

AJUNTAMENT D'ALCOI

# MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

EN LA MANZANA  
COMPRENDIDA ENTRE LAS  
CALLES DE SALVADOR  
ALLENDE, AGRES,  
VISTABELLA y TIBI, Y LOS  
ARTÍCULOS 350, 469 y 473  
DE LA NORMATIVA  
URBANÍSTICA



Febrero de 2018

## ÍNDICE

1. MEMORIA INFORMATIVA	
1.1. Antecedentes.....	1
1.2. Ámbito .....	2
1.3. Objeto .....	3
1.4. Alcance de la modificación.....	4
1.5. Contenido material de la modificación.....	6
1.6. Determinaciones urbanísticas vigentes.....	6
2. MEMORIA JUSTIFICATIVA	
2.1. Justificación de la solución propuesta.....	8
2.2. Cumplimiento de las exigencias legales.....	9
2.3. Justificación del suelo dotacional educativo.....	9
2.4. Afecciones al Catálogo del PGOU vigente.....	11
2.5. Enmienda al Pleno.....	12
3. MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA DOTACIONAL	
3.1. Modificación del artículo 350.....	13
3.2. Modificación del artículo 469 (D1).....	14
3.3. Modificación del artículo 473 (D2).....	15
4. PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN.....	16
4.1. Situación y emplazamiento	
4.2. Cartografía	
4.3. Ortofoto	
4.4. Clasificación del suelo	
4.5. Estado actual PGOU SU-25	
4.6. Estado modificado PGOU SU-25	

# 1. MEMORIA INFORMATIVA

## 1.1. ANTECEDENTES

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. ÁMBITO

El ámbito de la modificación lo constituye, por una parte, la manzana de Rodes, de 7.788 m<sup>2</sup> 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).

De acuerdo con los datos obtenidos de la Sede Electrónica del Catastro, la manzana comprende las siguientes parcelas:

CALLE	NÚM.	REFERENCIA CATASTRAL	M <sup>2</sup>
Aares	3	9163702YH1896S0001DQ	1.138
	5	9163703YH1896S0001XQ	407
	7	9163704YH1896S0001IQ	3.436
Tibi	4	9163708YH1896S0001ZQ	398
	6	9163707YH1896S (división horizontal)	575
	14	9163706YH1896S0001EQ	951
Salvador Allende	2	9163701YH1896S0001RQ	883
			7.788

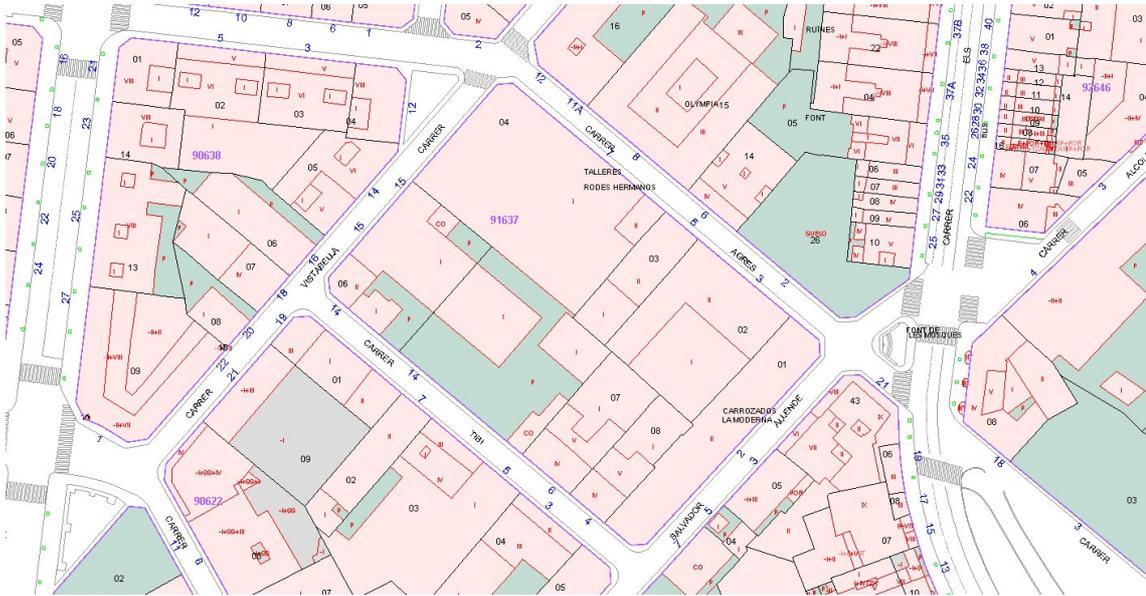


Imagen 1. Plano parcelario de la Sede Electrónica del Catastro

### 1.3. OBJETO

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 *Illa 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.

## 1.4. ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN

La presente Modificación del Plan General de Ordenación Urbana no supone la alteración de las determinaciones de la ordenación estructural.

Según el plano de ordenación SU-25 del PGOU, los terrenos de la manzana de Rodes, calificados como dotacional educativo en manzana completa (D2.1), están adscritos al Sistema General no viario F1 Escuela de Formación Profesional, ahora denominado Red Primaria de acuerdo con la legislación urbanística vigente.

