanco de las calizas en explotación, en una primera fase se utilizarán pinturas líquidas.
 - o) Durante los tres primeros años, para asegurar una mínima viabilidad de la reforestación, se realizarán riegos periódicos y se repondrán las mallas que sean necesarias.
 - p) Se deben evitar las zonas de escombrera temporal y acúmulo de material de la explotación, reduciendo los tiempos, que en todo caso se localizarán dentro de los límites de la zona extractiva.

Art. 10. Medidas correctoras sobre el patrimonio etnológico.

Bien nº 1. Mojón de término municipal Elda-Novelda

Interés: Alto. Afección: indirecta

Medidas correctoras:

1º Conservación integral in situ.

2º Reposición del mojón en su sitio original, mediante el reforzamiento de su cimentación para asegurar su conservación.

Bien nº 2. Conjunto explotación minera: tajo cantera-muelle de carga y refugio cantero.

Interés: Alto. Afección: Directa.

Medidas correctoras propuestas:

1º Conservación integral del conjunto por su alto valor de síntesis del proceso extractivo de la piedra "Bateig" antes de su mecanización.

2º Documentación planimétrica del conjunto y de los elementos que lo integran.

3º Señalización mediante balizamiento perimetral del conjunto.

4º Establecimiento de un perímetro de protección de 10m. De ancho de banda.

Bien nº 3. Aljibes de la rambla

Interés: Alto. Afección: Directa

Medidas correctoras propuestas:

1º Conservación integral de los dos aljibes.

2º Limpieza y documentación planimétrica de los dos aljibes.

3º Reposición del vallado perimetral existente.

Bienes nº 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 16, 17, 18, 20, 21, 22. Refugios de canteros.

Interés: Alto. Afección: Directa.

Medidas correctoras propuestas:

1º Conservación integral.



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

2º Limpieza y documentación planimétrica.

3º Establecimiento de un perímetro de protección de 5 metros de diámetro alrededor del refugio.

4º Señalización y balizamiento perimetral.

Bien nº 7: Azud de riego

Interés: Alto. Afección: Directa.

Medidas correctoras propuestas:

1º Conservación integral.

2º Limpieza y Documentación planimétrica.

3º Establecimiento de un perímetro de protección de 20 metros de diámetro alrededor del bien.

4º Señalización.

Bien nº 8: Carriladas en la roca.

Interés: Bajo. Afección: Directa.

Medidas correctoras propuestas:

1º Limpieza y documentación planimétrica previa a su afección.

Bien nº 19. Refugio de cantero.

Interés: Alto. Afección: Indirecta

Medidas correctoras propuestas:

1º Conservación integral

2º Limpieza y documentación planimétrica.

3º Establecimiento de un perímetro de protección de 5 metros de diámetro alrededor del refugio.

4º Señalización y balizamiento perimetral.

Art. 11. Medidas para prevenir, reducir y contrarrestar los efectos significativos negativos de la Zona Extractiva NUE "Sector Bateig".

El coste de las siguientes medidas se valorará en el presupuesto del proyecto conjunto (art. 6), en que se detreminará un plazo de ejecución de las mismas.

6. Barranco SN: Se jalonará la banada de protección a lo largo de todo el recorrido del barranco cuando dichos suelos de protección no tengan límites definidos o reconocibles.
7. Viario: Se valorará la posibilidad de recuperar, por ejemplo asociado al barranco SN, alguno de los caminos que atravesaban longitudinalmente el Llano (Camino de Batech, Camino de Enmedio del Batech, y Camino de la Jau).
8. Viario: Se dispondrá, en un punto antes de la salida de camiones a la autopista, de un sistema para la supresión de polvo de modo que se evite el impacto que se produce cuando el camión circula a velocidad desprendiendo partículas al aire.
9. Líneas eléctricas: Se mejorará el tendido eléctrico aéreo en el sector, garantizando la seguridad conforme a la legislación sectorial.
10. Restauración y reforestación : debido a la proximidad de viviendas en el límite oeste, entre los puntos 0 y 1, de dispondrá de un apantallamiento vegetal a modo de bosqueque, con especies arbóreas y arbustivas propias del lugar y de bajo



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

requerimiento hídrico, lo que mejorará a su vez el impacto paisajístico de la actividad.

En la reforestación arbolada se empleará el *Pinus halapenis* acompañado de manera puntual de *Olea europea*.

Se podrá (opcional) reforestar con bosquetes y formaciones vegetales en otras zonas de borde, de vaguadas, o para marcar caminos y elementos del paisaje.

11. Patrimonio: las medidas indicadas en el artículo 10, formarán parte de dicho proyecto conjunto, con su coste, condiciones y plazo de ejecución.



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

TÍTULO VII. NORMAS GENERALES DE USO.

Capítulo 1. Normas Generales de uso.

Art. 1. Condiciones de uso.

1. Los Planes Parciales o Especiales que desarrollen el presente Plan General, detallarán el alcance de cada uno de los usos permitidos en cada sector, pudiendo hacer más estrictas las previsiones a cumplir para su localización razonando los criterios en que se apoya la decisión.
2. En suelo urbano, a través de la correspondiente Ordenanza, podrán hacerse más restrictivas las precisiones de este Plan General en orden a la localización y características de los usos permitidos.
3. Atendida su repercusión urbana, El Plan regula de modo particular, el uso industrial y el uso de estacionamiento y aparcamiento.

Art. 2. Clases de usos. ⁷

Por razón de su función, se distinguen los usos siguientes:

- a) Por vivienda: son los referentes al alojamiento familiar y se distingue entre unifamiliar y plurifamiliar.

Se entiende por uso de vivienda unifamiliar, la vivienda correspondiente a cada unidad familiar, en edificio aislado o agrupado horizontalmente y con acceso independiente y exclusivo.

Se entiende por uso de vivienda plurifamiliar el de varios alojamientos correspondientes a varias unidades familiares, situadas en un mismo edificio, con acceso y elementos comunes.

El uso de vivienda plurifamiliar no comprende los apart-hoteles, ni uso alguno subsumible en el uso hotelero, tal como se define en el párrafo siguiente.

- b) Hotelero: el uso hotelero corresponde a aquellos edificios que se destinan a alojamiento temporal para transeúntes como hoteles, moteles, pensiones, apart-hoteles.

2.A -Hotel rural, corresponde a aquellos edificios con una antigüedad superior a 30 años ubicados en suelo rústico, en una parcela superior a 10.000 m² que sean susceptibles de rehabilitación, nunca de obra nueva, con una superficie edificada mínima de 500 m² y que esté dotada de los servicios del art. 21 de la Ley 10/2004 y que se destinen a alojamiento temporal para transeúntes.

Las ampliaciones, en casos justificados, no superarán el 20 % de la edificabilidad existente.

El uso de Hotel-Rural que cumpla las condiciones expuestas podrá ubicarse en todas las zonas de suelo no urbanizable.

⁷Modificación Puntual nº 71. Aprobada por el pleno con fecha 31-07-12. Publicación BOP 27-08-12



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

- c) Residencial móvil: el uso residencial móvil, corresponde a espacios no edificados, en los que se realizan funciones de alojamiento y acomodo temporal o permanente, como camping, aparcamientos de roulotte, etc.
- d) Comercial: el uso comercial comprende los locales abiertos al público, destinados a la venta al por menor o a la prestación de servicios personales.
- e) Comercial concentrado: el uso comercial concentrado, comprende las grandes instalaciones integradas de comercio como Cash and Carry, hipermercados, grandes almacenes, etc.
- f) Oficinas: el uso de oficinas comprende las actividades administrativas o burocráticas y de gestión privada, relacionadas con las actividades de oficinas y despachos.
- g) Sanitario-asistencial: el uso sanitario-asistencial comprende las actividades de tratamiento y alojamiento de enfermos, y en general, las relaciones con la sanidad, la higiene y asistencia.
- h) Educativo: el uso educativo comprende las actividades formativas y de enseñanza.
- i) Recreativo: el uso recreativo comprende las actividades relacionadas con el ocio, el tiempo libre y el esparcimiento.
- j) Espectáculos: el uso espectáculos comprende aquellas actividades comprendidas en el Reglamento de Espectáculos y relacionadas con el Cine y Teatro.
- k) Deportivo: el uso deportivo comprende la enseñanza y práctica de la educación física y deportes en general, tales como gimnasio, squash, salas de patinaje, brollins, etc.
- l) Socio-cultural: el uso socio-cultural comprende las actividades culturales y de relación social, como Museos, Bibliotecas, centros comerciales.
- m) Religioso: Comprende las actividades de tipo religioso que se desarrollan en edificios abiertos al culto colectivo: Capillas, parroquias y similares.
- n) Industrial: comprende los locales de almacenamiento, talleres e industrias.
 - Almacenamiento: Actividades de acopio de bienes y materiales de cualquier tipo para su distribución a los establecimientos industriales o de comercio minorista. Incluye las instalaciones para mercados centrales o cualquiera de tipo mayorista.
 - Talleres: Comprende las actividades de tipo industrial al servicio directo del consumidor, tales como talleres de reparación, estaciones de servicio y mantenimiento de vehículos, y talleres de artesanos que suministran directamente al público sus productos y servicios (carpinterías, fontanerías, remiendos domésticos y similares).
 - Industria: Comprende aquellos procesos de obtención de productos y transformación de éstos, a partir de materias primas o semitransformadas, no comprendidos en el uso de Talleres. Se incluye en este tipo de uso el que corresponde a los mataderos.
- o) Garajes: el uso de garajes comprende aquellas actividades de guarda de vehículos privados.
- p) Transporte y servicios técnicos: Actividades de guarda y mantenimiento de los vehículos de transporte público y de mercancías. Comprende también los que se



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

desarrollan en las áreas terminales de las distintas líneas de transporte terrestre no ferroviario y las relativas a los parques de maquinaria de obras públicas, limpieza y similares.

- q) Seguridad pública: Comprende los usos propios de los acuartelamiento de las fuerzas de orden público, guardia municipal y bomberos, y los establecimientos penitenciarios.
- r) Extractivo: actividades de extracción de cualquier tipo de minerales para la industria o la construcción.
- s) Agrícola: actividades de cultivo y explotación agrícola del suelo.
- t) Ganadero: actividades de explotación pecuaria en régimen extensivo (pastoreo) o intensivo (granjas).
- u) Forestal: actividades relacionadas con la explotación de los bosques existentes o resultado de plantaciones especializadas.
- v) Recreativo en el medio natural: actividades relativas al goce del aire libre y del entorno natural.

El establecimiento de estos usos se entiende con las instalaciones específicas fijas o móviles que comporten en cada caso.

El desarrollo de estos usos en el ámbito abarcado por el Plan se hará en el cumplimiento de todo lo dispuesto en la legislación específica sobre la materia de que se trate.

- w) Hostelero: Corresponde este uso a los establecimientos de hostelería en general, tales como restaurantes, bares, etc.
- x) Generación de energía renovable: Corresponde a este uso las instalaciones generadoras de energía solar fotovoltaica, las instalaciones de energía solar térmica y las instalaciones de energía eólica y otras similares.

Las instalaciones eólicas con potencial total igual o mayor a 3 MW, así como los parques eólicos, quedarán sujetos a las determinaciones del Plan Eólico de la Comunidad Valenciana y resto de normativa de aplicación.

- y) Eliminación de residuos: Corresponde a este uso las plantas para el tratamiento, valorización, depósito y eliminación de residuos, no incluyendo en esta definición la gestión de residuos urbanos, que corresponde al Municipio.

La gestión de los residuos estará sujeta a las determinaciones de los correspondientes Planes Sectoriales de Residuos y resto de normativa de aplicación.

Además, los polígonos industriales de nueva creación deben contar con centros de transferencia de residuos, peligrosos y no peligrosos, con capacidad suficiente para dar servicio a los residuos producidos en las industrias del polígono, principalmente pequeños productores.

Art. 3. Carácter de los usos.

- 1. Usos prohibidos y usos admitidos.
 - a) Son usos prohibidos en una zona o situación determinadas, aquellas cuyo establecimiento y desarrollo está prohibido por las Normas de este Plan, las Normas de los Planes Parciales o de los Planes Especiales, los Catálogos, las



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

Ordenanzas Municipales o las disposiciones estatales promulgadas en materia de seguridad, salubridad, moralidad o tranquilidad.

- b) Son usos admitidos los que en la regulación de las zonas o subzonas están expresamente permitidos en los mismos y, en su caso, no se comprendan en alguno de los supuestos de los usos prohibidos.
- b) Por su naturaleza, los usos se dividen en públicos, colectivos y privados.
 - a) Se consideran usos públicos los usos que se desarrollan en terrenos e instalaciones de propiedad pública.
 - b) Se considera uso privado el que se desarrolla en bienes de propiedad privada.
 - c) Se considera uso colectivo los de carácter privado, relacionados con un grupo determinado de personas cuya relación se define normalmente por el pago de cuotas, precios o tasas.

Art. 4. Usos compatibles e incompatibles.

- 1. Por su relación entre sí, los usos se distinguen entre compatibles e incompatibles.
- 2. Este Plan señala los usos incompatibles en cada tipo de suelo urbanizable no programado, y en suelo no urbanizable. También puede hacerlo con respecto a los demás sectores de suelo urbanizable programado.

Art. 5. Uso predominante.

- 1. Se considera uso predominante el uso permitido que, en relación con los sectores del territorio calificados como suelo urbanizable no programado, se define como mayoritario respecto de los demás usos que puedan establecerse por no haber sido definidos incompatibles por este Plan.

Los Programas de Actuación Urbanística, y en su caso los correspondientes Planes Parciales, completarán la regulación de los usos.

Art. 6. Usos provisionales.

