

**MODIFICACIÓN PUNTUAL  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCOY  
EN EL ÁMBITO DE LA COLONIA DE AVIACIÓN**

ENERO 2020

Proponente: AYUNTAMIENTO DE ALCOY





**MODIFICACIÓN PUNTUAL  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCOY  
EN EL ÁMBITO DE LA COLONIA DE AVIACIÓN**

03802 ALCOY (ALICANTE)

<b>FASE</b>	<b>MODIFICACIÓN PUNTUAL</b>
<b>PROPONENTE</b>	<b><u>AYUNTAMIENTO DE ALCOY</u></b>
<b>EQUIPO REDACTOR</b>	<b><u>AIC EQUIP S.L.</u></b> ARQUITECTOS REDACTORES Juan Añón Gómez Gabriel Doménech Bardisa  ARQUITECTA COLABORADORA Lucía Yubero Serrano



## Índice

### DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA

#### A) MEMORIA INFORMATIVA

1. PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA
2. LEGISLACIÓN APLICABLE
3. ANTECEDENTES
4. RÉGIMEN JURÍDICO. Competencia y Documentación
5. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO
6. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN
7. INTEGRACIÓN DE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO

#### B) MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
2. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN GENERAL
3. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN
  - 3.1. Modificación de las Normas Urbanísticas
4. CUADROS DE SUPERFICIES. PARCELAS RESULTANTES EN EL ÁMBITO DE LA COLONIA DE AVIACIÓN
5. CONDICIONES QUE DEBE SATISFACER LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
  - 5.1. Adecuación de la modificación a las exigencias de la normativa urbanística (equilibrio dotacional)
  - 5.2. Reservas de suelo dotacional público de la red secundaria en actuaciones de uso dominante residencial
    - 5.2.1. Cumplimiento del apartado 4.1.
    - 5.2.2. Cumplimiento del apartado 4.2.
    - 5.2.3. Cumplimiento del apartado 4.3
    - 5.2.4. Cumplimiento del apartado 4.4
6. TRAMITACIÓN

#### C) PLANOS DE INFORMACIÓN

- I-01. ENCUADRE TERRITORIAL
- I-02. PLANEAMIENTO VIGENTE: PLAN GENERAL 1989, PLANO CS10, CLASIFICACIÓN DEL SUELO. DETALLE DEL SUELO NO URBANIZABLE
- I-03. PLANEAMIENTO VIGENTE: PLAN GENERAL 1989, PLANO SU24, SU29 CLASIFICACIÓN DEL SUELO. DETALLE DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE
- I-04. PLANEAMIENTO VIGENTE: CLASIFICACIÓN DEL SUELO SOBRE CARTOGRAFÍA MUNICIPAL
- I-05. PLANEAMIENTO VIGENTE: CALIFICACIÓN DEL SUELO SOBRE CARTOGRAFÍA MUNICIPAL
- I-06. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL SOBRE ORTOFOTO
- I-07. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL SOBRE TOPOGRÁFICO ACTUAL
- I-08. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO SEGÚN CATASTRO
- I-09. USOS, APROVECHAMIENTOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

#### D) ANEXOS

1. ACUERDO PARA EL DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA COLONIA DE AVIACIÓN EN ALCOY ENTRE EL INSTITUTO DE VIVIENDA, INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO DE LA DEFENSA Y EL AYUNTAMIENTO DE ALCOY (ADUCA)



## DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

### A) **NORMAS URBANÍSTICAS**

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo MpPG.1. *Ámbito*

Artículo MpPG.2. *Alcance de las Ordenanzas*

TITULO II. ORDENANZAS DE ZONAS

CAPÍTULO 1º CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE USO RESIDENCIAL

Artículo MpPG.3. *Modificación del Artículo 360 de las NNUU del PGOU*

Artículo MpPG.4. *Modificación del Artículo 364 de las NNUU del PGOU*

Artículo MpPG.5. *Modificación del Artículo 365 de las NNUU del PGOU*

Artículo MpPG.6. *Modificación del Artículo 367 de las NNUU del PGOU*

Artículo MpPG.7. *Modificación del Artículo 369 de las NNUU del PGOU*

Artículo MpPG.8. *Parcelas resultantes de la modificación puntual en el ámbito de la Colonia de Aviación*

### B) **PLANOS DE ORDENACIÓN**

O-01. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

O-02. CALIFICACIÓN DEL SUELO

O-03. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

O-04. ESTRUCTURA URBANA Y ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE USOS

### C) **FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN**

### D) **FICHAS URBANÍSTICAS DE LAS SUBZONAS DE ORDENACIÓN**



DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA  
**BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCOY  
EN EL ÁMBITO DE LA COLONIA DE AVIACIÓN**

Proponente: **AYUNTAMIENTO DE ALCOY**



**Calle Felip María Garín 4b – 46021 Valencia · España**  
Paseo Castellana 200 – 28046 Madrid · España  
Avda Rivera Navarrete 395 Of 504. San Isidro · Lima · Perú

[www.aicequip.com](http://www.aicequip.com) Tel. (+34) 963 155 610



**A) MEMORIA INFORMATIVA**

1. PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA
2. LEGISLACIÓN URBANÍSTICA APLICABLE
3. ANTECEDENTES
4. RÉGIMEN JURÍDICO. Competencia y Documentación
5. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO
6. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN



## 1. PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

El presente documento es promovido por el Ayuntamiento de Alcoy, que encarga su redacción a AICEQUIP, por medio de sus profesionales.

Su redacción ha sido realizada, principalmente, por Juan Añón Gómez, nº colegiado 2273, y Gabriel Doménech Bardisa, nº colegiado 8473, del Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana, arquitectos de AICEQUIP, S.L. y sus colaboradores.

El presente documento, **la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Alcoy en el Ámbito de la Colonia de Aviación** (en adelante MpPG), se redacta como propuesta de planeamiento, con el objeto de modificar ciertos parámetros de las normas de Plan General de Ordenación Urbana de Alcoy vigente (en adelante PGOU) en el ámbito de la Colonia de Aviación, siguiendo las directrices marcadas en el “Acuerdo para el Desarrollo Urbanístico de la Colonia de Aviación en Alcoy entre el Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa y el Ayuntamiento de Alcoy” (en adelante ADUCA), firmado en julio de 2017, para poder llevar a cabo las actuaciones de Rehabilitación Edificatoria y Regeneración y Renovación Urbanas para dicho ámbito.

## 2. LEGISLACIÓN URBANÍSTICA APLICABLE

La legislación urbanística aplicable para la MpPG es la siguiente:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 5/2014, de 25 de julio de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo, y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (en adelante LOTUP).
- Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (L-3R), revisión vigente desde 31 de octubre de 2015).
- Ley 10/2015, de 29 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat.
- Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana, aprobado por Orden del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte de 26 de abril de 1999 (marco orientativo, disposición legal no obligatoria).
- Plan General de Ordenación Urbana de Alcoy (en adelante PGOU), así como sus posteriores modificaciones.
- Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana (en adelante ETCV), aprobada por el Decreto 1/2011, de 13 de enero del Consell.

### 3. ANTECEDENTES

Se toma como referencia el documento que el Ayuntamiento de Alcoy redactó en junio de 2015 sobre “Rehabilitación Edificatoria y Regeneración y Renovación Urbanas en el ámbito de la Colonia de Aviación”.

#### 3.1. Contexto histórico

La Colonia de Aviación debe su origen a la instalación en el alto de la Sierra Aitana del escuadrón 876 de la fuerza aérea estadounidense, a raíz de los acuerdos del gobierno español con los Estados Unidos en los años cincuenta. Los militares norteamericanos operaban en colaboración con las fuerzas aéreas españolas a fin de adiestrarlas en la vigilancia del espacio aéreo. como lugar de residencia de las familias se escogió la ciudad de Alcoy, en los terrenos donde todavía hoy se encuentra la Colonia.



Fuente: Ayuntamiento de Alcoy

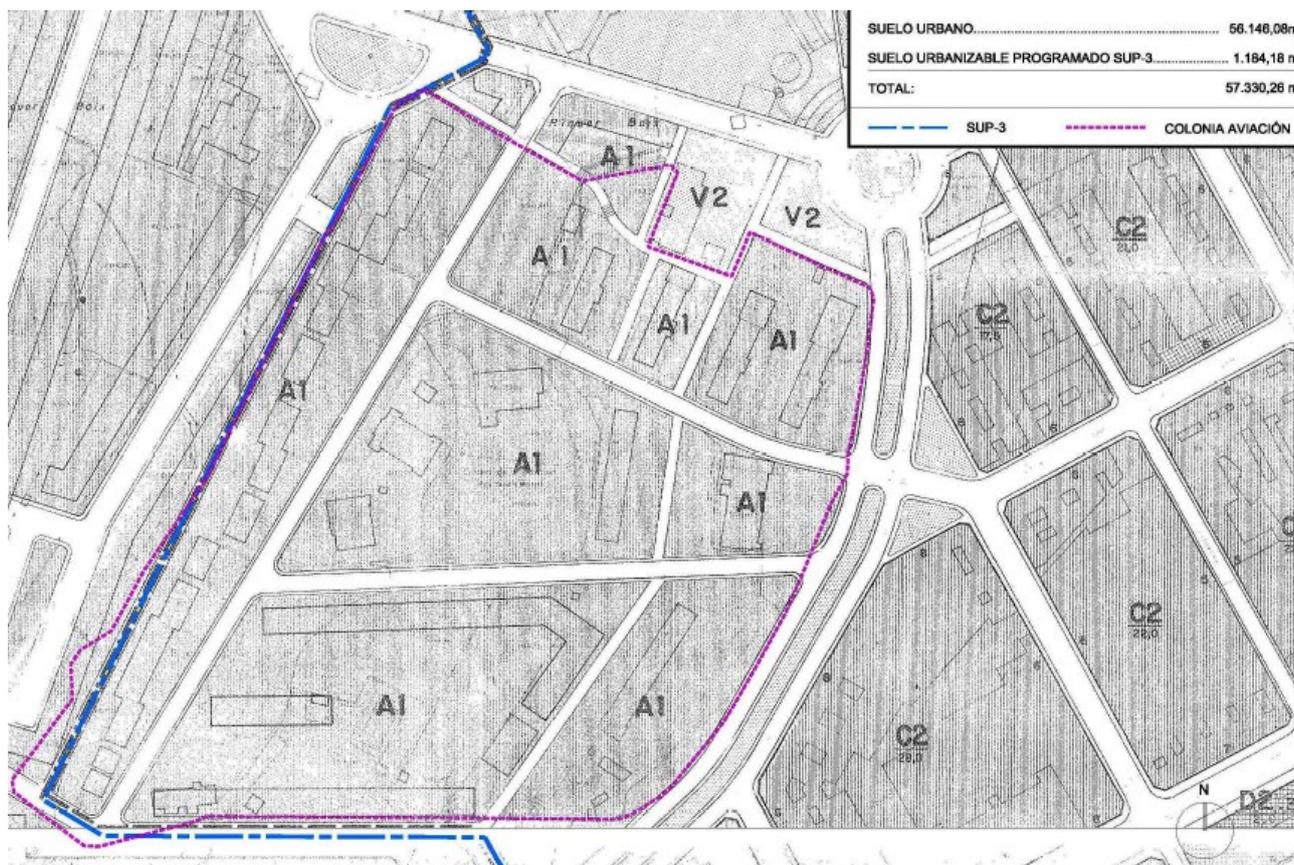
Las viviendas, inauguradas a finales de los años sesenta, se construyeron siguiendo las pautas del modelo de vida americano de la época, rodeadas de césped y dotadas de todos los servicios necesarios como escuela, cine, economato, club de oficiales y suboficiales, pistas deportivas y piscinas. El conjunto de los terrenos, edificios e instalaciones que constituye la Colonia fue adscrito al Patronato de Casas del Ministerio del Aire por Decreto 3021/1967, de 7 de diciembre, a fin de que las construcciones existentes o que pudieran construirse en lo sucesivo fueran utilizadas por su personal en régimen de alquiler.



Fuente: Ayuntamiento de Alcoy

### 3.2. Información urbanística

El PGOU, 20 de julio de 1989, aprobado por resolución del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, determina que los terrenos de la Colonia de Aviación están situados en suelo urbano, en la zona calificada como residencial multifamiliar abierta, siéndoles de aplicación la ordenanza de edificación abierta extensiva A1 y los artículos correspondientes a red viaria.



Plano I03 – Planeamiento vigente: Plan General 1989, Plano SU24, SU29. Clasificación del Suelo. Detalle del suelo urbano y urbanizable.