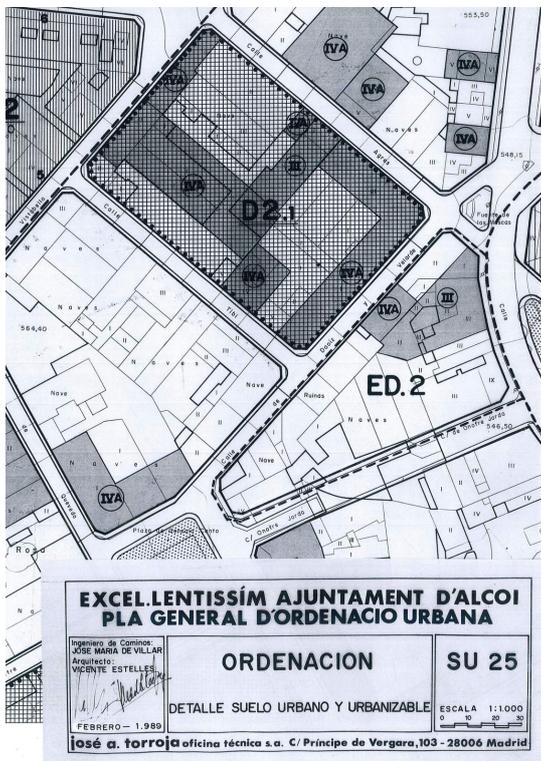


Imagen 2. Plano de ordenación SU-25

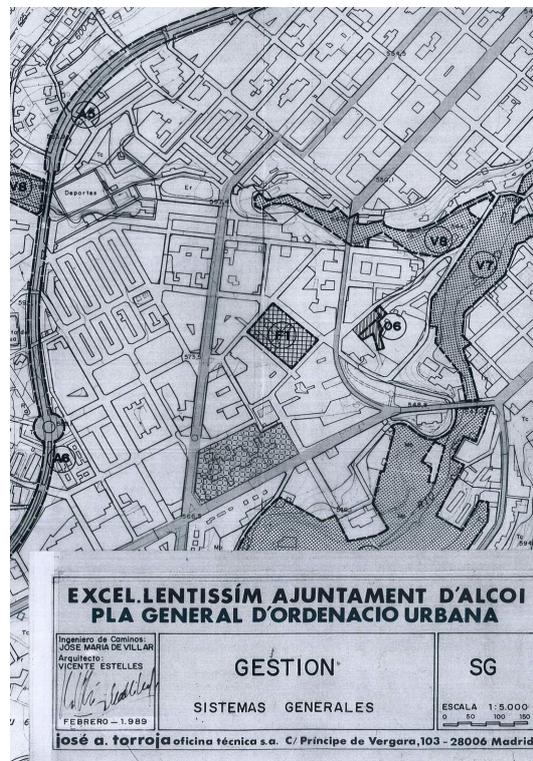


Imagen 3. Plano de sistemas generales SG

La Homologación del Casco Antiguo, aprobada en 2003 y tramitada con carácter de modificación del Plan General, delimita la red primaria o estructural de dotaciones públicas, dejando fuera de dicho ámbito la manzana en cuestión.

La figura legal de la Homologación, de acuerdo con la Instrucción de Planeamiento 1/1996, de 23 de enero de 1996, aprobada por Orden de 29 de marzo de 1996, del conseller de Obras Publicas, Urbanismo y Transportes (DOGV núm. 2.732, de 22 de abril), tenía una finalidad concreta, que era la de deslindar los contenidos del planeamiento en dos niveles diferenciados:



Visto el plano P.3 de ordenación estructural (red primaria) y la relación de dotaciones públicas de la red primaria o estructural contenida en el apartado 2.9 de la documentación normativa de la Homologación cabe concluir 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.

Por lo que respecta a la segunda modificación propuesta (apartado b) del punto 1.3 de la presente modificación), que da una nueva redacción a los artículos 469 y 473 de las ordenanzas de la subzona dotacional, de acuerdo con el artículo 35, punto 1º, apartados c) y d) de la LOTUP, inciden, también, en la modificación de las determinaciones de la ordenación pormenorizada.

## 1.5. CONTENIDO MATERIAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Dado que la modificación no altera las determinaciones de la ordenación estructural, el contenido genérico será el que establece el artículo 39 de la LOTUP, para los planes de ordenación pormenorizada: documentos informativos y justificativos, conteniendo una memoria informativa, una memoria justificativa y planos, y documentos con eficacia normativa, con planos de ordenación y la modificación de las ordenanzas correspondientes. Como la modificación está sometida a la evaluación ambiental y territorial estratégica, no será necesario el estudio de integración paisajística.

## 1.6. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS VIGENTES

Cuadro de determinaciones urbanísticas de la *Illa de Rodes*:

PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN	
Plan General de Ordenación Urbana	Aprobado el 20/07/1989
Homologación sectorial a la LRAU	Aprobada el 26/02/2003
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	
Plan de Reforma Interior del Sector 5	Pendiente
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Urbano
SECTOR CASCO ANTIGUO	CA-5 Segundo ensanche
CALIFICACIÓN	Dotacional
CLASE	1. Educativo
ORDENANZA	D2. Dotacional en manzana completa

Ficha urbanística del Sector 5:

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 29 NOV. 2002 de Alcoy, a - 2 DIV. 2002 EL SECRETARIO

**FICHA DE PLANEAMIENTO**  
AJUNTAMENT D'ALCOI

CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO	PLANEAMIENTO PGOU 1989, Homologación sectorial a LRAU en 2002	CÓDIGO SECTOR CA 5	
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ENSANCHE DE CASCO	DENOMINACIÓN DEL SECTOR Segundo Ensanche		
SISTEMA DE ORDENACIÓN ALINEACIONES DE CALLE	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA MANZANA CON PATIO CENTRAL	USO GLOBAL RESIDENCIAL	SUPERFICIE 112.850,25

**PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

ALTURA MÁXIMA (m)	1º Orden, de 30 m. en adelante	24	PARCELA <sup>(1)</sup>	Superficie mínima (m <sup>2</sup> )	60
	2º Orden, de 20 m. a menos de 30 m.	21		Frente mínimo (m)	4,50
	3º Orden, de 15 m. a menos de 20 m.	18		Círculo inscrito, diámetro (m)	4,50
	4º Orden, de 12 m. a menos de 15 m.	15		Ángulos medianeros	90º en los primeros 4,5 m.
	5º Orden, de menos de 12 m.	12			
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Alineación a vial	Según planos	ALTURA (m)	máxima bajo rasante	9 m
	Profundidad edificable	18 m. en manzanas abiertas	OCUPACIÓN	Sobre rasante	Según fondo edificable
	Retranqueos	-		Bajo rasante (%)	100

Para la aplicación de estos parámetros deberá justificarse el cumplimiento del Art. 17 del Anexo I del RPCV

**USOS**

USO CARACTERÍSTICO		Vivienda unifamiliar o colectiva																		
USOS COMPATIBLES <sup>(2)</sup>		SITUA.	GRADO			USOS COMPATIBLES <sup>(2)</sup>		SITUA.	GRADO											
INDUSTRIA	Artesana, pequeña o taller, ligera i almacenes	B		2	3	4	5	SERVICIOS DEL AUTOMÓVIL	Garajes y dep. vehiculos	A	B	C	D	1	2	3	4	5		
	Artesana						5		Talleres	A	B	C	D	2	3	4	5			
							4		Estaciones de servicio	A	B				3	4	5			
TERCIARIO	Oficinas	B	C	D	1	2	3	4	5	DOTACIONAL	Deportivo			D	1	2	3	4	5	
	Comercio	B	C	D	1	2	3	4	5		Educativo, socio-cultural, religioso, asistencial i administrativo	B	C		D	1	2	3	4	5
	Residencial-hotelerero	B	C	D	1	2	3	4	5		Comercial	B	C		D	1	2	3	4	5
	Espectáculo	B	C					4	5		Residencial	B	C	D		E	1	2	3	4

DOTACIÓN DE APARCAMIENTO: 1 plaza por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup>, según los artículos 277 i 289 del PGOU

**CONDICIONES DE DESARROLLO**

Generales: las establecidas por el Art. 20 del RPCV y desarrolladas en el apartado 2,7 de la Homologación.  
Particulares: techo máximo estimado 50,302 m<sup>2</sup>. Área de reparto uniparcelarias por aplicación directa del Art. 63,2 de la LRAU. Se podrán delimitar una o varias Unidades de Ejecución.  
Se emitirán informes sectoriales según establece el apartado 2,4 de la Homologación  
Se conectará a las infraestructuras existentes realizando las obras necesarias de adecuación y mejora.

