

MEMORIA PARA SOLICITUD DE:

MODIFICACIÓN DE CLASE DE USO EN SUELO URBANO.

Sometido a información pública
mediante anuncio en el D.O.C. de
nº de

6409 - - - 01 DIC. 10

SITUACIÓN:

AVDA. LA HISPANIDAD
C/ SAN JUAN BOSCO
ALCOY
(ALICANTE)

Alcoy, **-1 DIC. 2010**
EL/LA SECRETARIO./A



PROMOTOR:

MERCADONA S.A.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

28 -01- 11 / - 7 -02- 11

ARQUITECTO:

ANTONIO MARTÍNEZ MARTÍNEZ

Alcoy, La Secretaria
Sonia Ferrero Cots



FECHA:

JULIO DE 2010

ÍNDICE:

- 1) Datos de la propiedad.
- 2) Antecedentes.
- 3) Justificación administrativa.
- 4) Pertinencia de la solicitud.
- 5) Contenido de la Modificación.
- 6) Justificación de la modificación propuesta.

Sometido a información pública
mediante escrito nº 6409 /
nº de

6409 --- 01 DIC. 10

Alcoy, 1 de enero de 2010

EL/LA SECRETARIO/A



A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

28 -01- 11 / - 7 -02- 11

Alcoy, La Secretaría
Sonia Ferrero Cots



A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end.

1.- DATOS DE LA PROPIEDAD.

Se realiza la presente memoria, por encargo de MERCADONA S.A. entidad mercantil con C.I.F. nº A-46.103.834, y domicilio social en la C/ Valencia nº 5 en Tavernes Blanques (Valencia) C.P. 46016, representada por José Manuel Marzo Del Viso, con D.N.I. nº 3.809.021-Z.

2.- ANTECEDENTES

MERCADONA S.A. tiene previsto habilitar la zona marcada en los planos adjuntos como aparcamiento público descubierto en superficie con 73 plazas que, sin perder su carácter dotacional, esté ligado al futuro supermercado que la empresa pretende construir en el solar colindante.

Dicho solar se encuentra ubicado en el cruce de la Avda. La Hispanidad y la C/ San Juan Bosco, teniendo una clasificación zonal D2.1 (Dotacional en Manzana, clase educativo) y afectándole las normas urbanísticas del Plan General de Alcoy.

3.- JUSTIFICACIÓN ADMINISTRATIVA

La presente modificación se ampara en los artículos 81.2 y 94 de la Ley 16/05, de 30 de Diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (LUV), así como en el artículo 223 del Decreto 67/2006, de 19 de Mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

Sometido a información pública
mediante anuncio en el D.O.G.V.
nº
de

6409 --- 01 DIC. 10

Alcoy. 21 DIC. 2010

EL LA SECRETARÍA



Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

28 -01- 11 / - 7 -02- 11

Alcoy, La Secretaría
Sonia Ferrero Cots



6409 --- 01 DIC. 10

4.- PERTINENCIA DE LA SOLICITUD

FUNDAMENTOS DE DERECHO QUE AMPARAN LA PRESENTE SOLICITUD:

El Art. 4 de la LUV, establece:

“La actividad urbanística, en todos los aspectos señalados en el artículo anterior, tiene los siguientes objetivos y finalidades:

b) Fomentar la iniciativa privada y la libertad de empresa en el ámbito de la promoción urbanística y la edificación, dentro del marco definido por los poderes públicos al ordenar la economía general y la planificación, en garantía del derecho reconocido en el artículo 38 de la Constitución”

El Art. 5 de la LUV, regula y ampara la participación de los particulares en la actividad urbanística:

“1. Las personas privadas podrán formular iniciativas y propuestas para el desarrollo de la actividad urbanística y colaborar en ella en los términos de la presente Ley”

Establece el Art. 57 LUV que:

“La ordenación pormenorizada comprende las determinaciones enunciadas en el artículo 37. Puede ser establecida, en suelo urbano, por los Planes Generales o por Planes de Reforma Interior o estudio de detalle y, en el urbanizable, mediante Plan Parcial. Las decisiones sobre la ordenación pormenorizada son competencia municipal, si bien han de ser coherente con la ordenación estructural, cuya modificación debe ser siempre aprobada por La Generalitat”

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

28 -01- 11 / - 7 -02- 11

Art. 60.1 LUV, viene a completar el anterior artículo:

“Constituye determinación de la ordenación pormenorizada la asignación de usos y tipos edificatorios en forma detallada, en desarrollo de los previstos por la ordenación estructural...”

