

AYUNTAMIENTO DE ALCOY

**MODIFICACIÓN
DE DETERMINADOS
ARTÍCULOS DE LA
NORMATIVA
URBANÍSTICA DEL
PGOU DE ALCOY:**

**ALTURA MÍNIMA DE LA
EDIFICACIÓN Y
COMPATIBILIDAD DE
USO DOTACIONAL
CON EL USO INDUSTRIAL**



Junio de 2016

ÍNDICE

1. ANTECEDENTES.....	1
2. MEMORIA INFORMATIVA.....	2
3. MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	3
4. MODIFICACIONES.....	4

1. ANTECEDENTES

Recientemente se han recibido diferentes solicitudes de información urbanística para poder destinar diversos solares de la ciudad a usos terciarios que no vayan acompañados de uso residencial en plantas superiores. Realizando la ocupación del solar con edificaciones aisladas y liberando gran superficie del mismo como espacio libre.

Por otro lado, desde la Agencia de Desarrollo Local se ha solicitado la compatibilidad de usos dotaciones educativos en zonas industriales para poder realizar talleres de formación y empleo.

Ante estas solicitudes, el Concejal Delegado de Urbanismo nos encarga la revisión de la ordenanza municipal en lo referente al número de plantas por debajo de las permitidas y a la compatibilidad del uso dotacional educativo con el uso industrial.

La Comisión de Evaluación Ambiental, en sesión celebrada el 25 de mayo de 2016, adoptó el acuerdo de emitir informe ambiental y territorial estratégico favorable en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica de la modificación de determinados artículos de la normativa urbanística: altura mínima de la edificación y compatibilidad de uso dotacional con el uso industrial del PGOU de Alcoy, por considerar que no tiene efectos significativos en el medio ambiente. Si bien en el citado informe se incluyen dos condicionantes que se incorporan en el presente documento de modificación puntual.

2. MEMORIA INFORMATIVA

El Plan General de Ordenación Urbana de Alcoy fue aprobado definitivamente por resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, el 18 de agosto de 1989 y publicado el 14 de septiembre de 1989 (BOP nº 212).

El Título 5 de la normativa urbanística, establece las normas generales de la edificación y de las redes de infraestructuras. En el capítulo 2 del referido título se desarrollan las condiciones de volumen y en la sección 4, los parámetros y condiciones de altura de los edificios.

El Título 7 establece las normas particulares en suelo urbano y el capítulo 5, concretamente, regula la ordenanza industrial, donde se fijan entre otros aspectos los usos compatibles con el característico.

Por otro lado la normativa urbanística que desarrolló el Plan Parcial del polígono sur denominado "Santiago Payá" no contempla el uso dotacional educativo como compatible con el uso industrial, aspecto que no permite realizar acciones formativas dentro de las empresas. Ante la voluntad de reforzar acciones formativas de formación profesional con prácticas en empresas se considera conveniente permitir esta compatibilidad de usos.

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

Con relación al número de plantas por debajo de las permitidas, es conveniente situar la redacción del vigente Plan General en el año 1989 y la revisión que se realiza veinticinco años después. El artículo 158 de la normativa urbanística establece que el número de plantas expresado en planos o en las correspondientes ordenanzas se entiende fijo, no permitiéndose menor número de ellas, salvo que se estipule lo contrario. Esta excepción se refiere, concretamente, a las ordenanzas de edificación cerrada y abierta, las cuales sí que fijan un número mínimo de plantas, y la zona I1 de la ordenanza industrial, en la que no se fija altura mínima, tal como se indica en el artículo 448.1.

En el caso de la ordenanza de edificación cerrada, la altura mínima se establece en una menos de la máxima permitida, con carácter general para todas las zonas, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 365.2 y, expresamente, para la zona C3 (edificación en barrios periféricos), en el artículo 385.

Por lo que respecta a la ordenanza de edificación abierta, la altura mínima se fija en dos plantas para la zona A1 (edificación abierta extensiva) y cuatro plantas para las zonas A2 y A3 (edificación abierta media y abierta intensiva, respectivamente), de conformidad con los artículos 400.2, 406.2 y 412.2.

