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 469 y 473 DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA



Julio de 2017

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

3. MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA DOTACIONAL
   3.1. Modificación del artículo 469 (D1)....13
   3.2. Modificación del artículo 473 (D2)....14

4. PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN....15
   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 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).

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

CALLE	NÚM.	REFERENCIA CATASTRAL	M²
Agres	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

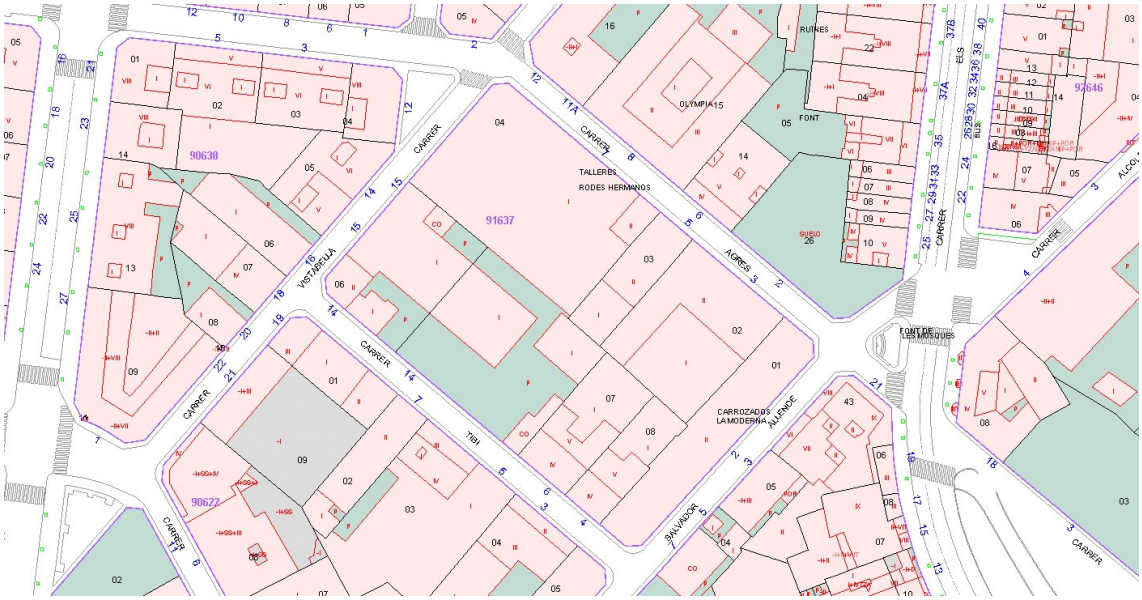


Imagen 1. Plano parcelario de la Sede Electrónica del Catastro

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 linea 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.