(1) Sólo a los efectos de reparcelación, segregación i agregaciones de parcela

(2) SITUACIÓN:

- A En parcela libre de edificación o con construcciones <= 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- B En edificio exclusivo aislado, en manzana completa o entre medianeras
- C En parte de un edificio con uso distinto del de vivienda
- D En planta baja de un edificio plurifamiliar y su prolongación en patios de manzana o interiores y en anexo a vivienda unifamiliar
- E En planta de piso de edificios plurifamiliares

GRADO:

- 1 Superficie de 2.000 m<sup>2</sup> en adelante
- 2 Superficie de 500 a menos de 2.000 m<sup>2</sup>
- 3 Superficie de 250 a menos de 500 m<sup>2</sup>
- 4 Superficie de 100 a menos de 250 m<sup>2</sup>
- 5 Superficie de menos de 100 m<sup>2</sup>

## 2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 2.1. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA

A lo largo del siglo XX el concepto de edificio público de uso colectivo varió en la medida en que también cambiaba la sociedad y la propia actividad que estos edificios acogían, basada cada vez más en funciones de atención social bien específica. Hasta ese momento, la disposición, la forma y la presencia de los edificios públicos había tenido una gran importancia en la ciudad histórica, por estar siempre presentes en la composición urbana como elementos singulares de la estructura y representar un papel que iba mucho más allá de satisfacer algunas necesidades colectivas. Así es como los edificios públicos han cumplido una función de referencia, que permite a los ciudadanos o a algunos grupos sociales identificarse en ellos y definir hitos sobre los que se apoya gran parte de la estructura de una ciudad o de un sector.

Los cambios en la sociedad y en su organización han dado paso a una nueva idea de las actividades colectivas, más basadas en la idea de servicio y en la configuración de sistemas que, por su organización, posición y escala de los elementos, den una mejor respuesta a las necesidades ciudadanas. La misma denominación moderna de equipamiento multimixto o multifuncional son conceptos que dan respuesta a las nuevas exigencias de la sociedad actual y tratan de cubrir las demandas de tipo sociológico, económico y cultural presentes en la actualidad. Estas soluciones de usos múltiples en entornos de alta densidad permiten, en un mismo emplazamiento, dar a la ciudad mayor tipo de equipamientos.

La presente modificación puntual trata de permitir este tipo de equipamientos multifuncionales en manzanas completas. Para ello se modifica el artículo 473 que regula los usos permitidos en este tipo de manzanas, como la de Rodes, limitando a que los usos dotacionales compatibles no representen más del 40 % de la edificabilidad total computable de la manzana.

Asimismo, se dará una nueva redacción al artículo 469 que regula los usos a implantar en las zonas dotacionales en parcela entre medianeras, D1, para permitir una mayor flexibilidad en el tamaño de las dotaciones. En este sentido se autorizará hasta el grado 2 (que comprende superficies hasta 2.000 m<sup>2</sup>) en usos educativos, socio-culturales, asistenciales, religiosos, administrativos y comerciales, en situaciones C y D, y hasta el grado 4 (que comprende superficies hasta 250 m<sup>2</sup>) en los mismos usos en situación E. Igual que en el artículo 473, el conjunto de usos dotacionales distintos del uso característico, no podrá exceder del 40 % de la edificabilidad total computable de la parcela.

## 2.2. CUMPLIMIENTO DE LAS EXIGENCIAS LEGALES

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.

## 2.3. JUSTIFICACIÓN DEL SUELO DOTACIONAL EDUCATIVO

El suelo dotacional público comprendido en el ámbito de la modificación puntual no sufre ninguna variación, puesto que los 7.788 m<sup>2</sup> 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.

De esta forma se cumple con el artículo 63.3 de la LOTUP que, para las modificaciones de los planes y programas, establece:

### **Artículo 63. Modificación de los planes y programas**

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.

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, calificación que fue aprobada por este ayuntamiento en sesión celebrada el día 28 de diciembre de 2010.

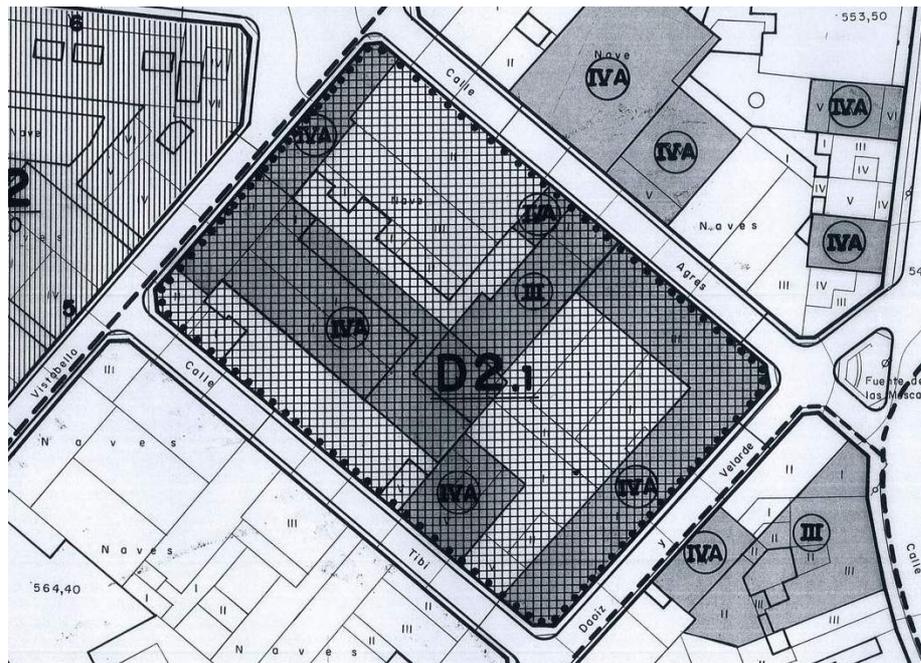
La citada Modificación Puntual de PGOU de la parcela de Cotes baixes que pretendía, como se ha indicado con anterioridad, el cambio de uso urbanístico esta parcela de uso educativo a uso Terciario-comercial C1' T- Comercial, actualmente se encuentra en fase de tramitación, no contando con la aprobación 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, la superficies educativa que compensaría el nuevo cambio de uso urbanístico de la manzana de Rodes que ahora se propone.

Con este cambio, además, se da más libertad de construcción al futuro centro en la parcela adyacente a la piscina ya que la manzana de Rodes está catalogada por el PGOU vigente lo que podría dificultar la viabilidad de un centro educativo en esta ubicación por tener que adaptarse a la trama del edificio existente.

