

AJUNTAMENT D'ALCOI

DOCUMENTO INICIAL PARA LA EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA

Julio de 2017



**MPPGOU DE ALCOY, RELATIVA
AL CAMBIO DE LA CLASE DE USO
DOTACIONAL DE LA MANZANA
COMPRENDIDA ENTRE LAS
CALLES DE SALVADOR ALLENDE,
AGRES, VISTABELLA Y TIBI, Y LA
MODIFICACIÓN DE LOS
ARTÍCULOS 469 Y 473 DE LA
NORMATIVA URBANÍSTICA**

ÍNDICE

1. DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

1.1. INTRODUCCIÓN

- 1.1.1. Antecedentes.....1
- 1.1.2. Identificación del solicitante.....3

1.2. DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

- 1.2.1. Objetivos de la planificación y descripción de la problemática.....4
- 1.2.2. Alcance, ámbito y contenido de las alternativas del plan.....5
- 1.2.3. Desarrollo previsible del plan o programa.....8
- 1.2.4. Diagnóstico de la situación del medio ambiente y del territorio.....7
- 1.2.5. Efectos previsibles sobre el medio ambiente y el territorio.....16
- 1.2.6. Incardinación en la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana y su incidencia en otros instrumentos de planificación.....16

1.3. JUSTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO

- 1.3.1. Motivación del procedimiento simplificado.....17
- 1.3.2. Selección de alternativas.....18
- 1.3.3. Medidas previstas para prevenir, reducir y compensar los efectos negativos en el medio ambiente por la aplicación del plan.....19
- 1.3.4. Medidas previstas para el seguimiento del plan.....19

2. BORRADOR DEL PLAN O PROGRAMA

2.1. MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL

- 2.1.1. Antecedentes.....20
- 2.1.2. Memoria informativa.....21
- 2.1.3. Memoria justificativa.....22
- 2.1.4. Modificación de la ordenanza dotacional.....23

1. DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

1.1 INTRODUCCIÓN

1.1.1 ANTECEDENTES

La presente documentación contiene una memoria-solicitud de inicio de procedimiento para la evaluación ambiental y territorial estratégica de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Alcoy (Alicante), relativa al cambio de la clase de uso dotacional de la manzana comprendida entre las calles de Salvador Allende, Agres, Vistabella y Tibi, que pasará de educativo a socio-cultural, y la modificación de los artículos 469 y 473 de la normativa urbanística, a los efectos de permitir la simultaneidad de usos en las zonas D1, dotacional en parcela entre medianeras, y D2, dotacional en manzana completa. La finalidad de la misma es determinar que la modificación no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio.

El Ayuntamiento de Alcoy, en su condición de órgano promotor, remite la presente solicitud al Órgano Ambiental y Territorial correspondiente.

La Ley 5/2014, de fecha 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (LOTUP), en sus artículos 45 y siguientes viene a regular el procedimiento de aprobación de los planes y programas, así como el de sus modificaciones que requieran evaluación ambiental y territorial estratégica.

En el artículo 46 de la LOTUP se establecen los planes y programas que deberán ser objeto de la evaluación ambiental y territorial estratégica, así en el mismo textualmente se indica:

Artículo 46. Planes y programas que serán objeto de la evaluación ambiental y territorial estratégica

1. Son objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consell, cuando:

a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental relativos a: agricultura, ganadería, silvicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, riesgos naturales e inducidos, ocupación del dominio público marítimo-terrestre, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbanizado o rural, o del uso del suelo.

b) Requieran una evaluación conforme a la normativa comunitaria, estatal o autonómica reguladora de la Red Ecológica Europea Natura 2000.

c) La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, los planes de acción territorial, los planes generales estructurales, las actuaciones territoriales estratégicas o cualesquiera otros planes o programas y aquellas modificaciones de los antes enunciados que establezcan o modifiquen la ordenación estructural, y así lo establezca el órgano ambiental y territorial.

2. Los planes y programas relativos a la defensa de la nación, la protección civil en casos de emergencia y los de carácter financiero o presupuestario quedan excluidos de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica.

3. El órgano ambiental y territorial determinará si un plan o programa debe ser objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada u ordinaria en los siguientes supuestos:

a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado 1.

b) Los planes y programas mencionados en el apartado 1 que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.

Quedan incluidos en estos supuestos aquellos planes o programas que suponen una nueva ocupación de suelo no urbanizable para realizar operaciones puntuales de reordenación o ampliación limitada de bordes de suelos consolidados, a los que se refieren los artículos 72.3.b y 73.1.d de esta ley, salvo que se establezca su innecesariedad en la declaración ambiental y territorial del plan general estructural.

c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado 1.

El órgano ambiental y territorial resolverá sobre estos casos teniendo en consideración los criterios del anexo VIII de esta ley.

La presente memoria-solicitud ha sido redactada de conformidad con lo dispuesto en el artículo 50 de la LOTUP y contiene las siguientes determinaciones:

a) Los objetivos de la planificación y descripción de la problemática sobre la que actúa.

b) El alcance, ámbito y posible contenido de las alternativas del plan que se propone.

c) El desarrollo previsible del plan o programa.

d) Un diagnóstico de la situación del medio ambiente y del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado.

e) Sus efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio, tomando en consideración el cambio climático.

f) Su incardinación en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y su incidencia en otros instrumentos de la planificación territorial o sectorial.

Además de las determinaciones anteriores y al encontrarnos ante un supuesto del artículo 46.3 de la LOTUP, es decir, ante una modificación menor de un plan sin efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio a la que resulta de aplicación el

procedimiento simplificado para su evaluación ambiental y territorial estratégica, la presente memoria-solicitud también contiene las siguientes determinaciones:

- a) La motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.
- b) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
- c) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar, cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente y en el territorio, que se derive de la aplicación del plan o programa, así como para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y su adaptación al mismo.
- d) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

1.1.2 IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE

Proponente: Ayuntamiento de Alcoy

Representante legal: Sr. Antonio Francés Pérez,
Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Alcoy

Condición de interesado:

El Ayuntamiento de Alcoy reúne la condición de interesado en la tramitación de la presente memoria-solicitud de inicio de procedimiento de la evaluación ambiental y territorial estratégica de la presente Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Alcoy (Alicante) que se pretende llevar a cabo, al objeto de implantar un parque tecnológico y cultural en la referida manzana.