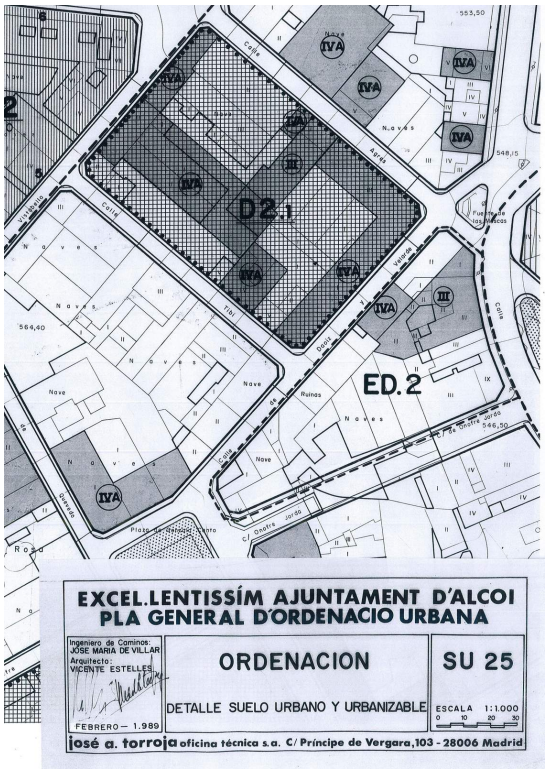


Imagen 2. Plano de ordenación SU-25

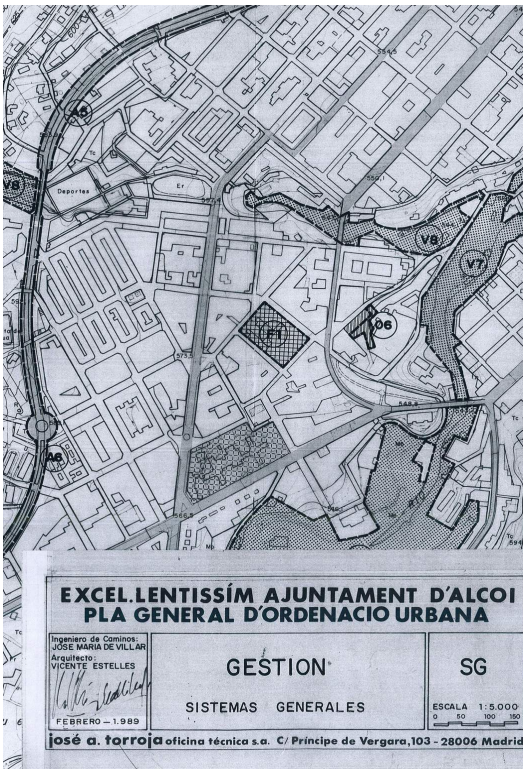


Imagen 3. Plano de sistemas generales SG

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:

a) El de las determinaciones con carácter de ordenación estructural, cuya modificación depende en última instancia de la Generalitat

b) El de las determinaciones con carácter de ordenación pormenorizada, cuya modificación depende en última instancia del municipio

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, siendo la ordenación pormenorizada de exclusiva responsabilidad municipal.

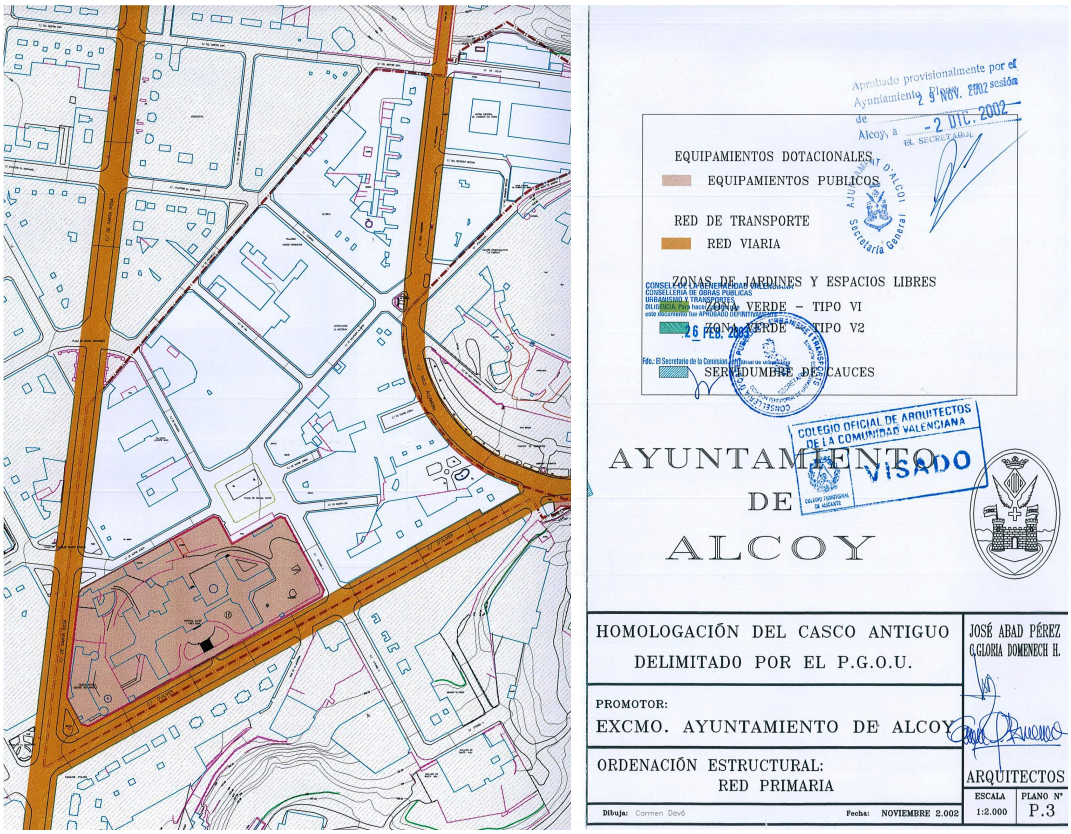


Imagen 4. Plano de ordenación estructural: Red Primaria, de la Homologación

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
Alcoy, a - 2 DIC. 2002
EL SECRETARIO