El anterior Artículo está desarrollado por el Art. 121 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

Asimismo, el Art. 125.4 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, dice:

“Los usos, tipos edificatorios y aprovechamientos de los suelos dotacionales privados serán análogos a los equivalentes de los de dominio público, salvo regulación expresa del planeamiento...”

Asimismo, el Art. 132.2 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, dice:

“Podrán calificarse suelos con destino dotacional y de dominio privado de las siguientes categorías:

6409 --- 01 DIC. 10

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de



28 -01- 11 / - 7 -02- 11

Alcoy: La Secretaría
Sonia Ferrero Cots

b) Educativo-Cultural (ED)

d) Servicio urbano-Infraestructuras (ID).

La presente solicitud de cambio de clase de uso, es totalmente respetuosa con la ordenación estructural establecido por el vigente P.G.O.U., ya que el solar objeto de alteración no deja de cumplir con el uso dotacional asignado, siendo únicamente un "ius variandi" de la clase pero sin perder su función de dotar de servicios públicos a la zona donde se ubica el solar. La finalidad no es otra que ajustar a través de la iniciativa privada, la clase de uso dotacional asignado en un momento inicial por la ordenación estructural de la zona, momento ya lejano en el tiempo que hace necesario la adaptación al desarrollo real y actuales necesidades públicas emergentes con posterioridad y pendientes en este momento de satisfacer por los organismos públicos. Nos encontramos ante un desarrollo de la norma urbanística que siendo totalmente respetuoso con la ordenación estructural aprobada, pretende optimizar en beneficio del interés común los recursos urbanísticos, así como de una forma secundaria, dar cumplimiento a la obligación de los poderes públicos de fomentar a través de la actividad urbanística el desarrollo económico de la sociedad privada, que recoge el Art. 4 de la LUV "fomentar la iniciativa privada y la libertad de empresa", como se produce en esta ocasión.

Reiteramos que esta variación no supone una Modificación del PGOU de Alcoy, tal como puede verse en el artículo 351 del mismo, ya que al tratarse de una transformación de clase de uso dentro del Dotacional, sólo necesita la aprobación de la Corporación y previa justificación de su conveniencia.

Con respecto a la clase de uso solicitado en la presente instancia, (D2.9, uso dotacional tipo infraestructuras), más concretamente "aparcamiento de uso público", el hecho que su gestión sea privada y venga a prestar servicio a la actividad comercial de supermercado proyectada por esta misma solicitante en los solares colindantes, no hace que pierda la condición de dotación de infraestructuras, ya que su régimen de uso será totalmente público, siendo de aplicación la regulación establecida para la actividad de aparcamientos públicos. Concretamente, le es de aplicación el Real Decreto Legislativo 1175/1990, de 28 septiembre que aprobó el Impuesto Sobre Actividades económicas, su Epígrafe 751.3. **Guarda y custodia de vehículos en solares o terrenos sin edificar**; esta es la actividad proyectada a desarrollar en el solar de referencia, y que por tanto no pierde su condición de uso dotacional que tiene asignado de forma estructural por el actual PGOU de Alcoy, no variando dicha calificación el hecho que la explotación pretendida sea a través de la iniciativa empresarial privada, ya que la utilidad pública y la mejora de las dotaciones de infraestructuras de la zona es evidente; y por lo tanto con pleno respeto a la ordenación estructural prevista por el actual PGOU que no se ve alterada.

Será de aplicación al funcionamiento de la actividad, que viene a concretar su carácter de actividad de uso público ejercida por iniciativa privada, el hecho que le será de aplicación lo recogido en la Ley 40/2002, de 14 de noviembre, Reguladora del Contrato de Aparcamiento de Vehículos:

6409 --- 01 DIC 10

28 -01- 11 / - 7 -02- 11

«Artículo 1

1. Esta Ley establece el régimen jurídico aplicable a los aparcamientos en los que una persona cede, como actividad mercantil, un espacio en un local o recinto del que es titular para el estacionamiento de vehículos de motor, con los deberes de vigilancia y custodia durante el tiempo de ocupación, a cambio de un precio determinado en función del tiempo real de prestación del servicio.

2. A los efectos de esta Ley, se consideran como modalidades de la prestación de este servicio:

a) Estacionamiento con reserva de plaza en el que el titular del aparcamiento se obliga a mantener durante todo el período de tiempo pactado una plaza de aparcamiento a disposición plena del usuario.

b) Estacionamiento rotatorio, en el que el titular del aparcamiento se obliga a facilitar una plaza de aparcamiento por un período de tiempo variable, no prefijado.

En esta modalidad de estacionamiento rotatorio el precio se pactará por minuto de estacionamiento, sin posibilidad de redondeos a unidades de tiempo no efectivamente consumidas o utilizadas».