- 1. Se considera usos provisionales los que no estando prohibidos por estas Normas, se establecen de manera temporal, no precisan obras e instalaciones permanentes y no dificultan la ejecución del Plan.
- 2. Estos usos pueden autorizarse, de acuerdo, con lo que el artículo 58 de la Ley del Suelo, a precario. Los usos y obras deberán cesar o demolerse, sin derecho a indemnización, cuando el Municipio acuerde la revocación de la autorización. No podrán iniciarse las obras o los usos sin que la autorización, aceptada por el propietario, se inscriba bajo las indicadas condiciones en el Registro de la Propiedad.

Art. 7. Usos existentes.

Los usos existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan y que resulten disconformes con el mismo se considerarán como fuera de ordenación.



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

Art. 8. Condiciones generales de permisividad del uso recreativo y de espectáculos.

Los locales destinados a espectáculos públicos, incluso deportivos, salas de fiesta y similares, no podrán establecerse lindantes con edificios de uso asistencial, religioso, educativo o sanitario de no existir una separación mínima de 20 m. , excepto en el caso en que se trate de un único complejo edificado en la misma parcela catastral, en que no será obligatoria la separación citada.

Art. 9. Distribución de servicios en el medio urbano.

1. Los usos que representan la distribución de servicios públicos al medio urbano entre los que se incluyen: los edificios o locales de correos, telégrafos, teléfonos, los destinados a comisarías de policía o guardia urbana y similares, podrán desarrollarse en cualquier zona urbana siempre que la edificación que comporten cumpla las normas relativas a la ordenación que el Plan General y los Planes que lo desarrollan definan para la zona en que se ubiquen.
2. Los usos que se materializan en los elementos técnicos de la redes de servicios urbanos, entre las que se incluyen transformadores, depósitos y similares podrán localizarse en cualquier zona urbana siempre que se cumpla la legislación específica de la materia de que se trate, y se asegure que no pueden ocasionar molestias, peligros o incomodidades a las personas o daños a los bienes.

Art. 10. Condiciones de los estacionamientos en los Planes Parciales, en los Planes Especiales y Estudios de Detalle.

Las determinaciones o exigencias mínimas previstas para estacionamientos respetarán las siguientes reglas:

- a) No se computarán, para estacionamientos, las superficies de calzadas, a menos que el aparcamiento se produzca en batería y suponga un ensanchamiento de la vía pública sin posibilidad de convertirse en calzada.
- b) Cuando de la aplicación de las determinaciones mínimas referidas a metros cuadrados de estacionamiento resulte un número fraccionario de plazas, cualquier fracción igual o menor a la mitad deberá descontarse.
Toda fracción superior a la mitad, podrá computarse como un espacio más para estacionamiento.
- c) Los espacios de estacionamiento, exigidos en estas Normas, deberán agruparse en áreas específicas sin producir excesivas concentraciones que den lugar a “vacíos urbanos” ni a distancias excesivas a las edificaciones e instalaciones.
- d) Con exclusión de los accesos, islas, rampas y áreas de maniobra, para cada plaza de estacionamiento deberá preverse, como mínimo una superficie de suelo de 2,20 m. de ancho por 4,50 m. de longitud.
- e) Todo espacio de estacionamiento deberá abrirse directamente a la calzada, mediante una conexión cuyo diseño garantice la seguridad y sea eficiente en el acceso y salida de los vehículos, coherentemente con el movimiento de tráfico. El ancho máximo de cada uno de los accesos al estacionamiento desde la vía pública no sobrepasará los 7,50 m.
- f) Todos los espacios de estacionamiento deberán estar pavimentados.



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

- g) Los espacios abiertos para estacionamiento deberán integrarse en el paisaje urbano. A estos efectos se dispondrá el entorno preciso de arbolado, jardinería, taludes u otros elementos que aseguren esta integración.
- h) La iluminación para alumbrar los espacios de estacionamiento no creará deslumbramientos en los sectores, zonas o lugares próximos que ocasionen molestias.

Art. 11. Previsión de aparcamientos en los edificios.

Sin perjuicio de las disposiciones complementarias que pueden mayorar o minorar en cada zona determinada, las exigencias de aparcamiento que se establecen en este artículo, el Plan General propone las siguientes normas de carácter general y mínimo.

1. Los edificios de nueva planta deberán proyectarse de modo que cuenten con aparcamientos en el interior del edificio o en terrenos edificables del mismo solar, a razón de un mínimo de veinte metros cuadrados (20 m²) por plaza, incluidas rampas de acceso, áreas de maniobras, isletas y aceras.
2. Las plazas mínimas de aparcamiento que deberán preverse son las siguientes:
 - A) Edificio de viviendas.
 - a) En suelo urbano, en los supuestos en que sea obligatorio parking, será necesario prever una plaza por vivienda, de 4,5 x 2,2 metros. mínimo, o en su defecto, destinar a ello una planta sótano completa. La provisión de aparcamiento en suelo urbano será obligatoria en los siguientes casos:
 - 1) Será obligatorio en parcelas de superficie mayor de 300 metros.
 - 2) En parcelas de tamaño mayor a 200 m². será obligatoria, si puede inscribirse una circunferencia de más de 10 metros. de diámetro.
 - 3) En parcelas inferiores a 200 m². no será obligatorio.
 - 4) En el ámbito del Plan Especial del Casco Antiguo únicamente será de obligado cumplimiento la normativa anterior en aquellos edificios que den frente a las calles Colón, Andrés Amado, frentes de la Iglesia Santa Ana, Legionarios, Gral. Mola, Gral. Aranda, Dos de Mayo, Antonio Maura, Nueva, Eugenio Montes, Lamberto Amat, Jardines, Barberán y Collar, Varela, Alcazar de Toledo, Novo-Hamburgo, Liberación, Concepción Arenal y Tenería, y siempre que el edificio tenga una longitud de fachada igual o mayor de 10 metros. En los demás casos no será obligatoria la provisión de plazas de aparcamiento.
 - b) El suelo urbanizable, objeto de un Plan Parcial, las que se fijen en el mismo, con el límite mínimo de una plaza, al menos, por cada doscientos metros cuadrados (200 m²) de edificación, complementándose el estándar legal a través de la reserva de superficie de estacionamiento.
 - c) En suelo urbano, objeto de un Plan Especial de Reforma Interior, las que se fijen en el mismo, no pudiendo ser en ningún caso inferiores a lo regulado en el apartado 2.A.a de este mismo artículo.



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

- B) Edificios públicos o privados para oficinas, despachos, bancos y similares; o edificios con oficinas, despachos, bancos y similares.

Una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100 m²) de superficie útil dedicada a oficinas o despachos.

- C) Edificios con locales comerciales al por menor y grandes almacenes de venta:

Cuando la superficie comercial, sumadas todas las plantas del edificio con destino comercial, exceda de 400 m². deberán contar con una plaza de aparcamiento por cada ochenta metros cuadrados (80m²) de superficie construida.

- D) Industrial, almacenes y, en general locales destinados a uso industrial:

Una plaza de aparcamiento por cada local de superficie superior a doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m²) con el mínimo de una plaza por cada 25° m² de superficie útil, pudiéndose situar en los retranqueos a lindes de la edificación.

- E) Teatros, Cinematógrafos, Circos, Salas de Fiestas, Salas de Espectáculos, Palacios o Salas de Congresos y Convenciones, Auditorium y similares:

Una plaza de aparcamiento por cada quince localidades y en lo que exceda de quinientas localidades de aforo, una plaza por cada diez localidades.

- F) Hoteles, Residencias y similares.

a) Hoteles de cuatro o cinco estrellas, una plaza de aparcamiento por cada tres habitaciones dobles o el equivalente en sencillas.

b) Hoteles de tres estrellas, una plaza por cada cinco habitaciones dobles o el equivalente sencillas.

c) Los demás, una plaza por cada seis habitaciones dobles o el equivalente sencillas.

- c) Las exigencias establecidas en los párrafos anteriores son mínimas y, en consecuencia, podrán establecerse otras superiores en las Ordenanzas Municipales sobre aparcamiento.

Art. 12. Reglas sobre la Previsión de aparcamiento en edificios.

1. Cuando el edificio se destine a más de un uso de los expresados en el artículo anterior, el número mínimo de plazas de aparcamiento será el resultante de los distintos usos.
2. Cuando el edificio se destine, en todo o en parte a usos no especificados en el artículo anterior, deberán preverse las plazas de aparcamiento adecuadas aplicando por analogía, los módulos del artículo anterior.
3. Lo dispuesto en el artículo anterior sobre previsiones mínimas de aparcamientos es también aplicable a los edificios que sean objeto de ampliación de volumen edificado. La previsión será la correspondiente a la ampliación. Cuando se trate de industrias, para la aplicación de esta regla, con carácter obligatorio, será preciso que el aumento signifique una mayor disponibilidad de superficie útil superior al 25 por 100 de la anterior a la ampliación.
4. Cuando de la aplicación de los módulos de este art. y del anterior, la exigencia de plazas de aparcamiento sea inferior a tres, y pueda atenderse al previsible número de vehículos en aparcamientos públicos o privados próximos, sin



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

entorpecer las áreas de circunvalación de estacionamiento, podrá exonerarse de la obligación de reserva de aparcamiento en el propio edificio.

5. Podrán sustituirse total o parcialmente las previsiones de espacios para aparcamientos en los edificios, por la previsión de espacios contiguos de aparcamiento cuando el sector o la zona urbana, por sus peculiaridades y función urbana, los permitiera o lo exigiera.



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

Capítulo 2. Normas que regulan el uso industrial.

Art. 1. Calificación del uso industrial.

- a) A efectos de esta Normativa se define genéricamente como Industria a todo tipo de instalaciones y medios dirigidos directa o indirectamente a la obtención, transformación, transporte y almacenamiento de materias primas o productos elaborados, o a la presentación de servicios por entidades públicas o privadas.
- b) A efectos de esta Normativa se entenderá por Actividad industrial el desarrollo de los procesos propios, auxiliares y de servicios de cada industria.
- c) Son Instalaciones Auxiliares y de Servicio todas aquellas que, sin formar parte de los procesos propios de cada actividad, se utilizan para el desarrollo de aquellos.

Las instalaciones auxiliares y de servicio para el desarrollo de las actividades de los distintos usos, a excepción del uso de vivienda, a efectos de esta Normativa se consideran como un uso industrial del suelo.

Art. 2. Aspectos regulados y ámbito de aplicación.

1. A efectos de la admisión del uso industrial las presentes Normas regulan el uso del suelo para la ubicación y desarrollo de las actividades industriales en función del derecho de los ocupantes de los edificios, vía pública y espacios públicos a disponer de un ambiente exento de sucesivos niveles de contaminación atmosférica, de aguas, de olores, de radiaciones ionizantes, de residuos sólidos, de ruidos y vibraciones y riesgos de incendio y explosión que puedan perjudicar su salud y bienestar.
2. El uso industrial en aquellas zonas en que se permita será permitido en tanto que las industrias y las actividades industriales, cumplan con las condiciones establecidas en esta Normativa y en las Ordenanzas correspondientes que la desarrollan.
3. A efectos de establecer las condiciones que habrá de cumplir toda actividad industrial se desarrollarán las Ordenanzas Municipales relativas al uso industrial de:
 - Emisión de contaminantes gaseosos
 - Aguas residuales
 - Residuos industriales
 - Ruidos y vibraciones
 - Seguridad frente a los riesgos de incendio y de explosión
 - Emisión de olores
 - Garajes, aparcamientos y servicios del automóvil.
4. La presente Normativa tiene como ámbito de aplicación todas las industrias y todas sus instalaciones auxiliares
5. Todas las actividades industriales deberán hallarse siempre a disposición de las inspecciones que a juicio de la Corporación Municipal de Elda, deban realizar sus Servicios Técnicos o los de los entes en quien ella delegue.



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

Art. 3. Emisión de contaminantes gaseosos:

1. El objeto de esta Normativa es el de regular las condiciones de funcionamiento de las actividades industriales con el fin de mantener los niveles de contaminación del aire a valores compatibles con los diversos usos del suelo. A este fin se considerarán los efectos de los contaminantes aéreos sobre los seres vivos y las condiciones climáticas.
2. Se considerarán contaminantes del aire producidos por las actividades industriales de modo directo o generados por reacciones secundarias, los siguientes:
 - partículas sólidas
 - oxidantes fotoquímicos
 - gases
3. La valoración de la contaminación producida por las actividades industriales se hará en función del tipo de contaminante y teniendo presente los caudales de emisión en relación con la capacidad de producción de cada actividad.

En las Ordenanzas se definen específicamente los parámetros empleados en la valoración de la contaminación para las distintas actividades industriales.

Art. 4. Aguas residuales.

- a) El objeto de la presente Normativa es el de regular las actividades industriales para la obtención en la red de alcantarillado, de caudales circulantes que cumplan con las siguientes condiciones:
 - a) Circulación correcta por la red sin producir obstrucciones o sedimentos que introduzcan anomalías en su régimen hidráulico.
 - b) Carencia de productos contaminantes que puedan destruir o perjudicar los materiales con que ha sido construida la red.
 - c) Ausencia de materias que puedan producir efectos molestos o peligrosos.
 - d) Volumen y calidad de afluentes que puedan ser tratados en las correspondientes instalaciones depuradora sin producir inhibiciones o mal funcionamiento en las mismas.
- b) La valoración de los servicios, que a la comunidad prestan tanto la red de alcantarillado como las instalaciones depuradoras, se hará considerando el caudal aportado por cada industria y la carga contaminante del mismo.

Art. 5. Residuos industriales.