FICHA DE PLANEAMIENTO

AJUNTAMENT D'ALCOI

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	PLANEAMIENTO	CÓDIGO SECTOR	
URBANO	PGOU 1989, Homologación sectorial a LRAU en 2002		
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	DENOMINACIÓN DEL SECTOR	CA	5
ENSANCHE DE CASCO	Segundo Ensanche		

SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL	SUPERFICIE
ALINEACIONES DE CALLE	MANZANA CON PATIO CENTRAL	RESIDENCIAL	112.850,25

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

ALTURA MÁXIMA (m)	1º Orden, de 30 m. en adelante	24
	2º Orden, de 20 m. a menos de 30 m.	21
	3º Orden, de 15 m. a menos de 20 m.	18
	4º Orden, de 12 m. a menos de 15 m.	15
	5º Orden, de menos de 12 m.	12
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Alineación a vial	*Según planos*
	Profundidad edificable	*18 m. en manzanas abiertas*
	Retranqueos	-

PARCELA(1)	Superficie mínima (m²)	*60*
	Frente mínimo (m)	*4,50*
	Círculo inscrito, diámetro (m)	*4,50*
Ángulos medianeros	*90º en los primeros 4,5 m.*	

ALTURA (m)	máxima bajo rasante	*9 m*

OCUPACIÓN	Sobre rasante	*Según fondo edificable*
	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 (2)		SITUA.	GRADO
INDUSTRIA	Artesana, pequeña o taller, ligera i almacenes	B C D	2 3 4 5
			3 4 5
			4 5
	Artesana	E	5
TERCIARIO	Oficinas	B C D	1 2 3 4 5
	Comercio	B C D	1 2 3 4 5
	Residencial-hotelero	B C D	1 2 3 4 5
		E	4 5
	Espectáculo	B C	1 2 3 4 5
		D	2 3 4 5

USOS COMPATIBLES (2)		SITUA.	GRADO
SERVICIOS DEL AUTOMÓVIL	Garajes y dep. vehículos	A B C D	1 2 3 4 5
	Talleres	A B C D	2 3 4 5
	Estaciones de servicio	A B	3 4 5
DOTACIONAL	Deportivo	A B C	1 2 3 4 5
		D	2 3 4 5
	Educativo, socio-cultural, religioso, asistencial i administrativo	B C	1 2 3 4 5
		D	2 3 4 5
		E	4 5
	Comercial	B C	1 2 3 4 5
	Residencial	B C D	1 2 3 4 5
		E	4 5

DOTACIÓN DE APARCAMIENTO: 1 plaza por vivienda o por cada 100 m², 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 m². 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 m²/m²*
- *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 m² en adelante*
- *2 Supeficie de 500 a menos de 2.000 m²*
- *3 Superficie de 250 a menos de 500 m²*
- *4 Superficie de 100 a menos de 250 m²*
- *5 Superficie de menos de 100 m²*

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 m²) 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 m²) 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 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.

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 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 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 Rodes 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, accessorio 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.

3. MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA DOTACIONAL

3.1. 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.