Artículo 3

«b) Entregar al usuario en formato papel o en cualquier otro soporte duradero que permita su conservación, incluidos los soportes que permitan el acceso a registros telemáticos o electrónicos, un justificante o resguardo del aparcamiento. En el justificante se hará constar, en todo caso, la identificación del vehículo y si el usuario hace entrega al responsable del aparcamiento de las llaves del vehículo. De esta obligación de identificación estarán exentos los aparcamientos de uso exclusivo para clientes de establecimientos comerciales con sistemas de control de acceso y cuyo horario coincida con el del establecimiento. El vehículo se identificará mediante su matrícula o cualquier marcador que permita tal identificación en el justificante o resguardo del aparcamiento entregado al usuario.

En el estacionamiento rotatorio se hará constar en el justificante, además, el día, hora y minuto de entrada».

«d) Indicar por cualquier medio que posibilite su conocimiento antes de contratar y de manera fácilmente perceptible los precios, horarios y las normas de uso y funcionamiento del aparcamiento, incluido si es práctica habitual del aparcamiento requerir al usuario la entrega de las llaves del vehículo».

5.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

La modificación consiste en la transformación de la Clase de Uso de suelo Dotacional, el cual pasaría de la actual clase 1 (D2.1, uso dotacional tipo educativo) a la clase 9 (D2.9, uso dotacional tipo infraestructuras), dentro de la cual estaría incluido el uso de aparcamiento público que se quiere implantar.

6409 --- 01 DIC. 10

Alcoy - 1 DIC. 10
EL/LA SECRETARÍA

6.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

El principal motivo para solicitar esta modificación es la de dotar a esa zona de un aparcamiento lo suficientemente grande como para dar servicio tanto al futuro supermercado que se pretende construir, el cual también llevará anexo su aparcamiento en superficie y en sótano, como a esa parte de la ciudad en expansión y muy bien comunicada con los viales principales.

Asimismo, se cumple con la normativa aplicable a Garajes según el PGOU de Alcoy:

Artículo 307.

- El aparcamiento cuenta con entrada y salida independientes, con ancho superior a 2.70 m por carril.
- Las rampas no superan la pendiente del 16%.

Artículo 308.

- Todas las plazas superan las dimensiones mínimas de 2.20 x 4.50 m, siendo todas como mínimo de 2.50 x 5.00 m.
- Se reserva el porcentaje correspondiente para plazas de minusválidos, con dimensiones 3.50 x 5.00 m.

El resto de artículos (Altura, Construcción, Ventilación, etc...), no le son de aplicación al tratarse de un aparcamiento exterior descubierto en superficie.

Alcoy (Alicante), Julio de 2010

El Arquitecto:

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE LA COMUNIDAD VALENCIANA
VISTADO

Antonio Martínez Martínez.

La Propiedad:

MERCADONA, S.A.
P.P.

José Manuel Marzo Del Viso.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

28 -01- 11 / - 7 -02- 11

AYUNTAMIENTO
Alcoy, La Secretaría
Sonia Ferrero Cots
Secretaría General

Sometido a información pública
mediante anuncio en el D.O.G.V.
nº de

6409 - - - 01 DIC. 10

Alcoy, -1-10-2010
EL/LA SECRETARIO/JA

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

28 -01- 11 / - 7 -02- 11



Alcoy, La Secretaría
Sonia Ferrero Cots



Arquitecto

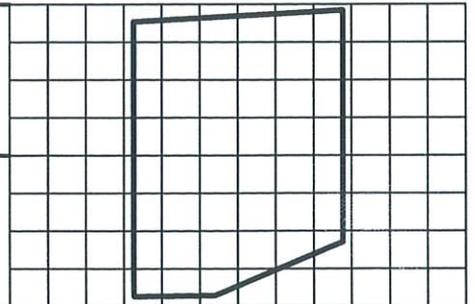
ANTONIO MARTINEZ MARTINEZ

Proyecto

MODIFICACION DE CLASE DE USO EN SUELO URBANO

Situación

Avda. de La Hispanidad
C/ San Juan Bosco
Alcoy (Alicante)



Promotor

MERCADONA S.A.