1. Esta Normativa tiene como objeto el establecimiento de las características que deben reunir las actividades industriales de las que se obtienen residuos industriales en el sentido con que se aplica esta Normativa. Asimismo es objeto de la misma el ordenar, organizar y controlar la destrucción o deposición de tales residuos industriales en lugares apropiados.
2. Tal como se entiende en esta Normativa, Residuos industriales son los productos resultantes de cualquier actividad industrial, que no pueden ser aprovechados o reciclados en la propia industria mediante otras actividades complementarias, ni pueden ser evacuados al colector o por el servicio municipal de recogida de



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

basuras, ya que poseen características que los hacen molestos para los distintos usos del suelo o pueden considerarse como residuos industriales peligrosos.

3. Se entiende por residuo industrial peligroso cualquier residuo que pueda ser:
 - a) Letal para los seres vivos
 - b) No biodegradable
 - c) Susceptible de biomagnificación
 - d) Acumulativo a lo largo de la cadena
 - e) Productor de efectos crónicos o a largo plazo, es decir, mutagénico, teratógeno o carcinógeno
 - f) Inflamable, explosivo o de naturaleza radiactiva
4. La valoración del potencial contaminante de los residuos industriales se harán en función de la capacidad de producción de las actividades industriales generadoras de dichos residuos y en función de la composición o naturaleza de los mismos.

Art. 6. Ruidos y vibraciones

1. Esta Normativa tiene como objeto establecer condiciones acústicas exigibles a las industrias y al desarrollo de las actividades industriales regulando las condiciones exigibles a elementos constructivos, máquinas e instalaciones, y los niveles de emisión y/o de fondo sonoros y de vibraciones que deben cumplir las actividades de nueva implantación y las ya existentes o en trámite.
2. El parámetro básico que se utilizará para la expresión de niveles de vibración será la aceleración en m/s^2 o su equivalencia en dB respecto a un nivel de referencia.

Art. 7. Seguridad frente a los riesgos de incendio y explosión.

1. Esta Normativa tiene como objeto establecer las condiciones de prevención y protección que debe reunir el emplazamiento de los locales y las actividades industriales con respecto a las edificaciones vecinas, con el fin de que en caso de que se inicie un incendio o se produzca una explosión en una de tales actividades, se limite la probabilidad de que sus efectos salven los lindes de la propiedad afectando a los vecinos.
2. Las definiciones, notaciones y unidades a utilizar serán las que figuran en la Norma Básica de la Edificación “Condiciones de protección contra incendios en los edificios” (NBE-CPI-81).

Art. 8. Emisión de olores.

1. Esta Normativa tiene como objeto la regulación de las actividades industriales, con respecto a los otros usos en lo relativo a las emisiones de olores por las mismas.
2. Esta Normativa, evaluará a través de un procedimiento numérico, el grado de molestia de una actividad, asociado a un conjunto determinado de condiciones.



Excmo. Ayuntamiento de Elda

PLAN GENERAL
Aprobación Definitiva Julio 1.985
NORMAS URBANÍSTICAS (TEXTO REFUNDIDO)
Contiene las Modificaciones Puntuales aprobadas
hasta julio 2014

NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

Art. 9. Garajes, aparcamientos y servicios del automóvil.

Esta Normativa tiene por objeto, la fijación de las condiciones que se han de cumplir en el proyecto, construcción, instalación y explotación de garajes, aparcamientos y estaciones de servicio, así como sus instalaciones complementarias, en orden a la protección de las personas y de los bienes tanto públicos como privados.



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

TÍTULO VIII. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

Capítulo 1. Ordenación de la Edificación

Art. 1. Tipos de Ordenación

1. Las normas contenidas en este Título VIII tienen por objeto la regulación de la edificación en base a los parámetros que son propios de cada sistema de ordenación, definiendo el significado de los mismos y las relaciones fundamentales que hay entre ellos.
2. En el suelo urbano y para cada zona, el Plan establece los valores de los parámetros a los que debe ajustarse la edificación.
3. En suelo urbanizable y también en suelo urbano sujeto a Reforma Interior o a previa ordenación volumétrica serán los planes Parciales, Planes especiales y Estudios de Detalle los que, en base a las normas de cada zona fijarán los valores de los parámetros a los que debe ajustarse la edificación.
4. Los sistemas básicos de ordenación de la edificación y a los que se refieren estas normas son:
 - Ordenación por alineaciones de calle.
 - Ordenación por edificación aislada en parcela.
 - Ordenación por definición volumétrica específica.
5. Las normas o determinaciones de valor de algunos parámetros que se expresan en este capítulo no serán de aplicación en aquellos casos en que la norma específica de la zona contenga determinaciones distintas referentes a los mismos parámetros.



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

Capítulo 2. Parámetros Generales.

Art. 1. Significado de los conceptos utilizados.

- a) Esta sección contiene la reglamentación detallada de las constantes o parámetros que determina con carácter general las características de la edificación.
- b) Cuantas veces se emplean en estas Normas los conceptos que a continuación se indican, tendrán el siguiente significado:

- a) Parcela: Porción de suelo urbano edificable.
- b) Solar: Parcela que por reunir las condiciones de superficie y urbanización establecidas en estas Normas, es apta para su inmediata edificación.
- c) Planta Baja: Piso bajo del edificio a nivel del suelo, o dentro de los límites que con referencia a la rasante señalan las Normas.
- d) Planta Sótano: La situada por debajo de la planta baja.
- e) Planta Piso: Toda planta de edificación que esté por encima de la planta baja.
- f) Elementos técnicos de las instalaciones: Partes integrantes de los servicios del edificio de carácter común, como los siguientes:

Filtros de aire, depósitos de reserva de agua, de refrigeración o de acumuladores; conductores de ventilación o de humos, claraboyas, antenas de telecomunicación, radio y televisión, maquinaria de ascensor, espacios para recorrido extra de los ascensores e incluso, para acceso de éstos al plano de terrado o cubierta; cuerpos de escalera de acceso al plano de terrado o cubierta; elementos de soporte para el tendido y secado de la ropa y otros.

- g) Cuerpos salientes: Son los que sobresalen de la alineación de la fachada o línea de fachada o de la alineación interior, o del espacio libre interior de manzana y tienen el carácter de habitables o ocupables, ya sean cerrados, semicerrados o abiertos.
- h) Elementos Salientes: Son parte integrante de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables, de carácter fijo, que sobresalen de la alineación o línea de fachada o de la alineación interior o de la alineación de edificación.
- i) Patio de Luces: Espacio no edificado situado dentro del volumen de edificación y destinado a obtener iluminación.
- j) Patios de ventilación: Con este nombre se designan espacios no edificables, de igual significación que los patios de luces, pero destinados a iluminar o ventilar escaleras o dependencias distintas de dormitorios o estancias. Se entiende por estancia el aposento, sala o cuarto donde se habita normalmente y no destinado a dormitorio.

Art. 2. Índice de intensidad neta de edificación por parcela

1. El índice de intensidad neta de edificación por parcela es el resultado de dividir la edificabilidad máxima permitida en cada parcela por la superficie de ésta. La edificabilidad máxima permitida es el resultado de la distribución (comportada



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

por la ordenación de volúmenes) entre todas las parcelas de la edificabilidad neta de cada unidad de zona.

2. En el cómputo de la edificabilidad se incluirán las superficies de todas las plantas, por encima de planta sótano. Se computarán también en la edificabilidad los cuerpos salientes cerrados o semicerrados, los patios de luces y los de ventilación.

En las zonas de unidad de actuación (clave 41; 42, 43 y 44) los patios de iluminación y de ventilación no deberán computar, en cuanto a edificabilidad, para que así no pueda ser un condicionante del Estudio de Detalle, la consecución de un mayor aprovechamiento del solar.

3. La edificabilidad total, computada según el número anterior, no superará en las parcelas en pendiente la que resultare de la edificación en terreno en plano horizontal.

Art. 3. Planta Baja

1. La planta baja es la primera planta por encima de la planta sótano, real o posible. Sin embargo en el tipo de ordenación según alineaciones de vial, la planta baja para cada parcela es aquella cuyo pavimento se halle situado entre 1,25 m por encima y 0,60 m por debajo de la rasante del vial, en los puntos de menor y mayor cota respectivamente, que a la parcela corresponden. En los casos que a consecuencia de la pendiente, exista más de una planta, en el tipo de ordenación según alineaciones, que se sitúe dentro de los límites establecidos en el párrafo anterior, se entenderá por planta baja para cada tramo de frente de parcela el de posición inferior.
2. Siempre que las normas específicas de cada zona no la determinen, la altura libre mínima de la planta baja será la siguiente:

Tipo de ordenación:

Según alineaciones del Vial:

- viviendas, vestíbulos y garajes 2,60
- demás casos 3,00

Por edificación aislada:

- planta baja abierta 3,00
- planta baja cerrada 2,60

Por volumetría específica:

- viviendas, vestíbulos y garajes 2,60
- demás casos 3,00

3. No se permite el desdoblamiento de la planta baja en dos plantas, según la modalidad de semisótano y entresuelo.



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

4. Los altillos se permiten en planta baja sin acceso independiente desde el exterior cuando formen parte del local ubicado en dicha planta, y los que se destinan a dependencias de la portería cuando no sean utilizables como vivienda.

-Los altillos:

- a) Se separan un mínimo de 3 m, de todas las fachadas. La superficie útil del altillo será como máximo un 50% de la superficie útil del local correspondiente de Planta Baja. En el caso de altillos que se destinen a dependencias de portería, cuadros de contadores e instalaciones técnicas, etc. su superficie útil máxima no excederá de 30 metros cuadrados. Los altillos pues no podrán ventilar directamente al exterior, ni siquiera en el caso de que se retranquee la fachada mediante un porche o elemento similar.
- b) Su altura libre mínima, será de 2,20 metros. Si la parte superior se destina a depósito de materiales no será preciso que cumpla tal condición. La altura libre inferior será la mínima que se determine para dicho uso en planta baja.

Art. 4. Planta sótano

1. Las plantas sótano en el tipo de ordenación según alineaciones de vial, son las situadas debajo de la planta baja, tengan o no aberturas, por causa de desniveles, en cualquiera de los frentes de la edificación
2. Las plantas sótanos, en los otros tipos de ordenación, son toda planta enterrada o semienterrada, siempre que su techo esté a menos de un metro por encima del nivel del suelo exterior definitivo. La parte de planta semienterrada cuyo techo sobresalga más de un metro por encima de este nivel, tendrá en toda esta parte, la consideración de planta baja.
3. En los sótanos no se permite el uso de vivienda ni la ubicación de habitaciones en el uso residencial y sanitario. Los sótanos, por debajo del primero, sólo podrán destinarse a aparcamientos, instalaciones técnicas de edificio, cámaras acorazadas y similares.
No obstante podrá autorizarse otros usos distintos del de vivienda y del residencial, si se dota al local de medidas técnicas seguras que cubran los riesgos de incendio, explosión y otros y el desalojo, con seguridad de las personas en estos eventos.
4. La altura libre de las plantas sótanos será al menos de 2,20 metros.

Art. 5. Altura de las plantas piso y altura reguladora máxima ⁶

1. La altura libre de las plantas piso no será inferior a 2,60 m.
2. La altura reguladora máxima para las distintas zonas es:

Baja + 2 plantas piso:	11,60 m.
Baja + 3 plantas piso:	14,50 m.
Baja + 4 plantas piso:	17,40 m.
Baja + 5 plantas piso:	20,30 m.

⁶ Modificación Puntual nº 55. Aprobada por el Conseller con fecha 18-01-08. Publicación BOP 11-03-08



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

Baja + 6 plantas piso: 23,20 m.

a partir de aquí, 2,90 m. por cada piso más.

Los forjados se computarán siempre de 30 cm. de espesor total.

3. El Ayuntamiento, en ciertos casos podrá determinar la altura de coronación, incluso con elementos de terminación, pero en ningún caso se superará la altura reguladora permitida.
4. En el supuesto de que se trate de edificios totalmente dedicados a aparcamientos de vehículos no será necesario respetar el número máximo de plantas de la edificación, pero en ningún caso se superará la altura reguladora permitida.

Art. 6. Elementos técnicos de las instalaciones

1. Los volúmenes correspondientes a los elementos técnicos de las instalaciones, definidos en estas Normas, deberán preverse en el proyecto de edificación, como composición arquitectónica conjunta con todo el edificio.
2. Las dimensiones de los volúmenes correspondientes a estos elementos son función de las exigencias técnicas de cada edificio o sistema de instalación.

Art. 7. Cuerpos Salientes

1. Los cuerpos salientes, habitables u ocupables, cerrados, semicerrados o abiertos, que sobresalen de la línea de fachada o de la alineación de la edificación, cumplirán en todo caso, lo dispuesto en este artículo.
2. Son cuerpos salientes cerrados los miradores tribunas y otros similares con todos sus lados con cerramientos indesmontables. Son cuerpos salientes semicerrados los cuerpos volados que tengan cerrados tres de sus contornos laterales, mediante cerramientos indesmontables y opacos, como son las galerías y similares que reúnen estas características. Son cuerpos volados abiertos las terrazas, los balcones y otros semejantes.
3.
 - a) La superficie en planta de los cuerpos salientes cerrados se computará a efectos del índice de edificabilidad neto y de la superficie de techo edificable.
 - b) La misma regla se aplicará a los cuerpos salientes semicerrados. Sin embargo, a efectos del cálculo de la superficie de techo edificable, dejará de computarse la parte que esté abierta por uno de sus lados, a partir de un plano paralelo a la línea de fachada.
 - c) Los cuerpos salientes abiertos no se computarán a efectos del cálculo de la superficie de techo edificable. Se computarán a efectos de la ocupación máxima y en el tipo de ordenación de edificación aislada, además a los efectos de separaciones a los lindes de parcela.
4. En todos los tipos de ordenación se prohíben los cuerpos salientes en planta baja de altura libre bajo vuelo será de 4 m., excepto lo previsto para cada zona.
5. Se admiten, con las excepciones o restricciones establecidas en las Normas aplicables a cada zona, los cuerpos salientes, a partir de la primera planta.