Además, corresponde a los ayuntamientos ejercer la competencia administrativa a que se refieren los artículos 2.1 y 44.5 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana.

1.2 DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

1.2.1 OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA

El planeamiento vigente en el municipio de Alcoi está constituido por el Plan General de Ordenación Urbana (en adelante PGOU) aprobado por Resolución de 20 de julio de 1989, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes (DOGV núm. 5.817, de 18 de agosto). El citado documento se redactó al amparo de lo previsto en el Real Decreto 1.346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, así como de los correspondientes reglamentos que la desarrollan. Ha sido objeto de posteriores modificaciones, de distinto alcance.

La manzana de Rodes está situada en el Barrio de Santa Rosa, entre las calles Agres, Tibi, Vistabella y Salvador Allende, en suelo clasificado como urbano, dentro del Sector 5 del Casco Antiguo, Segundo Ensanche, ámbito que fue homologado a la entonces vigente Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (DOGV núm. 2.394, de 24 de noviembre). La homologación de toda el área del Casco Antiguo, junto con el Plan de Reforma Interior del Sector 1, fue aprobada definitivamente el 26 de febrero de 2003 por el conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes (BOP Alicante núm. 98, de 30 de abril).

Con el objetivo de seguir con la estrategia municipal de rehabilitar y poner en valor espacios de la ciudad con alto valor histórico y con el propósito de potenciar las actividades económicas de Alcoi, se convocó en el año 2015 un concurso en la ubicación de la manzana antes citada con la intención de implantar un parque tecnológico y cultural. Los usos contemplados en la propuesta que ganó dicho concurso son mayoritariamente de tipo socio-cultural, aunque también hay otros usos dotacionales como el educativo, el administrativo, el comercial o el residencial.

De acuerdo con el anexo IV de la vigente legislación urbanística de la Comunidad Valenciana, Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante LOTUP), los usos incluidos en la propuesta ganadora del concurso son los siguientes:

- Equipamiento Educativo-cultural (QE)
- Equipamiento Administrativo-institucional (QA)
- Equipamiento Residencial dotacional (QR)
- Aparcamiento

Usos que, de acuerdo con el artículo 473 del vigente PGOU, se adaptan a los del planeamiento aplicable en la manzana de Rodes. No obstante, en la actualidad dicha manzana está afectada por una superficie educativa conforme al vigente PGOU, y de acuerdo con las conversaciones mantenidas con la Conselleria de Educación si se destina la manzana de Rodes a un uso no educativo como el del Parque Tecnológico-cultural que se propone, dicha superficie deberá compensarse con otra equivalente de carácter educativo, lo que causa que se tenga que redactar el presente documento.

Asimismo, se pretende modificar el artículo 473, usos, de la ordenanza dotacional D2, para que en la misma manzana se puedan implantar, simultáneamente, otros usos también dotacionales, posibilitando así que la manzana pueda convertirse en un espacio multifuncional que aglutine los usos dotacionales necesarios para su funcionamiento. También se dará una nueva redacción al artículo 469, usos, de la ordenanza dotacional D1, para permitir la misma multifuncionalidad de usos dotacionales en la zona D1 que en la zona D2.

1.2.2 ALCANCE, ÁMBITO Y CONTENIDO DE LAS ALTERNATIVAS DEL PLAN

La Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana que se quiere llevar a cabo no altera el alcance ni el contenido de la planificación urbanística general y modifica únicamente las determinaciones de la ordenación pormenorizada. El ámbito es muy reducido, una manzana, y se modifican sólo dos artículos de la normativa urbanística.

El ámbito de la modificación lo constituye, por una parte, la manzana de Rodes, de 7.788 m² de superficie, según la información cartográfica disponible y los datos catastrales, y, por otra parte, la modificación de los artículos 469 y 473 de la normativa urbanística del PGOU, extensiva a la totalidad del suelo clasificado como urbano. La manzana de Rodes tiene forma rectangular, de dimensiones 72 x 109 metros, y está delimitada por las calles Salvador Allende (sureste), Tibi (suroeste), Agres (noreste) y Vistabella (noroeste).

A pesar del carácter menor de la modificación y su reducido ámbito de actuación se plantean tres alternativas:

- a) La no realización de la Modificación Puntual que se plantea
- b) Cambiar la clase de uso dotacional de la manzana, de educativo a socio-cultural
- c) Cambiar el uso urbanístico de la manzana a un uso lucrativo terciario-comercial

ALTERNATIVA A

La no realización de la modificación puntual del vigente PGOU que se plantea supone dejar la manzana de Rodes con su calificación urbanística actual, es decir con el uso dotacional educativo. Dicha calificación fue realizada al amparo del vigente PGOU aprobado por Resolución de 20 de julio de 1989, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes (DOGV núm. 5.817, de 18 de agosto), el cual tenía previsto que la superficie educativa se dedicara a una Escuela de Formación Profesional a cargo de la Conselleria de Educación, durante el primer cuatrienio de vigencia del PGOU, es decir, hasta 1994. Han pasado ya 27 años, y a día de hoy el complejo fabril, que ya cayó en desuso hace tiempo, presenta un avanzado deterioro, habiéndose derrumbado algunas partes de las construcciones. Los inmuebles de la manzana presentan ciertos grados de protección de acuerdo con el Catálogo de Edificios de Interés lo que causa que si no se actúa se corra el riesgo de perder una oportunidad de revitalizar el patrimonio arquitectónico, considerando nuevos usos y dotando a la ciudad de un nuevo ejemplo de renovación de su arquitectura industrial. Por todo lo expuesto, se descarta la alternativa A.

ALTERNATIVA B

La alternativa B trata de mantener el uso dotacional para la manzana pero modificando la clase de uso educativo a socio-cultural, de acuerdo con el uso mayoritario de la propuesta ganadora del concurso del Parque Tecnológico-cultural.