Delineado

Manuel Navarro Giménez

Fecha

JULIO-10

Observaciones

Referencia

C-3188

1

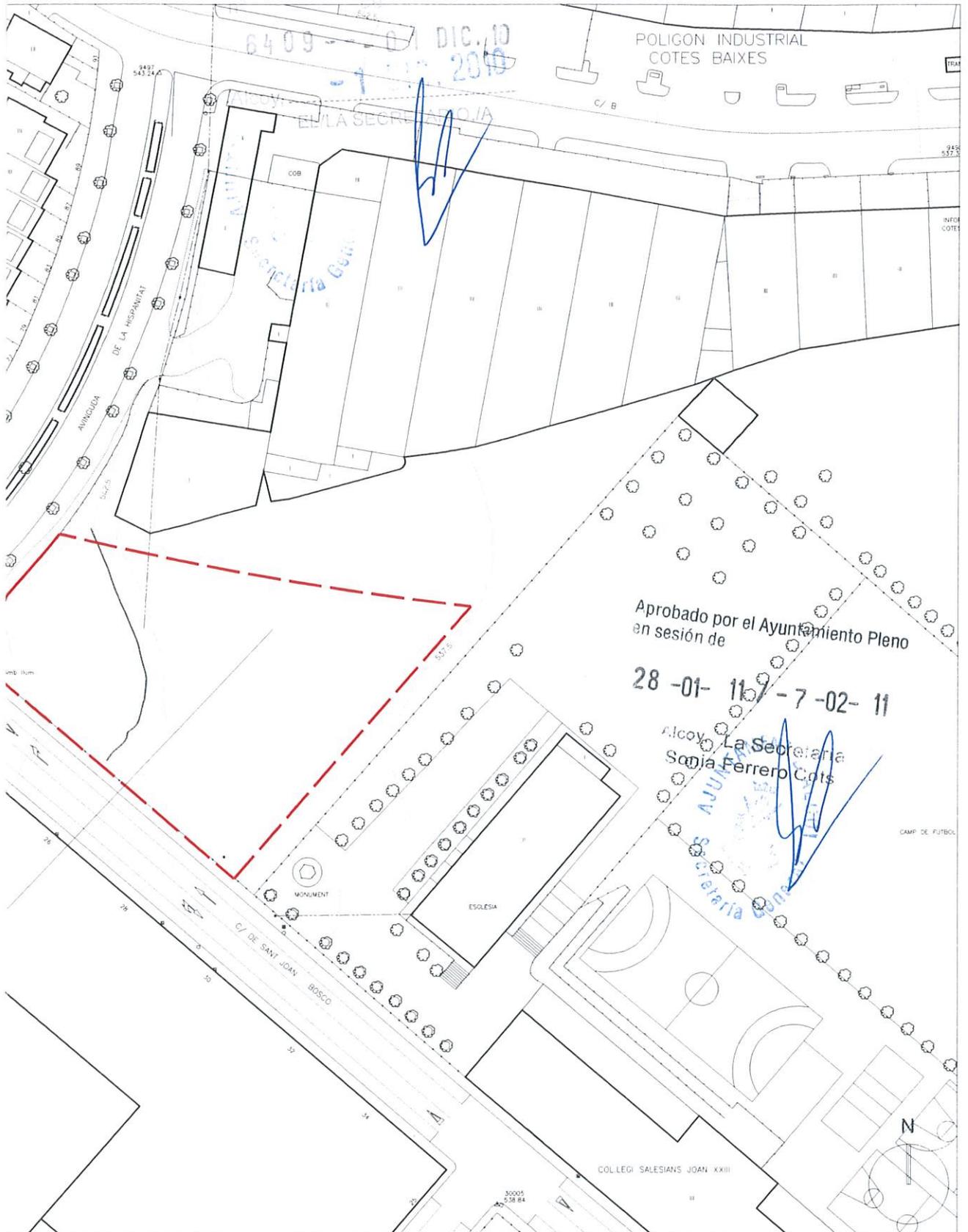
Nº Plano

SITUACION

Denominación Plano

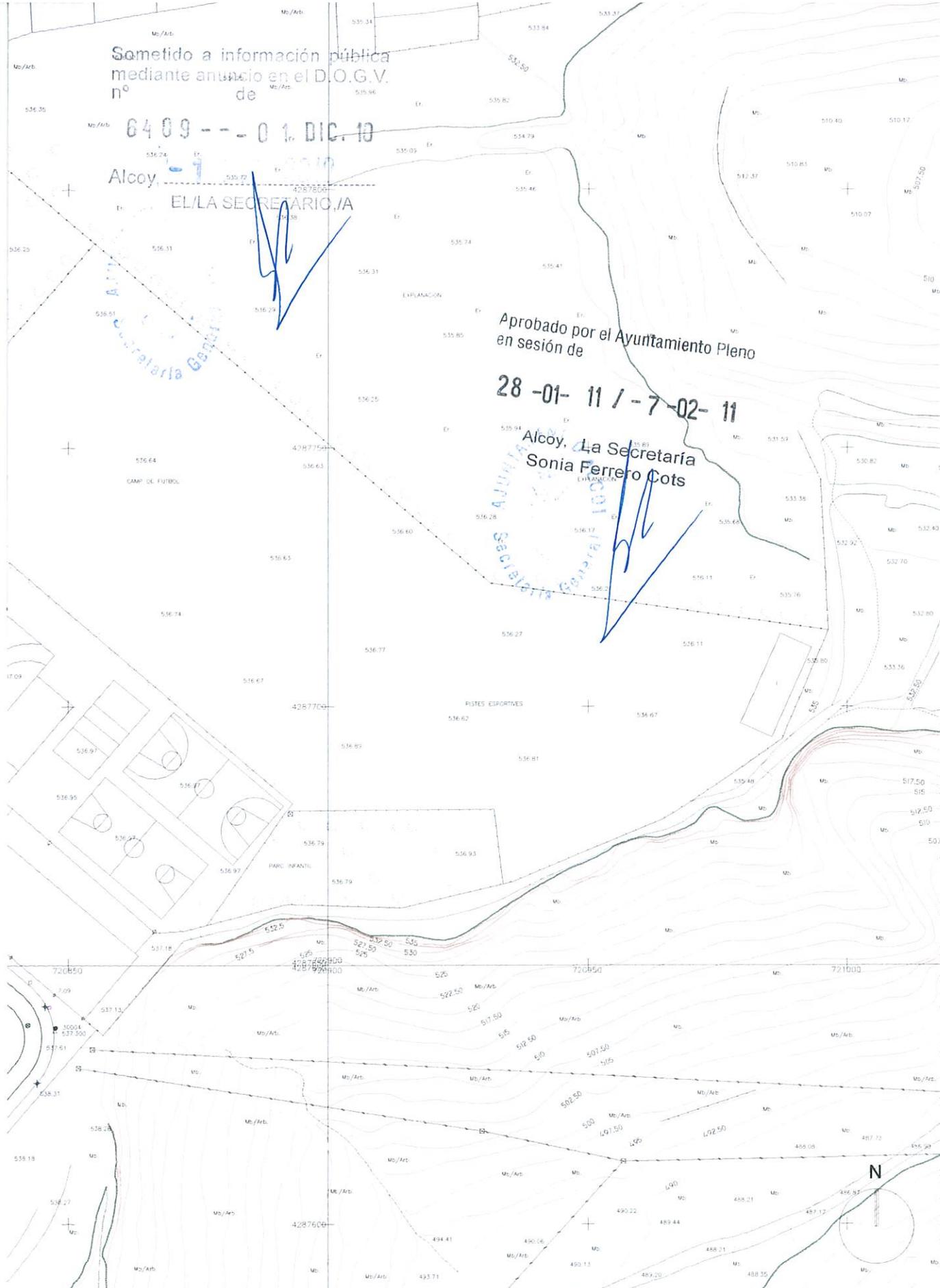
1/1000

Escala

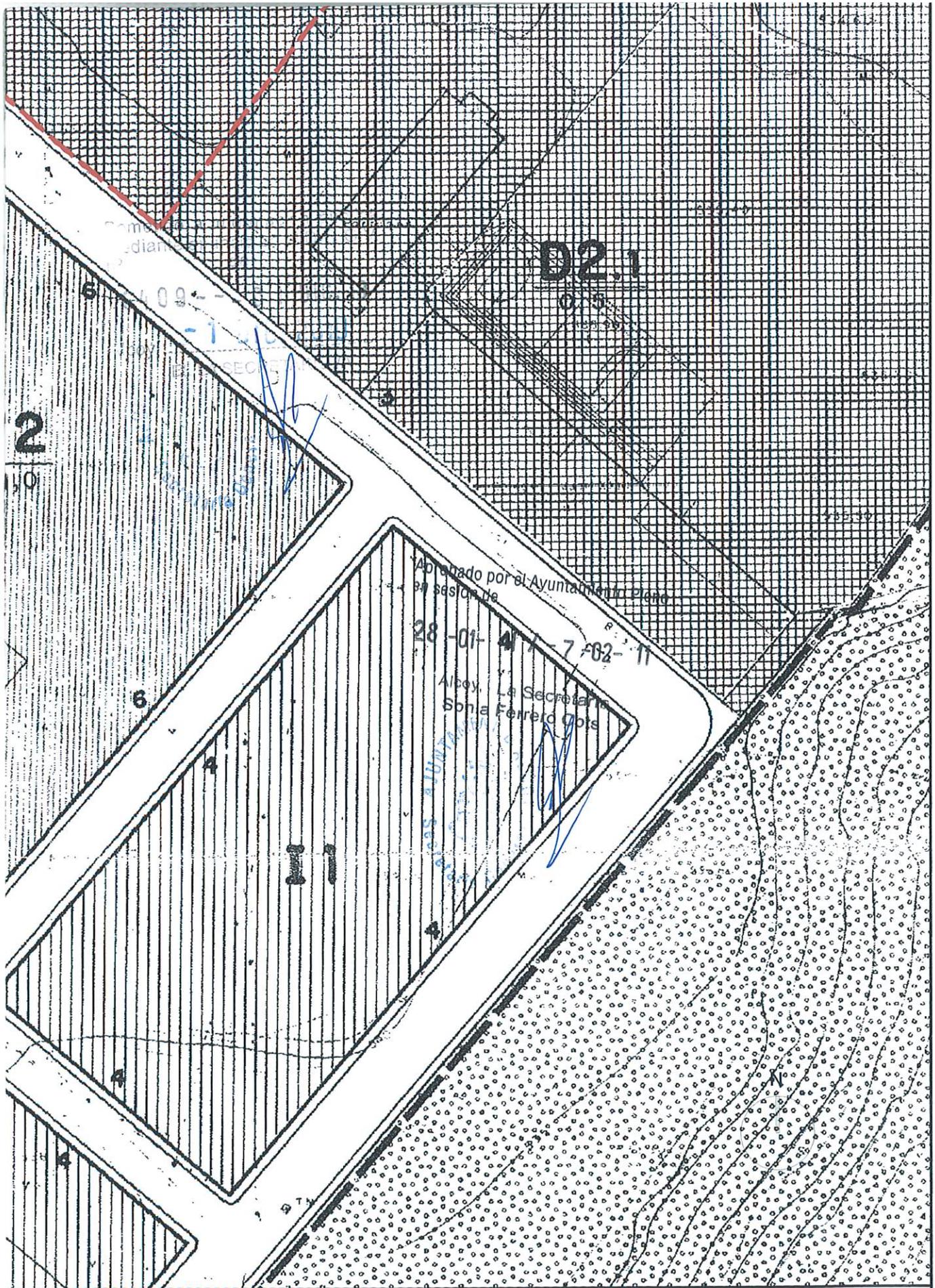


1:1000

<p>EXCEL·LENTÍSSIM AJUNTAMENT D'ALCOI OFICINA D'ARQUITECTURA</p>	<p>MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU EN EL SOLAR SITO EN LA CONFLUENCIA