3.2. 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

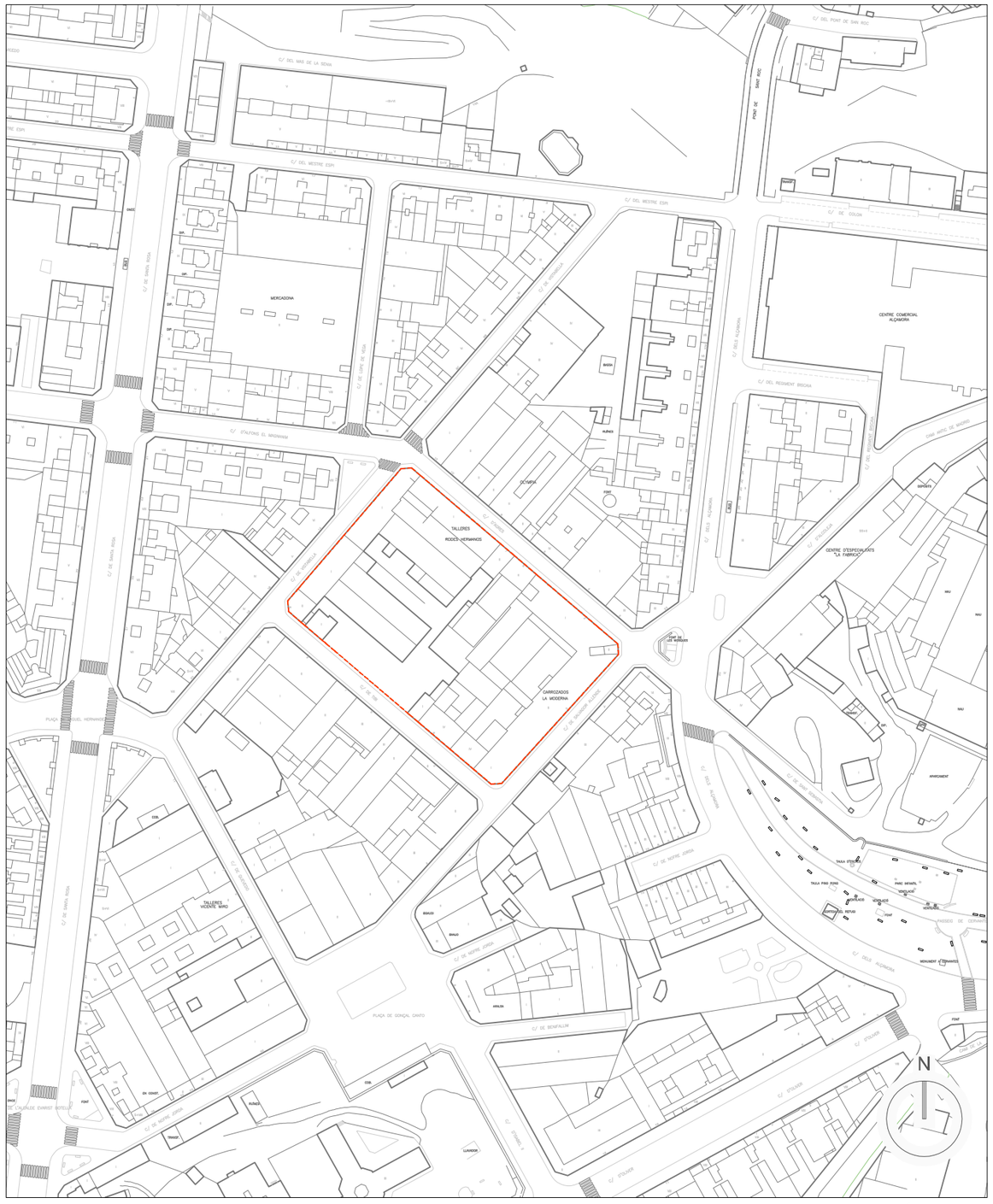
1. El uso característico es el dotacional y dentro de él, la clase que se señala en los correspondientes planos de ordenación.
2. Se admiten en la misma manzana, además de los usos complementarios señalados en el artículo 353, cualquier otro uso dotacional en todas sus clases y grados, en situaciones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