Esta alternativa cuenta con las siguientes ventajas:

1. Mantenimiento de la dotación de carácter público y por consiguiente cumplimiento del Estándar Dotacional Global (EDG, en adelante) en la misma zona de actuación de acuerdo con la LOTUP, la cual se trata de una zona con alto grado de consolidación donde la pérdida de equipamientos públicos significaría que la misma fuera deficitaria de este tipo de instalaciones.
2. Al destinar la manzana a otra clase de uso dotacional no educativo, de acuerdo con la Conselleria de Educación se debería compensar con el aumento de la superficie educativa. Dicha compensación se lograría mediante la parcela dotacional, ya educativa, adyacente a la piscina municipal y dejando sin efecto la modificación del PGOU en trámite de la parcela A de 6.693,34 m² de Cotes Baixes (incluida en el refundido de la modificación denominada Adecuación de usos dotacionales de la zona Norte y barrio del Viaducto y nueva conexión viaria).
3. Con la alternativa B se apuesta por una ciudad policéntrica dotando a una parte del municipio de un nuevo equipamiento multifuncional de carácter público que revitalizará la zona dotando a la población de una nueva centralidad. Además, incide

en el mantenimiento del patrimonio arquitectónico que representa la manzana de Rodes configurando la peculiar y típica imagen urbana de la localidad de Alcoi donde se entremezclan la tipología residencial con edificios industriales de alto valor patrimonial utilizados para los nuevos usos demandados por la sociedad actual.

4. La mezcla de usos dotacionales, para la ordenanza particular, D2, dotacional en manzana completa, que rige la manzana de Rodes, se conseguirá modificando las ordenanzas particulares. En concreto, se pretende modificar el artículo 473 Usos de la ordenanza dotacional en zona D2, dotacional en manzana completa, del vigente PGOU de Alcoi, para que en la misma manzana dotacional se puedan implantar simultáneamente otros usos también dotacionales (educativo, socio-cultura, residencial, asistencial, religioso, administrativo, comercial y deportivo) posibilitando así que en la manzana se pueda convertirse en un espacio multifuncional que aglutine los usos dotacionales necesarios para su funcionamiento.

ALTERNATIVA C

La alternativa C trata de cambiar el uso urbanístico de la manzana, ahora dotacional educativo, a un uso lucrativo terciario-comercial. Esto implica lo siguiente:

1. Mantenimiento de la superficie educativa: Al cambiar el uso de la manzana por otro no educativo, supondría la necesidad de compensar dicha superficie educativa con el objeto de no minorar este tipo de dotaciones. Dicha superficie se compensará del mismo modo que la alternativa B, por lo que también se da cumplimiento a las exigencias de la Conselleria de Educación.

2. Mantener el EDG: Igual que en la alternativa B, se debe cumplir con el EDG de la zona, pero con esta alternativa al pasar de dotacional a lucrativo resultaría necesario además suplementar la red de dotaciones como mínimo en superficie igual a la manzana que deja de ser dotacional. Para cumplir con esta exigencia de la LOTUP, se debería realizar una modificación puntual de mayor ámbito y afectar como bienes demaniales en superficie suficiente otros bienes patrimoniales que pueda poseer el Ayuntamiento de Alcoi, siempre y cuando el diseño y ubicación de las nuevas dotaciones públicas fuera el adecuado y se cumpliesen con las condiciones funcionales de accesibilidad y uso de las dotaciones públicas establecidas en la LOTUP.

Por todo lo expuesto, la alternativa B da cumplimiento a los objetivos propuestos y resuelve la problemática descrita, por lo que es la alternativa que se plantea para la modificación puntual del PGOU propuesta.

1.2.3 DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN O PROGRAMA

Se plantea la necesidad de modificar el uso urbanístico, ahora dotacional educativo, de la denominada *Illa de Rodes* al uso dotacional, clase 2, Socio-cultural, que será el uso mayoritario en el equipamiento, para posibilitar la implantación del denominado Parque Tecnológico-cultural, y modificar algunos artículos, concretamente el 469 y 473, posibilitando así que la manzana pueda convertirse en un espacio multifuncional que aglutine los usos dotacionales necesarios para su funcionamiento.

La modificación propuesta no incide en la ordenación estructural, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 63 de la LOTUP, puesto que la manzana de Rodes forma parte de la red secundaria de dotaciones públicas y, en consecuencia, está contenida en las determinaciones de la ordenación pormenorizada, tal como se establece en el artículo 35.1.b) de la LOTUP. Asimismo, la modificación de los artículos 469 y 473 de la normativa urbanística del PGOU incide en la ordenación pormenorizada, concretamente en la regulación de subzonas y detallada de los usos, según el artículo 35.1.c) y d). Así pues, la promoción y tramitación de este tipo de planes, de acuerdo con el artículo 44.5 de la LOTUP, corresponde a los ayuntamientos.

Dada la escasa dimensión de la modificación y su reducido impacto, ya que se trata del cambio de una clase de uso dotacional por otra clase, también dotacional, se considera que, cumpliendo las condiciones del artículo 46.3.a) y b) de la LOTUP, la propuesta debe someterse a la evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada. Luego el procedimiento para la aprobación de la modificación puntual será el del artículo 57.

1.2.4 DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y EL TERRITORIO

La información que se adjunta a continuación se ha extraído de la memoria informativa del Plan General Estructural de Alcoi que se encuentra en fase de tramitación, el cual acaba de finalizar la exposición al público de la versión preliminar, particularizando dicha información y análisis para la zona objeto de modificación.

LOCALIZACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

Alcoy es un municipio del interior de la Comunidad Valenciana, situado al Norte de la provincia de Alicante, a 60 km de su capital, Alicante. Su término municipal tiene una extensión de 129,86 km² y limita con los términos de Cocentaina (al NE), Penáguila y Benifallim (al E), La Torre de les Maçanes, Xixona, Ibi y Onil (al S), Banyeres de Mariola (al O) y Bocairent, en la provincia de Valencia (al NO), ubicándose en la subcomarca del Valle de Alcoy y conformando a su vez, junto con la subcomarca de la Hoya de Castalla la denominada Hoya de Alcoy, siendo en ambos casos las barreras

geográficas de la Sierra de Mariola y la Sierra de la Carrasqueta, las que establecen dicha delimitación.



Localización de la ciudad de Alcoi

En concreto, el ámbito de la modificación lo constituye la manzana denominada Rodes (Manzana Catastral núm. 91637) situada en una zona céntrica del casco urbano de Alcoi, en el barrio de Santa Rosa, en una zona de mucha actividad terciaria y jerarquizada mediante dos ejes principales de la ciudad. El ámbito tiene forma rectangular, de dimensiones 72x109 metros y una superficie de 7.788 m², cuyos límites lindan a sureste con la calle Salvador Allende, a suroeste con la calle Tibi, a noreste con la calle Agres y a noroeste con la calle Vistabella.