## 2.4. AFECCIONES AL CATÁLOGO DEL PGOU VIGENTE

En relación con el Catálogo de Edificios de Interés del municipio de Alcoi, seis edificaciones de las situadas en la Illa de Rodés disponen de algún tipo de protección. En el siguiente cuadro y plano 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 presente 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 restaurando los mismos. Por lo que la presente modificación incidirá en

uno de los objetivos fundamentales del catálogo que es la rehabilitación y el mantenimiento de los edificios de acuerdo con el nivel de protección establecido.

## **2.5. ENMIENDA AL PLENO**

La enmienda presentada por el Grupo Municipal Socialista en fecha 20 de febrero de 2018, relativa a la modificación del artículo 350 de la normativa urbanística del PGOU, a los efectos de concretar los usos permitidos en la clase socio-cultural, es aprobada en el acuerdo plenario de 26 de febrero de 2018, por unanimidad de los asistentes y, por lo tanto, queda incorporada a la propuesta.

Por lo tanto, en la clase socio-cultural se añaden, expresamente, los centros tecnológicos de innovación.

### 3. MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA DOTACIONAL

#### 3.1. MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 350

Se modifica la redacción del artículo 350 de la normativa urbanística, relativo a las clases de uso dotacional.

Redacción actual:

##### **Artículo 350. Clases**

Dentro de este uso se establecen las siguientes clases:

- 1ª) Educativo, centros de enseñanza de todos los tipos y niveles.
- 2ª) Socio-cultural, museos, bibliotecas, teatros, asociaciones, etc.
- 3ª) Residencial, hospitales, residencias de ancianos, etc.
- 4ª) Asistencial, consultorios, centros de salud.
- 5ª) Religioso, templos, conventos, etc.
- 6ª) Administrativo-institucional, oficinas y dependencias municipales o de otros organismos públicos.
- 7ª) Comercial, mercados de abastos y mayoristas.
- 8ª) Deportivo, campos de deportes e instalaciones cubiertas.
- 9ª) Zonas verdes y libres.

Nueva redacción:

##### **Artículo 350. Clases**

Dentro de este uso se establecen las siguientes clases:

- 1ª) Educativo, centros de enseñanza de todos los tipos y niveles.
- 2ª) Socio-cultural, centros tecnológicos de innovación, museos, bibliotecas, teatros, asociaciones, etc.
- 3ª) Residencial, hospitales, residencias de ancianos, etc.
- 4ª) Asistencial, consultorios, centros de salud.
- 5ª) Religioso, templos, conventos, etc.
- 6ª) Administrativo-institucional, oficinas y dependencias municipales o de otros organismos públicos.
- 7ª) Comercial, mercados de abastos y mayoristas.
- 8ª) Deportivo, campos de deportes e instalaciones cubiertas.
- 9ª) Zonas verdes y libres.

### 3.2. 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.

### **3.3. 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**

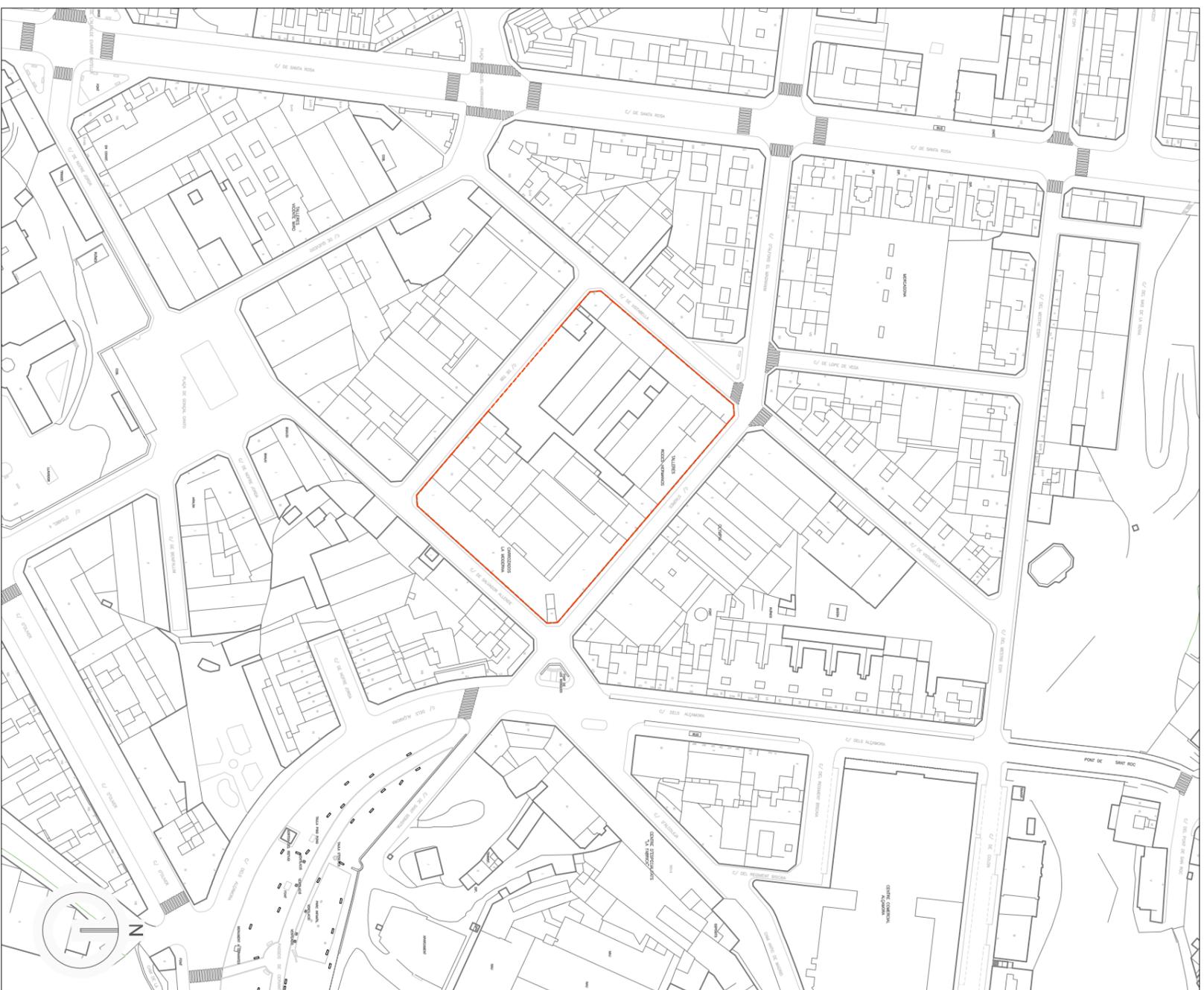
1. El uso característico es el dotacional y dentro de él, la clase que se señala en los correspondientes planos de ordenación.  
2. Se admiten en la misma manzana, además de los usos complementarios señalados en el artículo 353, cualquier otro uso dotacional en todas sus clases y grados, en situaciones 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, 27 de febrero de 2018  
EL ARQUITECTO MUNICIPAL,