ENTRE LA AVDA. HISPANITAT Y LA CALLE SANT JOAN BOSCO. CONTIGUO AL COLEGIO SALESIANOS JUAN XXIII</p>
<p>SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO</p>	
<p>LOS ARQUITECTOS MUNICIPALES</p> <p><i>[Signature]</i> Fdo. Antonio José Tortajada</p>	<p>ALCOI, septiembre de 2010</p> <p><i>[Signature]</i> Fdo.: Daniel Mullor Sanjosé</p>
<p style="text-align: right;">1</p> <p>E. 1:5000 E. 1:1000</p>	



<p>EXCEL·LENTÍSSIM AJUNTAMENT D'ALCOI OFICINA D'ARQUITECTURA</p>	<p>MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU EN EL SOLAR SITO EN LA CONFLUENCIA ENTRE LA AVDA. HISPANITAT Y LA CALLE SANT JOAN BOSCO. CONTIGUO AL COLEGIO SALESIANOS JUAN XXIII</p>
<p>LOS ARQUITECTOS MUNICIPALES</p> <p><i>[Signature]</i> Fdo.: Antonio José Tortajada</p> <p><i>[Signature]</i> Fdo.: Daniel Mullor Sanjosé</p>	<p>  CARTOGRAFÍA septiembre de 2010 2 E. 1:1000 </p>