Ortofoto del ámbito de la modificación

OROGRAFÍA Y RELIEVE

El relieve característico del municipio de Alcoi presenta alineaciones montañosas que oscilan entre 1.000 y 1.350 metros de altitud, que alternan con valles generalmente

muy estrechos, ubicados a unos 500 metros de altitud y que determinan un predominio de las fuertes pendientes. Como referencia el núcleo urbano se encuentra a 562 metros de altitud, encontrándose a su vez en el término cimas como el Menejador, en la Sierra del mismo nombre, que alcanza los 1.356 metros.

En concreto, el ámbito de actuación presenta cierto desnivel con diferencias máxima de cotas entre los puntos de la manzana de unos 6 metros.

CLIMATOLOGÍA Y METEOROLOGÍA

Alcoy, y concretamente el ámbito de la modificación, presentan clima de interior, de tipo continental, caracterizado por inviernos fríos y veranos cálidos. En invierno se pueden presentar heladas, temperaturas bajo cero y precipitaciones en forma de nieve, las cuales dado el desarrollo altitudinal que se alcanza en algunos puntos permite la acumulación de modestas cantidades de nieve durante el invierno.

Cabe destacar que dada su orografía el relieve actúa como pantalla receptora de humedad de cara a los vientos húmedos del nordeste (1º cuadrante) y sudeste (2º cuadrante), generando numerosos climas locales en función de la exposición a barlovento (cara al viento) y sotavento (de espaldas al viento) frente a los mismos.

Dicho carácter de receptor de humedad le permite tener una mayor presencia de áreas de vegetación más densas y que se constituyen hoy como auténticas reservas ambientales de determinados tipos de bosque mediterráneo, especialmente bien conservado en el parque natural del Carrascar de la Font Roja, y, en menor medida, en el de Mariola.

Datos climáticos:

- *Precipitación de lluvia*: La lluvia anual se sitúa entre 470 y 840 mm, con grandes diferencias entre los distintos años. El número de días de lluvia oscila entre 33 y 64, con una intensidad muy elevada.

- *Precipitación de nieve*: Las nevadas se dan sólo en los puntos más elevados, presentando una media anual de 3 días.

- *Nieblas*: Las nieblas son frecuentes en todos los meses.

- *Temperatura*: Las temperaturas medias anuales oscilan entre 15,5 y 12º C

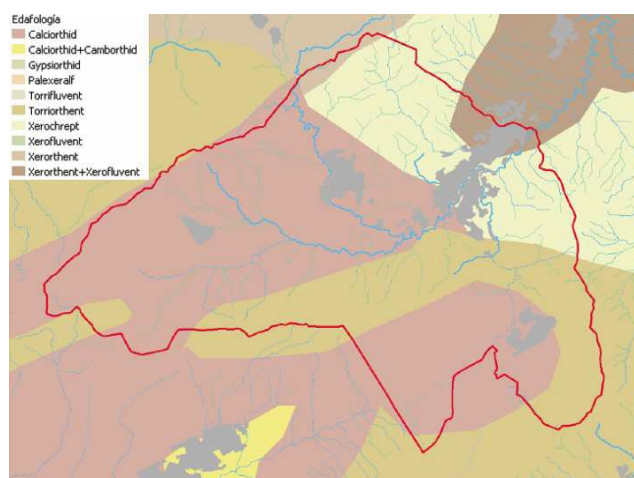
- *Vientos*: Los vientos dominantes son del NE (22%), SO (18%) y SE (14%), estando los de componente E acompañados frecuentemente de precipitaciones.



Mapa de zonas climáticas de la Comunidad Valenciana

EDAFOLOGÍA

Los cultivos agrícolas del término municipal se desarrollan sobre suelos situados a los pies de las sierras, siendo éstos de escasa importancia productiva y sí más cultural y sentimental. En el ámbito de la modificación, que se trata de un suelo urbano céntrico y consolidado no se da ningún tipo de cultivo.



Edafología en el área de estudio

El área de estudio no presenta ninguna capacidad de uso agrícola debido a que se trata de un suelo de tipo urbano.



VEGETACIÓN

El municipio de Alcoy se incluye en las últimas estribaciones del Sistema Bético, representado una prominente orografía con una dirección predominante SO-NE, quedando claramente definido por sus sierras de (Mariola, Carrascal de la Font Roja, els Plans y la Serreta), sus valles y cursos menores que lo atraviesan (Polop, Barxell y Molinar), y Serpis, ejerciendo una influencia decisiva en la Biocenosis de este municipio.

Debido a dichas condiciones orográficas, el relieve actúa como pantalla receptora de humedad de cara a los vientos húmedos del nordeste (1º cuadrante) y sudeste (2º cuadrante), generando numerosos climas locales en función de la exposición a barlovento (cara al viento) y sotavento (de espaldas al viento) frente a los mismos. Dicho carácter de receptor de humedad le permite tener una mayor presencia de áreas de vegetación más densas y que se constituyen hoy como auténticas reservas ambientales de determinados tipos de bosque mediterráneo, especialmente bien conservados en el parque natural del Carrascar de la Font Roja, excelente representación del bosque mixto mediterráneo, destacando especies vegetales como la carrasca, el quejigo, el arce, el fresno o el tejo. Así como la Sierra de Mariola poseedora de una gran riqueza y diversidad en flora, como atestiguan las más de 1.200 especies inventariadas, si bien la cobertura vegetal se encuentra muy deteriorada y los bosques se encuentran relegados a enclaves naturalmente protegidos.

FAUNA

Puede decirse que el componente faunístico del término municipal de Alcoy posee un indudable valor, sobre todo si se contempla dentro del más amplio ámbito del conjunto de "Sierras del Norte de Alicante" puesto que buena parte de su territorio se encuentra incluido dentro de la zona declarada como Área Importante para las Aves, IBA 160 Sierra de la Safor y Norte de Alicante, incluida en la ZEPA de Sierra de Mariola y Carrascar de la Font Roja.