Calle Felip María Garín 4b – 46021 Valencia · España  
Paseo Castellana 200 – 28046 Madrid · España  
Avda Rivera Navarrete 395 Of 504. San Isidro · Lima · Perú

www.aicequip.com Tel. (+34) 963 155 610



La ficha urbanística correspondiente al ámbito de la Colonia de Aviación según el PGOU vigente es la siguiente:



**FITXA URBANÍSTICA**  
AJUNTAMENT D'ALCOI. OFICINA D'ARQUITECTURA

Referència

La informació urbanística sol·licitada, d'acord amb el Pla General d'Ordenació Urbana vigent, aprovat per resolució del conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports el dia 20 de juliol de 1989, i publicat al Diari Oficial de la Generalitat Valenciana el 18 d'agost de 1989, és la següent:

EMPLAÇAMENT				ORDENACIÓ	
VIA	SG	NOM DE LA VIA PÚBLICA	NÚM.	CLASSIFICACIÓ	
1	C/	MESTRE J. RIBERA MONTES	20	Urbà	<b>A1</b>
2				Residencial multifamiliar oberta	
3				2a. Edificació oberta	
4				A1. Extensiva	
				Aïllada	

**PARÀMETRES URBANÍSTICS**

		VIA 1	VIA 2	VIA 3	VIA 4				
ALÇÀRIA MÀXIMA	Nombre de plantes	3				PARCEL·LA MÍNIMA <sup>(1)</sup>	Superfície (m <sup>2</sup> )	500	
	Total (m)	-	-	-	-		Front (m)	15,00	
	Comisa (m)	11					Diàmetre inscrit (m)	15,00	
SITUACIÓ	Fondària màxima (m)	15,0				OCUPACIÓ	Sobre rasant (%)	25	
	Reculada (m)	Front <sup>(3)</sup>	-	-	-		-	Sota rasant (%)	50
		Fons <sup>(4)</sup>	-	-	-	-	VOLUM	Coefficient d'edificabilitat (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,50
		Lateral <sup>(4)</sup>	-	-	-	-			

**USOS**

ÚS CARACTERÍSTIC		Habitatge (multifamiliar o en filera *)										
USOS COMPATIBLES <sup>(2)</sup>		SITUACIÓ		GRAU		USOS COMPATIBLES <sup>(2)</sup>		SITUACIÓ		GRAU		
INDÚSTRIA	Artesana	D	E				SERVEIS DE L'AUTOMÒBIL	Garatges i dipòsits vehic.		D	2 3 4 5	
								Tallers de l'automòbil		D		4 5
TERCIARI	Oficines			D			DOTACIONAL	Estacions de servei	A B		3 4 5	
				E				Esportiu	A B	1	2 3 4 5	
					D				Educatiu, socio-cultural, religiós, assistencial i administratiu-institucional		D	3 4 5
				B		1 2 3 4 5			Residencial (hospitals, residències d'ancians...)	B		2 3 4 5
					E					E		4 5
	Comerç											
	Turístic-residencial											
	Espectacles i sales reunió			D					E		4 5	

(1) Només als efectes de reparcel·lació, segregació i agregacions de parcel·la

(2) SITUACIÓ:

- A En parcel·la lliure d'edificació, o amb construccions  $\leq 0,1 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- B En edifici exclusiu aïllat, en illa completa o entre mitgeres
- C En part d'un edifici amb ús diferent al d'habitatge
- D En planta baixa d'un edifici col·lectiu d'habitatges i la seua prolongació en patis d'illa o de parcel·la o en annex a habitatge unifamiliar
- E En planta de pis, en edificis d'habitatges

GRAU:

- 1 Sup.  $>2.000 \text{ m}^2$  o capacitat  $>500$  persones
- 2 Sup.  $500-2.000 \text{ m}^2$  o capacitat 250-500 persones
- 3 Sup.  $250-500 \text{ m}^2$  o capacitat 50-250 persones
- 4 Sup.  $100-250 \text{ m}^2$  o capacitat 15-50 persones
- 5 Sup.  $<100 \text{ m}^2$  o capacitat  $<15$  persones

(3) S'hauran de complir les condicions següents:

- a) L'edificació se separarà de l'alineació exterior de l'altre costat de la via o espai públic una distància igual o superior a l'alçària màxima.
- b) L'edificació se separarà de l'eix de la via pública una distància igual a la meitat de l'alçària màxima.

(4) La separació de l'edificació als límits laterals i al fons serà igual o superior a la meitat de l'alçària màxima i no mai inferior a 5 m.

No obstant això, es podran autoritzar construccions adossades als límits laterals:

- a) Si ja existeix edificació mitgera contigua
- b) Si es redacta i s'executa un projecte conjunt amb la propietat contigua
- c) Si la propietat contigua contrau compromís escriturat d'edificar adossat

\* En el cas d'habitatges en filera no serà possible la segregació en unitats parcel·làries

### 3.3. Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica

Habiendo tenido en consideración que las modificaciones de los planes se rigen por la LOTUP, previa a la elaboración de esta MpPG, se tramitó una Solicitud de Inicio de Procedimiento que contenía un Documento Inicial Estratégico (en adelante DIE) y la propia modificación del planeamiento con carácter de borrador, iniciando así el procedimiento de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica (en adelante EATE) del plan, que, en este caso, atendiendo el contenido de las modificaciones propuestas, fue considerado de carácter menor. Se incorporó la documentación justificativa correspondiente, y se tramitó por el procedimiento simplificado previsto en su artículo 51, apartados 2.b) y 7, para continuar su tramitación conforme al artículo 57 de dicha ley. El Ayuntamiento de Alcoy actuó como órgano ambiental y territorial en el EATE, siendo favorable dicho informe.

### 4. RÉGIMEN JURÍDICO. Competencia y Documentación

El régimen jurídico aplicable a la presente modificación es el dispuesto en la LOTUP, con las siguientes matizaciones derivadas de sus disposiciones transitorias

La Disposición Transitoria tercera establece:

*“Ejecución de los planes:*

*1. Los planes aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley o que, por aplicación de la disposición transitoria primera, se aprueben sin adaptarse a ella, se ejecutarán y aplicarán según sus propios contenidos, sin que la presente ley implique modificación de sus determinaciones físicas, ni del contenido de los derechos y aprovechamientos objetivos o tipo que de ellos se deriven (...).”*

De conformidad con la referida Disposición Transitoria se deriva que respecto al procedimiento será de aplicación la LOTUP, por tanto, a los efectos de procedimiento y competencia en la aprobación de la presente modificación, el artículo 63 de la LOTUP, establece que la modificación de los planes se realizará por el procedimiento establecido para su aprobación.

La modificación objeto de este documento consiste en la adecuación y cambio de determinados parámetros urbanísticos, dentro de la ordenación pormenorizada, tratándose de una modificación de índole menor, que no afecta a la ordenación estructural, por lo que la competencia para su aprobación corresponde al Ayuntamiento según el artículo 44.5 de la LOTUP, que establece que los ayuntamientos son competentes para la formulación y tramitación de los planes de ámbito municipal, y la aprobación de aquellos que fijen o modifiquen la ordenación pormenorizada. Por tanto, la modificación propuesta tiene un contenido de alcance de ordenación muy limitado, dentro de los establecidos en el artículo 35 de la LOTUP, sobre “determinaciones de la ordenación pormenorizada”.

La presente MpPG incide únicamente en la ordenación pormenorizada, incluyendo en esta las determinaciones de los instrumentos de rango superior vigentes y las determinaciones de carácter estructural que estos definen.

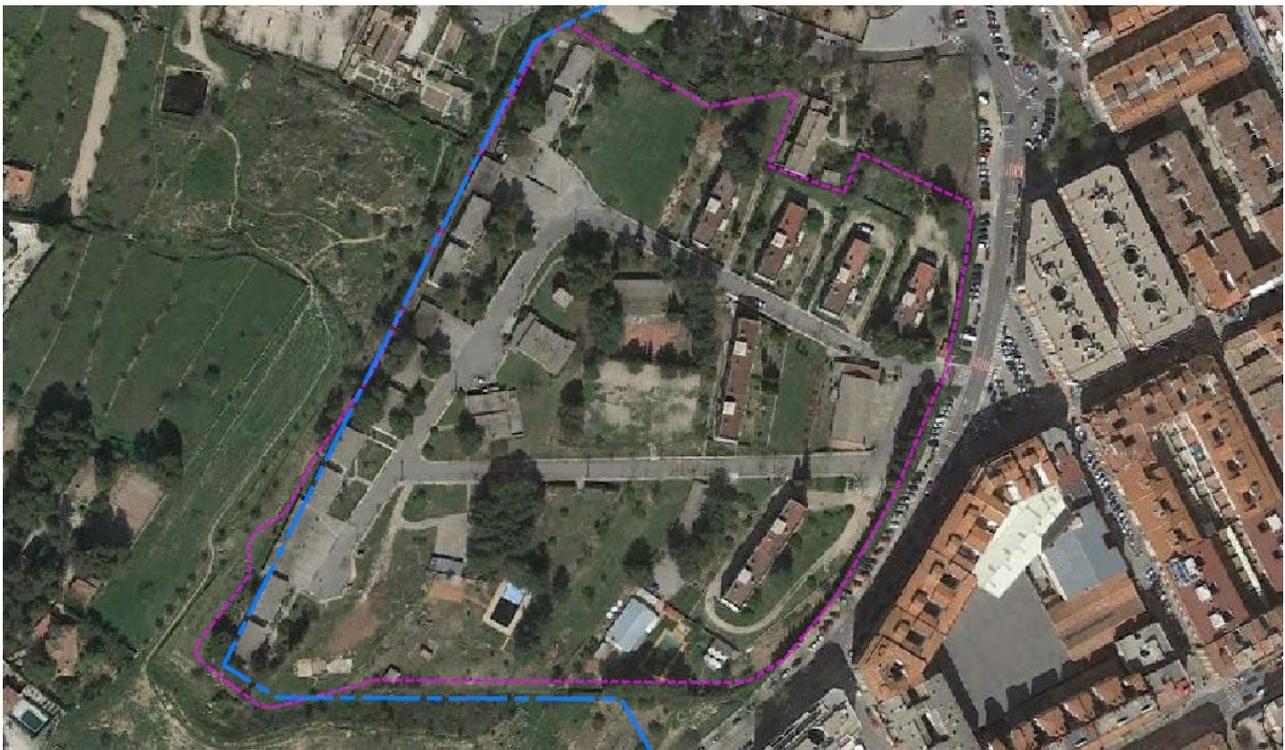
Respecto a la documentación, la presente modificación puntual se ajusta a los documentos establecidos en el artículo 39 de la LOTUP sobre documentación del plan de ordenación pormenorizada (documentos informativos y justificativos, y documentos con eficacia normativa).

## 5. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

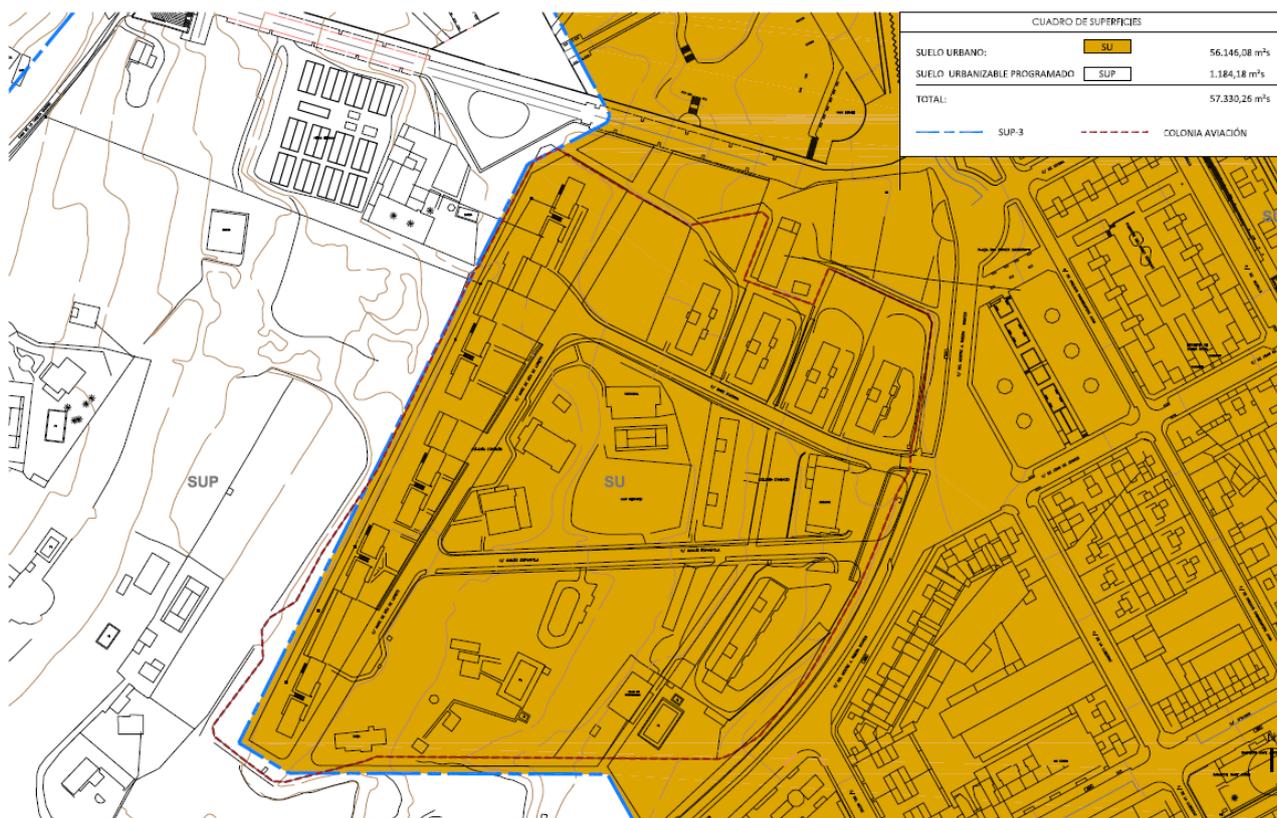
El ámbito del presente documento se corresponde con el sector de suelo urbano denominado Colonia de Aviación, situado en la calle Mestre J. Ribera Montes, número 20, de parcela única y suelo calificado por el PGOU como Residencial.

El ámbito objeto del *“Acuerdo para el Desarrollo Urbanístico de la Colonia de Aviación en Alcoy entre el Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa y el Ayuntamiento de Alcoy”* (en adelante ADUCA), firmado en julio de 2017, delimita una superficie total, según la cartografía municipal de 57.330,26 m<sup>2</sup>, de una única titularidad. La zona de la Colonia de Aviación se encuentra al suroeste del casco urbano en terrenos clasificados en gran parte, 56.146,08m<sup>2</sup>, como urbanos (que son objeto de la presente modificación), y una pequeña porción de 1.184,18m<sup>2</sup> clasificados como urbanizables dentro del sector SUP-3, y que se desarrollarán conjuntamente con este último.