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

6. Se entiende por plano límite lateral de vuelo el plano normal a la fachada que limita el vuelo de todo tipo de cuerpos salientes en planta piso. Este plano límite de vuelo se sitúa a 0,60 m, de la medianera.
7. La separación de los cuerpos volados para que puedan considerarse independientes, deberá ser igual o mayor a la longitud del mayor vuelo.

Art. 8. Vuelo máximo de los cuerpos salientes

El vuelo máximo de los cuerpos salientes, cerrados, semicerrados o abiertos es el que se establece en este artículo para los distintos tipos de ordenación:

a) Tipo de ordenación de edificación según alineaciones de vial:

- a) Los cuerpos salientes a la calle o espacio libre público se regulan en lo que se refiere a la longitud de vuelo y a la distancia mínima a la calle, por las normas específicas de cada zona.
- b) El vuelo máximo de los cuerpos salientes abiertos, en el espacio libre interior de manzana no podrá exceder del vuelo permitido en la fachada a la calle, con un vuelo máximo, en todo caso de 1 m.

En el espacio libre interior de manzana no se permiten cuerpos salientes cerrados o semicerrados que rebasen la profundidad edificable.

- c) Los cuerpos salientes abiertos podrán ocupar en su totalidad la longitud de fachada. Los cuerpos vienen limitados en su distancia a la medianera mediante el plano límite lateral de vuelo, que se sitúa a 0,6 metros de la medianera, y en su longitud por la que se permite para cada zona, en la fachada a la calle.
- d) Los cuerpos salientes cerrados y semicerrados se determinan específicamente en cada zona.

b) Tipo de ordenación de edificación aislada:

En este tipo de ordenación el vuelo de los cuerpos salientes, cerrados y semicerrados, viene limitado por la superficie de techo edificable de la parcela. En los porcentajes de ocupación máxima y en las separaciones a los lindes de parcela, se tendrán en cuenta los cerrados, los semicerrados y los abiertos.

c) Tipo de ordenación por volumetría específica:

- a) Los cuerpos salientes, cerrados, semicerrados o abiertos, se limitarán de acuerdo con las normas específicas de cada zona.
- b) Se aplicará en este tipo de ordenación lo establecido para el tipo de ordenación de edificación según alineaciones de vial en el apartado c.

Art. 9. Elementos salientes:

1. Los elementos salientes como son los zócalos, pilares, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles y otros similares fijos se limitarán, en cuanto a su vuelo, a lo dispuesto para los cuerpos salientes, con las particularidades siguientes, aplicables en todos los tipos de ordenación:

- c.1. Se admiten los elementos salientes en planta baja, de edificación que de frente a calle de más de 6 m. de ancho y siempre que no sobresalgan más



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

de un cincuentavo del ancho del vial o de una décima parte del ancho de la acera.

c.2. Se admiten los elementos salientes que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentre a 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, con un tope máximo de vuelo 1,50 m. cuando sean opacos y de 3 m cuando sean traslúcidos.

c.3. Los aleros podrán volar del plano de fachada hasta un máximo de 0,45 m. para las calles de menos de veinte metros y hasta aun máximo de 0,90 m. para las calles de 20 ó más metros.

2. Los elementos salientes no permanentes, como son los toldos, persianas, rótulos, anuncios y similares no se incluyen en el concepto de elementos salientes regulados en estas Normas. Regirá respecto a los mismos, lo que se establezca en las Ordenanzas Municipales.

Art. 10. Ventilación e iluminación

- a) En los edificios de viviendas, los dormitorios y estancias interiores no podrán autorizarse si no reciban ventilación e iluminación a través al menos de patios de luces. La ventilación e iluminación de otras dependencias distintas de las destinadas a dormitorios o estancias y las de la escaleras y piezas auxiliares interiores, podrá hacerse mediante patios de ventilación.
- b) La ventilación e iluminación mediante elementos técnicos, sin utilización de patios de luces, se admitirá para dependencias y piezas auxiliares de las viviendas, no destinadas a dormitorios y estancias, cuando se aseguren las condiciones higiénicas y esté autorizado por las normas estatales y municipales sobre condiciones sanitarias e higiénicas de las viviendas.
- c) La ventilación e iluminación de los locales de trabajo y estancia destinados a usos comercial y de oficinas podrá realizarse mediante patios de luces. Se permitirá la ventilación o iluminación mediante elementos o medios técnicos de probada eficacia, que aseguren condiciones adecuadas de higiene.
- d) El uso de los citados medios técnicos debe ser regulado por Ordenanzas Municipales de construcción.

Art. 11. Patios de luces

- a) Los patios de luces pueden ser interiores o mixtos. Son interiores los patios de luces que no se abren a otros espacios libres o a viales y son mixtos los abiertos a estos espacios.
- b) La dimensión y superficie mínima obligatoria de los patios de luces interiores depende de su altura. La dimensión del patio interior será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual a un sexto de su altura, con un mínimo de tres metros, y con una superficie mínima según la tabla siguiente:



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

Altura de Patio (nº plantas piso)	Superficie mínima (m ²)
1	9
2	9
3	9
4	14
5	16
6	18
7	20
más de 7	22

- c) Los patios de luces mixtos, que son aquellos abiertos en alguna o algunas de sus caras a espacios libres o a vial, deberán respetar las distancias mínimas entre paredes fijadas por el diámetro del círculo inscribible, que dice el número anterior de este artículo. No será aplicable por el contrario, a estos patios, las superficies mínimas fijadas en la Tabla anterior.
- d) El patio de luces será mancomunado cuando pertenezca al volumen edificable de dos o más fincas contiguas. Será indispensable, a los efectos de estas Normas, que dicha mancomunidad de patio se establezca por escritura pública, inscrita en el Registro de la Propiedad.
- e) A los efectos de lo dispuesto en este artículo sobre patios de luces interiores se tendrán en cuenta, además las siguientes reglas:
- Las luces mínimas entre muros del patio no podrán reducirse con salientes u otros elementos o servicios, como son los lavaderos.
 - La altura del patio a efectos de determinación de su superficie, se medirá en número de plantas desde la más baja servida por el patio hasta la más elevada. En el supuesto de los patios de luces o ventilación en edificios en los que se prevea la construcción de áticos, se tomará a efectos de la dimensión mínima de aquellos, el menor número de plantas de las que corresponda a cualquiera de los lados de los patios.
 - El pavimento del patio estará, como mínimo, un metro por encima del nivel del suelo de la dependencia a iluminar o ventilar.
 - Los patios podrán cubrirse con claraboyas, siempre que se deje un espacio periférico libre sin cierre de ninguna clase, entre las paredes del patio y la claraboya, con una superficie de ventilación mínima superior a un 20 por 100 de la del patio.
- f) La distancia mínima entre las aberturas y los paramentos opuestos, medida normalmente a la abertura, será de 3 m.



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

Art. 12. Patios de ventilación

1. A efectos de ventilación de escaleras y dependencias no destinadas a dormitorios o estancias podrán preverse patios de ventilación tales que siendo su lado mínimo de dos metros cumplan las siguientes condiciones de superficie:

Altura de Patio Nº de Plantas Piso	Superficie mínima (m ²)
1	6
2	6
3	6
4 o más	9

2. A partir de cinco plantas de altura de escalera, ésta ventilará obligatoriamente al exterior, sin perjuicio de los dispuesto en la Disposición Transitoria Séptima.
3. Para los patios de ventilación será de aplicación lo dispuesto en los apartados 4 y 5 del artículo anterior.



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

Capítulo 3. Tipo de Ordenación según Alineaciones de Vial

Art. 1. Parámetros específicos

1. En el tipo de ordenación de edificación según alineaciones de vial, los parámetros que determinan las características de la edificación son:
 - a) Alineación de vial.
 - b) Línea de fachada.
 - c) Ancho de la calle o vial.
 - d) Altura reguladora máxima.
 - e) Número máximo de plantas.
 - f) Medianeras.
 - g) Manzana.
 - h) Profundidad edificable.
 - i) Espacio libre interior de manzana.
 - j) Retranqueo de la edificación.
2. Cuantas veces se empleen en estas Normas los conceptos citados, tendrán el siguiente significado:
 - a) Alineación de vial.- Es la línea que establece a lo largo de los viales, límites a la edificación.
 - b) Línea de fachada.- Es el tramo de alineación perteneciente a cada parcela.
 - c) Ancho de vial.- Es la medida lineal que, como distancia entre dos lados de la calle se toma como constante o parámetro que puede servir en su caso, para determinar la altura reguladora y otras características de la edificación.
 - d) Altura reguladora máxima.- La que pueden alcanzar las edificaciones, salvo excepciones expresas.
 - e) Número máximo de plantas.- Número máximo de plantas permitidas, dentro de la altura reguladora.

Deben respetarse conjuntamente estas dos constantes: altura y número de plantas.
 - f) Medianera.- Es la pared lateral límite entre dos edificaciones o parcelas, que se eleva desde los cimientos hasta la cubierta, aunque su continuidad se interrumpa por patios de luces o patinejos de ventilación, de carácter mancomunado.
 - g) Manzana.- Superficie de suelo delimitado por las alineaciones de vialidad contiguas.
 - h) Profundidad edificable.- Es la distancia normal a la línea de fachada que limita por su parte posterior la edificación.



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

- i) Espacio libre interior de manzana.- Es el espacio libre de edificación o edificable en su caso, sólo en planta baja y sótanos, que resulta de aplicar las profundidades edificables.
- j) Retranqueo de la edificación.- Es el retroceso de la edificación respecto a la alineación de vial o a las medianeras. El retranqueo puede ser de manzana, de edificación o de plantas.

Art. 2. Alineación de Vial

1. En el tipo de ordenación regulado en esta sección, la alineación de la edificación coincide con la de la calle o vial, salvo en los casos de retranqueo permitido.
2. Los retranqueos permitidos son los que se disponen en las Normas del Plan General al regular el régimen de las distintas zonas. Cuando las Normas permiten retranqueos éstos se sujetarán a lo dispuesto en el correspondiente artículo. En el caso e que en las Normas de la zona no se mencionen los retranqueos, se entenderá que estos no están permitidos.
3. En las esquinas será obligatorio un retranqueo en forma de chaflán de 2 metros de longitud mínima permitiéndose que los vuelos sean paralelos a las alineaciones oficiales de fachada. Se exceptúa de esta Normas el ámbito el P.E.M.U. del Casco Antiguo.

Art. 3. Ancho de Vial

1.
 - a) Si las alineaciones de vialidad están constituidas por rectas y curvas paralelas tales que su distancia sea constante en todo un tramo de vial entre dos transversales, se tomará esta distancia como ancho de vial.
 - b) Si las alineaciones de vialidad no son paralelas o presentan ensanchamientos, estrechamientos u otras irregularidad, se tomará como ancho de vial para cada lado de un tramo de calle comprendido entre dos trasversales el mínimo ancho puntual en el lado y tramo de que se trate.
 - c) Se entenderá por ancho puntual de vial para un punto de una alineación de vialidad, la menor de las distancias entre dicho punto y los puntos de la alineación opuesta del mismo vial.
 - d) Cuando por aplicación de la regla anterior resulten anchos de vial diferentes para frentes opuestos y tramos próximos de un mismo vial, y en suelo de igual zonificación, se tomará como ancho de vial el ancho promedio.
2. El ancho de vial es el que resulta de la real afectación al uso público. Cuando se trate de parcelas con frente a viales de nueva apertura, el ancho vial será el que en virtud del Plan y del proyecto de urbanización se afecte realmente el uso público y, a estos efectos, se ceda y urbanice con sujeción a las Normas sobre ejecución. Sólo los viales efectivamente urbanizados, o aquellos para los que se asegure la urbanización simultánea a la edificación, servirán de parámetro regulador de las alturas de los edificios o de los vuelos permitidos.



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

Art. 4. Altura ²⁴

- a) La altura reguladora de la edificación y el número máximo de plantas es el establecido en las Norma aplicables a cada zona.
- b) La altura 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 azotea o cubierta plana.
- c) Por encima de la altura reguladora máxima, sólo se permitirán.
 - a) La cubierta terminal del edificio, de pendiente comprendida entre el 20 y el 40%, y cuyos arranques sean líneas horizontales paralelas a los parámetros exteriores de las fachadas, en la parte superior al último forjado horizontal construido y vuelo máximo determinado por el vuelo de los aleros.
 - b) Cuando en la zona de ordenanzas se autorice el desván habitable, la planta bajo cubierta siempre tendrá su acceso desde la planta inferior a la que está vinculada, no dispondrá de acceso desde el núcleo general de comunicaciones del edificio.

No se adoptarán soluciones arquitectónicas que permitan, o sean susceptibles de dotar, una planta de pisos más al edificio sobre las señaladas en el plan general.

El cuarto de máquinas del aparato elevador, si existe, estará incluido en el volumen bajo cubierta, de forma tal que no pueda producirse físicamente un desembarco a esta planta situada bajo cubierta. De la misma forma, en caso de que la cubierta se desarrolle plana, no dispondrá de salida de ascensor.

Sólo podrá edificarse una planta bajo cubierta aunque la altura libre, bajo los planos que contienen a esta, permitiese el desarrollo de más.

El volumen contenedor de los aprovechamientos bajo cubierta quedará delimitado de la forma siguiente:

En sentido vertical los planos superiores que se apoyarán en líneas elevadas a setenta centímetros, (70 cm) sobre el extremo superior del último forjado del edificio, aunque este no alcance el número de plantas o altura reguladora máxima regulada por el plan general

En sentido horizontal el extremo superior se situará en los vuelos máximos autorizados por el plan general sobre las alineaciones exteriores o interiores y, en su caso, sobre la línea del fondo edificable, cuando este sea de aplicación. No se aplicarán sobre los patios interiores de luces y ventilación.