El buen estado y la calidad del medio, sobre todo de los ambientes boscosos, queda reflejado en la presencia de buenas comunidades orníticas forestales y de un número de especies de mamíferos y reptiles relativamente alto. También de gran importancia son los cursos de agua que actúan como vías de fauna vertebrada terrestre y constituyen el hábitat de un gran número de especies de anfibios y reptiles.

El tipo de fauna que se puede encontrar en el ámbito de la modificación es de tipo antropizada. Este tipo de medio, a pesar de su artificialidad, ofrece una cierta variedad de hábitats y recursos aprovechables por distintas especies adaptadas a la convivencia más o menos estrecha con el hombre. Las especies de aves que caracterizan el medio urbano son aquellas que buscan refugio y protección en las zonas ajardinadas y en las construcciones, entre ellas aparecen la paloma bravía cimarrona (*Columba livia*), el vencejo común (*Apus apus*), el avión común (*Delichon urbica*), y el gorrión común (*Passer domesticus*) que es, quizá, la especie mejor adaptada al medio urbano. Predominan las formas originariamente rupícolas y trogloditas, caso de la salamanquesa común (*Tarentola mauritanica*) entre los reptiles y murciélago común (*Pipistrellus pipistrellus*) entre los mamíferos. Otras especies comensales del hombre que pueden llegar a ser abundantes son la rata común (*Rattus norvegicus*) y el ratón doméstico (*Mus musculus*).

ANÁLISIS TERRITORIAL

La zona objeto de modificación se encuentra en el segundo sector de ensanche de la ciudad que comprende los terrenos de la partida de Riquer (hoy barrio de Santa Rosa), entre la carretera de Alicante a Xàtiva (hoy Alzamora), el barranco de Soler y la carretera de Alcoy a Banyeres (hoy Oliver), desarrollando la cuadrícula hacia el oeste hasta las faldas del monte de San Cristóbal a partir de esos dos ejes viarios. Esta área planificada se desarrollaría parcialmente, puesto que las condiciones topográficas de la zona oeste resultaban más adversas y porque el trazado del proyecto de ferrocarril Alcoy-Alicante actuó de límite urbano durante décadas.

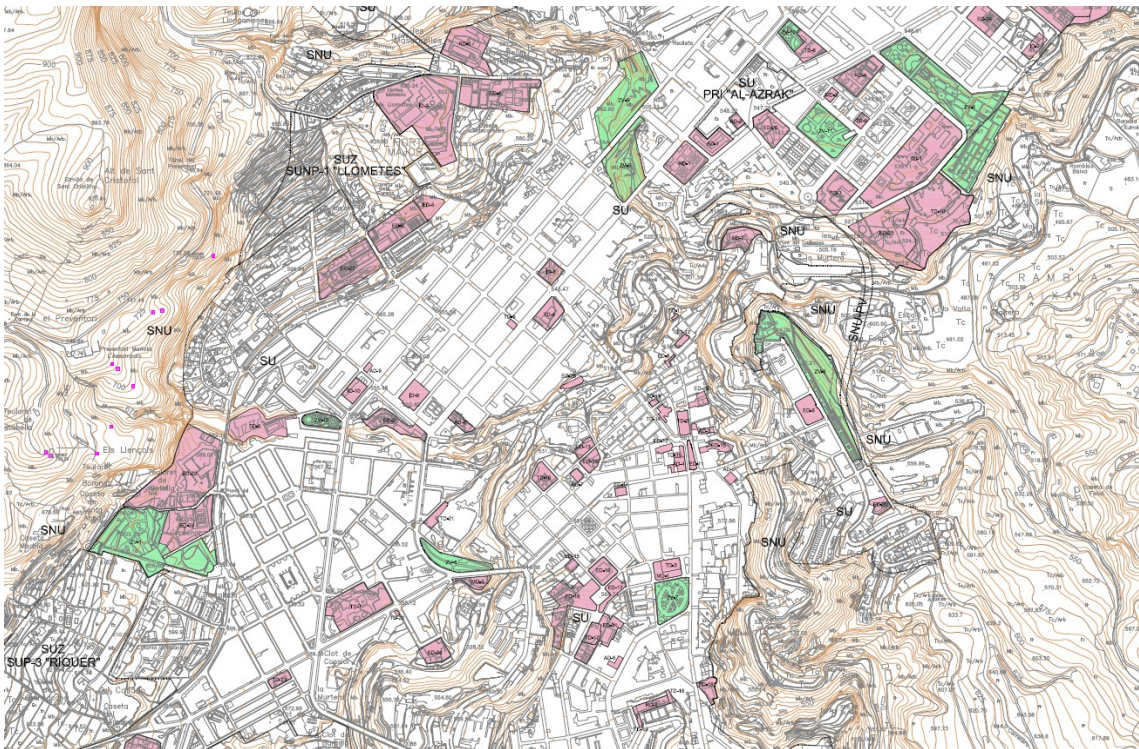
El ensanche supone el área de crecimiento urbano más representativo del siglo XX en Alcoy, con un desarrollo en retícula ortogonal. La zona de actuación se sitúa en una

de las tres zonas de ensanche, concretamente en la segunda zona de ensanche, de desarrollo secuencialmente posterior a la más amplia, que ocupa el área entre el Barranquet de Soler y las inmediaciones del barrio de Batoi, conocida como "Santa Rosa". Obedece a una tipología de viviendas plurifamiliares con tipología de manzana cerrada, mayoritariamente con patio central.

Plano de zonificación del suelo del Plan General de Alcoy de 1957



De acuerdo con el Plan General Estructural que se encuentra en fase de tramitación, el ámbito de la modificación se encuentra en la zona de ordenación estructural urbanizada con uso global residencial y clasificada como suelo urbano (ZOE-UR). No se encuentra adscrita a la Red Primaria de dotaciones públicas.



Plan General Estructural en fase de tramitación

AFECCIONES TERRITORIALES Y FIGURAS DE PROTECCIÓN

La zona de actuación se encuentra alejada de las afecciones de las figuras de protección de costas, ferrocarriles, carreteras, espacios naturales protegidos, vías pecuarias y líneas de transporte eléctricas.