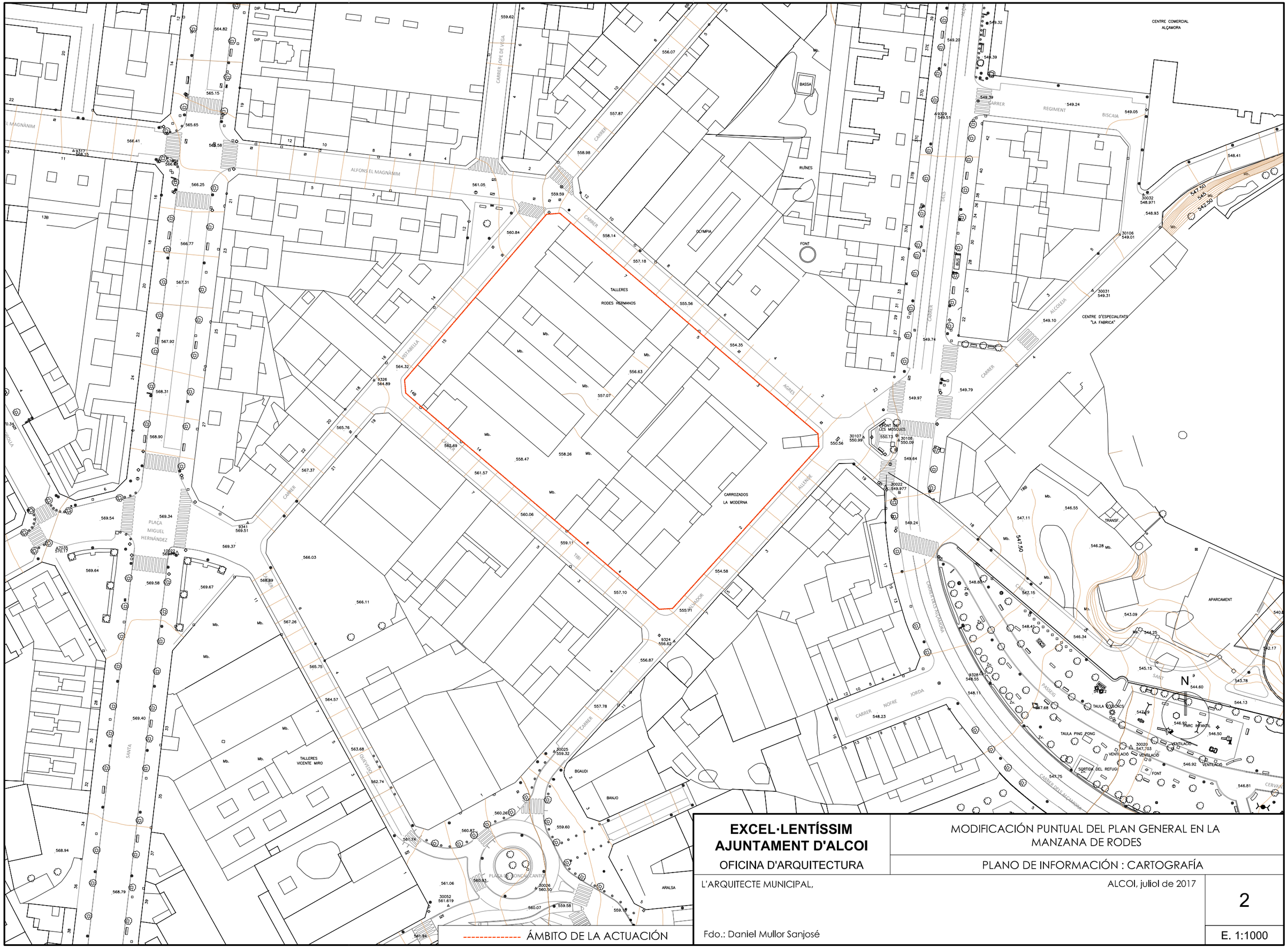
Alcoi, 3 de julio de 2017
EL ARQUITECTO MUNICIPAL,

Daniel Mullor Sanjosé

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


MERCADONA
CENTRE COMERCIAL ALQUIMORA
TALLERES RODES-HERMANOS
CARROZADOS LA MODERNA
CENTRE D'ESPECIALISTES "LA FABRICA"
TALLERES VICENTE SIRO
PLAÇA DE GONÇAL CANTO
C/ DEL MAS DE LA SOSA
C/ DEL MESTRE ESPI
C/ DE COLON
C/ DEL PONT DE SAN ROC
C/ DE SANTA ANNA
C/ DE LOPE DE RUEDA
C/ DE PONTEVEDRA
C/ DEL ALQUIMIA
C/ DEL REGIMENT BISCHA
C/ DE SANTA ANNA
C/ DE SANTA JORDI
C/ DE SANTA ANNA
C/ DE SANTA ANNA
C/ DE SANTA ANNA