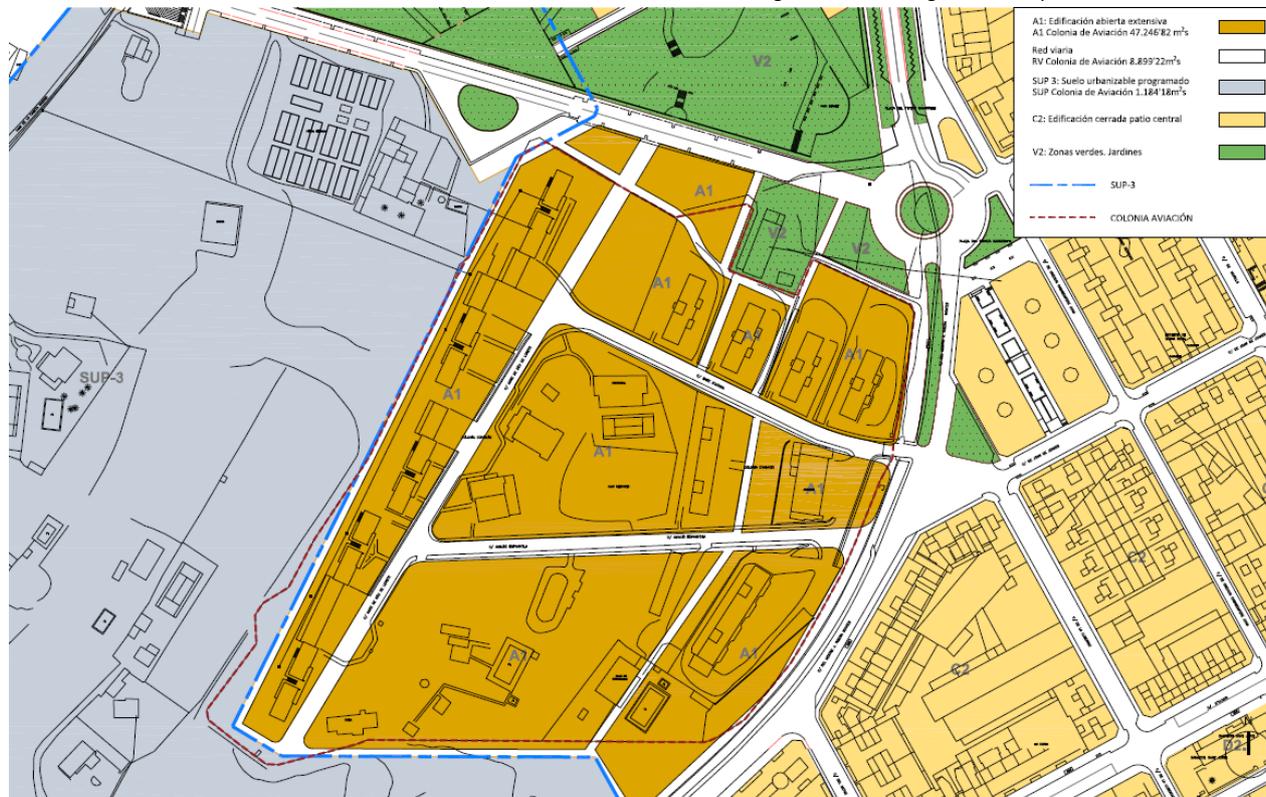
De los terrenos clasificados como urbanos, están calificados mayoritariamente como zona A-1 Edificación Abierta Extensiva (47.249,82m<sup>2</sup>) y el resto como red viaria (8.899,22m<sup>2</sup>). La delimitación exacta de dicho ámbito queda reflejada en los planos de información de la presente MpPG.



Plano I06 – Ámbito de la MpPG sobre ortofoto



Plano I04 – Planeamiento vigente sobre cartografía municipal. Clasificación del suelo.



Plano I05 – Planeamiento vigente sobre cartografía municipal. Calificación del suelo.



### 5.1. Información catastral

Según los datos que figuran en el catastro inmobiliario, su referencia catastral es 8462313YH1889S0001RB y cuenta en la actualidad con una superficie construida de 8.798m<sup>2</sup>, siendo el año de construcción de las edificaciones de 1960. La parcela está construida sin división horizontal. La superficie de la parcela catastral es de 57.374 m<sup>2</sup>.

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**8462313YH1886S0001RB**

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN  
CL MESTRE J RIBERA MONTES 20  
03802 ALCOY/ALCOI [ALICANTE]

USO PRINCIPAL: Residencial      AÑO CONSTRUCCIÓN: 1960

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 99,999900      SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): 8.798

**PARCELA CATASTRAL**

SITUACIÓN  
CL MESTRE J RIBERA MONTES 20  
ALCOY/ALCOI [ALICANTE]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): 8.798      SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m<sup>2</sup>): 57.374      TIPO DE FINCA: Parcela construida sin división horizontal

**CONSTRUCCIÓN**

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
VIVIENDA	0	00	00	4.714
VIVIENDA	0	01	00	3.032
VIVIENDA	0	02	00	652
DEPORTIVO	0	00	00	400

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

INFORMACIÓN GRÁFICA      E: 1/4000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Diciembre de 2018

718,400 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89  
— Límite de Manzana  
— Límite de Parcela  
— Límite de Construcciones  
— Mobiliario y aceras  
— Límite zona verde  
— Hidrografía

### 5.2. Información registral

Según la descripción de las fincas, y su correspondiente título de propiedad, se refleja:

Nº Finca Registral	Dominio	Superficie registral	Superficie real
11.958	Pleno	58.869 m <sup>2</sup>	57.330'26 m <sup>2</sup>

La descripción de la finca es la siguiente:

*URBANA: Conjunto de terrenos, edificios e instalaciones que constituyen LA COLONIA DE AVIACION de esta ciudad, en la partida RIQUER BAJO. Hallándose cerrado por sus lados Norte, Sur y Este, por verja de hierro de alambre. Los terrenos se hallan atravesados por una amplia pista asfaltada de dos trazados: uno el principal,*



*recto que, partiendo del pórtico de entrada, atraviesa el recinto en dirección Este a Oeste; el otro, que enlaza en el anterior en su inicio, toma la dirección Norte-Sur, variando en dirección Sur-Oeste. Dicha pista es continuación de la calle Cisneros. Los accidentes que presenta el terreno, particularmente en el lado derecho del trazado principal de la pista, se hallan suavizados por medio de cuatro amplias mesetas ascendentes, escalonadas en sentido de profundidad, hallándose protegidas por muros de contención, las cuales se hallan en su nivel inferior a dicha pista, descendiendo de ésta a cada una de dichas mesetas por medio de escaleras de piedra. Dentro de dicho terreno hay siete edificios, ubicados y espaciados dentro del recinto, hallándose limitados por todos sus aires con los terrenos en donde se hallan asentados. Seis de dichos edificios se hallan destinados a vivienda, comprendiendo en conjunto cuarenta de ellas. El primero, segundo, tercero y cuarto edificios se hallan emplazados uno en cada una de las cuatro mesetas dichas, ocupando la parte central de las mismas una superficie de doscientos setenta metros cuadrados, con sus fachadas principales orientadas al Oeste, en donde tienen su portal de entrada las cuatro viviendas que cada edificio comprende: dos en planta baja y las otras dos en la superior, siendo la cubierta de cada cuerpo de obra terraza para el servicio de dichas viviendas. Los edificios primero y segundo tienen cuatro y trasteros o carboneras en su terraza respectiva, los cuales son anejos de sus viviendas. El quinto y sexto edificios se hallan asentados a la parte izquierda de la pista principal, siendo el primero de ellos el que se halla a inferior nivel, ocupando cada uno una superficie de cuatrocientos cuarenta metros cuadrados, teniendo sus fachadas principales también orientadas al Oeste, las que presentan dos portales de acceso, desarrollándose en cada edificio doce viviendas, de las que seis tienen su acceso por el portal derecho y las restantes seis viviendas por el portal izquierdo, dando cada portal entrada a las viviendas de su lado, en planta baja y cuatro en las plantas superiores, dos por planta. Las cubiertas de estos cuerpos de obra son terrazas, las que tienen su acceso, al igual que los anteriores edificios, por puerta abierta en el último rellano de su respectiva escalera. El edificio séptimo, que se desarrolla en la confluencia que forman los dos trazados de la pista de acceso, ocupa una superficie de noventa y cuatro metros cuadrados, formada por una nave cubierta a dos vertientes, destinado a garaje y estacionamiento de vehículos, disponiendo de fosos para la limpieza y engrase de los mismos, presentando toda su fachada que se halla orientada al Este, completamente abierta para facilitar la entrada de dichos vehículos. Esta nave tiene adosado en su lateral derecho, un pequeño cuerpo de obra destinado a vivienda del guarda de la Colonia, hallándose compartimentada interiormente y comprendiendo vestíbulo, estar, comedor, dormitorio y cuarto de aseo, teniendo en su parte delantera una dependencia destinada a teléfono, y en su parte posterior el aseo de uso general, disponiendo también de un patio posterior con lavadero; en el lateral izquierdo, tiene adosado otro pequeño cuerpo de obra, que contiene un cuarto trastero, dos dormitorios y una cocina, sobresaliendo esta de la alienación del cuerpo principal. La mencionada nave tiene en su parte posterior y pegado a la misma un pequeño cuerpo de obra rectangular destinado a carbonera, con puerta independiente. Las instalaciones que completan la finca que se está describiendo están formadas, además de por el edificio séptimo dicho, por la pista asfaltada que facilita la comunicación de todo el recinto, dando acceso a los edificios que se desarrollan en sus laterales, hallándose protegido el lateral derecho de la pista principal, así como el izquierdo de la otra pista, por medio de barandas de hierro, las cuales también orillan las escaleras de bajada a las mesetas; hallándose instalados en ambas pistas las partes de alumbrado y los recipientes destinados para la recogida de basuras. Los terrenos que constituyen el polígono miden CINCUENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS, se hallan destinados, con excepción de la parte de ellos ocupado por los edificios descritos y por las pistas asfaltadas, a grandes zonas verdes, en setos, jardines y vías enlosadas que comunican los edificios destinados a viviendas con las pistas que les da acceso, conteniéndose en el terreno que limita el recinto por el lado izquierdo algunos olivos, pinos y árboles frutales. Linda todo, que forma una sola finca: por delante o ESTE, con la Explanación del Ferrocarril de Alicante a Alcoy; por la derecha entrando, o NORTE, con fincas de José María Ferri Crespo y de Emilio Moltó Gisbert; por la izquierda*

o SUR, con finca de herederos de Concepción Escofet y la de Julián Valor Segura, y por el fondo u OESTE, con la Colonia Americana; por los lindes Norte y Sur, acequia de riego en medio, la cual discurre en parte por la superficie y en parte por el subsuelo.



Plano I07 – Ámbito de la MpPG sobre topográfico actual

### 5.3. Afección del suelo forestal

Dando respuesta a los comentarios emitidos en la aprobación del Informe Ambiental y Territorial Estratégico (IATE) sobre la “existencia de un suelo forestal colindante con el ámbito de la modificación, determinación de su importancia y afección por la propuesta”, tal y como se recogía en la DIE y también se expone en el Estudio de Integración Paisajística, adjunto a este documento, el ámbito del sector no queda afectado por ningún tipo de suelo forestal protegido; únicamente, según la Cartografía Temática de la Generalitat Valenciana, aparece un área colindante señalada en el siguiente plano en morado, de suelo no Forestal con afecciones de incendios y plagas.

- Suelo Forestal

De acuerdo con el PATFOR, el área propuesta no afecta al terreno clasificado como forestal.

- Suelo Forestal Estratégico

De acuerdo con el PATFOR, el ámbito de la solicitud, siendo suelo urbanizado y consolidado, tampoco está afectado como suelo forestal estratégico.



Suelo Forestal y Suelo Forestal Estratégico. Fuente Cartografía Temática de la Generalitat Valenciana

## 6. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

La MpPG tiene por objeto la modificación de determinados artículos de las NNUU del PGOU para el ámbito concreto de suelo urbano de la Colonia de Aviación. La MpPG se circunscribe a la necesidad de revisión del planeamiento previo aprobado teniendo en cuenta y haciendo referencia al ADUCA para poder llevar a cabo, entre otras, las actuaciones de Rehabilitación Edificatoria y Regeneración y Renovación Urbanas para dicho ámbito.

En dicho ADUCA se expone:

*“Que, dentro del marco general de colaboración entre Instituciones y Organismos de las distintas Administraciones Públicas en el ámbito de sus respectivas competencias, resulta de interés para el*



*Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (en adelante INVIED) y el Excmo. Ayuntamiento de Alcoy formalizar el presente Acuerdo para el desarrollo urbanístico, que tiene como objeto fundamental establecer una actuación sobre el medio urbano de acuerdo con el Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.*

*Todo ello con el objeto de poder cumplir con tres objetivos fundamentales:*

- 1. Modificar la ordenación urbanística del ámbito para incorporarlo e integrarlo con su entorno inmediato, adaptando el tejido urbano al de la zona. Además, se pretende obtener una gran superficie de equipamiento público situada en la parte central que permitirá reducir el déficit de infraestructuras dotacionales existentes en el barrio.*
- 2. Definir las obras de rehabilitación edificatoria que permitan recuperar aquellos inmuebles que presentan insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad, todo ello para que el INVIED pueda dar cumplimiento a las “Medidas de apoyo a la movilidad geográfica de los miembros de las Fuerzas Armadas”.*
- 3. Realizar obras de nueva edificación en sustitución de los inmuebles previamente demolidos que permitan agrupar edificabilidad en zonas concretas del ámbito, para poder liberar espacio en otras.*
- 4. Realizar obras de reurbanización de la red viaria existente para integrarla a la red urbana en condiciones adecuadas de ser conectada.*

*La ordenación urbanística supone, de una parte, mantener los derechos y deberes urbanísticos que la legislación sectorial y el vigente Plan General de Ordenación Urbana establecen, y de otra mejorar y completar la urbanización con la realización de las obras y la modernización de los servicios que resulten necesarios, poniendo a disposición de la Administración actuante, los viales, espacios libres y servicios urbanísticos actualmente existentes, libres de cargas y gravámenes y asimismo, proceder a la cesión gratuita al Ayuntamiento, para su incorporación al dominio público.”*

Desde la administración municipal se transmite al equipo redactor la necesidad de modificar puntualmente el planeamiento vigente y:

*“(…) llevar a cabo la reordenación de la Colonia Militar “EVA-5”, de Alcoy, propiedad del INVIED, fijando por medio del citado Acuerdo las condiciones reguladoras de las actuaciones a seguir:*

- a) Mantener la edificación de los bloques existentes al norte de la Colonia, recayentes a la c/ Loreto con el fin de completar las viviendas vacías y poder rehabilitar los edificios.*
- b) Sustituir la edificación de los actuales hangares por nueva edificación residencial con una edificabilidad aproximada de 2.633,82m<sup>2</sup>.*
- c) Sustituir las actuales edificaciones de residencia de oficiales y suboficiales por nueva edificación residencial con una edificabilidad aproximada de 15.068,20m<sup>2</sup>.*



- d) *Obtener, por parte de la administración local, una parcela de equipamiento público de aproximadamente 7.430,25m<sup>2</sup> con las edificaciones existentes que en la actualidad tienen uso de capilla, guardería, teatro y cafetería. Estas edificaciones se cederían como equipamiento público.*
- e) *Obtener por parte de la administración local una parcela de suelo colindante al sector SUP-3. Esta parcela tiene una superficie aproximada de 8.723,43m<sup>2</sup> sin aprovechamiento urbanístico.*
- f) *Obtener una parcela edificada, numerada como nº13 con una superficie de 1.951,93m<sup>2</sup> y una edificación con cuatro viviendas que será demolida y no tendrá aprovechamiento, para usos municipales.*
- g) *Obtener una parcela edificada, numerada como nº14 con una superficie de 463,78m<sup>2</sup> y una edificación con dos viviendas que será demolida y no tendrá aprovechamiento, para usos públicos municipales.*
- h) *Obtener la totalidad de la red viaria del ámbito una vez reurbanizada esta.”*

Por tanto, y siempre en concordancia y de modo congruente con las directrices del PGOU, en aras de posibilitar llevar a cabo las actuaciones anteriormente mencionadas, y suscribiendo el ADUCA, la corporación municipal encara la revisión de la ordenanza municipal en lo referente a la ordenación de las subzonas de calificación urbanística de los terrenos (previa y mayoritariamente calificados como A1, manteniendo la zona de calificación urbanística residencial), así como la edificabilidad máxima asignada a cada una de las parcelas resultantes, sin incrementar en ningún momento el aprovechamiento lucrativo sobre el sector, y que queda establecido en el PGOU y suscrito por el ADUCA.