En relación con el Catálogo de Edificios de Interés del municipio de Alcoi, seis edificaciones de las situadas en la Illa de Rodes disponen de algún tipo de protección. En el siguiente cuadro se puede ver los edificios protegidos:

CATÁLOGO DE EDIFICIOS DE INTERÉS			
Ficha	Inmueble	Nivel	Protección
166	Salvador Allende, 2 y Agres, 3	IV-A	Ambiental
167	Tibi, 6	IV-A	Ambiental
168	Agres, 5	III	Estructural
169	Agres, 7	IV-A	Ambiental
170	Vistabella, 19 (núm. 15 actual)	IV-A	Ambiental
171	Vistabella, 15 (núm. 13 actual, accesorio a Agres, 7)	IV-A	Ambiental

Con la modificación puntual del PGOU que se tramita los citados inmuebles continuarán teniendo el mismo nivel de protección que el establecido por el Catálogo de Edificios de Interés en la actualidad, por lo que la modificación no supone variación alguna sobre ningún bien catalogado y no cabe establecer medidas al respecto. Aún más, uno de los objetivos de la presente modificación es posibilitar la implantación de un parque tecnológico-cultural en dichos inmuebles, ahora en desuso y con peligro de desaparición, con la intención de poner en valor el patrimonio arquitectónico rehabilitando y restaurar los mismos. Por lo que la presente modificación incidirá en uno de los objetivos fundamentales del catálogo que es la rehabilitación y mantenimiento de los edificios de acuerdo con el nivel de protección establecido.

CONCLUSIONES

Después del análisis ambiental y territorial realizado se puede concluir como diagnóstico de la situación del medio ambiente en el ámbito de la actuación, que se tiene una zona completamente urbana integrada en una trama de viales y espacios públicos, que cuenta con todos los servicios típicos de esta clase de suelos (acceso rodado, aceras, alumbrado público, infraestructura de agua potable, saneamiento, electricidad,...) y un medio urbano y antropizado ocupado por los usos y actividades de este tipo de zonas tales como los usos residenciales, comerciales, equipamientos,...

1.2.5 EFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y EL TERRITORIO

Dados los objetivos del plan, los cuales son muy limitados ya que solamente cambia la clase de uso dotacional de una manzana en suelo urbano de reducida superficie, y la naturaleza del tipo del suelo donde se ubica la actuación, que se trata de suelo urbano y dado que éste no va a sufrir cambios con el plan que se propone, no se prevén efectos ambientales adversos.

Por todo lo expuesto se considera que la modificación planteada no presenta una alteración en el medio ambiente en relación con el planeamiento vigente y que el plan es viable desde el punto de vista ambiental y territorial.

1.2.6 INCARDINACIÓN EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

La Modificación Puntual de la Normativa Urbanística del PGOU que es objeto de la presente no comporta ninguna incidencia en la estrategia territorial de la Comunidad Valenciana ni en ningún otro instrumento sectorial.

1.3 JUSTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO

1.3.1 MOTIVACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO

Como ya se ha apuntado a grandes rasgos la Modificación Puntual de determinados artículos de la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Alcoy (Alicante) que se pretende llevar a cabo y que es objeto de la presente memoria-solicitud de inicio de procedimiento de la evaluación ambiental y territorial estratégica, tiene por objeto el cambio de la clase de uso dotacional de una manzana y modificar parcialmente la redacción de dos artículos del Plan, con objeto de implantar un parque tecnológico y cultural. La propuesta ganadora del concurso contempla usos mayoritariamente de tipo socio-cultural, aunque también hay otros usos dotacionales como el educativo, el administrativo, el comercial o el residencial.

La modificación incide en la ordenación pormenorizada, concretamente en la regulación de subzonas y detallada de los usos, que constituyen ambas, determinaciones integrantes de la ordenación pormenorizada, según el artículo 35 de la LOTUP, en su apartado 1º, subapartados c) y d) respectivamente.

Dada la escasa dimensión de la modificación (que no alcanza 1 hectárea) y su reducido impacto, ya que se trata de un cambio de uso dotacional por otro también dotacional, es por lo que se considera que cumpliendo las condiciones del artículo 46.3.a) y b) de la Ley 5/2014 LOTUP, su tramitación debería corresponder a una Evaluación ambiental y territorial simplificada, regulada por el artículo 57 de la Ley 5/2014 LOTUP. Por otra parte, el artículo 6 de la ley 21/2013, de Evaluación Ambiental, LEA (BOE 22/12/2013), establece el ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica, según el cual se exigirá la evaluación ambiental simplificada en las modificaciones menores de los planes que afecten a los uso del suelo, cuando estos establezcan el marco para una futura autorización de proyectos sometidos a evaluación de impacto ambiental.

Conforme a ello, entendemos que nos encontramos ante una modificación menor que no constituye ninguna variación fundamental de la estrategia territorial ni en sus directrices y que la misma tampoco tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio.

En atención a estas circunstancias y no teniendo la mismas efectos significativos para el medio ambiente y el territorio consideramos que la evaluación ambiental y territorial estratégica de Modificación Puntual de determinados artículos de la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Alcoy (Alicante) que se pretende llevar a cabo debe resolverse por el PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO.

1.3.2 SELECCIÓN DE ALTERNATIVAS

La elección de la alternativa B frente al resto (A y C) se ha realizado ya que da cumplimiento a los objetivos propuestos y resuelve la problemática descrita:

1. Mantiene la dotación de carácter público y por consiguiente da cumplimiento del EDG indicado en la LOTUP en la misma zona de actuación, que como ya se ha indicado con anterioridad, se trata de una zona con alto grado de consolidación donde la pérdida de equipamientos públicos significaría que la misma fuera deficitaria de este tipo de instalaciones.

2. La alternativa B ofrece una solución de acuerdo con lo que considera la Conselleria de Educación para no minorar la superficie educativa en la población.

3. Con la alternativa B se apuesta por una ciudad policéntrica dotando a una parte del municipio de un nuevo equipamiento multifuncional de carácter público que revitalizará la zona dotando a la población de una nueva centralidad. Además, incide en el mantenimiento del patrimonio arquitectónico que representa la manzana de Rodes configurando la peculiar y típica imagen urbana de la localidad de Alcoi donde se entremezclan la tipología residencial con edificios industriales de alto valor patrimonial utilizados para los nuevos usos demandados por la sociedad actual.