El criterio general del artículo es adecuado para poder generar un perfil urbano continuo de acuerdo con la ordenación residencial de edificación cerrada, si bien en ocasiones se presentan situaciones en que un menor número de alturas mejorarían la imagen urbana y se integrarían mejor en la edificación consolidada, por lo que se estima conveniente que pueda existir la posibilidad de estudiar por parte del Ayuntamiento la conveniencia de, en determinados casos, reducir el número de plantas. Este criterio siempre supondrá una mejor integración paisajística en el entorno urbano consolidado.

En cuanto a la compatibilidad del uso educativo en el suelo industrial, es conveniente concretar que se limita hasta el grado 3 lo cual supone que se permite el uso hasta una superficie máxima de 500 m². Esta limitación pretende que el uso dotacional quede vinculado a las prácticas a realizar en empresas por lo que la parte formativa no requiere de grandes superficies. No se pretende con este cambio normativo que se ubiquen los nuevos centros educativos en los suelos industriales. No obstante lo anterior, sí que debe atenderse a la demanda existente de formación profesional para poder complementar la formación teórica con prácticas en la empresa en un mismo recinto.

4. MODIFICACIONES

4.1 ARTÍCULOS DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA

Artículo 158.- Número de plantas por debajo de las permitidas

Redacción actual:

Cuando no se estipule lo contrario, el número de plantas expresado en planos o en las correspondientes Ordenanzas se entenderá fijo, no permitiéndose menor número de ellas.

Nueva redacción:

Cuando no se estipule lo contrario, el número de plantas expresado en planos o en las correspondientes Ordenanzas se entenderá fijo, no permitiéndose menor número de ellas.

No obstante lo anterior, el Ayuntamiento podrá autorizar menor número de plantas previa justificación de la conveniencia del cambio de tipología y la adecuación de la propuesta a la morfología urbana existente, aspectos a desarrollar en el Estudio de Integración Paisajística que se considerará preceptivo. En el ámbito del Conjunto Histórico Artístico declarado, se mantendrá la estructura urbana y arquitectónica del conjunto y las características generales y la silueta paisajística, conforme a lo dispuesto en la legislación del patrimonio cultural valenciano.

Artículo 451.- Usos

Redacción actual:

1. El uso característico industrial se admiten en todas sus clases y grados en situación B (edificio exclusivo).
2. Se admiten los siguientes usos compatibles además de vivienda, regulado en el artículo 442.
 - a) Servicios del automóvil, en todas sus clases y grados en situaciones A, B y C.
 - b) Terciario
 - Oficinas en todos los grados, en situaciones B y C
 - Comercio en todos los grados, en situaciones B y C

Nueva redacción:

1. El uso característico industrial se admiten en todas sus clases y grados en situación B (edificio exclusivo).
2. Se admiten los siguientes usos compatibles además de vivienda, regulado en el artículo 442.
 - a) Servicios del automóvil, en todas sus clases y grados en situaciones A, B y C.
 - b) Terciario
 - Oficinas en todos los grados, en situaciones B y C
 - Comercio en todos los grados, en situaciones B y C
 - c) Dotacional en su clase 1ª, en situación A, B y C, grados 3, 4 y 5. Se limita a clases de formación y prácticas en empresas ubicadas en el polígono, pero, en ningún caso, a la ubicación de centros educativos en suelo industrial.

4.2 ARTÍCULOS DE LA ORDENANZA DEL PLAN PARCIAL DEL POL. IND. SANTIAGO PAYÁ**Artículo V.2.2.- Condiciones particulares de uso**

Se modifica el apartado 4 de los usos compatibles:

Redacción actual:

- 4) Dotacional, en sus clases 2º, 4º, 6º y 7º según art. 349 del P.G.O.U.A., en todos los grados en situación A, B y C.

Nueva redacción:

- 4) Dotacional, en sus clases 2º, 4º, 6º y 7º según art. 349 del P.G.O.U.A., en todos los grados en situación A, B y C. Además, es compatible el dotacional en su clase 1ª en situación A, B y C y grados 3, 4 y 5. Se limita a clases de formación y prácticas en empresas ubicadas en el polígono, pero, en ningún caso, a la ubicación de centros educativos en suelo industrial.

Alcoy, 21 de junio de 2016

El Arquitecto Municipal


Daniel Mullor Sanjosé