La presente MpPG establece, para las zonas de aprovechamiento privado, la ordenación en edificación cerrada en manzana densa C1, para los edificios de la calle Mare de Déu de Loreto y los bloques de la calle Base Aitana, y la ordenación de edificación abierta media A2 para las parcelas números 9 y 10 (actualmente club de suboficiales y bloque de viviendas existente junto al mismo y edificio de los hangares). La ordenación propuesta se refleja en los planos de ordenación de la presente MpPG.

## 7. INTEGRACIÓN DE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO

El Servicio de Planificación Económica y Regeneración Urbana, de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio de la Generalitat Valenciana publica en marzo de 2017 el “SET para introducir la perspectiva de género en el proceso urbano. Recopilación de Información en materia de Arquitectura y Urbanismo desde la perspectiva de género”, (Azara, S y Gil, MV). En su introducción se recoge que:

*“Se entiende por integración de la perspectiva de género la consideración sistemática de las diferentes situaciones, condiciones, aspiraciones y necesidades de mujeres y hombres, incorporando objetivos y actuaciones específicas dirigidas a eliminar las desigualdades y promover la igualdad en todas las políticas y acciones, a todos los niveles y en todas sus fases de planificación, ejecución y evaluación”.*

Por este motivo:

*“se pretende integrar el enfoque de género en todas las fases del proceso urbanístico, desde el diseño, la participación, la planificación y la ejecución, hasta la evaluación y el seguimiento.”*





Son de aplicación:

*“En las actuaciones de regeneración urbana y rehabilitación, así como en la creación y consolidación de nuevos modelos de ciudad en todos los aspectos que influyen en el ámbito urbano. Y sirve de guía para proyectar espacios públicos y edificios desde la perspectiva de género.”*

Se distinguen siete áreas temáticas para focalizar las previsiones y actuaciones en materia de perspectiva de género:

1. Modelo de ciudad
2. Percepción de seguridad
3. Espacios públicos y accesibilidad
4. Movilidad
5. Vivienda
6. Representación y Señalización Urbana
7. Participación Ciudadana

Para el sano desarrollo del ámbito, es necesario tener en cuenta desde los instrumentos de planeamiento que lo regulan la perspectiva de género, desde las primeras fases de diseño. La MpPG promueve desde un primer momento, en gran medida, las posibles cuestiones a plantear, para favorecer y potenciar la igualdad en el diseño urbanístico, de tal manera que sea más seguro, habitable, inclusivo y por tanto, elimine cualquier posible barrera o perjuicio hacia los habitantes del mismo.

Las siguientes cuestiones, que vamos a analizar desde cada una de las áreas temáticas, se han tenido en cuenta para desarrollar los objetivos que tiene la modificación y que incluyen la perspectiva de género, de una u otra manera y en cada una de las fases.

<b>01 MODELO DE CIUDAD</b>	
<b>Objetivos y metas del SET que contempla la MpPG:</b>	
<i>Distribución equilibrada de los servicios y equipamientos urbanos cotidianos y de los espacios de relación</i>	✓
<i>Fomentar la mezcla de usos en un sistema de equipamientos de los barrios</i>	✓
<i>Modelo de ciudad compacta, relativamente densa</i>	✓
<i>Fomentar las distancias cortas y de proximidad</i>	✓
<i>Buen sistema de transporte público y Espacios públicos seguros y de calidad</i>	✓
<i>Planificar los espacios públicos, equipamientos y viviendas desde la perspectiva de género y en función de los roles de género</i>	✓
<b>Ejemplos de actuaciones que contempla la MpPG:</b>	
<i>Densificación y reutilización de suelos urbanos infrutilizados, degradados o de solares vacíos</i>	✓
<i>Fomento del urbanismo de proximidad, de uso mixto</i>	✓
<i>Mejora del acceso a los servicios públicos (calidad, distancias, ...)</i>	✓
<i>Creación de pequeños equipamientos de cuidado, asistenciales, escolares, sanitarios, educativos, deportivos, culturales.</i>	✓
<i>Reducción de las distancias, a pie</i>	✓



<i>Red de espacios públicos de escala más pequeña y cercana</i>	✓
---	---

<b>02 PERCEPCIÓN DE SEGURIDAD</b>	
<b>Objetivos y metas del SET que contempla la MpPG:</b>	
<i>Garantizar la percepción de seguridad en los espacios urbanos mediante una adecuada iluminación y la máxima visibilidad en todo momento</i>	✓
<i>Buscar la apropiación e identificación del espacio urbano por parte de la ciudadanía</i>	✓
<i>Claro diseño y señalización de los espacios que permita orientarse sin dificultades</i>	✓
<i>Zonificación: uso mixto (cubiertas todas franjas horarias)</i>	✓
<b>Ejemplos de actuaciones que contempla la MpPG:</b>	
<i>Iluminación suficiente y adecuada en todas las calles y pasos</i>	✓
<i>Distribución estratégica de luminarias con intensidad y mantenimiento suficiente y sostenible</i>	✓
<i>Vallado de solares vacíos</i>	✓
<i>Disminución de rincones, callejones sin salida, escaleras, túneles</i>	✓
<i>Asegurar buena visibilidad, ampliando campos de visión</i>	✓
<i>Eliminación de elementos opacos de altura mayor a 1,60m que reduzcan la visibilidad en espacios públicos por su efecto barrera. Utilizar siempre elementos transparentes.</i>	✓
<i>Reducción de las zonas sin actividad (zonificación).</i>	✓
<i>Asegurar la mezcla de usos, para la concurrencia de personas en cualquier franja horaria.</i>	✓
<i>Creación y diseño cuidadoso de los espacios semiprivados.</i>	✓
<i>Señalización con elementos de orientación visibles y precisos.</i>	✓

<b>03 ESPACIOS PÚBLICOS Y ACCESIBILIDAD</b>	
<b>Objetivos y metas del SET que contempla la MpPG:</b>	
<i>Crear infraestructuras, espacios urbanos y equipamientos que respondan mejor a las necesidades de las personas según sus roles de género y características físicas</i>	✓
<i>Facilitar la conciliación familiar y laboral, creando una ciudad que dé respuestas a las necesidades de la vida cotidiana</i>	✓
<i>Ofrecer equipamientos, espacios y servicios que faciliten la conciliación familiar y laboral y mejoren la compatibilidad de horarios y lugares</i>	✓
<i>Resolver la accesibilidad en los entornos urbanos, respondiendo a una realidad tanto física como social</i>	✓
<b>Ejemplos de actuaciones que contempla la MpPG:</b>	
<i>Realización de estudios técnicos previos a las intervenciones en los espacios públicos, para diagnosticar y analizar desde una perspectiva de género las necesidades del barrio donde se actúa.</i>	✓
<i>Disposición de aseos públicos, espacios para lactancia materna e higiene del bebé, en espacios abiertos como plazas, parques, jardines y espacios públicos, cuya utilización sea cómoda y fácil</i>	✓
<i>Aumento de espacios de recreo seguros, neutros, agradables y que respondan a distintos juegos</i>	✓
<i>Diseño de mobiliario urbano adecuado y distribuido pensando en la cercanía a zonas infantiles, zonas deportivas, etc. Con posibilidad de elección de zonas sol/sombra.</i>	✓



<i>Ampliación de las aceras para el paso de coche de bebés, de sillas de ruedas de mayores o personas con movilidad reducida y de carros de la compra</i>	✓
<i>Nivelación de los alcorques con la acera y diferenciación de materiales, colores y texturas en los cambios de nivel</i>	✓
<i>Diseño de rampas con poca pendiente y barandillas cómodas</i>	✓
<i>Pasos de peatones muy diferenciados</i>	✓
<i>Diseño del trazado del carril-bici de forma que ocupe parte de la calzada y no siempre se reduzca el ancho de acera, disminuyendo el espacio para el peatón</i>	✓

#### 04 MOVILIDAD

<b>Objetivos y metas del SET que contempla la MpPG:</b>	
<i>Disminuir el tiempo dedicado a los desplazamientos necesarios para las tareas de la vida cotidiana</i>	✓
<i>Mejorar la accesibilidad al transporte público</i>	✓
<i>Garantizar la seguridad de los desplazamientos sostenibles</i>	✓
<b>Ejemplos de actuaciones que contempla la MpPG:</b>	
<i>Introducción de nuevas categorías en los estudios de movilidad</i>	✓
<i>Fomentar el uso del transporte público, y movilidad sostenible, frente al transporte de vehículos privado</i>	✓
<i>Mejorar la calidad, seguridad y características espaciales de las infraestructuras y transporte</i>	✓
<i>Priorización de los viandantes en muchos urbanos frente a los vehículos, adecuando su velocidad y el espacio ocupado por ellos, sin hacerlos desaparecer por completo, pues aumente la sensación de seguridad, sobre todo por la noche.</i>	✓
<i>Estudio y aplicación de medidas innovadoras para una movilidad sostenible y más segura</i>	✓
<i>Impulso de la implicación en los procesos participativos y debates sobre los estudios y sus cambios.</i>	✓

#### 05 VIVIENDA

<b>Objetivos y metas del SET que contempla la MpPG:</b>	
<i>Adequar la oferta residencial a las diversas estructuras familiares y flexibilizar las tipologías para los posibles cambios familiares.</i>	✓
<i>Garantizar la seguridad de las mujeres en el entorno próximo de sus viviendas</i>	✓
<i>Facilitar el acceso a la vivienda</i>	✓
<b>Ejemplos de actuaciones que contempla la MpPG:</b>	
<i>Construcción de viviendas de diferentes tipologías, pensando en otros modelos de convivencia además del de la estructura de familia tradicional</i>	✓
<i>Distribución flexible y convertible de las viviendas para adaptarlas a los cambios vitales de sus ocupantes y alteraciones de las circunstancias familiares</i>	✓
<i>Variación de las proporciones del espacio habitable hacia recintos de estar-descanso-trabajo individuales mayores y espacios de relación comunes más equilibrados</i>	✓
<i>Diseño de viviendas pensadas para personas mayores y personas con movilidad reducida</i>	✓
<i>Aplicación de criterios de seguridad en el diseño de los elementos comunes (escaleras, ascensores y entradas).</i>	✓



<b>06 REPRESENTATIVIDAD Y SEÑALIZACIÓN URBANA</b>	
<b>Objetivos y metas del SET que contempla la MpPG:</b>	
<i>Visibilizar y fomentar la concienciación social sobre la importancia de aplicar la perspectiva de género en el urbanismo</i>	✓
<i>Potenciar la presencia simbólica y representación de las mujeres en la ciudad como mecanismo para favorecer su empoderamiento</i>	✓
<i>Promover lenguaje visual no discriminatorio en la iconografía que sirve de base a la señalización urbana</i>	✓
<i>Erradicar el uso de imágenes estereotipadas en cualquier elemento urbano de la ciudad</i>	✓
<b>Ejemplos de actuaciones que contempla la MpPG:</b>	
<i>Recuperación de espacios urbanos, como plazas y parques, para actividades lúdicas y sociales</i>	✓
<i>Creaciones de locales sociales</i>	✓
<i>Nomenclatura de calles, plazas, parques y edificios representativos con nombres de mujeres relevantes.</i>	✓
<i>Difusión de la señalización urbana igualitaria, para eliminar cualquier imagen estereotipada o sexista</i>	✓
<i>Control de los elementos publicitarios, carteles y anuncios expuestos en espacios públicos para limitar o condicionar aquellos cuyo lenguaje visual o escrito sea discriminatorio</i>	✓

<b>07 PARTICIPACIÓN CIUDADANA</b>	
<b>Objetivos y metas del SET que contempla la MpPG:</b>	
<i>Reforzar políticas y prácticas para promover la plena participación y la igualdad de las mujeres en la planificación de las ciudades y la adopción de decisiones</i>	✓
<i>Dar mayor visibilidad a los aspectos que preocupan a las mujeres</i>	✓
<i>Forzar una mayor paridad y diversidad den los equipos técnicos interdisciplinares</i>	✓
<b>Ejemplos de actuaciones que contempla la MpPG:</b>	
<i>Difusión amplia de la información de manera que llegue a todos los colectivos</i>	✓
<i>Fomento de la participación, independiente del sexo, en temas de igualdad y perspectiva de género</i>	✓



**B) MEMORIA JUSTIFICATIVA**

1. PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
2. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN GENERAL
3. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN
  - 3.1. Modificación de las Normas Urbanísticas
4. CUADROS DE SUPERFICIES. PARCELAS RESULTANTES EN EL ÁMBITO DE LA COLONIA DE AVIACIÓN
  5. FICHAS URBANÍSTICAS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
6. CONDICIONES QUE DEBE SATISFACER LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
  - 6.1. Adecuación de la modificación a las exigencias de la normativa urbanística (equilibrio dotacional)
  - 6.2. Reservas de suelo dotacional público de la red secundaria en actuaciones de uso dominante residencial
    - 6.2.1. Cumplimiento del apartado 4.1
    - 6.2.2. Cumplimiento del apartado 4.2
7. TRAMITACIÓN



## 1. PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

La presente MpPG de planeamiento tiene como finalidad los objetivos descritos en el apartado 6 de la memoria Informativa.

Se modifican, para cumplir los objetivos de esta modificación puntual, conforme a los criterios suscritos en el ADUCA, algunas determinaciones de la ordenación pormenorizada del PGOU vigente.

Por tanto, en cuanto a su contenido, este documento de modificación puntual es el idóneo y se ajusta perfectamente a las especificaciones legales.