4. La mezcla de usos dotacionales, hoy no posible para la ordenanza particular, D2, dotacional en manzana completa, que rige la manzana de Rodes, se conseguirá modificando las ordenanzas particulares. En concreto, se pretende modificar el artículo 473 Usos de la ordenanza dotacional en zona D2, dotacional en manzana completa, del vigente PGOU de Alcoi, para que en la misma manzana dotacional se puedan implantar simultáneamente otros usos también dotacionales (educativo, socio-cultura, residencial, asistencial, religioso, administrativo, comercial y deportivo) posibilitando así que en la manzana se pueda convertirse en un espacio multifuncional que aglutine los usos dotacionales necesarios para su funcionamiento.

5. La posible colaboración público-privada se podrá conseguir con todas las fórmulas contempladas en la legislación del Régimen Local o de contratación de las corporaciones locales. Es decir, mediante concesiones administrativas, gestión indirecta, contratos de colaboración pública-privada o otro tipo de fórmulas contempladas en la legislación antes citada.

Todo ello no se realiza con el resto de alternativas, por lo que es la alternativa que se plantea para la modificación puntual del PGOU propuesta.

1.3.3 MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y COMPENSAR LOS EFECTOS NEGATIVOS EN EL MEDIO AMBIENTE POR LA APLICACIÓN DEL PLAN

La Modificación Puntual del PGOU que se tramita, en cuanto al cambio de uso dotacional de la manzana que propone, supone la posibilidad de implantación del equipamiento del Parque tecnológico-cultural en unas naves industriales ahora en desuso y en peligro de colapso, sin que presente ningún tipo de afección sobre la ordenación o el medio ambiente, ni disponga de ningún efecto negativo.

En realidad, corresponde a posibilitar la rehabilitación y puesta en valor de un complejo fabril dotándolo de una nueva funcionalidad, suponiendo ello una mejora en cuanto a los servicios para los ciudadanos.

1.3.4 MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO DEL PLAN

Visto el alcance muy limitado de la modificación y los nulos efectos sobre el medio ambiente no se prevé medidas de seguimiento ambiental de la modificación, no obstante, se estará a lo dispuesto en la normativa vigente en cuanto a seguimiento ambiental de planes.

Alcoi, 3 de julio de 2017
EL ARQUITECTO MUNICIPAL,

Daniel Mullor Sanjosé

2. BORRADOR DEL PLAN O PROGRAMA

2.1 MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL

2.1.1 ANTECEDENTES

La manzana de Rodes está situada en el Barrio de Santa Rosa, entre las calles Agres, Tibi, Vistabella y Salvador Allende, en suelo clasificado como urbano, dentro del Sector 5 del Casco Antiguo, Segundo Ensanche, ámbito que fue homologado a la entonces vigente Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (DOGV núm. 2.394, de 24 de noviembre). La homologación de toda el área del Casco Antiguo, junto con el Plan de Reforma Interior del Sector 1, fue aprobada definitivamente el 26 de febrero de 2003 por el conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes (BOP Alicante núm. 98, de 30 de abril).

Con el objetivo de seguir con la estrategia municipal de rehabilitar y poner en valor espacios de la ciudad con alto valor histórico y con el propósito de potenciar las actividades económicas de Alcoi, se convocó en el año 2015 un concurso en la ubicación de la manzana antes citada con la intención de implantar un parque tecnológico y cultural. Los usos contemplados en la propuesta que ganó dicho concurso son mayoritariamente de tipo socio-cultural, aunque también hay otros usos dotacionales como el educativo, el administrativo, el comercial o el residencial.

Usos que, de acuerdo con el artículo 473 del vigente PGOU, se adaptan a los del planeamiento aplicable en la manzana de Rodes. No obstante, en la actualidad dicha manzana está afectada por una superficie educativa conforme al vigente PGOU, y de acuerdo con las conversaciones mantenidas con la Conselleria de Educación si se destina la manzana de Rodes a un uso no educativo como el del Parque Tecnológico-cultural que se propone, dicha superficie deberá compensarse con otra equivalente de carácter educativo, lo que causa que se tenga que redactar el presente documento.

Asimismo, se pretende modificar el artículo 473, usos, de la ordenanza dotacional D2, para que en la misma manzana se puedan implantar, simultáneamente, otros usos también dotacionales, posibilitando así que la manzana pueda convertirse en un espacio multifuncional que aglutine los usos dotacionales necesarios para su funcionamiento. También se dará una nueva redacción al artículo 469, usos, de la ordenanza dotacional D1, para permitir la misma multifuncionalidad de usos dotacionales en la zona D1 que en la zona D2.

2.1.2 MEMORIA INFORMATIVA

El planeamiento vigente en el municipio de Alcoi está constituido por el Plan General de Ordenación Urbana (en adelante PGOU) aprobado por Resolución de 20 de julio de 1989, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes (DOGV núm. 5.817, de 18 de agosto). En la manzana objeto del cambio de clase de dotacional es de aplicación la homologación de toda el área del Casco Antiguo que, junto con el Plan de Reforma Interior del Sector 1, fue aprobada definitivamente el 26 de febrero de 2003 por el conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes (BOP Alicante núm. 98, de 30 de abril).

Se trata de una homologación modificativa, tal como se indica en los fundamentos de derecho de la resolución del conseller: "la homologación se tramita con carácter de modificación del Plan General y se expone al público un mes". De conformidad con lo que dispone la Instrucción de Planeamiento 1/1996, se aprovecha el trámite de la homologación para introducir cambios y modificaciones en el planeamiento vigente, modificando aspectos de la ordenación y variando criterios. De hecho, se incorpora una nueva ordenanza para el Casco Antiguo que sustituye a las Normas específicas del Casco Antiguo que, hasta entonces, eran de aplicación en toda el área delimitada como CA en los planos de ordenación del PGOU.

La homologación establece, de esta forma, la ordenación estructural de todo el Casco Antiguo, dejando expresamente fuera de dicho ámbito la manzana en cuestión. Es por ello que la presente Modificación del Plan General de Ordenación Urbana no supone la alteración de las determinaciones de la ordenación estructural.

2.1.3 MEMORIA JUSTIFICATIVA

La presente Modificación del Plan General de Ordenación Urbana tiene dos objetivos:

- a) Cambiar la clase de uso dotacional que asigna el PGOU vigente a la *IIIa de Rodes*. El uso dotacional educativo, clase 1, (D2.1), pasará a dotacional socio-cultural, clase 2, (D2.2), para posibilitar la implantación del Parque Tecnológico-cultural, de acuerdo con el uso característico mayoritario de la propuesta ganadora del concurso.
- b) Modificar los artículos 469 y 473 de la normativa urbanística del PGOU, relativos a los usos dotacionales en zona D1, dotacional entre medianeras, y en zona D2, dotacional en manzana completa, respectivamente, al objeto de que se puedan implantar, simultáneamente, otros usos también dotacionales.