No podrá incrementarse el volumen bajo cubierta mediante la aplicación de estas reglas sobre los aleros, construidos o virtuales, que sobrepasen los vuelos autorizados

La altura libre mínima libre del espacio habitable o no, resultado de la ocupación de este espacio bajo cubierta, no podrá ser inferior a dos metros con veinte centímetros, (2,20 m), prevaleciendo este caso, de

²⁴Modificación Puntual nº 65. Aprobada por Acuerdo de Pleno con fecha 11-05-09. Publicación BOP 26-05-09



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

forma expresa, lo dispuesto por este plan general sobre norma o reglamentación que reduzca esta dimensión.

Las cámaras de aire y elementos de cobertura en los casos de azoteas o cubierta plana, con una altura máxima de setenta (70) centímetros.

- c) Las barandas de fachada anterior y posterior y la de los patios interiores, que se alcen directamente sobre la altura reguladora máxima. La altura de estas barandas no podrán exceder de 1,80 m. si son opacas y de 2,50 m. si son transparentes, rejas o similares

Los elementos de separación entre azoteas, situados directamente sobre la altura máxima reguladora. La altura máxima reguladora. La altura máxima de estos elementos no podrá exceder de 1,80m. Si son opacos y de 2,50 m. si son transparentes, rejas o similares.

- d) Los elementos técnicos de las instalaciones
e) Los remates decorativos de las fachadas

Art. 5. Reglas sobre determinación de altura

La altura se mide conforme a lo dispuesto en el número dos del artículo anterior. La determinación del punto de referencia o punto de origen para la medición de la altura es distinto para cada uno de los supuestos siguientes:

1. Edificios con frente a una sola vía

- a) Si la rasante de la calle, tomada en la línea de fachada, es tal que la diferencia de niveles entre el extremo de la fachada de mayor cota y el centro de la misma, es menor de 0,60 m. la altura reguladora máxima se medirá en el centro de la fachada, a partir de la rasante de la acera en este punto.
- b) Si la diferencia de niveles es mayor de 0,60 m. la altura reguladora máxima se medirá a partir de un nivel situado a 0,60 m. por debajo de la cota del extremo de la línea de fachada de mayor cota.
- c) Cuando la aplicación de esta regla de lugar a que, en determinados puntos de la fachada, la rasante de la acera se situará más de 3 m, por debajo de aquel punto de aplicación de altura reguladora, la fachada se dividirá en los tramos necesarios para que esto no ocurra. En cada uno de los tramos, la altura reguladora se medirá con arreglo a las reglas anteriores, como si cada tramo fuera fachada independiente.

2. Edificios con frente de dos o más vías, formando esquina o chaflán.

Siendo la altura la misma en cada frente de vía, se aplicará lo dispuesto en el número 1 anterior, pero operando con el conjunto de las fachadas desarrolladas como si fuera una sola.

c) Edificación con frente a dos o más vías que no formen esquina ni chaflán.

Los edificios en solares con frente a dos o más vías que no formen esquina ni chaflán y cuya edificación en cada frente venga separada de la otra por el espacio libre interior de manzana, se regularán, en cuanto altura, como si se tratase de edificios independientes.



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

Art. 6. Reglas sobre medianeras.

- a) Cuando como consecuencia de diferentes alturas, retranqueos, profundidad edificable u otra causa, puedan surgir medianeras el descubierto deberán acabarse con materiales de fachada u optativamente, retirarse la medida necesaria para permitir la aparición de aberturas como si de una fachada se tratase.
- b) Si la medianera que resultaría de la edificación de dos solares contiguos no es normal a la línea de fachada, sólo podrán edificarse los solares cuando el ángulo formado por la medianera con la normal de la fachada en el punto de su intersección sea inferior a 25° grados.
En los demás casos, para poder edificar deberán regularizarse los solares para que cumplan la condición indicada. Los casos especiales, o que den lugar a linderos de parcela curvos o quebrados o parcelas en ángulo, se resolverán aplicando los criterios técnicos inspirados en las reglas que se contienen en este artículo.

Art. 7. Profundidad edificable

La profundidad edificable se delimita por la línea de fachada y la línea posterior de la edificación.

La posición de la línea posterior de edificación, se indica en los planos para cada punto.

La ocupación con edificaciones en planta baja del espacio libre interior de la manzana, se regula por normas específicas definidas para cada zona.

En el supuesto de que la profundidad edificable grafiada en los planos no fuese la que correspondiese en aplicación estricta de la regulación de cada zona por efectos de un medición en la escala 1:1.000, se estará a la definición de la misma del acuerdo con la regulación zonal contenida en estas Normas, muy especialmente en los supuestos en que dicha regulación pueda suponer que el patio de manzana sea necesario o no.

Art. 8. Retranqueo

1. Las modalidades de retranqueo o alineaciones retranqueadas son:
 - a) Retranqueo en todo el frente de alineaciones de la manzana:
 - b) Retranqueo en la totalidad de las plantas del edificio; y
 - c) Retranqueo en plantas piso.
2. Las alineaciones retranqueadas de la modalidad a) se admitirán cuando el espacio que quede libre como consecuencia del retranqueo se destine a ensanchamiento de la calle o a jardines privados.

En el primero de los casos este suelo será de cesión gratuita a Municipio para destinarlo a ensanchamiento de vial y las obras de urbanización serán a cargo del propietario cedente. La altura reguladora máxima aplicable a las fincas retranqueadas será la misma que le correspondía anteriormente. El retranqueo será uniforme en toda la alineación, deberá comprender todo el tramo de manzana entre calles y la profundidad edificable quedará disminuida en la profundidad del retranqueo. Se determinará la profundidad partiendo de la alineación de vialidad y no de la alineación retranqueada.

La cesión se formalizará en documento administrativo, que facultará a la Administración para la ocupación del terreno. Para asegurar la obligación de



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

satisfacer los costos de la urbanización el Ayuntamiento podrá condicionar la efectividad de la licencia a la constitución de garantía real o personal suficiente. A estos efectos, los Servicios Técnicos Municipales elaborarán un anteproyecto, integrado por el plano o planos necesarios y una Memoria en que se incluirá una valoración aproximada de los costos de la Urbanización.

3. Las alineaciones retranqueadas de la modalidad b), esto es, en todas las plantas y en parte de un frente de manzana, se admiten, por regla general cuando se cumplan los siguientes requisitos:

- a) Que el retranqueo se extienda, al menos, de una longitud de veinte metros. Cuando se trate de edificios destinados a usos públicos o colectivos la longitud mínima es de catorce (14) metros.
- b) Que el retranqueo se inicie a más de tres sesenta (3,60) metros de cada medianera.
- c) Que en su ejecución se diferencien claramente, el espacio de propiedad privada de la propiedad pública.

Los retranqueos regulados en este apartado:

- a) No dan lugar a la cesión gratuita y obligatoria del terreno afectado por el retranqueo.
- b) No modifican la profundidad edificable. Esta se medirá desde la alineación del vial o calle.
- c) No dan lugar a aumentos de altura reguladora ni a compensación de volúmenes.

4. Los retranqueos de la modalidad c) esto, es, en planta piso, sin retranqueo en planta baja, se permiten cuando concurren los siguientes requisitos:

- a) Los edificios proyectados tengan una fachada de más de veinte metros.
- b) Que el retranqueo se inicie a más de 3,60 m.de cada medianera.
- c) Que la separación entre paramentos opuestos cumpla las dimensiones mínimas establecidas para los patios de luces mixtos.

5. Además de las reglas anteriores, rigen en materia de retranqueos las siguientes:

- a) En planta baja, se permiten fachadas porticadas formando soportales, de uso general, siempre que la luz de paso entre pilares y fachada retranqueada, en toda la extensión de la fachada sea como mínimo de 1,80 metros y la altura libre mínima de 3,60 metros.
- b) Los propietarios de las fincas retranqueadas, asumen los costos del tratamiento como fachada de las medianeras que quedan al descubierto, salvo que éstas se hubieran retranqueado a su vez. En el otorgamiento de toda licencia de edificación se entenderá incluido este condicionamiento.



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

Capítulo 4. Tipo de Ordenación Según Edificación Aislada

Art. 1. Parámetros utilizados en este tipo de Ordenación.

Los parámetros propios del tipo de ordenación en edificación aislada como:

- a) Forma y tamaño de la parcela.
- b) Ocupación máxima de la parcela.
- c) Altura reguladora máxima.
- d) Número máximo de plantas.
- e) Separaciones mínima y
- f) Edificaciones auxiliares.

Art. 2. Forma y Tamaño de la Parcela

Se precisarán en el detalle de la reglamentación de cada zona.

Art. 3. Desarrollo del Volumen Edificable

1. El máximo volumen edificable permitido en cada parcela, incluidos los vuelos de cuerpos salientes y de elementos salientes, podrá desarrollarse, según la zona, en una o varias edificaciones principales y destinarse parte del volumen para edificaciones auxiliares.
2. Cuando en la regulación de la zona se fijan, en función del tamaño de la parcela, límites máximos al número de unidades independientes de residencia o de viviendas o número máximo de unidades de edificación independientes de residencia o de viviendas o número máximo de unidades de edificación independientes resultantes de las posibles distribuciones de la edificación de cada parcela, deberán respetarse, aunque esto comporte que no pueda aprovecharse el techo máximo posible según el índice de edificabilidad.

Art. 4. Ocupación máxima de parcela

1. La ocupación máxima de parcela que podrá ser edificada es la establecida en las Normas aplicables en la zona. La ocupación se medirá por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación, incluidos los cuerpos salientes.
2. Las plantas sótanos resultantes de desmontes, nivelaciones o excavaciones no podrán sobrepasar la ocupación máxima de parcela, en el caso de viviendas unifamiliares. En otro caso podrá también ocuparse hasta el 30 por 100 del espacio restante, siempre que se justifique tal solución en proyecto de acondicionamiento como jardín, del espacio libre.

Art. 5. Suelo Libre de Edificación

1. Los terrenos que quedaron libres de edificación por aplicación de la regla sobre ocupación máxima de parcela, no podrán ser objeto, en superficie, de otro aprovechamiento que el correspondiente a espacios libre al servicio de la edificación o edificaciones levantadas en la parcela o parcelas.



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

2. Los propietarios de dos o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de estos espacios libres con sujeción a los requisitos formales establecidos en estas Normas para los patios mancomunados.
3. Los propietarios podrán ceder gratuitamente al Municipio estos suelos, lo que comportará, para el Municipio el deber de su conservación con sujeción a las Normas sobre jardines públicos, siempre que el Municipio considere que concurren razones de interés público, social o comunitario y acepte la cesión.

Art. 6. Altura Máxima y Número de Plantas

- a) La altura máxima de la edificación se determinará en cada punto a partir de la cota de piso de la planta o parte de planta que tenga la consideración de planta baja.

En los casos en que, por razón de la pendiente de terreno, la edificación se desarrolle escalonadamente, los volúmenes de edificación, que se construyan sobre cada una de las plantas o partes de planta que posean la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda por razón de cada una de dichas partes y la edificabilidad total no superará la que resultaría de edificar en un terreno horizontal.

En ningún caso, las cotas de referencia de las plantas bajas podrán establecerse con una variación absoluta de más-menos un metro de relación con la cota natural de terreno.

- b) Los valores de las alturas máximas y el número tope de plantas se determinan en las Normas de cada zona.
- c) Por encima de la altura máxima, sólo se permitirá:
 - c.1. La cubierta definitiva del edificio, de pendiente comprendida entre el 20 y el 40%, y cuyo arranque se sitúa sobre una línea horizontal que sea paralela a los parámetros exteriores de las fachadas, situada a altura no superior a la máxima y cuyo vuelo no supere el máximo admitido por los aleros.

El desván resultante no será habitable salvo en las viviendas unifamiliares y en las zonas en que así se señale.
 - c.2. Las cámaras de aire y elementos de cobertura en los casos de azotea o cubierta plana, con una altura total de sesenta (60) centímetros.
 - c.3. Las barandas hasta una altura máxima de 1,80 m
 - c.4. Los elementos técnicos de las instalaciones.
 - c.5. Los remates de la edificación de carácter exclusivamente decorativo.

Art. 7. Separaciones mínimas

1. Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones principales al frente de la vía pública, al fondo de la parcela, a sus linderos laterales y entre edificaciones de un misma parcela, son, las establecidas, en cada caso, en estas Normas. Estas separaciones son distancias mínimas a las que puede situarse la edificación y sus cuerpos salientes. Se define por la menor distancia hasta planos o superficies regladas verticales, cuya directriz es el linde de cada parcela, desde los puntos de



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

cada cuerpo de edificación incluidos los cuerpos salientes. En ciertas zonas se determinan valores mínimos absolutos.

La separación entre dos cuerpos de edificación independientes, situados dentro de una misma parcela, será la suma de las separaciones mínimas a lindes laterales.

2. Las plantas sótanos resultantes de desmontes, nivelaciones de terreno o excavaciones, deberán en el caso de viviendas unifamiliares, respetar las distancias mínimas a los lindes de parcela, excepto si se trata de la parte que sirva para dar acceso desde el exterior a los usos permitidos en los sótanos y siempre que dicha parte no exceda el quince por ciento de la superficie libre. En otro caso, se estará a lo dispuesto en el artículo que regula la ocupación máxima de parcela.

Art. 8. Construcciones auxiliares

Se permite en este tipo de ordenación la construcción de edificaciones o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje particular, locales para guarda o depósito de material de jardinería, piscinas o análogos, vestuarios, cuadras, lavaderos, despensas, invernaderos, garitas de guarda y otra análogas.

La construcción de edificaciones auxiliares, se ajustará a lo establecido en la regulación de cada zona y, en su caso, a lo dispuesto en el Plan General o en el Plan Parcial, en cuanto a techos edificables, ocupación en planta baja, altura máxima y separaciones mínimas a los lindes de parcela.