## 2. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN GENERAL

El objeto se circunscribe a la modificación de ciertos parámetros de las normas urbanísticas del PGOU vigente y de los planos de ordenación para el ámbito de la Colonia de Aviación, no afectando a la clasificación, calificación ni edificabilidad del sector. Igualmente, la modificación propuesta no altera los estándares del suelo.

En concordancia con los objetivos suscritos en el ADUCA y que se describen en este documento, algunos parámetros establecidos en el planeamiento actualmente vigente dificultan su correcta implantación, incorporación al entorno urbanístico inmediato y el desarrollo de las obras de rehabilitación edificatoria y regeneración urbanística pretendidos.

Pese a la vigencia indefinida de los planes que proclama el artículo 67 de la LOTUP, la propia legislación urbanística habilita la posibilidad de alterar y llevar a cabo la modificación de los instrumentos de desarrollo de planeamiento (art 63 LOTUP), estableciendo al efecto el régimen de su modificación que necesariamente *“seguirá por el procedimiento previsto para su aprobación o según se establezca en su normativa específica”*.

El objeto de toda modificación de planeamiento responde básicamente a la necesidad de adaptar los instrumentos de planeamiento a las nuevas demandas sociales que concurren en cada momento, siendo la presente propuesta una modificación puntual que supone la alteración y/o modificación de algunas de las determinaciones del planeamiento, sin que ello incida sustancialmente en el plan general objeto de modificación, sino en matizaciones de aspectos de la ordenación pormenorizada, en concreto para el ámbito de la Colonia de Aviación.

En el presente supuesto, de modo congruente con las directrices del PGOU y en aras de posibilitar llevar a cabo las directrices establecidas en el ADUCA, se procederá a la modificación de ciertos parámetros urbanísticos propios de la ordenación pormenorizada, de forma que se pueda establecer el conjunto urbanístico propuesto, cuya implantación se ve en la actualidad limitada por los parámetros vigentes.

En definitiva, con estas modificaciones puntuales de las NNUU exclusivamente en el ámbito de la Colonia de Aviación se pretende regular adecuadamente las condiciones de edificación, permitiendo materializar la edificabilidad global del sector, actualmente no consumida, a la vez, que obtener una gran superficie de equipamiento público.

Con la regulación de estos parámetros urbanísticos se mejora la ordenación pormenorizada adecuándola a las necesidades reales del ámbito, respetando las directrices globales del PGOU, y favoreciendo con ello el poder cumplir los objetivos urbanísticos, sociales y edificatorios suscritos en el ADUCA y que supondrán una mejora no solo para el entorno

urbanístico inmediato sino para el global de la ciudad, al aportar, entre otros, suelos públicos dotacionales que solventen el déficit existente en este aspecto.

No hay alteración del uso dominante, compatible e incompatible en la zona residencial a la que afecta esta modificación, ni de la edificabilidad o el aprovechamiento del sector.

Se considera así justificado que la presente modificación sirve a los intereses generales del municipio de Alcoy (art. 4.1, párrafo segundo, del TRLSRU).

### 3. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

De acuerdo con los objetivos descritos en el apartado 6 de la Memoria Informativa, los criterios sobre los que se ha formulado la presente MpPG pretenden, de una parte, mantener los derechos y deberes urbanísticos que la legislación sectorial y el vigente PGOU establecen y, de otra, mejorar y completar la urbanización con la realización de las obras y la modernización de los servicios que resulten necesarios, poniendo a disposición de la Administración actuante los viales, espacios libres y servicios urbanísticos actualmente existentes, libres de cargas y gravámenes y, asimismo, proceder a la cesión gratuita al Ayuntamiento para su incorporación al dominio público.

Todo ello, además, con la finalidad de poder cumplir con tres objetivos fundamentales:

1. Modificar la ordenación urbanística del ámbito para incorporarlo e integrarlo con su entorno inmediato, adaptando el tejido urbano al de la zona. Además, se pretende obtener una gran superficie de equipamiento público situada en la parte central que permitirá reducir el déficit de infraestructuras dotacionales existentes en el barrio.
2. Definir las obras de rehabilitación edificatoria que permitan recuperar aquellos inmuebles que presentan insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad, todo ello para que el INVIED pueda dar cumplimiento a las “Medidas de apoyo a la movilidad geográfica de los miembros de las Fuerzas Armadas”.
3. Realizar obras de nueva edificación en sustitución de los inmuebles previamente demolidos que permitan agrupar edificabilidad en zonas concretas del

Para ello, la presente MpPG permitirá:

1. Mantener la edificabilidad neta del sector, a razón de 0,5m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s para suelo con aprovechamiento lucrativo A1, permitiendo materializar un aprovechamiento máximo de 23.623'41m<sup>2</sup>t. Esto es, de los 56.146,08m<sup>2</sup>s del Sector, 47.246,82m<sup>2</sup>s están calificados como A1, y, por tanto, tienen aprovechamiento, y el resto, 8.899,22m<sup>2</sup>s están calificados como red viaria.
2. Permitir materializar 16.974'38m<sup>2</sup>t, previamente no materializados, además de los 6.648'96m<sup>2</sup>t correspondientes a las edificaciones existentes en la actualidad.
3. Obtener 27.199'91m<sup>2</sup> de suelo dotacional público, como equipamientos, red viaria y zonas verdes para la ciudad.
4. Reordenar el sector, para hacer posible el ADUCA, asignando a cada parcela resultante la subzona de ordenación urbanística correspondiente, así como la edificabilidad máxima de cada una de ellas.

### 3.1. Modificación de las Normas Urbanísticas

En el presente apartado se establece relación de los artículos del PGOU que son objeto del presente documento y el alcance de su modificación.

#### a) Modificación del Artículo 360 de las NNUU del PGOU– Ámbito y división en zonas:

La redacción previa a la modificación del artículo 360 es la siguiente:

1. *La Ordenanza de edificación cerrada es de aplicación en el ámbito grafiado con la correspondiente trama en los planos SU-1 al SU-39 y significada con el epígrafe C.*
2. *Dentro de esta Ordenanza se distinguen las siguientes zonas:  
Zona C-1: Edificación cerrada en manzana densa.  
Zona C-2: Edificación cerrada en manzana con patio central.  
Zona C-3: Edificación cerrada en barrios periféricos.*

El artículo anterior quedará redactado de la manera siguiente:

1. *La Ordenanza de edificación cerrada es de aplicación en el ámbito grafiado con la correspondiente trama en los planos SU-1 al SU-39 y significada con el epígrafe C.*
2. *Dentro de esta Ordenanza se distinguen las siguientes zonas:  
Zona C-1: Edificación cerrada en manzana densa.  
Zona C-2: Edificación cerrada en manzana con patio central.  
Zona C-3: Edificación cerrada en barrios periféricos.*
3. *En el ámbito de la Colonia de Aviación, es de aplicación a las manzanas grafiadas y significadas como C en la documentación gráfica de la Modificación Puntual del Plan General. Además, se permite la edificación aislada y tipología edificatoria de bloque exento o adosado, que quedan grafiadas en los planos de alineaciones o áreas de movimiento de dicho ámbito. La edificabilidad neta sobre cada parcela queda fijada también en dichos planos de ordenación.*

#### b) Modificación del Artículo 364 de las NNUU del PGOU– Condiciones de ocupación de la edificación:

La redacción previa a la modificación del artículo 364 es la siguiente:

1. *La edificación se ajustará a las alineaciones señaladas en la documentación gráfica del PGOU que solo podrán modificarse en los términos previstos en los apartados 2 y 3 del artículo 358, por acuerdo discrecional del Ayuntamiento o en aquellos casos excepcionales que este considere por necesidades funcionales de la red viaria o de los espacios libres.*
2. *No se permitirán retranqueos en planta baja excepto en el supuesto contemplado en el apartado siguiente. Podrán autorizarse retranqueos por encima de la segunda planta en una longitud no superior al 50% de toda la fachada, siempre que los entrantes cumplan las condiciones que para patios de parcela abiertos se*

*estipulan en el artículo 187; la aplicación de esta condición no podrá suponer un aumento de alturas o fondos permitidos.*

- 3. La línea de fachada podrá retranquearse de la alineación exterior en planta baja (soportales) o en toda su altura una distancia libre mínima de 2,50m en toda su longitud siempre que se trate aquella como una superficie uniforme sin entrantes ni salientes y que se disponga una fachada virtual por delante de la real siguiendo la alineación oficial al menos en las tres primeras alturas (baja más dos). La aplicación de esta condición obligará al propietario de la nueva edificación a tratar correctamente las medianerías del colindante que queden al descubierto y el pavimento del retranqueo en armonía con el de la acera.*

El artículo anterior quedará redactado de la manera siguiente:

- 1. La edificación se ajustará a las alineaciones señaladas en la documentación gráfica del PGOU que solo podrán modificarse en los términos previstos en los apartados 2 y 3 del artículo 358, por acuerdo discrecional del Ayuntamiento o en aquellos casos excepcionales que este considere por necesidades funcionales de la red viaria o de los espacios libres.  
**En el ámbito de la Colonia de Aviación, las edificaciones se ajustarán a lo dispuesto en los planos de ordenación en dicho ámbito.***
- 2. No se permitirán retranqueos en planta baja excepto en el supuesto contemplado en el apartado siguiente. Podrán autorizarse retranqueos por encima de la segunda planta en una longitud no superior al 50% de toda la fachada, siempre que los entrantes cumplan las condiciones que para patios de parcela abiertos se estipulan en el artículo 187; la aplicación de esta condición no podrá suponer un aumento de alturas o fondos permitidos.*
- 3. La línea de fachada podrá retranquearse de la alineación exterior en planta baja (soportales) o en toda su altura una distancia libre mínima de 2,50m en toda su longitud siempre que se trate aquella como una superficie uniforme sin entrantes ni salientes y que se disponga una fachada virtual por delante de la real siguiendo la alineación oficial al menos en las tres primeras alturas (baja más dos). La aplicación de esta condición obligará al propietario de la nueva edificación a tratar correctamente las medianerías del colindante que queden al descubierto y el pavimento del retranqueo en armonía con el de la acera.*

**c) Modificación del Artículo 365 de las NNUU del PGOU– Condiciones de Edificabilidad:**

La redacción previa a la modificación del artículo 365 es la siguiente:

- 1. La superficie máxima construida será la resultante de aplicar las condiciones generales de volumen y las específicas de cada zona.*
- 2. Las alturas máximas son las señaladas en los correspondientes planos del PGOU. La altura mínima se establece en una menos de la máxima permitida, quedando obligado el propietario de la nueva edificación a tratar adecuadamente las medianerías colindantes descubiertas.*

3. *En calles menores de 6m no se permiten vuelos, excepto cornisas y aleros que sobresalgan de la línea de fachada un máximo de 40cm. En calles de ancho superior se admiten salientes en balcones, terrazas, cuerpos cerrados, cornisas y aleros, en un ancho máximo de 50cm, siempre que no rebasen la línea de bordillo de la acera, debiendo separarse de las propiedades colindantes un mínimo de 50cm. En cualquier caso, los cuerpos volados abiertos o cerrados, no ocuparán una superficie mayor del 25% de la de fachada.*
4. *No se admiten áticos retranqueados por encima de la altura máxima permitida, excepto en los supuestos contemplados en el artículo 160.*

El artículo anterior quedará redactado de la manera siguiente:

1. *La superficie máxima construida será la resultante de aplicar las condiciones generales de volumen y las específicas de cada zona.*  
***En el ámbito de la Colonia de Aviación, la edificabilidad máxima queda grafiado en los planos de ordenación correspondientes.***
2. *Las alturas máximas son las señaladas en los correspondientes planos del PGOU. La altura mínima se establece en una menos de la máxima permitida, quedando obligado el propietario de la nueva edificación a tratar adecuadamente las medianerías colindantes descubiertas.*  
***En el ámbito de la Colonia de Aviación, el número máximo de alturas permitido queda grafiado en los planos de ordenación correspondientes.***
3. *En calles menores de 6m no se permiten vuelos, excepto cornisas y aleros que sobresalgan de la línea de fachada un máximo de 40cm. En calles de ancho superior se admiten salientes en balcones, terrazas, cuerpos cerrados, cornisas y aleros, en un ancho máximo de 50cm, siempre que no rebasen la línea de bordillo de la acera, debiendo separarse de las propiedades colindantes un mínimo de 50cm. En cualquier caso, los cuerpos volados abiertos o cerrados, no ocuparán una superficie mayor del 25% de la de fachada.*
4. *No se admiten áticos retranqueados por encima de la altura máxima permitida, excepto en los supuestos contemplados en el artículo 160.*

**d) Modificación del Artículo 367 de las NNUU del PGOU– Ámbito:**

La redacción previa a la modificación del artículo 367 es la siguiente:

*Comprende las manzanas grafiadas con la trama de ordenanza de edificación cerrada y significadas con el epígrafe C-1 en la documentación gráfica del PGOU.*

El artículo anterior quedará redactado de la manera siguiente:

*Comprende las manzanas grafiadas con la trama de ordenanza de edificación cerrada y significadas con el epígrafe C-1 en la documentación gráfica del PGOU.*



***En el ámbito de la Colonia de Aviación, corresponderá a las manzanas grafiadas y significadas como C-1 en los planos de ordenación correspondientes.***

**e) Modificación del Artículo 369 de las NNUU del PGOU– *Tipología de edificación:***

La redacción previa a la modificación del artículo 369 es la siguiente:

PGOU - NNUU Artículo 369 – *Tipología de edificación:*

*Es de aplicación la tipología de edificación entre medianerías, sin limitación de fondo.*

El artículo anterior **quedará redactado** de la manera siguiente:

*Es de aplicación la tipología de edificación entre medianerías, sin limitación de fondo.*

***En el ámbito de la Colonia de Aviación, la tipología de edificación corresponderá a la grafiada en los planos de ordenación correspondientes.***