Daniel Mullor Sanjosé

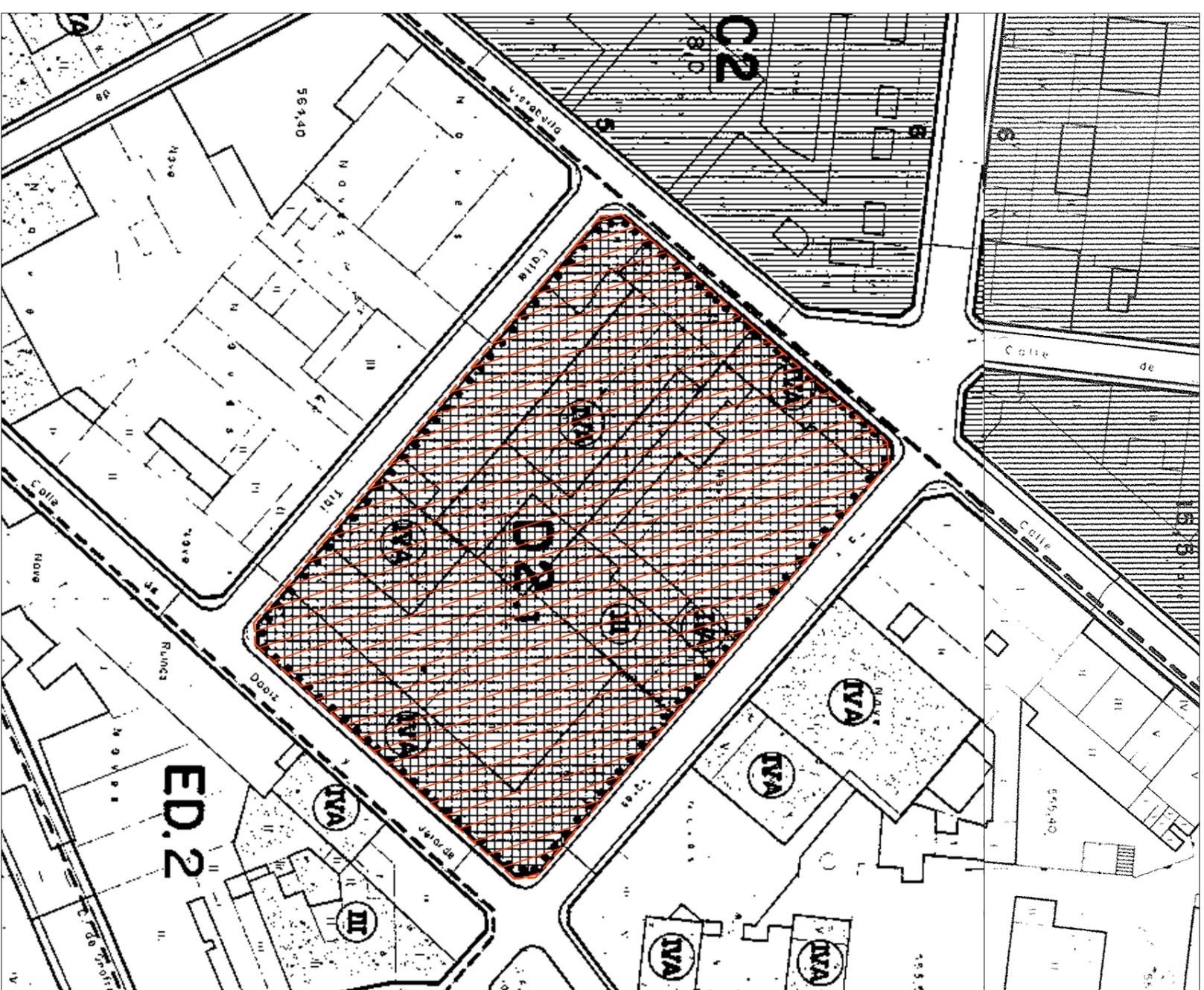
## 4. PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN

1. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
2. CARTOGRAFÍA
3. ORTOFOTO
4. CLASIFICACIÓN DEL SUELO
5. ESTADO ACTUAL PGOU SU-25
6. ESTADO MODIFICADO SU-25



SITUACIÓN 1:2000

----- ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN



EMPLAZAMIENTO 1:1000

EXCEL·LENTÍSSIM  
AJUNTAMENT D'ALCOI

OFICINA D'ARQUITECTURA

L'ARQUITECTE MUNICIPAL,

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL EN LA

MANZANA DE RODES

PLANO DE INFORMACIÓN : SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

ALCOI, febrer de 2018

1

Fdo.: Daniel Mullor Sanjosé

E. 1:2000  
E. 1:1000





<b>EXCEL·LENTÍSSIM AJUNTAMENT D'ALCOI</b>	<b>MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL EN LA MANZANA DE RODES</b>
OFICINA D'ARQUITECTURA	PLANO DE INFORMACIÓN : ORTOFOTO
L'ARQUITECTE MUNICIPAL,	ALCOI, febrer de 2018
	<b>3</b>
Fdo.: Daniel Mullor Sanjosé	E. 1:1000

----- ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN

LEGENDA

SUELO URBANO

- Ordenanza edificación cerrada:
  - C1 MANZANA DENSA
  - C2 MANZANA CON PATIO CENTRAL
- 18,5 fondo edificable en m.
- 18 número máximo de plantas
- C3 BARRIOS PERIFERICOS

- Ordenanza edificación abierta:
  - A1 EXTENSIVA
  - A2 MEDIA
  - A3 INTENSIVA
- Ordenanza edificación unifamiliar:
  - U1 ADOSADA
  - U2 ASLADA INTENSIVA
  - U3 INTENSIVA

- Ordenanza industrial:
  - I1 EN EDIFICACIÓN CERRADA
  - I2 EN EDIFICACIÓN ASLADA
  - I3 EN BARRANCOS

- Ordenanza dotacional:
  - D1 ENTRE MEDIANERIAS
  - D2 EN MANZANA COMPLETA
- 0,5 edificabilidad en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- 183 número máximo de plantas

- 1 Educativo
- 2 Sociocultural
- 3 Residencial
- 4 Asistencial
- 5 Religioso
- 6 Administrativo
- 7 Comercial
- 8 Deportivo
- 9 Infraestructuras

- Ordenanza zonas verdes:
  - V1 PARQUES
  - V2 JARDINES

- Ordenanzas especiales:
  - CA CASCO ANTIGUO
  - CB COTES BAIXES
  - LB LA BENMATA
  - MS MONTE SOL
  - PH MASIA PADRE HILARIO
  - CM CABALLERO MERITA
- AMBITO ORDENANZAS ESPECIALES
- AMBITO UNIDADES DE ACTUACION (VER PLANO UA)