Art. 9. Cercas

- a) Las cercas con frentes a viales públicos, dotaciones y espacios verdes, se regularán, en cuanto a alturas y materiales, conforme a las disposiciones establecidas para cada zona o sector en que ésta se divida, en las Ordenanzas del Plan Parcial o Especial.
- b) Las cercas con frente a espacios públicos deberán sujetarse en toda su longitud, a las alineaciones y rasantes de estos, sin embargo, en determinados casos se permitirá retrasarla o retranquearla en parte, con el fin de mejor relacionar la edificación principal o las edificaciones auxiliares a la alineación del vial. En estos casos, el espacio intermedio entre edificación y alineación pública, deberá mantenerse, sistematizándolo con jardinería, a cargo del propietario de dicho suelo.
- c) La altura máxima de las cercas opacas en las lindes restantes será tal que en ningún caso se rebasa la altura de 1,50 m. medidos desde la cota natural del terreno en dicho linde.

Art. 10. Adaptación topográfica y movimiento de tierras

En los casos en que sea imprescindible la nivelación del suelo en terrazas, éstas se dispondrán de tal forma que la cota de cada una cumpla las siguientes condiciones:

1. Las plataformas de nivelación junto a los lindes no podrán situarse a más de 1,50 m, por encima o a más de 2,20 m, por debajo de la cota natural del linde.



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

2. Las plataformas de nivelación en interior de parcela (excepto los sótanos) deberán disponerse de modo que no rebasen unos taludes ideales de pendiente 1: 3 (altura: base) trazados desde las cotas, por encima o por debajo, posible sen los lindes. Los muros de nivelación de tierras en los lindes no alcanzarán, en ningún punto, una altura superior a 2,20 m. por debajo de la cota natural del linde. Los muros interiores de contención de tierras no podrán rebasar, en la parte vista, una altura de 3,70 metros.



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

Capítulo 5. Tipo de Ordenación según Volumetría Específica

Art. 1. Objetivos de este tipo de ordenación

La composición u ordenación de volúmenes, propia de este tipo de ordenación, se realizará para cada sector en el Plan Parcial o en el Plan Especial que corresponda, según la calificación del suelo. En el caso de que el Plan General ya haya fijado la composición de volúmenes bastará únicamente la redacción de un Estudio de detalle por manzanas para fijar aquellos parámetros no determinados en el Plan General. En el supuesto de que faltase la determinación de la cota de referencia de la planta baja y la cota de cornisa, se solicitará al Ayuntamiento ésta última y se determinará en el proyecto la primera.

Estos Planes deberán aplicar las condiciones urbanísticas establecidas para cada zona. Una vez que por aplicación de estas condiciones se determine o fije el destino concreto del suelo, operarán los parámetros propios del tipo de ordenación por volumetría específica, a fin de alcanzar los siguientes resultados:

- a) La distribución de la edificabilidad neta entre las parcelas.
- b) La ordenación, precisa o flexible, pero inequívoca, de la forma de la edificación, y
- c) La colocación relativa de la edificación con un criterio de uniformidad.

Art. 2. Ordenación de la forma de la edificación

1. La ordenación de la forma de la edificación se realizará en el Plan Parcial o en el Plan Especial, o Estudio de Detalle, según los casos, mediante una de las siguientes modalidades:
 - a) A través de la fijación de:
 - Alineaciones de edificación,
 - Cotas de referencia de la planta baja, o cota de cornisa.
 - Altura máxima y número tope de plantas.
 - b) A través de la determinación de los perímetros y perfiles reguladores de la edificación y de las cotas de referencia de la planta baja.
2. La superposición de la forma de la edificación, determinada con sujeción a uno de los modos establecidos en el número anterior, delimita las unidades de edificación independientes y las paredes que deberán construirse en régimen de medianería
3. Los parámetros específicos correspondientes al objetivo de la ordenación, precisa o flexible, de la forma de la edificación son los siguientes:
 - a) La alineación de edificación
 - b) Las cotas de referencias de las plantas bajas
 - c) Altura máxima
 - d) Número tope de plantas
 - e) El perímetro regulador
 - f) El perfil regulador
 - g) La cota de cornisa



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

4. La colocación relativa de las edificaciones se regula mediante los siguientes parámetros:
 - c.1. Separación mínima entre edificaciones y
 - c.2. Separación mínima de la edificación a los límites de zona y a los ejes del vial.

Art. 3. Configuración de la Ordenación

1. La ordenación de la forma de la edificación podrá adoptar una de las siguientes modalidades:
 - a) Configuración de un sólo modo. Es la llamada configuración unívoca o precisa. Los parámetros específicos de esta configuración son:
 - Alineaciones de edificación.
 - Altura máxima.
 - Número tope de plantas
 - Cota de cornisa
 - b) Configuración flexible o variable. Los parámetros específicos de esta configuración son:
 - Perímetro regulador
 - Perfil regulador.
 - Cota de referencia de la planta baja.

Art. 4. Cota de referencia de la planta baja

1. El Plan Parcial o el Plan Especial o el Estudio de Detalle, según la calificación del suelo, completará las determinaciones o previsiones del Plan General estableciendo, en todo caso, en lo que fuere preciso para completar la ordenación contenida en el Plan, las siguientes prescripciones o determinaciones:
 - a) Regulación respecto del movimiento de tierras que comporte el proceso de urbanización, y
 - b) Cotas de referencia de los planos de nivelación y aterrazamiento en que se sistematice el suelo edificable.

Estos datos se fijarán en los planos de nivelaciones y rasantes y en el de ordenación de la edificación sin perjuicio de fijar también las nivelaciones o rasantes de las vías, plazas y otros espacios libres en aquellos planos.

Podrá adoptarse un plano de nivelación distinto a la cota natural del terreno, cuando por circunstancias topográficas o por exigencias de ordenación fuere preciso modificar la configuración natural del terreno.

2. Las cotas de referencia podrán ser varias para un mismo edificio. Las cotas de referencia fijan la base de medición de la altura máxima de la edificación, cualquiera que sea la modalidad de precisión de la planta baja.
3. Las cotas fijadas en el Plan Parcial o en el Plan Especial deberán ser respetados. Sin embargo, podrán aumentarse o disminuirse sin rebasar, en uno u otro caso, los 0,60 m. cuando la ejecución del proyecto exija una adaptación o reajuste, dentro



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

de estos límites, o una mejor concepción técnica o urbanística aconseja esta variación.

Art. 5. Parámetros en la configuración unívoca

Se tendrán en cuenta en esta modalidad de la ordenación de la forma de la edificación las siguientes reglas:

1. Alineaciones de edificación: Son alineaciones de edificación las precisadas en el Plan Parcial o en el Plan Especial, según los casos, que determinan los límites de la planta baja.

A falta de regla especial en el Plan Parcial o en el Plan Especial sobre retranqueos, se aplicarán en lo compatible con la regulación específica, las Normas aplicables al tipo de ordenación de la edificación según alineaciones de vial.

2. Altura máxima y número de plantas:

- a) La altura máxima de la edificación se contará a partir de la cota de referencia de la planta baja. Cuando la edificación se desarrolle escalonadamente, a causa de la pendiente del terreno, los volúmenes de edificación que se construyan sobre cada una de las plantas, o parte de la planta, conceptuadas como bajas, se ajustará a la altura máxima que corresponda por razón de cada una de dichas plantas o parte de planta. La edificabilidad total no superará lo que resultaría de edificar en un terreno horizontal.

- b) Las alturas máximas y el número tope de plantas, en cada zona, son las establecidas en estas Normas, y en su defecto, las que deben establecerse en el Plan Parcial o en el Plan Especial, que respetarán, en todo caso, las prescripciones en estas Normas.

- c) Por encima de la altura máxima sólo se permitirá:

- La cubierta definitiva del edificio, de pendiente comprendida entre el 20 y 40%, y cuyos arranques sean líneas horizontales paralelas a los parámetros exteriores de las fachadas situadas en la parte superior del último forjado horizontal y cuyo vuelo máximo no supere el de los aleros; el desván resultante será habitable si la Normas de la zona así lo permiten.

- Las cámaras de aire y elementos de cobertura en los casos de azotea o cubierta plana, con altura total de hasta una altura máxima de 1,80 m

- Los elementos técnicos de las instalaciones

- Los remates de la edificación de carácter exclusivamente decorativo.

- d) Se tendrá en cuenta, en determinadas zonas, la facultad de edificar de modo palafítico, en cuyo caso la planta baja no computará a efectos de edificabilidad, en la parte que se halle totalmente abierta, cuando sea de acceso libre público. Los volúmenes que interfieren eventualmente la continuidad del espacio libre, tales como cuerpos de escalera, cajas de ascensor, los volúmenes técnicos, los espacios de conserjería o de recepción, los garajes, los locales comerciales y otros cuerpos de edificación, se incluirán a efectos del cálculo de la superficie máxima de techo edificable.



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

Art. 6. Parámetros de la configuración flexible

1. Los parámetros específicos de esta configuración de la ordenación son el perímetro y el perfil regulador.
2. Se entiende por perímetro regulador de la edificación las posibles figuras poligonales definidas en el Plan Parcial o el Plan Especial para determinar la posición de la edificación. Todas las plantas y vuelos deberán comprenderse dentro de esta figura poligonal.

Se fijará la ocupación de la edificación en planta baja, mediante un porcentaje de la superficie contenida dentro de cada perímetro regulador, que no podrá ser inferior al 80%

3. Se entiende por perfil regulador todas aquellas limitaciones dirigidas a determinar el máximo envolvente de volumen dentro del cual puede inscribirse el volumen de la edificación que corresponda a cada parcela por su intensidad de edificación.

Cuando se pretende que el envolvente venga limitado superiormente por un plano horizontal, bastará limitar la altura de este plano. Cuando dicho límite superior tenga otra forma constante para cualquier sección normal a un eje de la planta será suficiente la fijación del perfil de dicho límite. En otros casos el Plan Parcial o el Plan Especial adoptará los medios de representación oportunos para la clara fijación de las limitaciones citadas.

Art. 7. Localización relativa de la edificación

1. Los parámetros que regulan la localización relativa de las edificaciones son los siguientes:
 - a) Separaciones mínimas entre edificaciones de la misma ordenación y,
 - b) Separaciones mínimas de la edificación a los ejes del vial.

El régimen de estos parámetros será el establecido en su caso, por las determinaciones del Plan Parcial, del Plan Especial o del Estudio de Detalle.

2. La separación mínima entre edificaciones o cuerpos de edificación pretende la preservación de la intimidad y el aseguramiento de convenientes niveles de iluminación y asoleo.
 - a) A efectos de preservación de la intimidad, se determinará la distancia mínima entre dos edificios próximos, de la misma ordenación, que no será inferior a la siguiente:
 - Edificios de P_b , $P_b + 1 P$ y $P_b + 2 P = 3m$.
 - Edificios de $P_b + 3 P$ y $P_b + 4 P = 10 m$.
 - Edificios de $P_b + 5 P$ y más = 18 m.
 - b) A efectos de iluminación y asoleo, la conjugación de la distancias entre edificaciones con la altura de éstas, determinados ambos parámetros en el Plan Especial o en el Plan Parcial, será tal, que se asegure a toda planta edificada, como mínimo, una hora de sol entre las 10 y las 14 horas solares, el 21 de diciembre de cada año.

3. Las edificaciones que según el Plan Parcial, el Plan Especial o el Estudio de Detalle puedan levantarse con frente a la red viaria, deberán preverse en aquellos Planes de modo que, atendidas la altura y la distancia al vial, los volúmenes queden



Excmo. Ayuntamiento de Elda

PLAN GENERAL
Aprobación Definitiva Julio 1.985
NORMAS URBANÍSTICAS (TEXTO REFUNDIDO)
Contiene las Modificaciones Puntuales aprobadas
hasta julio 2014

NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

comprendidos dentro de ángulos trazados en la siguiente forma: recta horizontal por cualquier punto del eje del vial y normal a él, y recta pasando por el mismo punto situado en plano vertical que contenga a la anterior y formando con ella un ángulo de setenta grados.



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

Capítulo 6. Áreas de Protección Arqueológica

Art. 1. Definición

1. Independientemente de la clasificación y calificación urbanística, este Plan General propone ciertas áreas de protección arqueológica denominadas:

Área de protección arqueológica de 1ª categoría

Área de protección arqueológica de 2ª categoría

2. El Plan General contiene la adecuada planificación de estas áreas.

Art. 2. Vinculación de las obras de edificación

1. En las áreas de protección señaladas por este Plan como de primera categoría, será necesario comunicar al Ayuntamiento, a fin de que éste de traslado a los organismos competentes, la intención de solicitar licencias que supongan movimientos de tierras, a partir de un plazo superior a los seis meses, e inferior al año, acompañados de autorización del particular que permita la realización de obras de excavación por un plazo mínimo de seis meses.
2. En las áreas de protección de segunda categoría señaladas por este Plan será necesario efectuar la misma comunicación en el plazo de dos meses previos a la solicitud de las mismas licencias acompañado de las mismas autorizaciones.

Art. 3.

En todo caso los organismos competentes podrán, a la vista de las circunstancias, proponer planes de protección más exhaustivos previos los trámites legales oportunos.



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

Capítulo 7. Catálogo de Bienes de Interés Local

Art. 1. Catálogo

En el plazo de un año desde la aprobación definitiva de este Plan General el Ayuntamiento de Elda redactará y tramitará el correspondiente catálogo de edificios y grupos urbanos de interés histórico y ambiental de la ciudad.

Art. 2. Casco Antiguo

El Plan Especial del casco antiguo determinará, concretamente para ese ámbito el catálogo correspondiente y, en su caso, las medidas de protección adecuadas para los elementos que incorpore.