**4. CUADROS DE SUPERFICIES. PARCELAS RESULTANTES DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALCOY**

PARCELA	SUPERFICIE	SUBZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	SUPERFICIE OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN	PLANTAS	EDIFICABILIDAD EXISTENTE	EDIFICABILIDAD MATERIALIZABLE
Número	m2s		m2s	Número	m2t	m2t
1	1.771,909	ZUR-C1	274,76	2	549,52	549,52
2	1.909,470	ZUR-C1	274,76	2	549,52	549,52
3	1.476,903	ZUR-C1	274,76	2	549,52	549,52
4	2.208,815	ZUR-C1	274,76	2	549,52	549,52
5	1.789,585	ZUR-C1	274,76	2	549,52	549,52
6	2.423,878	ZUR-C1	296,58	2	593,16	593,16
7	2.348,003	ZUR-C1	269,38	2	538,76	538,76
8	8.723,426	SVJ-EL	0,00	0	0,00	0,00
9	10.045,474	ZUR-A2	0,00	S/O	0,00	15.068,21
10	1.755,884	ZUR-A2	0,00	S/O	0,00	2.633,83
11	1.576,181	ZUR-C1	430,00	3	1.290,00	1.290,00
12	7.430,248	SQM-EQ	0,00	-	0,00	0,00
13	1.951,933	SVJ-EL	250,59	-	0,00	0,00
14	463,776	SVJ-EL	113,38	-	0,00	0,00
15	599,243	ZUR-C1	125,30	2	250,60	250,60
16	1.040,832	ZUR-C1	250,59	2	501,18	501,18
<b>TOTAL</b>	<b>47.515,560</b>				<b>5.921,30</b>	<b>23.623,34</b>
<b>VIALES</b>	<b>8.630,522</b>					
<b>SUP-3</b>	<b>1.184,18</b>					
<b>TOTAL</b>	<b>57.330,262</b>					<b>23.623,34</b>

S/O Según Ordenanza

ZUR-C1: Edificación cerrada manzana densa; ZUR-A2: Edificación abierta densidad media; SQM-EQ: Dotacional múltiple; SVJ-EL: Zona verde-jardín; SVA-EL: Zona verde-áreas de juego; SCV-RV: Red viaria

	PGOU VIGENTE	MpPG Colonia de Aviación
<b>SUELO URBANO</b>	<b>56.146,08 m2s</b>	<b>56.146,08 m2s</b>
<b>APROVECHAMIENTO PRIVADO</b>	<b>56.146,08 m2s</b>	<b>28.946,17 m2s</b>
Superficie Parcelas	56.146,08 m2s	28.946,17 m2s
<b>DOTACIONES PÚBLICAS</b>	<b>0,00 m2s</b>	<b>27.199,91 m2s</b>
Red Viaria	0,00 m2s	8.630,52 m2s
Equipamientos	0,00 m2s	7.430,25 m2s
Zonas Verdes	0,00 m2s	11.139,14 m2s
<b>SUELO URBANIZABLE</b>	<b>1.184,18 m2s</b>	<b>1.184,18 m2s</b>
<b>TOTAL</b>	<b>57.330,26 m2s</b>	<b>57.330,26 m2s</b>



**Calle Felip María Garín 4b – 46021 Valencia · España**  
Paseo Castellana 200 – 28046 Madrid · España  
Avda Rivera Navarrete 395 Of 504. San Isidro · Lima · Perú

[www.aicequip.com](http://www.aicequip.com) Tel. (+34) 963 155 610

## 5. CONDICIONES QUE DEBE SATISFACER LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

### 5.1. Adecuación de la modificación a las exigencias de la normativa urbanística (equilibrio dotacional)

El artículo 63.3 de la LOTUP, que se refiere con carácter general a las modificaciones de los planes, señala lo siguiente:

*“3. Las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, suplementando, en su caso, la red primaria y la red secundaria de dotaciones, de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos según el anexo IV de esta ley.”*

La LOTUP, en su anexo IV, apartado 8, establece también:

*“8. Modificaciones de planes.*

*8.1. Las reglas de aplicación de los estándares urbanísticos exigidos a las modificaciones de planes serán las establecidas en el presente apartado 8.*

*8.2. Como regla general, la ordenación modificada tendrá un estándar dotacional global igual o superior al de la ordenación vigente, referidos al ámbito de la modificación. Cuando la modificación cambie el uso dominante del ámbito modificado, el estándar dotacional global de referencia será el del área urbana homogénea en la que esté incluido el ámbito de la modificación.*

*8.3 (...).”*

La presente modificación puntual no supone un incremento del aprovechamiento atribuido por el planeamiento vigente al ámbito de la Colonia de Aviación, zona objeto de la modificación puntual, ni de la edificabilidad sobre sus parcelas, ni disminución de los suelos dotacionales de la red secundaria de dotaciones públicas, por lo que el equilibrio dotacional queda garantizado.

En este aspecto, se cumplen las condiciones suscritas por el ADUCA, cuyos objetivos pretenden *“modificar la ordenación urbanística del ámbito para incorporarlo e integrarlo con su entorno inmediato (...). Además, se pretende obtener una gran superficie de equipamiento público situada en la parte central que permitirá reducir el déficit de infraestructuras dotacionales existentes en el barrio”*.

Igualmente, y para adaptarlo a la legislación vigente en esta materia (LOTUP), se comprueba el cumplimiento de los estándares dotacionales mínimos de la red secundaria en cuanto a equipamientos y zonas verdes.

### 5.2. Reservas de suelo dotacional público de la red secundaria en actuaciones de uso dominante residencial

La ordenación pormenorizada debe cumplir, según el artículo 36 de la LOTUP, los estándares dotacionales en él descritos. Las siguientes reservas de suelo dotacional vienen reguladas en el capítulo *III. Estándares Funcionales y de calidad de las dotaciones públicas* del *Anexo IV Estándares Urbanísticos y normalización de determinaciones urbanísticas* de la LOTUP.

### 5.2.1. Cumplimiento del apartado 4.1

*“4.1. La reserva de suelo con destino a zonas verdes y equipamientos, ambos públicos, debe superar los 35 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable de uso residencial”.*

<b>Edificabilidad Residencial</b>	<b>23.623,34 m<sup>2</sup>t</b>
<b>% Reserva (ER)</b>	<b>35%</b>
<b>ZV+EQ mínimo</b>	<b>23.623,34 x 35/100 = 8.268,17 m<sup>2</sup>s</b>

La Red Secundaria de Dotaciones públicas excluido el viario en la propuesta es de:

<b>ZV + EQ propuesta</b>	<b>18.569,39 m<sup>2</sup>s</b>
--------------------------	---------------------------------

La reserva de la propuesta es mayor que la reserva mínima, por lo que **CUMPLE** el estándar mínimo dotacional.

### 5.2.2. Cumplimiento del apartado 4.2

*“4.2. De la reserva del apartado anterior, un mínimo de 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable de uso residencial se destinará a zonas verdes públicas. El resto se destinará a equipamientos públicos.”*

<b>Edificabilidad Residencial</b>	<b>23.623,34 m<sup>2</sup>t</b>
<b>% Reserva (ER)</b>	<b>15%</b>
<b>ZV mínima</b>	<b>23.623,340 x 15/100 = 3.543,50 m<sup>2</sup>s</b>

Las Red Secundaria de Dotaciones públicas excluido el viario en la propuesta es de:

<b>ZV propuesta</b>	<b>11.139,14 m<sup>2</sup>s</b>
---------------------	---------------------------------

La reserva de la propuesta es mayor que la reserva mínima, por lo que **CUMPLE** el estándar mínimo dotacional.

### 5.2.3. Cumplimiento del apartado 4.3

*“4.3. En los jardines deberá disponerse un área específica de juego de niños por cada tramo completo de 5.000 metros cuadrados de superficie total de jardines”.*

<b>ZV perteneciente a RVJ</b>	<b>10.675,36 m<sup>2</sup>s</b>
<b>Áreas de juegos cada</b>	<b>5.000m<sup>2</sup>s</b>
<b>Reserva mínima</b>	<b>10.675,36 /5.000 = 2,13m<sup>2</sup>s</b>

#### 5.2.4. Cumplimiento del apartado 4.4.

*“4.4. La reserva de plazas de aparcamiento diferenciará entre plazas de aparcamiento privadas, situadas en el interior de las parcelas privadas, y plazas de aparcamiento públicas, dispuestas en los viales públicos o en zonas específicas de aparcamiento público. Tanto las plazas de aparcamiento privadas como las públicas podrán estar situadas sobre o bajo rasante. Se exigirá, como mínimo, 0,50 plazas de aparcamiento privada por habitante y 0,25 plazas de aparcamiento de uso público por habitante”.*

#### Dotación mínima de plazas públicas para uso residencial

Superficie de viviendas	100m <sup>2</sup> /viv
Edificabilidad residencial	23.623,34 m <sup>2</sup> t
Nº máximo de viviendas	23.623,34/100 = 236,23 viviendas
Habitantes por vivienda	2,5 hab/viv
Nº máximo de habitantes	236 x 2,5 = 591 habitantes

Nº de plazas públicas mínimas                      591 x 0,25 = **148 plazas**

#### Dotación en la propuesta

Nº de plazas públicas mínimas	148 plazas
Nº de plazas públicas propuestas	151 plazas

Por tanto, se CUMPLE el estándar dotacional mínimo.

## 6. TRAMITACIÓN

La tramitación de la presente MpPG se realiza de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 57 de la LOTUP:

“Artículo 57 Tramitación de los planes que no estén sujetos al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica:

1. Cuando un plan no esté sujeto al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, una vez realizadas las actuaciones previstas en los artículos 50 y 51 de esta ley, se seguirán los siguientes trámites:

a) Información pública durante un periodo mínimo de cuarenta y cinco días, asegurando, cuanto menos, las medidas mínimas de publicidad exigidas por el artículo 53.2 de esta ley. El plazo mínimo será de 20 días cuando se trate de estudios de detalle.

b) Durante el mismo plazo de información pública se consultará a los organismos afectados, con petición de los informes exigibles conforme a la legislación sectorial, así como a las entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos que pudieran resultar afectadas. La falta de emisión de dichos informes en el plazo de un mes permitirá proseguir la tramitación de las actuaciones. La Conselleria competente para la aprobación de los instrumentos de planeamiento, a través de la dirección general correspondiente, ejercerá



las funciones de coordinación necesarias en relación con la obtención de los informes correspondientes a las consultas que se realicen a los órganos de la Generalitat en esta fase del procedimiento.

c) Si, como consecuencia de informes y alegaciones, se pretende introducir cambios sustanciales en la propuesta de plan, antes de adoptarlos se comunicará a los interesados y, mediante resolución del alcalde, se someterán a información pública por el plazo de 20 días, acompañados de los informes y alegaciones que sustenten la modificación propuesta. La publicación y notificación a los interesados se harán conforme al artículo 53 de esta ley. Durante ese periodo se admitirán, para su examen y consideración, nuevas alegaciones referidas a los cambios propuestos; podrán inadmitirse las que reiteren argumentos y redunden en aspectos previamente informados. En este caso de introducción de cambios sustanciales en la propuesta de un plan o programa que hubiera sido objeto de un procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, por ausencia de efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, será necesario requerir del órgano ambiental y territorial un informe que determine si las modificaciones que se pretende introducir no tendrán efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio o si requieren la tramitación del procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, por ser previsible que se produzcan efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio.

d) Una vez concluidas las anteriores actuaciones, el plan será sometido a aprobación por el Pleno del Ayuntamiento u órgano que corresponda. Cuando se modifique la ordenación estructural, la aprobación definitiva corresponderá a la Conselleria competente en urbanismo. Los planes que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de zonas verdes previstas requerirán dictamen previo del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.

2. El acuerdo de aprobación definitiva, junto con sus normas urbanísticas, se publicarán para su entrada en vigor en el Boletín Oficial de la Provincia. Cuando la aprobación definitiva sea municipal, antes de su publicación, se remitirá una copia digital del plan a la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.”

València, noviembre de 2019

**Arquitecto Redactores  
de AICEQUIP**

Juan Añón Gómez y Gabriel Doménech Bardisa

**Arquitecta colaboradora  
de AICEQUIP**

Lucía Yubero Serrano



## E) PLANOS DE INFORMACIÓN

I-01.	ENCUADRE TERRITORIAL	1/2500
I-02.	PLANEAMIENTO VIGENTE: PLAN GENERAL 1989, PLANO CS10, CLASIFICACIÓN DEL SUELO. DETALLE DEL SUELO NO URBANIZABLE	S/E
I-03.	PLANEAMIENTO VIGENTE: PLAN GENERAL 1989, PLANO SU24, SU29 CLASIFICACIÓN DEL SUELO. DETALLE DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE	S/E
I-04.	PLANEAMIENTO VIGENTE: CLASIFICACIÓN DEL SUELO SOBRE CARTOGRAFÍA MUNICIPAL	1/1500
I-05.	PLANEAMIENTO VIGENTE: CALIFICACIÓN DEL SUELO SOBRE CARTOGRAFÍA MUNICIPAL	1/1500
I-06.	ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL SOBRE ORTOFOTO	1/1500
I-07.	ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL SOBRE TOPOGRÁFICO ACTUAL	1/1500
I-08.	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO SEGÚN CATASTRO	1/1500
I-09.	USOS, APROVECHAMIENTOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	1/1500



DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA  
**BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCOY  
EN EL ÁMBITO DE LA COLONIA DE AVIACIÓN**

Proponente: **AYUNTAMIENTO DE ALCOY**



**Calle Felip María Garín 4b – 46021 Valencia · España**  
Paseo Castellana 200 – 28046 Madrid · España  
Avda Rivera Navarrete 395 Of 504. San Isidro · Lima · Perú

[www.aicequip.com](http://www.aicequip.com) Tel. (+34) 963 155 610



**A) NORMAS URBANÍSTICAS**

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo MpPG.1. *Ámbito*

Artículo MpPG.2. *Alcance de las Ordenanzas*

TITULO II. ORDENANZAS DE ZONAS

CAPÍTULO 1º CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE USO RESIDENCIAL

Artículo MpPG.3. *Modificación del Artículo 360 de las NNUU del PGOU*

Artículo MpPG.4. *Modificación del Artículo 364 de las NNUU del PGOU*

Artículo MpPG.5. *Modificación del Artículo 365 de las NNUU del PGOU*

Artículo MpPG.6. *Modificación del Artículo 367 de las NNUU del PGOU*

Artículo MpPG.7. *Modificación del Artículo 369 de las NNUU del PGOU*

Artículo MpPG.8. *Parcelas resultantes de la modificación puntual en el ámbito de la Colonia de Aviación*

## TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

### Artículo MpPG.1. *Ámbito.*

El ámbito de la Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana (en adelante MpPG) es la Colonia de Aviación de Alcoy.

### Artículo MpPG.2. *Alcance de las Ordenanzas*

Las presentes Ordenanzas modifican la redacción de los artículos contenidos en las Normas Urbanísticas (en adelante NNUU) del Plan General de Ordenación Urbana de Alcoy (en adelante PGOU) que se identifican en el artículo de estas normas urbanísticas.