SUELO URBANIZABLE

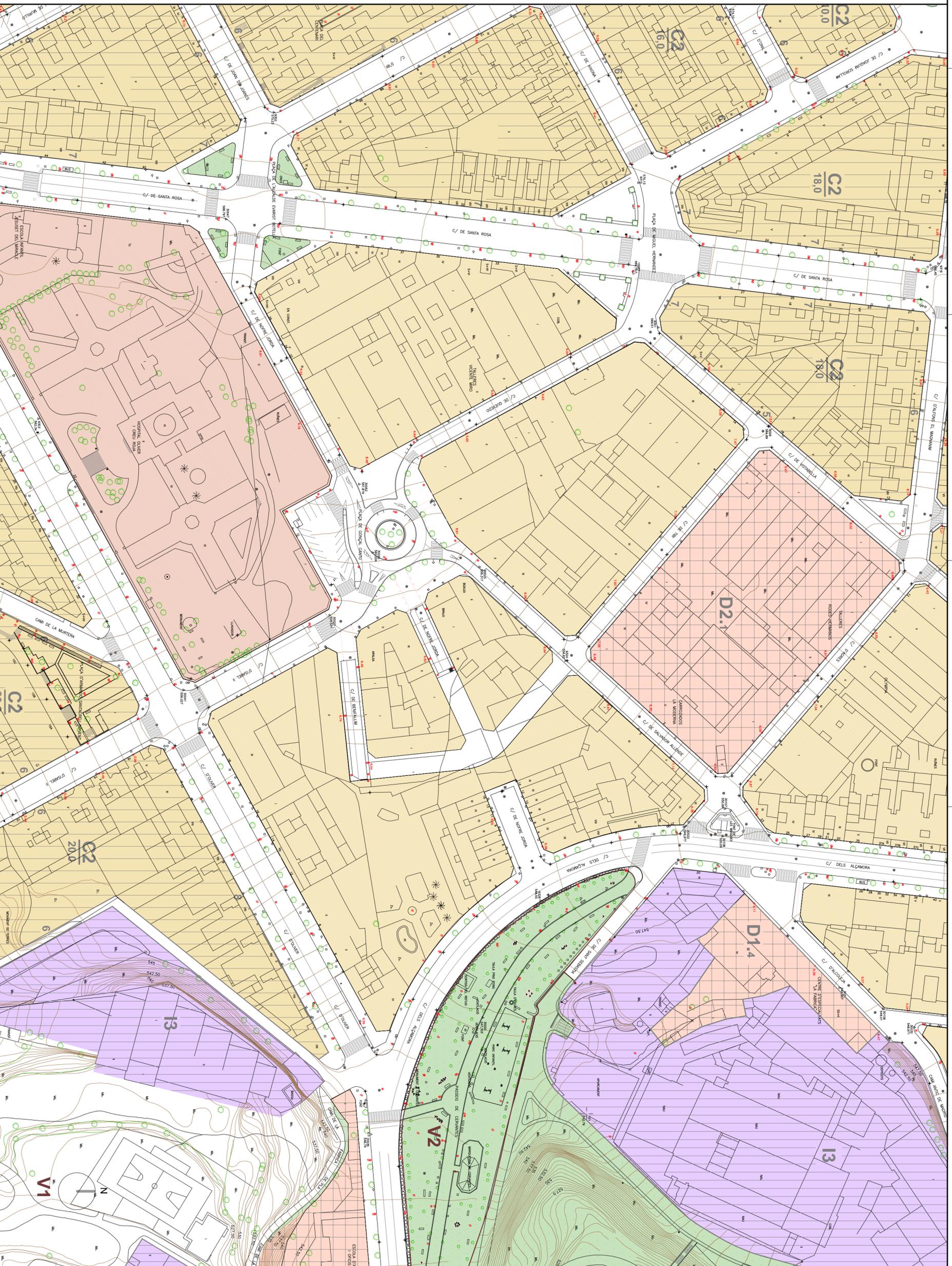
- Programada:
  - SUP-1 POLIGONO INDUSTRIAL
  - SUP-2 UXOLA LLOMETES
  - SUP-3 RIUER
- No programada:
  - SUNP-1 LLOMETES
  - SUNP-2 COTES ALTES
  - SUNP-3 SANT BENET
  - SUNP-4 EL SARGENTO

SUELO NO URBANIZABLE

- DE REGIMEN GENERAL
- De protección especial
- DE BORDES URBANOS
- FORESTAL Y PAISAJISTICA
- VARIA
- ACUIFEROS
- ARQUEOLOGICA

DISTRIBUCION DE HORAS

3	4	5	6	7
8	9	10	11	12
13	14	15	16	17
18	19	20	21	22
23	24	25	26	27
28	29	30	31	32
33	34	35	36	37
38	39			



CLASIFICACION DEL SUELO

- SUELO URBANO
- SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO
- SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO
- EL SUELO NO COMPRENDIDO DENTRO DE LAS ANTERIORES DELIMITACIONES, SE ENTENDERÁ COMO NO URBANIZABLE

USOS GLOBALES

- RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR CERRADA
- RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR ABIERTA
- RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR
- INDUSTRIAL
- DOTACIONAL
- ZONAS VERDES Y LIBRES
- INFRAESTRUCTURAS

CATALOGO DE EDIFICIOS DE INTERES

- ELEMENTO CATALOGADO
- NIVEL Y CATEGORIA
  - I MONUMENTAL
  - II INTEGRAL
  - III ESTRUCTURAL
  - IV AMBIENTAL

EXCEL·LENTÍSSIM AJUNTAMENT DALCOI

OFICINA D'ARQUITECTURA L'ARQUITECTE MUNICIPAL

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL EN LA MANZANA DE RODES

PLANO DE INFORMACION : CLASIFICACION DEL SUELO  
ALCOI, febrer de 2018

**SUELO URBANO**

Ordenanza: edificación cerrada.

- 01 MANZANA DENSA
- 02 MANZANA CON PATIO CENTRAL

0.5 fondo edificable en m.

1.5 número máximo de plantas

03 BARRIOS PERIFERICOS

Ordenanza: edificación abierta.

- A1 EXTENSIVA
- A2 MEDIA
- A3 INTENSIVA

Ordenanza: edificación unifamiliar.

- U1 ADOSADA
- U2 ASLADA INTENSIVA
- U3 INTENSIVA

Ordenanza: industrial.

- I1 EN EDIFICACIÓN CERRADA
- I2 EN EDIFICACIÓN ASLADA
- I3 EN BARRANCOS

Ordenanza: dotacional.

- D1 ENTRE MEDIANERIAS
- D2 EN MANZANA COMPLETA

0.5 edificabilidad en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

0.3 edificabilidad en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- 1 Educativo
- 2 Sociocultural
- 3 Residencial
- 4 Asistencial
- 5 Religioso
- 6 Administrativo
- 7 Comercial
- 8 Deportivo
- 9 Infraestructuras

Ordenanza: zonas verdes:

- V1 PARQUES
- V2 JARDINES

Ordenanzas especiales:

- CA CASCO ANTIGUO
- CB COTES BAIXES
- LB LA BENYATA
- MS MONTESOL
- PH MASIA PADRE HILARIO
- CM CABALLERO MERITA

AMBITO ORDENANZAS ESPECIALES

AMBITO UNIDADES DE ACTUACION (VER PLANO UA)

**SUELO URBANIZABLE**

**Programado.**

- SUP-1 POLIGONO INDUSTRIAL
- SUP-2 UXOLA LLOMETES
- SUP-3 ROUER

No programado.