Art. 3. Criterios Transitorios de Protección

Salvo que el catálogo, por causas justificadas, determine lo contrario, formarán parte del mismo, cuanto menos, los siguientes elementos:

- El Castillo
- Iglesia Sta. Ana
- Ermita
- Casas de la Calle Colón nº 1 y nº 5
- Casa Calle General Sanjurjo, 30
- Casas Calle Nueva nº 12 y nº 17
- Casino de Elda y jardín, C/ Nueva, 34
- Teatro Castelar C/ Queipo de Llano, 24
- Manzana completa comprendida entre C/ J. Eslava, Varela, Manjón y Gorje, casa árboles, construcciones del jardín verja, etc.
- Casa C/ General Monasterio nº 69
- Casa Avda Reina Victoria, 1
- Manzana comprendida entre C/ J. M González y Fray L. De Granada, Monaterio y de la Victoria.
- Villa “Manolito” y “El Carmen”, ctra N-33 antigua, frente Rambla Bateig.
- Finca Tahulla
- Casas rústicas de Bernabé, Cañadas Bajas, Alta y Ermita, Casa Marín, Cámara, Lacy y La Jaud.
- “Vistabella” y “Conchita”, con sus pinos.
- El Chorrillo y el Pantano de Elda.
- Casa Colorada.

En ellos, y a partir de la aprobación definitiva de este Plan General, sólo se podrán realizar obras de restauración o mejora que no alteren su estructura y fachadas. Las mismas normas de protección se aplicarán a los nuevos elementos que el catálogo a



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

redactar pueda contemplar, salvo que su interés sea en relación a un aspecto determinado.

Art. 4. Contenido

Además del mencionado listado, el catálogo contendrá la justificación del interés de los elementos catalogados, así como mención de los aspectos arquitectónicos, urbanísticos, o de otra índole, que en su caso convenga conservar.



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y FINALES

Primera

1ª Los edificios construidos e instalaciones realizadas o en curso de ejecución en terrenos calificados total o parcialmente, por este Plan General como sistemas, siempre que no cumplan las condiciones de edificación y de uso, reguladas por estas Normas, quedarán fuera de ordenación con el alcance del artículo 60.1 de la Ley del Suelo.

2ª Cuando la discrepancia entre la precisiones del presente Plan General y los edificios construidos al amparo de una licencia otorgada con anterioridad a la aprobación inicial e aquél, se limitara a su altura reguladora máxima, número de plantas, profundidad edificable, ocupación máxima de la parcela, separaciones mínimas a los lindes de parcela o tamaño máximo de la actividad, dicha discordancia no comportará su consideración como edificios fuera de ordenación.

Consiguientemente se autorizarán en los mismos las obras de conservación y mejora que fueren interesadas en forma; se garantizará la continuidad en su uso actual y su adecuación a los criterios técnicos de este Plan General.

Segunda

Las licencias concedidas con anterioridad a la aprobación definitiva de este Plan General, incorporarán a sus condiciones, la de que las obras objeto de la licencia deberán terminarse -o como mínimo cubrir aguas las edificaciones- en el plazo de un año. En cualquier caso dicha licencias no serán prorrogables. Deberá advertirse de estas condiciones a los titulares.

Tercera

El Ayuntamiento de Elda redactará los Planes Especiales propuestos por el Plan General en los plazos señalados con esta Normativa.

Cuarta

Las industrias existentes deberán adaptarse a las condiciones señaladas por esta Normativa y sus Ordenanzas en lo que se refiere a emisión de contaminantes gaseosos, uso del alcantarillado, residuos sólidos, ruidos y vibraciones y seguridad de incendio y explosión, en el plazo máximo de dos años. Aquellas que no lo realizaran quedarán en situación de fuera de ordenación.

Quinta

Las industrias existentes en suelo urbano con superficie inferior a los 1.000 m², construidos, en suelos en que se admita dicho uso y cuya situación en el edificio sea en planta baja y siempre que se cumpla la Disposición Transitoria cuarta, podrán ser objeto de traslado de titularidad o cambio de actividad. En estos supuestos el cumplimiento de dicha Disposición Transitoria se justificará previamente a la correspondiente licencia de apertura, si el cambio de actividad se produce antes de los dos años desde la aprobación definitiva de este Plan General.

Sexta

En tanto no se apruebe una Ordenanza Municipal relativa a la supresión de barreras arquitectónicas será preceptivo, para la concesión de las nuevas licencias de edificación



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

el cumplimiento en todo tipo de edificaciones, de las Normas de Vivienda de Protección Oficial, en lo referente a la eliminación de barreras arquitectónicas a los disminuidos físicos. Dicha Ordenanza Municipal deberá estudiar de forma especial los aspectos referentes a edificios públicos y vías urbanas.

Séptima

En tanto no se apruebe una Ordenanza Municipal reguladora de las condiciones mínimas de evacuación para caso de incendios con que deben contar las edificaciones, será preciso cumplir lo dispuesto en el artículo 12 del Capítulo 2 del Título VIII.

Disposición Final Primera

En lo no modificado en este Plan General, siguen en vigor las Ordenanzas de edificación de Elda.

Disposición Final Segunda⁶

Todo lo dispuesto en las NORMAS DE HABITABILIDAD Y DISEÑO DE VIVIENDAS en el ámbito de la Comunidad Valenciana, aprobadas por orden de 22 de abril de 1991, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, o las que las substituyan, prevalecerá a lo contenido en este Plan General en los aspectos en que entren en contradicción.

Así mismo será de la misma consideración lo dispuesto en la NORMA BASICA DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIO.

⁶ Modificación Puntual n ° 55. Aprobada por el Conseller con fecha 18-01-08. Public BOP 11-03-08



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

Índice

Normas Urbanísticas (Texto Refundido)

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.....	1
Capítulo 1. Ámbito Territorial y Vigencia.....	1
Art. 1. Ámbito territorial del Plan.....	1
Art. 2. Vigencia.....	1
Art. 3. Obligatoriedad.....	1
Art. 4. Modificaciones del Plan.....	1
Capítulo 2. Desarrollo del Plan General.....	3
Art. 1. Administración Actuante.....	3
Art. 2. Desarrollo del Plan.....	3
Art. 3. Desarrollo obligatorio.....	3
Art. 4. Contenido.....	3
Art. 5. Precisión de límites.....	4
Art. 6. Planes Especiales	4
Art. 7. Protección de valores artísticos, históricos, arqueológicos, típicos y tradicionales.....	5
Art. 8. Edificaciones anteriores al Plan.....	5
Art. 9 Estación de Monóvar.....	6
Capítulo 3. Licencias Urbanísticas.....	7
Art. 1. Actos sujetos a la Licencia.....	7
Art. 2. Actos de Estado o de Entidades de Derecho Público.....	7
Art. 3. Licencias de parcelación.....	7
Art. 4. Edificaciones de carácter artístico, histórico, tradicional o típico.....	7
Art. 5. Planos de situación.....	8
Art. 6. Contenido de las Licencias.....	8
Art. 7. Condiciones de otorgamiento.....	8
Art. 8. Licencia condicionada a completar la urbanización.....	8
Art. 9. Exigencia previa de cesión de sistemas.....	9
Capítulo 4. Clasificación del Suelo en tipos según su régimen.....	10
Art. 1. Tipos de Suelo.....	10
Art. 2. Determinaciones del Plan.....	10
Capítulo 5. La determinación y regulación de la estructura general y orgánica del territorio.....	11
Art. 1. Sistemas.....	11
Art. 2. Obtención de los suelos destinados a sistemas generales.....	11
Art. 3. Obtención de los suelos destinados a sistemas complementarios comprendidos en un sector, polígono o unidad de actuación.....	12
Art. 4. Obtención de suelos destinados a sistemas complementarios no comprendidos en polígonos o unidades de actuación.....	12
Art. 5.....	13
Capítulo 6. Régimen de Transferencia del Aprovechamiento Urbanístico mediante Reparcelación Voluntaria.....	14
Art. 1. Disposiciones Generales	14
Art. 2. Edificabilidad acumulada.....	14
Art. 3.....	14
Art. 4.....	14



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

Art. 5	15
Art. 6.....	15
Capítulo 7. La división del suelo en zonas según calificación urbanística.....	16
Art. 1. Disposiciones Generales.....	16
Art. 2. Zonas.....	16
Art. 3. Identificación de zonas.....	16
Art. 4. Unidad de zona.....	18
Art. 5. Área de referencia de la unidad de zona.....	18
Art. 6. Área de referencia del sector.....	18
Art. 7. Unidades de actuación en suelo urbano.....	18
Índice 201.....	1
Art. 8. Proporcionalidad entre los sectores y las reservas de suelo para sistemas locales.....	19
Capítulo 8. Ordenación de sistemas.....	20
Art. 1. Identificación de sistemas	20
TÍTULO II. SISTEMAS: NORMAS ESPECÍFICAS.....	21
Capítulo 1. Sistema Viario (A,a).....	21
Art. 1. Definición.....	21
Art. 2. Precisión de alineaciones.....	21
Art. 3. Régimen de las vías públicas y de su entorno.....	21
Art. 4. Disciplina urbanística de la publicidad.....	22
Art. 5. Vialidad peatonal (Clave a.1).....	22
Art. 6. Vialidad rodada (Clave A.a.2).....	22
Capítulo 2. Sistema Ferroviario (B).....	23
Art. 1. Definición.....	23
Art. 2. Condiciones de uso.....	23
Art 3. Intervención de la edificación.....	23
Art. 4. Servidumbre.....	23
Art. 5. Planes de Ordenación.....	23
Art. 6. Protección de vías férreas.....	24
Capítulo 3. Sistema de Áreas de Protección o Servidumbre (C).....	25
Art. 1. Definición.....	25
Capítulo 4. Sistema de Servicios Técnicos (D,d)	26
Art. 1. Definición.....	26
Art. 2. Condiciones de uso.....	26
Art. 3. Condiciones de edificación	26
Capítulo 5. Sistema de Equipamiento y Dotaciones (E,e)	27
Art. 1. Definición.....	27
Art.2. Titularidad.....	27
Art. 3. Usos permitidos.....	27
Art 4. Condiciones de edificación	28
Art. 5.	29
Capítulo 6. Sistema de Parques y Jardines Urbanos (F,f).....	30
Art. 1. Definición	30
Capítulo 7. Sistema de aparcamientos en el subsuelo (P).....	31
Art. 1.	31
TÍTULO III. ZONAS DE SUELO URBANO. NORMAS ESPECÍFICAS.....	32
Capítulo 1. Disposiciones comunes.....	32
Art. 1. Desarrollo del Plan.....	32
Art. 2. Edificabilidad.....	32
Art. 3. Alturas de edificación.....	32
Capítulo 2. Zona de Casco Antiguo (Clave 11).....	33



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

Art. 1. Definición.....	33
Art. 2. Tipo de ordenación.....	33
Art. 3. Condiciones de uso	33
Art. 4. Desarrollo del Plan.....	33
Art. 5. Redacción del Plan Especial.....	34
Capítulo 3. Zona de Edificación entre medianeras.	35
Art. 1. Definición.....	35
Art. 2. Parámetros específicos de ordenación.....	35
Art. 3. Usos admitidos	36
Art. 4. Condiciones estéticas.....	36
Art. 5. Tipo de ordenación.....	36
Zona de edificación entre medianeras Intensidad 2 (13).....	37
Art. 6. Definición.....	37
Art. 7. Tipo de ordenación.....	37
Art. 8. Parámetros específicos de la ordenación	37
Art. 9. Usos admitidos	38
Art. 10. Distribución de las viviendas.....	38
Art. 11. Espacio libre interior de manzana.....	38
Zona de edificación entre medianeras Intensidad 3 (14).....	39
Art. 12. Definición.....	39
Art. 13. Tipo de ordenación.....	39
Art. 14. Parámetros específicos de la ordenación.....	39
Art. 15. Usos admitidos	39
Art. 16. Distribución de las viviendas.....	39
Art. 17. Espacio libre interior de la manzana.....	39
Capítulo 4. Zona de Edificación Aislada (2).....	40
Art. 1. Definición.....	40
Art. 2 Parámetros específicos de la ordenación.....	40
Art. 3. Usos admitidos.	42
Art. 4. Condiciones estéticas.....	42
Art. 5. Definición.....	43
Art. 6. Parámetros específicos de ordenación.....	43
Art. 7. Usos admitidos.	45
Art. 8. Condiciones estéticas.....	45
Art. 9. Definición.....	46
Art. 10. Parámetros específicos de ordenación.....	46
Art. 11. Usos admitidos.	48
Art. 12. Condiciones estéticas.....	48
Capítulo 5. Zona de Ordenación por Volumetría Específica (3).....	49
Art. 1. Definición.....	49
Art. 2. Parámetros específicos de la ordenación.....	49
Art. 3. Usos admitidos	50
Art. 4. Condiciones estéticas.....	50
Art. 5 Configuraciones similares.....	51
Art. 6. Definición.....	52
Art. 7. Parámetros específicos de la ordenación.....	52
Art. 8. Usos admitidos	53
Art. 9. Condiciones estéticas.....	53
Art. 10. Configuraciones similares.....	53
Art. 11. Definición.....	54
Art. 12. Parámetros específicos de la ordenación.....	54
Art. 13. Usos admitidos.....	54