EXCEL·LENTÍSSIM AJUNTAMENT D'ALCOI

OFICINA D'ARQUITECTURA

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL EN LA MANZANA DE RODES

PLANO DE INFORMACIÓN : CARTOGRAFÍA

L'ARQUITECTE MUNICIPAL,

Fdo.: Daniel Mullor Sanjosé

ALCOI, juliol de 2017

2

E. 1:1000



---------- ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN

EXCEL·LENTÍSSIM AJUNTAMENT D'ALCOI

OFICINA D'ARQUITECTURA

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL EN LA MANZANA DE RODES

PLANO DE INFORMACIÓN : ORTOFOTO

L'ARQUITECTE MUNICIPAL,

Fdo.: Daniel Mullor Sanjosé

ALCOI, juliol de 2017

3

E. 1:1000

LEYENDA

SUELO URBANO

Ordenanza edificación cerrada:

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

Ordenanza edificación abierta

- A1 EXTENSIVA
- A2 MEDIA
- A3 INTENSIVA

Ordenanza edificación unifamiliar

- U1 ADOSADA
- U2 AISLADA INTENSIVA
- U3 INTENSIVA

Ordenanza industrial

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

Ordenanza dotacional

- D1 ENTRE MEDIANERIAS
- D2 EN MANZANA COMPLETA
- 0,5 edificabilidad en m2/m2.
- 3 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 BENIATA
- 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 RIQUER

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 PAISAJISTICA
- VIÁRIA
- ACUÍFEROS
- ARQUEOLÓGICA

DISTRIBUCIÓN DE HOJAS

				1	2	
		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 VIARIOS

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 D'ALCOI

OFICINA D'ARQUITECTURA

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL EN LA MANZANA DE RODES

PLANO DE INFORMACIÓN : CLASIFICACIÓN DEL SUELO

L'ARQUITECTE MUNICIPAL,

Fdo.: Daniel Mullor Sanjosé

ALCOI, juliol de 2017

4

E. 1:1000

SUELO URBANO

Ordenanza edificación cerrada:

- C1 MANZANA DENSA
- C2 MANZANA CON PATIO CENTRAL
- 0,5 fondo edificable en m.
- 5 número máximo de plantas
- C3 BARRIOS PERIFERICOS

Ordenanza edificación abierta

- A1 EXTENSIVA
- A2 MEDIA
- A3 INTENSIVA

Ordenanza edificación unifamiliar

- U1 ADOSADA
- U2 AISLADA INTENSIVA
- U3 INTENSIVA

Ordenanza industrial

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

Ordenanza dotacional

- D1 ENTRE MEDIANERIAS
- D2 EN MANZANA COMPLETA
- 0,5 edificabilidad en m2/m2.
- 3 edificabilidad en m2/m2.
- 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 BENIATA
- 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 RIQUER

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 PAISAJISTICA
- VIÁRIA
- ACUÍFEROS
- ARQUEOLÓGICA

DISTRIBUCIÓN DE HOJAS

		1	2			
	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 VIARIOS

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 D'ALCOI

OFICINA D'ARQUITECTURA

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL EN LA MANZANA DE RODES

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

L'ARQUITECTE MUNICIPAL,

Fdo.: Daniel Mullor Sanjosé

ALCOI, juliol de 2017

5

E. 1:1000

SUELO URBANO

Ordenanza edificación cerrada:

- C1 MANZANA DENSA
- C2 MANZANA CON PATIO CENTRAL
- 0,5 fondo edificable en m.
- 5 número máximo de plantas
- C3 BARRIOS PERIFERICOS

Ordenanza edificación abierta

- A1 EXTENSIVA
- A2 MEDIA
- A3 INTENSIVA

Ordenanza edificación unifamiliar

- U1 ADOSADA
- U2 AISLADA INTENSIVA
- U3 INTENSIVA

Ordenanza industrial

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

Ordenanza dotacional

- D1 ENTRE MEDIANERIAS
- D2 EN MANZANA COMPLETA
- 0,5 edificabilidad en m2/m2.
- 3 edificabilidad en m2/m2.
- 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 BENIATA
- 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 RIQUER

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 PAISAJISTICA
- VIÁRIA
- ACUÍFEROS
- ARQUEOLÓGICA

DISTRIBUCIÓN DE HOJAS

		1	2			
	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 VIARIOS

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 D'ALCOI

OFICINA D'ARQUITECTURA

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL EN LA MANZANA DE RODES

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

L'ARQUITECTE MUNICIPAL,

ALCOI, juliol de 2017

Fdo.: Daniel Mullor Sanjosé

6

E. 1:1000