EXCEL·LENTÍSSIM
AJUNTAMENT D'ALCOI

OFICINA D'ARQUITECTURA

LOS ARQUITECTOS MUNICIPALES

Fdo.: Antonio José Tortajada

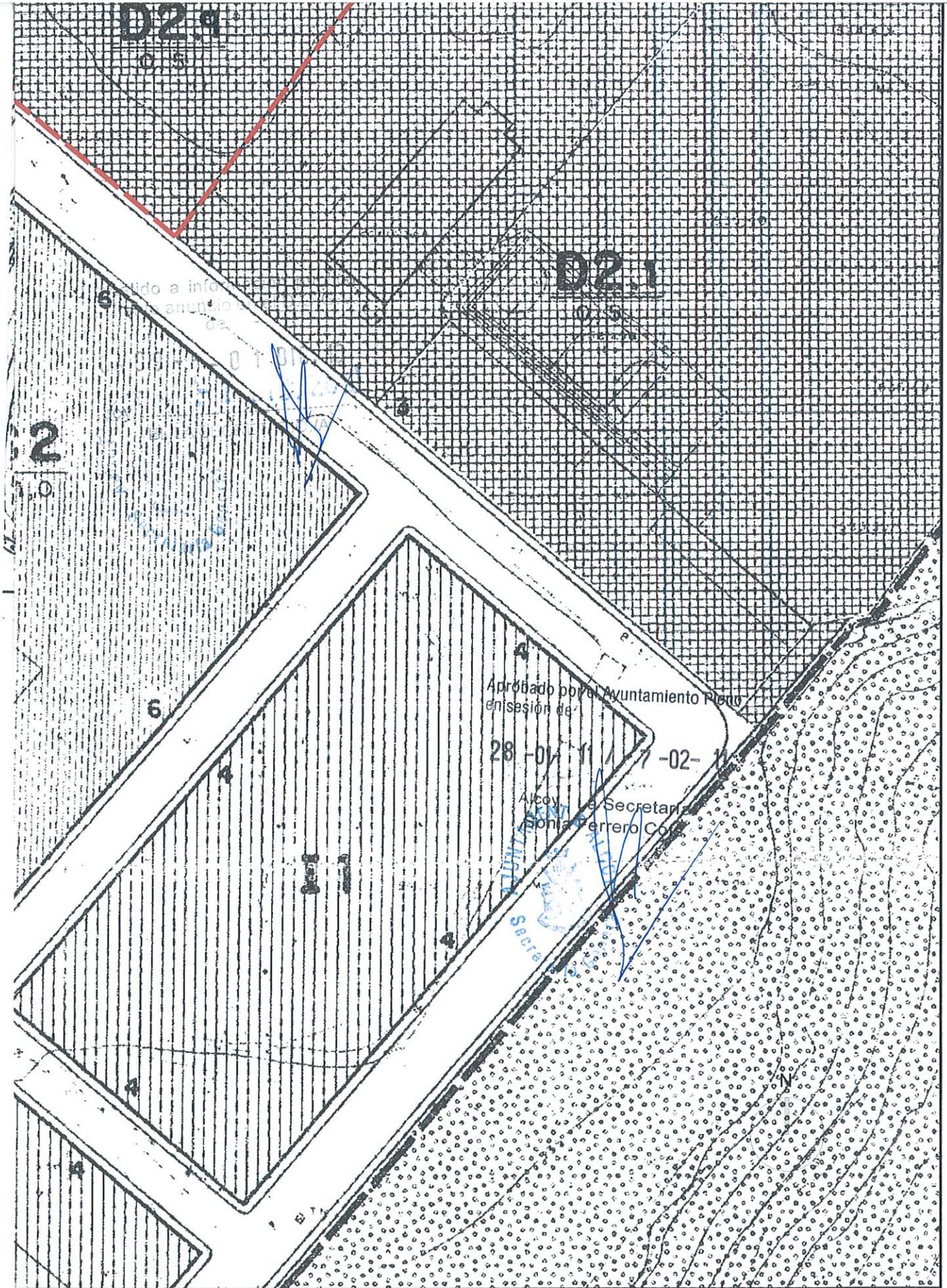
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU EN EL SOLAR SITO EN LA CONFLUENCIA ENTRE LA AVDA. HISPANITAT Y LA CALLE SANT JOAN BOSCO, CONTIGUO AL COLEGIO SALESIANOS JUAN XXIII