- PGOU – NNUU Artículo 360 – Ámbito y división en zonas
- PGOU – NNUU Artículo 364 – Condiciones de ocupación de la edificación
- PGOU – NNUU Artículo 365 – Condiciones de Edificabilidad
- PGOU – NNUU Artículo 367 – Ámbito
- PGOU – NNUU Artículo 369 – Tipología de edificación

## TITULO II. ORDENANZAS DE ZONAS.

### CAPÍTULO 1º CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE USO RESIDENCIAL EN EL ÁMBITO DE LA COLONIA DE AVIACIÓN

#### Artículo MpPG.3. *Modificación del Artículo 360 de las NNUU del PGOU*

Se incorpora la identificación del articulado afectado, el texto objeto de modificación y su redacción final.

La redacción previa a la modificación del artículo 360 es la siguiente:

PGOU - NNUU Artículo 360 – *Ámbito y división en zonas:*

3. *La Ordenanza de edificación cerrada es de aplicación en el ámbito grafiado con la correspondiente trama en los planos SU-1 al SU-39 y significada con el epígrafe C.*
4. *Dentro de esta Ordenanza se distinguen las siguientes zonas:*
  - Zona C-1: Edificación cerrada en manzana densa.*
  - Zona C-2: Edificación cerrada en manzana con patio central.*
  - Zona C-3: Edificación cerrada en barrios periféricos.*

El artículo anterior **quedará redactado** de la manera siguiente:

4. *La Ordenanza de edificación cerrada es de aplicación en el ámbito grafiado con la correspondiente trama en los planos SU-1 al SU-39 y significada con el epígrafe C.*
5. *Dentro de esta Ordenanza se distinguen las siguientes zonas:  
Zona C-1: Edificación cerrada en manzana densa.  
Zona C-2: Edificación cerrada en manzana con patio central.  
Zona C-3: Edificación cerrada en barrios periféricos.*
6. *En el ámbito de la Colonia de Aviación, es de aplicación a las manzanas grafiadas y significadas como C en la documentación gráfica de la Modificación Puntual del Plan General. Además, se permite la edificación aislada y tipología edificatoria de bloque exento o adosado, que quedan grafiadas en los planos de ordenación correspondiente. La edificabilidad neta sobre cada parcela queda fijada también en dichos planos de ordenación, así como en el artículo MpPG.8. de las presentes NNUU.*

#### **Artículo MpPG.4. Modificación del Artículo 364 de las NNUU del PGOU**

Se incorpora la identificación del articulado afectado, el texto objeto de modificación y su redacción final.

La redacción previa a la modificación del artículo 364 es la siguiente:

PGOU - NNUU Artículo 364 – *Condiciones de ocupación de la edificación:*

4. *La edificación se ajustará a las alineaciones señaladas en la documentación gráfica del PGOU que solo podrán modificarse en los términos previstos en los apartados 2 y 3 del artículo 358, por acuerdo discrecional del Ayuntamiento o en aquellos casos excepcionales que este considere por necesidades funcionales de la red viaria o de los espacios libres.*
5. *No se permitirán retranqueos en planta baja excepto en el supuesto contemplado en el apartado siguiente. Podrán autorizarse retranqueos por encima de la segunda planta en una longitud no superior al 50% de toda la fachada, siempre que los entrantes cumplan las condiciones que para patios de parcela abiertos se estipulan en el artículo 187; la aplicación de esta condición no podrá suponer un aumento de alturas o fondos permitidos.*
6. *La línea de fachada podrá retranquearse de la alineación exterior en planta baja (soportales) o en toda su altura una distancia libre mínima de 2,50m en toda su longitud siempre que se trate aquella como una superficie uniforme sin entrantes ni salientes y que se disponga una fachada virtual por delante de la real siguiendo la alineación oficial al menos en las tres primeras alturas (baja más dos). La aplicación de esta condición obligará al propietario de la nueva edificación a tratar correctamente las medianerías del colindante que queden al descubierto y el pavimento del retranqueo en armonía con el de la acera.*

El artículo anterior **quedará redactado** de la manera siguiente:

4. *La edificación se ajustará a las alineaciones señaladas en la documentación gráfica del PGOU que solo podrán modificarse en los términos previstos en los apartados 2 y 3 del artículo 358, por acuerdo discrecional del Ayuntamiento o en aquellos casos excepcionales que este considere por necesidades funcionales de la red viaria o de los espacios libres.*  
**En el ámbito de la Colonia de Aviación, las edificaciones se ajustarán a lo dispuesto en los planos de ordenación en dicho ámbito.**
5. *No se permitirán retranqueos en planta baja excepto en el supuesto contemplado en el apartado siguiente. Podrán autorizarse retranqueos por encima de la segunda planta en una longitud no superior al 50% de toda la fachada, siempre que los entrantes cumplan las condiciones que para patios de parcela abiertos se estipulan en el artículo 187; la aplicación de esta condición no podrá suponer un aumento de alturas o fondos permitidos.*
6. *La línea de fachada podrá retranquearse de la alineación exterior en planta baja (soportales) o en toda su altura una distancia libre mínima de 2,50m en toda su longitud siempre que se trate aquella como una superficie uniforme sin entrantes ni salientes y que se disponga una fachada virtual por delante de la real siguiendo la alineación oficial al menos en las tres primeras alturas (baja más dos). La aplicación de esta condición obligará al propietario de la nueva edificación a tratar correctamente las medianerías del colindante que queden al descubierto y el pavimento del retranqueo en armonía con el de la acera.*

#### **Artículo MpPG.5. Modificación del Artículo 365 de las NNUU del PGOU**

Se incorpora la identificación del articulado afectado, el texto objeto de modificación y su redacción final.

La redacción previa a la modificación del artículo 365 es la siguiente:

PGOU - NNUU Artículo 365 – *Condiciones de Edificabilidad:*

5. *La superficie máxima construida será la resultante de aplicar las condiciones generales de volumen y las específicas de cada zona.*
6. *Las alturas máximas son las señaladas en los correspondientes planos del PGOU. La altura mínima se establece en una menos de la máxima permitida, quedando obligado el propietario de la nueva edificación a tratar adecuadamente las medianerías colindantes descubiertas.*
7. *En calles menores de 6m no se permiten vuelos, excepto cornisas y aleros que sobresalgan de la línea de fachada un máximo de 40cm. En calles de ancho superior se admiten salientes en balcones, terrazas, cuerpos cerrados, cornisas y aleros, en un ancho máximo de 50cm, siempre que no rebasen la línea de bordillo de la acera, debiendo separarse de las propiedades colindantes un mínimo de 50cm. En cualquier caso, los cuerpos volados abiertos o cerrados, no ocuparán una superficie mayor del 25% de la de fachada.*



8. *No se admiten áticos retranqueados por encima de la altura máxima permitida, excepto en los supuestos contemplados en el artículo 160.*

El artículo anterior quedará redactado de la manera siguiente:

5. *La superficie máxima construida será la resultante de aplicar las condiciones generales de volumen y las específicas de cada zona.*  
***En el ámbito de la Colonia de Aviación, la edificabilidad máxima queda grafiado en los planos de ordenación correspondientes.***
6. *Las alturas máximas son las señaladas en los correspondientes planos del PGOU. La altura mínima se establece en una menos de la máxima permitida, quedando obligado el propietario de la nueva edificación a tratar adecuadamente las medianerías colindantes descubiertas.*  
***En el ámbito de la Colonia de Aviación, el número máximo de alturas permitido queda grafiado en los planos de ordenación correspondientes.***
7. *En calles menores de 6m no se permiten vuelos, excepto cornisas y aleros que sobresalgan de la línea de fachada un máximo de 40cm. En calles de ancho superior se admiten salientes en balcones, terrazas, cuerpos cerrados, cornisas y aleros, en un ancho máximo de 50cm, siempre que no rebasen la línea de bordillo de la acera, debiendo separarse de las propiedades colindantes un mínimo de 50cm. En cualquier caso, los cuerpos volados abiertos o cerrados, no ocuparán una superficie mayor del 25% de la de fachada.*
8. *No se admiten áticos retranqueados por encima de la altura máxima permitida, excepto en los supuestos contemplados en el artículo 160.*

#### **Artículo MpPG.6. Modificación del Artículo 367 de las NNUU del PGOU**

Se incorpora la identificación del articulado afectado, el texto objeto de modificación y su redacción final.

La redacción previa a la modificación del artículo 367 es la siguiente:

PGOU - NNUU Artículo 367 – *Ámbito:*

*Comprende las manzanas grafiadas con la trama de ordenanza de edificación cerrada y significadas con el epígrafe C-1 en la documentación gráfica del PGOU.*

El artículo anterior quedará redactado de la manera siguiente:

*Comprende las manzanas grafiadas con la trama de ordenanza de edificación cerrada y significadas con el epígrafe C-1 en la documentación gráfica del PGOU.*

***En el ámbito de la Colonia de Aviación, corresponderá a las manzanas grafiadas y significadas como C-1 en los planos de ordenación correspondientes.***

**Artículo MpPG.7. Modificación del Artículo 369 de las NNUU del PGOU**

Se incorpora la identificación del articulado afectado, el texto objeto de modificación y su redacción final.

La redacción previa a la modificación del artículo 369 es la siguiente:

PGOU - NNUU Artículo 369 – *Tipología de edificación:*

*Es de aplicación la tipología de edificación entre medianerías, sin limitación de fondo.*

El artículo anterior quedará redactado de la manera siguiente:

*Es de aplicación la tipología de edificación entre medianerías, sin limitación de fondo.*

***En el ámbito de la Colonia de Aviación, la tipología de edificación corresponderá a la grafiada en los planos de ordenación correspondientes.***

**Artículo MpPG.8. Parcelas resultantes de la modificación puntual en el ámbito de la Colonia de Aviación.**

PARCELA	SUPERFICIE	SUBZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	SUPERFICIE OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN	PLANTAS	EDIFICABILIDAD EXISTENTE	EDIFICABILIDAD MATERIALIZABLE
Número	m2s		m2s	Número	m2t	m2t
1	1.771,909	ZUR-C1	274,76	2	549,52	549,52
2	1.909,470	ZUR-C1	274,76	2	549,52	549,52
3	1.476,903	ZUR-C1	274,76	2	549,52	549,52
4	2.208,815	ZUR-C1	274,76	2	549,52	549,52
5	1.789,585	ZUR-C1	274,76	2	549,52	549,52
6	2.423,878	ZUR-C1	296,58	2	593,16	593,16
7	2.348,003	ZUR-C1	269,38	2	538,76	538,76
8	8.723,426	SVJ-EL	0,00	0	0,00	0,00
9	10.045,474	ZUR-A2	0,00	S/O	0,00	15.068,21
10	1.755,884	ZUR-A2	0,00	S/O	0,00	2.633,83
11	1.576,181	ZUR-C1	430,00	3	1.290,00	1.290,00
12	7.430,248	SQM-EQ	0,00	-	0,00	0,00
13	1.951,933	SVJ-EL	250,59	-	0,00	0,00
14	463,776	SVJ-EL	113,38	-	0,00	0,00
15	599,243	ZUR-C1	125,30	2	250,60	250,60
16	1.040,832	ZUR-C1	250,59	2	501,18	501,18
<b>TOTAL</b>	<b>47.515,560</b>				<b>5.921,30</b>	<b>23.623,34</b>
<b>VIALES</b>	<b>8.630,522</b>					



**SUP-3 1.184,18**

**TOTAL 57.330,262**

**23.623,34**

S/O Según Ordenanza

ZUR-C1: Edificación cerrada manzana densa; ZUR-A2: Edificación abierta densidad media; SQM-EQ: Dotacional múltiple; SVJ-EL:

Zona verde-jardín; SVA-EL: Zona verde-áreas de juego; SCV-RV: Red viaria

**MpPG Colonia de Aviación**

<b>SUELO URBANO</b>	<b>56.146,08 m2s</b>
<b>APROVECHAMIENTO PRIVADO</b>	<b>28.946,17 m2s</b>
Superficie Parcelas	28.946,17 m2s
<b>DOTACIONES PÚBLICAS</b>	<b>27.199,91 m2s</b>
Red Viaria	8.630,52 m2s
Equipamientos	7.430,25 m2s
Zonas Verdes	11.139,14 m2s
<b>SUELO URBANIZABLE</b>	<b>1.184,18 m2s</b>
<b>TOTAL</b>	<b>57.330,26 m2s</b>

València, noviembre de 2019

**Arquitecto Redactores  
de AIC EQUIP**

Juan Añón Gómez y Gabriel Doménech Bardisa

**Arquitecta colaboradora  
de AIC EQUIP**

Lucía Yubero Serrano



**B) PLANOS DE ORDENACIÓN**

O-01.	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	1/1500
O-02.	CALIFICACIÓN DEL SUELO	1/1500
O-03.	ESTRUCTURA URBANA. ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE USOS	1/1500
O-04.	PROPUESTA DE ORDENACIÓN	1/1500



**C) FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN**



**Calle Felip María Garín 4b – 46021 Valencia · España**  
Paseo Castellana 200 – 28046 Madrid · España  
Avda Rivera Navarrete 395 Of 504. San Isidro · Lima · Perú

[www.aicequip.com](http://www.aicequip.com) Tel. (+34) 963 155 610



**PLANEAMIENTO**

**DATOS GENERALES**

Municipio	Alcoy
Sector Plan General	Colonia de Aviación
Clase de Suelo	Urbano
Figura de Planeamiento	Modificación Puntual Plan General

**SUPERFICIES**

Superficie total Sector	m2s	<b>56.148,08</b>
Superficie computable Sector	m2s	56.148,08
Superficie Red Primaria Inscrita	m2s	0,00
Superficie Red Primaria Adscrita	m2s	0,00
Superficie Total Ámbito Planeamiento	m2s	56.148,08

**USOS Y APROVECHAMIENTOS**

Índice Edificabilidad Bruta Máxima	IEB	m2t/m2s	0,42
Edificabilidad Bruta Máxima	EB	m2t	23.623,41
Uso global			Residencial

**SUELO DOTACIONAL PÚBLICO**

	m2s	<b>27.199,91</b>	<b>48,45%</b>
Red Prim. Suelo Dotacional Adscrito	m2s	0,00	0%
No computable			
Red Primaria suelo Dotacional Inscrita	m2s	0,00	0%
Computable como Red Secundaria			
Red Primaria suelo Dotacional Inscrita	m2s	0,00	0%
No Computable como Red Secundaria			
Red Secundaria Suelo Dotacional Público	m2s	<b>27.199,91</b>	<b>48,45%</b>
Red Viaria	RV	m2s	8.630,52 15,37%
Equipamientos	EQ	m2s	7.430,25 13,23%
Zonas Verdes	ZV	m2s	11.139,14 19,84%

**SUELO DE TITULARIDAD PRIVADA**

Total Suelo de Titularidad Privada	m2s	<b>28.946,17</b>	<b>51,55%</b>
Índice Edificabilidad Neto	IEN	m2t/m2s	0,816
Edificabilidad	E	m2t	23.623,41
Total Aprovechamiento Lucrativo	m2t	<b>23.623,41</b>	



**PLANO DE DELIMITACIÓN DEL SECTOR**



**GESTIÓN**

**CONDICIONES DE GESTIÓN**

<b>Denominación Área de Reparto</b>				Colonia de Aviación
<b>Superficie Área de Reparto</b>	<b>AR</b>	<b>m2s</b>		56.148,08
<b>Duelo Dotacional efecto a su destino</b>	<b>SDAD</b>	<b>m2s</b>		0,00
<b>Aprovechamiento Tipo</b>	<b>AT</b>	<b>m2t/m2s</b>		0,420734
<b>Tipo de Gestión</b>		<b>m2s</b>		Directa/Indirecta
<b>Tipo de Programa</b>				Actuaciones Aisladas

**CONDICIONES DE EJECUCIÓN**

Con el desarrollo de la primera actuación aislada, se deberá proceder a la completa urbanización del ámbito, cuyos gastos de reurbanización correrán a cargo del INVIED, según se suscribe en el *Acuerdo para el Desarrollo Urbanístico de la Colonia de Aviación en Alcoy entre el Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa y el Ayuntamiento de Alcoy*, firmado en julio de 2017.