El cambio de clase de dotacional no supondría, en sentido estricto, una modificación de planeamiento, de conformidad con lo que establece el artículo 351.2 de la normativa urbanística del PGOU vigente. En esta misma línea se expresaba el artículo 59.3.b) de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (LUV) y el artículo 124.3.b) del decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprobaba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (ROGTU), ambas disposiciones legales derogadas expresamente por la LOTUP.

El suelo dotacional público comprendido en el ámbito de la modificación puntual no sufre ninguna variación, puesto que los 7.788 m² de suelo de la manzana mantendrán su calificación como dotacional. De hecho, es la clase de dotación, de las definidas en el artículo 466 de la normativa urbanística del PGOU, la que se va a cambiar, pasando de la clase 1, educativo, a la clase 2, socio-cultural. Equipamiento educativo-cultural (SQE), si atendemos a la clasificación general de las dotaciones públicas contenida en el anexo IV de la LOTUP.

Por lo que respecta al suelo dotacional educativo, de acuerdo con lo previsto en el apartado 4 del artículo 13 de la LOTUP, el PGOU vigente calificó como uso dotacional educativo (D2.1) una parcela de 6.693,34 m² de superficie ubicada en la calle C del Polígono Industrial de Cotes Baixes. Durante los años 2010 y 2011 el Ayuntamiento de Alcoi y la Conselleria de Educación llegaron al acuerdo del cambio de uso urbanístico de esa parcela de uso educativo a uso Terciario-comercial C1' T- Comercial, a cambio de calificar como uso educativo una parcela adyacente a la piscina municipal, de 10.054 m², calificación que fue aprobada por este ayuntamiento en sesión celebrada el día 28 de diciembre de 2010.

La citada Modificación Puntual de PGOU de la parcela de Cotes baixes que pretendía, como se ha indicado con anterioridad, el cambio de uso urbanístico esta parcela de uso educativo a uso Terciario-comercial C1' T- Comercial, actualmente se encuentra en fase de tramitación, no contando con la aprobación definitiva de la administración competente en la materia. Con todo esto y con el objeto de no minorar la superficie educativa del municipio de Alcoi se propone dejar sin efecto la modificación del PGOU en trámite de la parcela A de 6.693,34 m² de COTES BAIXES (incluida en refundido de la modificación denominada *Adecuación de usos dotacionales de la zona Norte y barrio del Viaducto y nueva conexión viaria*). Con esta propuesta la parcela de Cotes Baixes se dejaría con el uso educativo tal y como estaba en la redacción original de PGOU, siendo la parcela dotacional 3, adyacente a la piscina municipal, de 10.054 m², la superficies educativa que compensaría el nuevo cambio de uso urbanístico de la manzana de Rodés que ahora se propone.

2.1.4 MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA DOTACIONAL

MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 469

Se modifica la redacción del artículo 469 de la ordenanza dotacional D1, parcela entre medianeras.

Redacción actual:

Artículo 469. Usos

1. El uso característico es el dotacional y dentro de él, la clase que se señala en los correspondientes planos de ordenación.
2. Previo acuerdo municipal previsto en el artículo 351.1 se admite cualquier otro uso dotacional en las siguientes situaciones y grados:
Educativo, socio-cultura, residencial, asistencial, religioso, administrativo y comercial: en situación B en todos sus grados; en situación C y D, grados 3, 4 y 5; en situación E, grado 5.
- Deportivo: en situación A y B todos sus grados; en situación C y D grados 3, 4 y 5.
3. Se admitirán asimismo como usos complementarios, además de los señalados con carácter general en el artículo 353, los admitidos en la ordenanza correspondiente a la manzana en la que se sitúa cada parcela. La superficie destinada a estos usos compatibles podrá agotar la edificabilidad o el volumen máximo reconocido por dicha ordenanza siempre que no se disminuya la superficie de equipamiento existente o programada por el PGOU.

Nueva redacción:

Artículo 469. Usos

1. El uso característico es el dotacional y dentro de él, la clase que se señala en los correspondientes planos de ordenación.
2. Se admite cualquier otra clase de uso dotacional en las siguientes situaciones y grados:
- Educativo, socio-cultural, residencial, asistencial, religioso, administrativo y comercial: en situación B, en todos sus grados; en situación C y D, grados 2, 3, 4 y 5; en situación E, grados 4 y 5.
- Deportivo: en situación A y B, en todos sus grados; en situación C y D, grados 3, 4 y 5.
El conjunto de clases de uso dotacional distinto de la clase de uso principal no podrá exceder del 40 por ciento de la edificabilidad total computable de la parcela.
3. Se admitirán asimismo como usos complementarios, además de los señalados con carácter general en el artículo 353, los admitidos en la ordenanza correspondiente a la manzana en la que se sitúa cada parcela.

La superficie destinada a estos usos compatibles podrá agotar la edificabilidad o el volumen máximo reconocida por dicha ordenanza siempre que no se disminuya la superficie de equipamiento existente o programada por el PGOU.

MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 473

Se modifica la redacción del artículo 473 de la ordenanza dotacional D2, en manzana completa.

Redacción actual:

Artículo 473. Usos

1. Se autoriza exclusivamente el dotacional, con los usos complementarios señalados en el artículo 353, en todas sus clases y grados y en situación B con excepción del deportivo, que se admitirá además en situación A.

Nueva redacción:

Artículo 473. Usos

1. El uso característico es el dotacional y dentro de él, la clase que se señala en los correspondientes planos de ordenación.
2. Se admiten en la misma manzana, además de los usos complementarios señalados en el artículo 353, cualquier otro uso dotacional en todas sus clases y grados, en situaciones B y C, con excepción del deportivo, que se admitirá además en situación A. El conjunto de clases de uso dotacional distinto de la clase de uso principal no podrá exceder del 40 por ciento de la edificabilidad total computable de la manzana.

Alcoi, 3 de julio de 2017
EL ARQUITECTO MUNICIPAL,

Daniel Mullor Sanjosé