- SUNP-1 LLOMETES
- SUNP-2 COTES ALTES
- SUNP-3 SANT BENET
- SUNP-4 EL SARGENTO

**SUELO NO URBANIZABLE**

- DE REGIMEN GENERAL

De protección especial

DE BORDES URBANOS

FORESTAL Y PAISAJISTICA

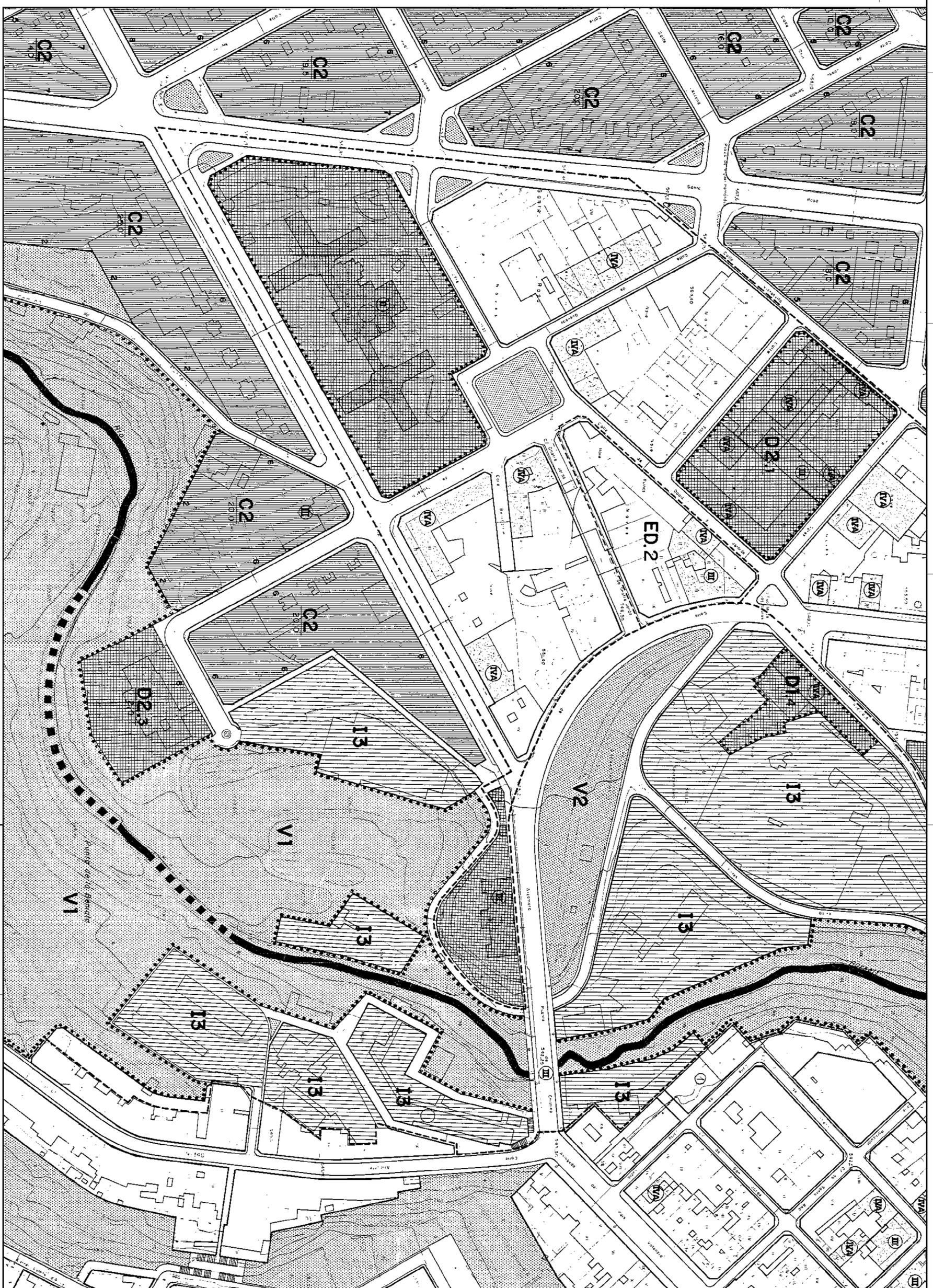
VARIA

ACUIFEROS

ARQUEOLOGICA

DISTRIBUCION DE HORAS

3	4	5	6	7
8	9	10	11	12
13	14	15	16	17
18	19	20	21	22
23	24	25	26	27
28	29	30	31	32
33	34	35	36	37
38	39	38	36	39



**CLASIFICACION DEL SUELO**

- SUELO URBANO
- SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO
- SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO
- EL SUELO NO COMPRENDIDO DENTRO DE LAS ANTERIORES DELIMITACIONES, SE ENTENDERAN COMO NO URBANIZABLE

**USOS GLOBALES**

- RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR CERRADA
- RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR ABIERTA
- RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR
- INDUSTRIAL
- DOTACIONAL
- ZONAS VERDES Y LIBRES
- INFRAESTRUCTURAS

**CATALOGO DE EDIFICIOS DE INTERES**

- ELEMENTO CATALOGADO
- NIVEL Y CATEGORIA
- MONUMENTAL
- INTEGRAL
- ESTRUCTURAL
- AMBIENTAL

**EXCEL·LENTÍSSIM AJUNTAMENT DALCOI**  
 OFICINA D'ARQUITECTURA  
 L'ARQUITECTE MUNICIPAL

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL EN LA MANZANA DE RODES

PLANO DE INFORMACION : DETALLE SUELO URBANO Y URBANIZABLE (SU-29)