ESTADO ACTUAL PGOU SU-11

ALCOI, Septiembre de 2010

Fdo.: Daniel Mullor Sanjosé





**EXCEL-LENTÍSSIM
AJUNTAMENT D'ALCOI**

OFICINA D'ARQUITECTURA

LOS ARQUITECTOS MUNICIPALES

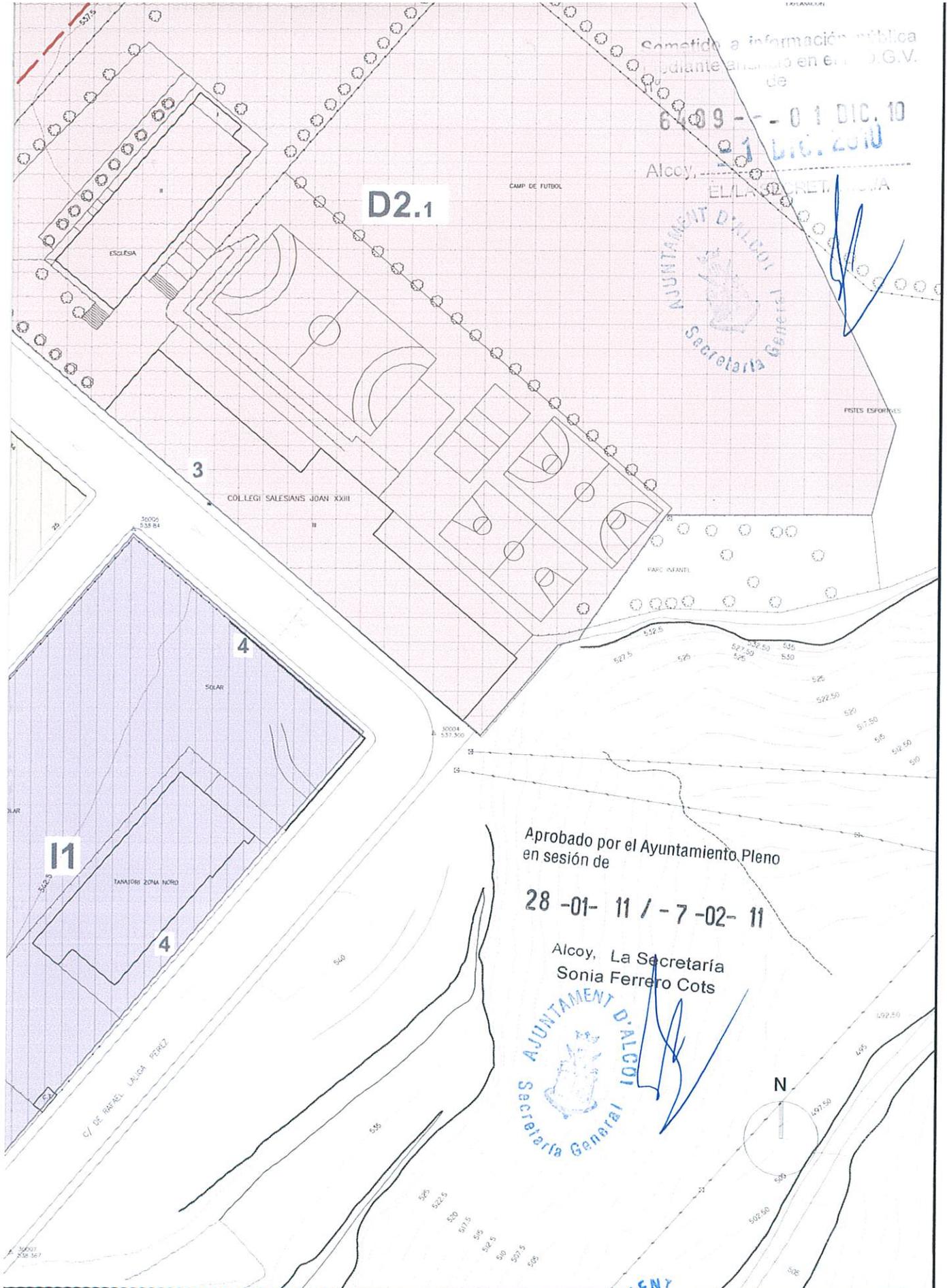
Fdo.: Antonio José Tortajada

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU EN EL SOLAR SITO EN LA CONFLUENCIA ENTRE LA AVDA. HISPANITAT Y LA CALLE SANT JOAN BOSCO. CONTIGUO AL COLEGIO SALESIANOS JUAN XXIII

ESTADO MODIFICADO PGOU SU-11

ALCOI, septiembre de 2010

Fdo. Daniel Mullor Sanjosé



Cometida a informació pública
 mediante anuncio en el B.O.G.V.
 de

6109 - - 01 DIC. 10
 01 DIC. 2010

Alcoy, EL/LA SECRETARIA

AYUNTAMENT D'ALCOI
 Secretaria General

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
 en sesión de

28 -01- 11 / - 7 -02- 11

Alcoy, La Secretaria
 Sonia Ferrero Cots

AYUNTAMENT D'ALCOI
 Secretaria General



EXCEL·LENTÍSSIM
AYUNTAMENT D'ALCOI

OFICINA D'ARQUITECTURA

LOS ARQUITECTOS MUNICIPALES

Fdo.: Antonio José Tortajada
 Fdo.: Daniel Mullar Sanjosé

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU EN EL SOLAR SITO EN LA CONFLUENCIA ENTRE LA AVDA.
 HISPANITAT Y LA CALLE SANT JOAN BOSCO, CONTIGUO AL COLEGIO SALESIANOS JUAN XXIII

CARTOGRAFIA Y PGOU

ALCOI, septiembre de 2010

5

E. 1:1000