**D) FICHAS URBANÍSTICAS DE LAS SUBZONAS DE ORDENACIÓN**



**Calle Felip María Garín 4b – 46021 Valencia · España**  
Paseo Castellana 200 – 28046 Madrid · España  
Avda Rivera Navarrete 395 Of 504. San Isidro · Lima · Perú

[www.aicequip.com](http://www.aicequip.com) Tel. (+34) 963 155 610



**FITXA URBANÍSTICA**  
AJUNTAMENT D'ALCOI. OFICINA D'ARQUITECTURA

Referència

Informació urbanística segons la proposta d'ordenació de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana en l'àmbit de la Colònia d'Aviació, com a actuació sobre el medi urbà.

**EMPLAÇAMENT**

VIA	SG	NOM DE LA VIA PÚBLICA	NÚM.
1	C/	BASE D'AITANA	
2	C/	MARE DE DÉU DE LORETO	
3			
4			

**ORDENACIÓ**

CLASSIFICACIÓ	Urbà	<b>C1</b>
QUALIFICACIÓ	Residencial multifamiliar tancada	
ORDENANÇA	1a. Edificació tancada	
ZONA	C1. Illa densa	
TIPOLOGIA	Entre mitgeres	

**PARÀMETRES URBANÍSTICS**

		VIA 1	VIA 2	VIA 3	VIA 4			
ALÇÀRIA MÀXIMA	Nombre de plantes	2	2			PARCEL·LA MÍNIMA <sup>(1)</sup>	Superfície (m <sup>2</sup> )	150
	Total (m)	-	-	-	-		Front (m)	6,00
	Comisa (m)	8	8				Diàmetre inscrit (m)	6,00
SITUACIÓ	Fondària màxima (m)	-	-	-	-	OCUPACIÓ	Sobre rasant (%)	100
	Reculada (m)	Front	-	-	-		Sota rasant (%)	100
		Fons	-	-	-	VOLUM	Coefficient d'edificabilitat (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	-
		Lateral	-	-	-			

**USOS**

ÚS CARACTERÍSTIC		Habitatge (multifamiliar o unifamiliar)																			
USOS COMPATIBLES <sup>(2)</sup>		SITUACIÓ		GRAU		USOS COMPATIBLES <sup>(2)</sup>		SITUACIÓ		GRAU											
INDÚSTRIA	Artisana, xicoteta o taller, lleugera, magatzems i comerç majorista	B				2	3	4	5	SERVEIS DE L'AUTOMÒBIL	Garatges i dipòsits vehic.	A	B	C	D	1	2	3	4	5	
	Artisana																				
	Oficines	B	C	D		1	2	3	4		5	Tallers de l'automòbil	A	B	C	D					
TERCIARI	Comerç	B	C	D		1	2	3	4	5	Estacions de servei	A	B								
	Turístico-residencial	B	C	D		1	2	3	4	5	DOTACIONAL	Esportiu	A	B	C	D	1	2	3	4	5
	Espectacles i sales de reunió	B	C			1	2	3	4	5		Educatiu, socio-cultural, religiós, assistencial i administratiu-institucional									

(1) Només als efectes de reparcel·lació, segregació i agregacions de parcel·la

(2) SITUACIÓ:

- A En parcel·la lliure d'edificació, o amb construccions  $\leq 0,1 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- B En edifici exclusiu aïllat, en illa completa o entre mitgeres
- C En part d'un edifici amb ús diferent al d'habitatge
- D En planta baixa d'un edifici col·lectiu d'habitatges i la seua prolongació en patis d'illa o de parcel·la o en annex a habitatge unifamiliar
- E En planta de pis, en edificis d'habitatges

GRAU:

- 1 Sup.  $>2.000 \text{ m}^2$  o capacitat  $>500$  persones
- 2 Sup.  $500-2.000 \text{ m}^2$  o capacitat  $250-500$  persones
- 3 Sup.  $250-500 \text{ m}^2$  o capacitat  $50-250$  persones
- 4 Sup.  $100-250 \text{ m}^2$  o capacitat  $15-50$  persones
- 5 Sup.  $<100 \text{ m}^2$  o capacitat  $<15$  persones



**FITXA URBANÍSTICA**  
AJUNTAMENT D'ALCOY OFICINA D'ARQUITECTURA

Referència

Informació urbanística segons la proposta d'ordenació de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana en l'àmbit de la Colònia d'Aviació, com a actuació sobre el medi urbà.

**EMPLAÇAMENT**

**ORDENACIÓ**

VIA	SG	NOM DE LA VIA PÚBLICA	NÚM.	CLASSIFICACIÓ	URBÀ
1	C/	AVIACIÓ ESPANYOLA		QUALIFICACIÓ	Residencial multifamiliar tancada
2	C/	BASE D'AITANA		ORDENANÇA	1a. Edificació tancada
3				ZONA	C1. Illa densa
4				TIPOLOGIA	Entre mitgeres

**C1**

**PARÀMETRES URBANÍSTICS**

		VIA 1	VIA 2	VIA 3	VIA 4			
ALÇÀRIA MÀXIMA	Nombre de plantes	3	3			PARCEL·LA MÍNIMA <sup>(1)</sup>	Superfície (m <sup>2</sup> )	150
	Total (m)	-	-	-	-		Front (m)	6,00
	Comisa (m)	11	11				Diàmetre inscrit (m)	6,00
SITUACIÓ	Fondària màxima (m)	-	-	-	-	OCUPACIÓ	Sobre rasant (%)	100
	Reculada (m)	Front	-	-	-		Sota rasant (%)	100
		Fons	-	-	-	VOLUM	Coefficient d'edificabilitat (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	-
		Lateral	-	-	-			

**USOS**

US CARACTERÍSTIC		Habitatge (multifamiliar o unifamiliar)																			
USOS COMPATIBLES <sup>(2)</sup>		SITUACIÓ		GRAU		USOS COMPATIBLES <sup>(2)</sup>		SITUACIÓ		GRAU											
INDÚSTRIA	Artesana, xicoteta o taller, lleugera, magatzems i comerç majorista	B			2	3	4	5	SERVEIS DE L'AUTOMÒBIL	Garatges i dipòsits vehic.	A	B	C	D	1	2	3	4	5		
	Artesana			D			4	5		Tallers de l'automòbil	A	B	C	D		2	3	4	5		
				E				5		Estacions de servei	A	B					3	4	5		
TERCIARI	Oficines	B	C	D	1	2	3	4	5	DOTACIONAL	Esportiu	A	B	C		1	2	3	4	5	
	Comerç			E			4	5	Educatiu, socio-cultural, religiós, assistencial i administratiu-institucional			B	C		D	1	2	3	4	5	
	Turístico-residencial	B	C	D	1	2	3	4	5		Comercial (merc. abast...)		B	C		D	1	2	3	4	5
	Espectacles i sales de reunió			E			4	5	Residencial (hospitals, residències d'ancians...)			B	C	D		1	2	3	4	5	

(1) Només als efectes de reparcel·lació, segregació i agregacions de parcel·la

(2) SITUACIÓ:

- A En parcel·la lliure d'edificació, o amb construccions ≤ 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- B En edifici exclusiu aïllat, en illa completa o entre mitgeres
- C En part d'un edifici amb ús diferent al d'habitatge
- D En planta baixa d'un edifici col·lectiu d'habitatges i la seua prolongació en patis d'illa o de parcel·la o en annex a habitatge unifamiliar
- E En planta de pis, en edificis d'habitatges

GRAU:

- 1 Sup. >2.000 m<sup>2</sup> o capacitat >500 persones
- 2 Sup. 500-2.000 m<sup>2</sup> o capacitat 250-500 persones
- 3 Sup. 250-500 m<sup>2</sup> o capacitat 50-250 persones
- 4 Sup. 100-250 m<sup>2</sup> o capacitat 15-50 persones
- 5 Sup. <100 m<sup>2</sup> o capacitat <15 persones





**FITXA URBANÍSTICA**  
AJUNTAMENT D'ALCOY. OFICINA D'ARQUITECTURA

Referència

--

Informació urbanística segons la proposta d'ordenació de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana en l'àmbit de la Colònia d'Aviació, com a actuació sobre el medi urbà.

**EMPLAÇAMENT**

**ORDENACIÓ**

VIA	SG	NOM DE LA VIA PÚBLICA	NÚM.	CLASSIFICACIÓ	Urbà
1	C/	AVIACIÓ ESPANYOLA		QUALIFICACIÓ	Residencial multifamiliar oberta
2	C/	BASE D'AITANA		ORDENANÇA	2a. Edificació oberta
3				ZONA	A2. Mitja
4				TIPOLOGIA	Aïllada

**A2**

**PARÀMETRES URBANÍSTICS**

		VIA 1	VIA 2	VIA 3	VIA 4				
ALÇÀRIA MÀXIMA	Nombre de plantes	6				PARCEL·LA MÍNIMA <sup>(1)</sup>	Superfície (m <sup>2</sup> )	1,000	
	Total (m)	-	-	-	-		Front (m)	20,00	
	Cornisa (m)	20					Diàmetre inscrit (m)	20,00	
SITUACIÓ	Fondària màxima (m)	20,0				OCUPACIÓ	Sobre rasant (%)	30	
	Reculada (m)	Front <sup>(3)</sup>	-	-	-		-	Sota rasant (%)	60
		Fons <sup>(4)</sup>	-	-	-	-	VOLUM	Coefficient d'edificabilitat (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	1,50
		Lateral <sup>(4)</sup>	-	-	-	-			

**USOS**

ÚS CARACTERÍSTIC		Habitatge (multifamiliar)																					
USOS COMPATIBLES <sup>(2)</sup>		SITUACIÓ		GRAU		USOS COMPATIBLES <sup>(2)</sup>		SITUACIÓ		GRAU													
INDÚSTRIA	Artesana i xicoteta indústria o taller		D				4	5	SERVEIS DE L'AUTOMÒBIL	Garatges i dipòsits vehic.	B	D			2	3	4	5					
	Artesana		E								Tallers de l'automòbil		D						4	5			
												Estacions de servei	A	B						3	4	5	
TERCIARI <sup>(5)</sup>	Ofícines	B	D			2	3	4	5	DOTACIONAL <sup>(5)</sup>	Esportiu	A	B			1	2	3	4	5			
	Comerç	B	D			2	3	4	5		Educatiu, socio-cultural, religiós, assistencial i administratiu-institucional		B						2	3	4	5	
	Turístico-residencial	B				1	2	3	4		5	Residencial (hospitals, residències d'ancians...)	B							2	3	4	5
	Espectacles i sales reunió	B	D										E							4	5		
														B						2	3	4	5

(1) Només als efectes de reparcel·lació, segregació i agregacions de parcel·la

(2) SITUACIÓ:

- A En parcel·la lliure d'edificació, o amb construccions  $\leq 0,1 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- B En edifici exclusiu aïllat, en illa completa o entre mitgeres
- C En part d'un edifici amb ús diferent al d'habitatge
- D En planta baixa d'un edifici col·lectiu d'habitatges i la seua prolongació en patis d'illa o de parcel·la o en annex a habitatge unifamiliar
- E En planta de pis, en edificis d'habitatges

GRAU:

- 1 Sup. >2.000 m<sup>2</sup> o capacitat >500 persones
- 2 Sup. 500-2.000 m<sup>2</sup> o capacitat 250-500 persones
- 3 Sup. 250-500 m<sup>2</sup> o capacitat 50-250 persones
- 4 Sup. 100-250 m<sup>2</sup> o capacitat 15-50 persones
- 5 Sup. <100 m<sup>2</sup> o capacitat <15 persones

(3) S'hauran de complir les condicions següents:

a) L'edificació se separarà de l'alineació exterior de l'altre costat de la via o espai públic una distància igual o superior a l'alçària màxima.

b) L'edificació se separarà de l'eix de la via pública una distància igual a la meitat de l'alçària màxima.

(4) La separació de l'edificació als límits laterals i al fons serà igual o superior a la meitat de l'alçària màxima i no mai inferior a 5 m.

No obstant això, es podran autoritzar construccions adossades als límits laterals:

- a) Si ja existeix edificació mitgera contigua
- b) Si es redacta i s'executa un projecte conjunt amb la propietat contigua
- c) Si la propietat contigua contreu compromís escriturat d'edificar adossat

(5) S'haurà de dedicar un mínim d'un 10 per cent de l'edificabilitat sobre rasant a usos terciaris i/o dotacionals





**Calle Felip María Garín 4b – 46021 Valencia · España**  
Paseo Castellana 200 – 28046 Madrid · España  
Avda Rivera Navarrete 395 Of 504. San Isidro · Lima · Perú

[www.aicequip.com](http://www.aicequip.com) Tel. (+34) 963 155 610