ALCOI, febrer de 2018

**5**

E: 1:1000

Foto.: Daniel Mulla Sorriolé

**SUELO URBANO**

- Ordenanza edificación cerrada:
  - 01 MANZANA DENSA
  - 02 MANZANA CON PATIO CENTRAL
- 0.5 fondo edificable en m.
- 5 número máximo de plantas
- 03 BARRIOS PERIFERICOS
- Ordenanza edificación abierta:
  - A1 EXTENSIVA
  - A2 MEDIA
  - A3 INTENSIVA
- Ordenanza edificación unifamiliar:
  - U1 ADOSADA
  - U2 ASLADA INTENSIVA
  - U3 INTENSIVA
- Ordenanza industrial:
  - I1 EN EDIFICACIÓN CERRADA
  - I2 EN EDIFICACIÓN ASLADA
  - I3 EN BARRANCOS
- Ordenanza dotacional:
  - D1 ENTRE MEDIANERIAS
  - D2 EN MANZANA COMPLETA
- 0.5 edificabilidad en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- 0.33 edificabilidad en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- 1 Educativo
- 2 Sociocultural
- 3 Residencial
- 4 Asistencial
- 5 Religioso
- 6 Administrativo
- 7 Comercial
- 8 Deportivo
- 9 Infraestructuras
- Ordenanza zonas verdes:
  - V1 PARQUES
  - V2 JARDINES
- Ordenanzas especiales:
  - CA CASCO ANTIGUO
  - CB COTES BAIXES
  - LB LA BENYATA
  - MS MONTESOL
  - PH MASIA PADRE HILARIO
  - CM CABALLERO MERITA
- AMBITO ORDENANZAS ESPECIALES
- AMBITO UNIDADES DE ACTUACION (VER PLANO UA)

**SUELO URBANIZABLE**

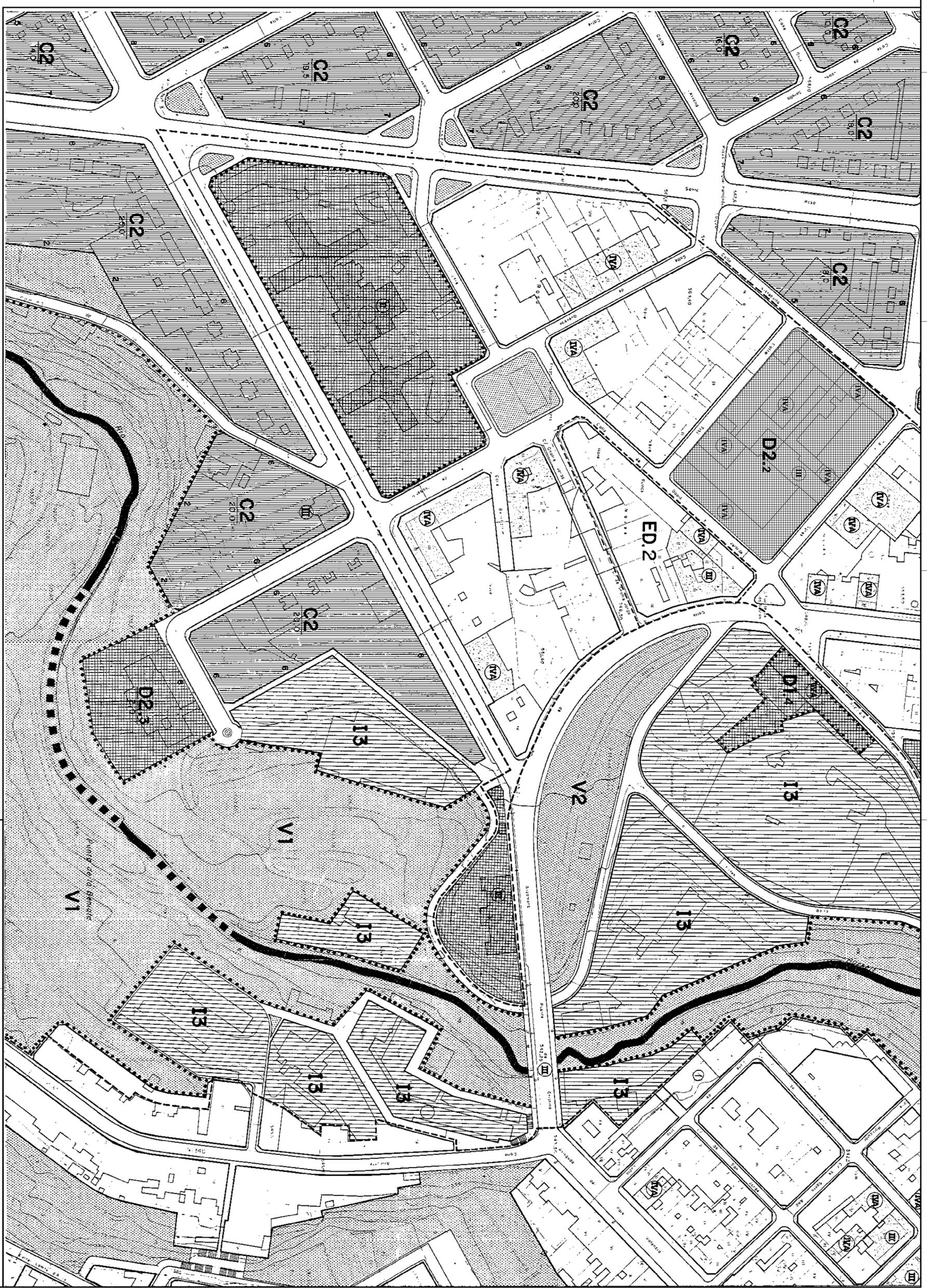
- Programado:
  - SUP-1 POLIGONO INDUSTRIAL
  - SUP-2 UXOLA LLOMETES
  - SUP-3 ROUER
- No programado:
  - SUNP-1 LLOMETES
  - SUNP-2 COTES ALTES
  - SUNP-3 SANT BENET
  - SUNP-4 EL SARGENTO

**SUELO NO URBANIZABLE**

- DE RÉGIMEN GENERAL
- De protección especial
- DE BORDES URBANOS
- FORESTAL Y PAISAJÍSTICA
- VÁRIA
- ACUIFEROS
- ARQUEOLÓGICA

**DISTRIBUCIÓN DE HORAS**

3	4	5	6	7
8	9	10	11	12
13	14	15	16	17
18	19	20	21	22
23	24	25	26	27
28	29	30	31	32
33	34	35	36	37
38	39			



**CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

- SUELO URBANO
- SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO
- SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO
- EL SUELO NO COMPRENDIDO DENTRO DE LAS ANTERIORES DELIMITACIONES, SE ENTENDERÁ COMO NO URBANIZABLE
- SISTEMAS GENERALES NO VARIOS

**USOS GLOBALES**

- RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR CERRADA
- RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR ABIERTA
- RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR
- INDUSTRIAL
- DOTACIONAL
- ZONAS VERDES Y LIBRES
- INFRAESTRUCTURAS

**CATALOGO DE EDIFICIOS DE INTERES**

- ELEMENTO CATALOGADO
- NIVEL Y CATEGORIA
  - I MONUMENTAL
  - II INTEGRAL
  - III ESTRUCTURAL
  - IV AMBIENTAL

**EXCEL·LENTÍSSIM AJUNTAMENT DALCOI**  
 OFICINA D'ARQUITECTURA MUNICIPAL

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL EN LA MANZANA DE RODES

PLANO DE ORDENACION : DETALLE SUELO URBANO Y URBANIZABLE (SU-25)

ALCOI, febrer de 2018

Fdo.: Daniel Mulla Sorriolé

E: 1:1000

6