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

Art. 14. Definición.....	55
Art. 15. Parámetros específicos de la ordenación.....	55
Art. 16. Usos admitidos	56
Art. 17. Condiciones estéticas.....	56
Capítulo 6. Zona de Unidades de Actuación (4).....	57
Art. 1. Definición.....	57
Art. 2. Tipos de unidades de actuación.....	57
Art. 3. Tipo de Edificación.....	57
Art. 4. Determinaciones del Plan.....	57
Art. 5. Estudios de Detalle.....	57
Art. 6. Desvanes.....	57
Art. 7. Áticos.....	58
Art. 8. Criterios de medición.....	58
UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 1.....	59
UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 2.....	60
UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 3.....	61
UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 4	62
UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 5	63
UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 6	64
UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 7	65
UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 8.....	66
UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 9	67
UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 10.....	68
UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 11.....	69
UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 12.....	70
UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 13.....	71
UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 14.....	72
UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 15.....	73
UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 16-a	74
UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 16-b	75
UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 17.....	76
UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 18	77
UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 19.....	78
UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 20-A	79
UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 20-B	80
UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 21.....	81
UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 22.....	82
UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 23.....	83
UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 24.....	84
UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 25-A.....	85
UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 25-B.....	86
UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 26	87
UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 27.....	88
UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 28.....	89
UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 29.....	90
UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 30.....	91
UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 31.....	92
UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 32.....	93
UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 33.....	94
UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 34.....	95
UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 35.....	96
UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 36.....	97



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 37.....	98
UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 38	99
UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 39.....	100
UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 40-A	101
UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 40-B	102
UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 41.....	103
UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 42	104
UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 53.....	105
UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 54.....	106
UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 55.....	107
UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 56.....	108
UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 57.....	109
UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 58.....	110
UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 59.....	111
UNIDAD DE ACTUACION Nº 63	112
Capítulo 7. Zona de conservación de la edificación (5).....	113
Art. 1. Definición.....	113
Art. 2. Normas de conservación.....	113
Art. 3. Usos admitidos.	113
Art. 4. Inclusión en catálogos.....	113
Capítulo 8. Zona de dotaciones privadas (6).....	114
Art. 1. Definición.....	114
Art. 2. Condiciones de uso.....	114
Art. 3. Tipos de ordenación.....	114
Art. 4. Condiciones de la edificación.....	114
Capítulo 9. Zona Industrial (7).....	115
Art. 1. Definición.....	115
Art. 2. Definición.....	115
Art. 3. Parámetros de edificación.....	115
Art. 4. Condiciones de uso.	116
Art. 5. Tipo de ordenación.....	116
Art. 6. Condiciones de edificación.....	116
Art. 7. Condiciones de uso.	117
Art. 8. Industrias “nido”.....	117
Capítulo 10. Planes Parciales aprobados (8).....	118
Art. 1. Definición.....	118
Art. 2. Compromisos y obligaciones.....	118
Art. 3. Modificación ordenanza industrial polígono “Campo Alto”.....	118
Capítulo 11. Áreas de Plan Especial (9).....	119
Art. 1. Definición.....	119
Art. 2. Definición.....	119
Art. 3 Determinaciones del Plan Especial.....	119
Art. 4. Condiciones de uso.	120
Art. 5. Definición.....	121
Art. 6. Determinaciones del Plan Especial.....	121
Art. 7. Condiciones de uso.	121
Capítulo 12. Zona de suelo libre privado. (0).....	122
Art. 1. Definición.....	122
Art. 2. Condiciones de utilización.....	122
TÍTULO IV. ZONAS DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO. NORMAS ESPECIFICAS.....	123
Capítulo 1. Zonas y Disposiciones Comunes	123
Art. 1.....	123



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

Art. 2. Desarrollo del Plan.....	123
Art. 3.	123
Art. 4.....	123
Art. 5.....	123
Art. 6. Modificación de superficies en el cálculo del aprovechamiento medio.....	124
Art. 7. Afección de los sistemas generales a los sectores.....	124
Art. 8. Sistemas complementarios indicativos.....	124
Capítulo 2. Zona de Desarrollo Residencial (P 1).....	125
Art. 1.	125
Art. 2. Subzonas.....	125
Art. 3. Condiciones comunes de uso	125
Art. 4. Edificabilidad y densidad máxima.....	126
Art. 5 Condiciones específicas de uso	126
Art . 6. Tipo de ordenación.....	126
Art. 7. Condiciones de edificación.....	126
Art. 8. Edificabilidad y densidad máxima.....	127
Art. 9. Condiciones específicas de uso	127
Art. 10. Tipos de ordenación.....	127
Art. 11. Condiciones de edificación.....	127
Art. 12. Edificabilidad y densidad máxima.....	128
Art. 13. Condiciones específicas de uso	128
Art. 14. Tipo de ordenación.....	128
Art. 15. Desarrollo de la edificación por volumetría específica.....	128
Art. 16. Desarrollo de la edificación por edificación aislada.....	128
Art. 17. Edificabilidad y densidad máxima.....	129
Art. 18. Condiciones específicas de uso	129
Art. 19. Tipo de ordenación.....	129
Art. 20. Desarrollo de la edificación por edificación aislada.....	129
Capítulo 3. Zona de Desarrollo Industrial (P 2).....	130
Art. 1. Definición.....	130
Art. 2. Edificabilidad.....	130
Art. 3. Tipo de ordenación.....	130
Art. 4. Condiciones de la edificación.....	130
Art. 5. Condiciones de uso	130
TÍTULO V. ZONAS DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO. NORMAS ESPECÍFICAS.....	131
Capítulo 1. Disposiciones Generales.....	131
Art. 1. Definición.....	131
Art. 2. Zonas.....	131
Art. 3. Formación de núcleos de población.....	131
Art. 4. Conexión a la red viaria.....	131
Art. 5. Programación.....	131
Art. 6. Régimen Transitorio.....	131
Capítulo 2. Zona de desarrollo opcional (NP 1).....	132
Art. 1. Definición.....	132
Art. 2. Tipo de ordenación.....	132
Art. 3. Edificabilidad y densidad máxima.....	132
Art. 4 Usos incompatibles.	132
Art. 5. Usos excluyentes, alternativos o compatibles.....	132
Art. 6. Dimensión de las actuaciones.....	132
Art. 7. Sistemas y dotaciones.....	132
Capítulo 3. Zona de desarrollo industrial opcional (NP 2).....	134
Art. 1. Definición.....	134



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

Art. 2. Tipo de ordenación.....	134
Art. 3. Edificabilidad.....	134
Art. 4. Usos incompatibles.....	134
Art. 5. Usos excluyentes, alternativos o compatibles.....	134
Art. 6. Dimensión de las actuaciones.....	134
Art. 7. Sistemas y dotaciones.....	134
TÍTULO VI. ZONAS DE SUELO NO URBANIZABLE. NORMAS ESPECÍFICAS.....	135
Capítulo 1. Disposiciones Generales.....	135
Art. 1. Concepto.....	135
Art. 2. Tipos.....	135
Art. 3. Usos incompatibles de carácter general	135
Art. 4. Tamaño mínimo de parcela.....	136
Art. 5. Condiciones de edificación.....	136
Capítulo 2. Suelo Protegido de Interés Paisajístico (NU 1) (NU1 R).....	137
Art. 1. Definición.....	137
Art. 2. Movimientos de tierras.....	137
Art. 3. Instalaciones técnicas.....	137
Art. 4. Usos incompatibles	137
Art. 5. Vivienda familiar	137
Art. 6. Repoblación Forestal.....	138
Capítulo 3. Suelo de Valor Agrícola de Uso Intensivo (NU 2)	139
Art. 1. Definición.....	139
Art. 2. Usos incompatibles	139
Art. 3. Movimientos de tierras.....	139
Art. 4. Vivienda familiar	139
Art. 5. Invernaderos.....	139
Capítulo 4. Suelo de Valor Agrícola de Uso Extensivo (NU 3).....	140
Art. 1. Definición.....	140
Art. 2. Usos Compatibles.....	140
Art. 3. Movimientos de Tierra.....	140
Art. 4. Vivienda familiar	140
Art. 5. Invernaderos.....	140
Capítulo 5. Áreas Susceptibles de Plan Especial de Mejora del medio Rural.....	141
Art. 1. Definición.....	141
Art. 2. Usos compatibles.....	141
Art. 3. Los Planes Especiales de Mejora del Medio Rural.....	141
Art. 4. Regulación de la Edificación en la Áreas susceptibles de Plan Especial de Mejora.	142
Capitulo 6. Suelo no urbanizable de uso extractivo (NU-E).	143
Art.-1. Definición.....	143
Art.-2. Usos compatibles e incompatibles.....	143
Art.3.- Afecciones.....	143
Art.-4. Normativa particular sobre el uso extractivo.....	144
Art. 5. Perímetro de afección exterior.....	145
Art. 6 Labores extractivas, viales y restauración ambiental.....	145
Art. 7. Protección del ambiente atmosférico.....	146
Art. 8. Información al Excmo. Ayuntamiento de Elda.....	147
Art. 9. Parámetros mínimos de restauración hasta que se apruebe el correspondiente Plan de Restauración.....	147
Art. 10. Medidas correctoras sobre el patrimonio etnológico.....	149
Interés: Alto. Afección: Directa.....	149



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

Art. 11. Medidas para prevenir, reducir y contrarrestar los efectos significativos negativos de la Zona Extractiva NUE “Sector Bateig”.....	150
TÍTULO VII. NORMAS GENERALES DE USO.....	152
Capítulo 1. Normas Generales de uso.....	152
Art. 1. Condiciones de uso.....	152
Art. 2. Clases de usos.	152
Art. 3. Carácter de los usos.....	154
Art. 4. Usos compatibles e incompatibles.....	155
Art. 5. Uso predominante.....	155
Art. 6. Usos provisionales.....	155
Art. 7. Usos existentes.....	155
Art. 8. Condiciones generales de permisividad del uso recreativo y de espectáculos.	156
Art. 9. Distribución de servicios en el medio urbano.....	156
Art. 10. Condiciones de los estacionamientos en los Planes Parciales, en los Planes Especiales y Estudios de Detalle.....	156
Art. 11. Previsión de aparcamientos en los edificios.....	157
Art. 12. Reglas sobre la Previsión de aparcamiento en edificios.....	158
Capítulo 2. Normas que regulan el uso industrial.....	160
Art. 1. Calificación del uso industrial.....	160
Art. 2. Aspectos regulados y ámbito de aplicación.....	160
Art. 3. Emisión de contaminantes gaseosos:.....	161
Art. 4. Aguas residuales.....	161
Art. 5. Residuos industriales.....	161
Art. 6. Ruidos y vibraciones.....	162
Art. 7. Seguridad frente a los riesgos de incendio y explosión.....	162
Art. 8. Emisión de olores.....	162
Art. 9. Garajes, aparcamientos y servicios del automóvil.....	163
TÍTULO VIII. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.....	164
Capítulo 1. Ordenación de la Edificación.....	164
Art. 1. Tipos de Ordenación.....	164
Capítulo 2. Parámetros Generales.....	165
Art. 1. Significado de los conceptos utilizados.....	165
Art. 2. Índice de intensidad neta de edificación por parcela.....	165
Art. 3. Planta Baja.....	166
Art. 4. Planta sótano.....	167
Art. 5. Altura de las plantas piso y altura reguladora máxima	167
Art. 6. Elementos técnicos de las instalaciones.....	168
Art. 7. Cuerpos Salientes.....	168
Art. 8. Vuelo máximo de los cuerpos salientes.....	169
Art. 9. Elementos salientes:.....	169
Art. 10. Ventilación e iluminación.....	170
Art. 11. Patios de luces.....	170
Art. 12. Patios de ventilación.....	172
Capítulo 3. Tipo de Ordenación según Alineaciones de Vial.....	173
Art. 1. Parámetros específicos.....	173
Art. 2. Alineación de Vial.....	174
Art. 3. Ancho de Vial.....	174
Art. 4. Altura	175
Art. 5. Reglas sobre determinación de altura.....	176
Art. 6. Reglas sobre medianeras.....	177
Art. 7. Profundidad edificable.....	177



NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE FINES MERAMENTE INFORMATIVOS SIN RESPONSABILIZARSE DE CUALQUIER OMISIÓN O ERROR EN SU CONTENIDO.

Art. 8. Retranqueo.....	177
Capítulo 4. Tipo de Ordenación Según Edificación Aislada.....	179
Art. 1. Parámetros utilizados en este tipo de Ordenación.....	179
Art. 2. Forma y Tamaño de la Parcela.....	179
Art. 3. Desarrollo del Volumen Edificable.....	179
Art. 4. Ocupación máxima de parcela.....	179
Art. 5. Suelo Libre de Edificación.....	179
Art. 6. Altura Máxima y Número de Plantas.....	180
Art. 7. Separaciones mínimas.....	180
Art. 8. Construcciones auxiliares.....	181
Art. 9. Cercas.....	181
Art. 10. Adaptación topográfica y movimiento de tierras.....	181
Capítulo 5. Tipo de Ordenación según Volumetría Especifica.....	183
Art. 1. Objetivos de este tipo de ordenación.....	183
Art. 2. Ordenación de la forma de la edificación.....	183
Art. 3. Configuración de la Ordenación.....	184
Art. 4. Cota de referencia de la planta baja.....	184
Art. 5. Parámetros en la configuración unívoca.....	185
Art. 6. Parámetros de la configuración flexible.....	186
Art. 7. Localización relativa de la edificación.....	186
Capítulo 6. Áreas de Protección Arqueológica	188
Art. 1. Definición.....	188
Art. 2. Vinculación de las obras de edificación.....	188
Art. 3.	188
Capítulo 7. Catálogo de Bienes de Interés Local.....	189
Art. 1. Catálogo.....	189
Art. 2. Casco Antiguo.....	189
Art. 3. Criterios Transitorios de Protección.....	189
Art. 4. Contenido.....	190
DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y FINALES.....	191
Primera.....	191
Segunda.....	191
Tercera.....	191
Cuarta.....	191
Quinta.....	191
Sexta.....	191
Séptima.....	192
Disposición Final Primera.....	192
Disposición Final Segunda	192
Índice.....	193