

E X C M O . A Y U N T A M I E N T O D E A L C O I

**MODIFICACIÓN DE DETERMINADOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCOI,
EN LA MANZANA RECAYENTE A LAS CALLES ESPRONCEDA,
VICTOR ESPINÓS, SANT ROSA, MAESTRO ESPÍ Y PONT DE SANT ROC.**

Alcoi, Junio de 2010

ANTECEDENTES

El Plan General de Alcoy fue aprobado en fecha 20 de julio de 1989 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia el 14 de septiembre de 1989.

En la actualidad el marco jurídico se ha modificado sustancialmente, con la aprobación de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana y la aprobación del Reglamento de Ordenación y de Gestión Territorial y Urbanística, Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell.

OBJETO, FUNCION Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN.

El presente documento tiene por objeto modificar puntualmente la ordenación pormenorizada establecida por el Plan General, sin afectar a la ordenación estructural.

Esta modificación afecta a la Red secundaria de reserva de suelo dotacional público, en concreto a la Red Viaria, equipamiento de infraestructuras y educativo.

Las modificaciones concretas que se pretenden son:

- Modificar la actual red viaria de la C/ Más de la Senia en su entronque con la C/ Santa Rosa y en la parte final junto al río, para permitir conectar la zona peatonalmente con la calle Santa Rosa en condiciones adecuadas y la urbanización de una pista deportiva que complemente la oferta del Colegio San Roque.

- Además se propone ampliar la zona verde junto a la C/Santa Rosa al objeto de urbanizarla y ampliar la oferta de zona verde en el ámbito.

- Por último se plantea una pequeña zona de equipamiento de infraestructuras para la colocación de un centro de transformación.

ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.

El ámbito de la presente Modificación, afecta a una manzana situada al oeste de la población entre las calles Espronceda, Víctor Espinós, Sant Rosa, Maestro Espí y Pont de Sant Roc. La modificación afecta la superficie de zona V2 del interior de la manzana, a la red viaria que le da acceso peatonal desde la calle Santa Rosa y al vial interior denominado Mas de la Senia.

JUSTIFICACIÓN DE LA FIGURA DEL PLANEAMIENTO.

El art. 7 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U., señala:

“Las alteraciones de las determinaciones del PGOU cuando no queden incluidas dentro de los supuestos de Revisión, serán consideradas como modificaciones, aún cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo”

La modificación que se plantea, no supone adoptar nuevos criterios respecto a la estructura general del territorio municipal ni a elementos o determinaciones estructurantes, por lo que estamos en el supuesto del art. 7. Simplemente lleva consigo una modificación de alineaciones y cambio de calificación (ordenación pormenorizada del suelo urbano) para adaptarse a la realidad existente y a las nuevas necesidades.

JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

La procedencia de la formulación y desarrollo de la Modificación Puntual, viene justificada por cuatro motivos principales:

- 1) La innecesariedad de destinar toda la superficie de red viaria para tal fin.
- 2) Se considera necesario poder acometer las obras de urbanización de la zona verde V2 para poder conectar todo el interior de la manzana con la C/ Santa Rosa tanto visualmente como peatonalmente.
- 3) Parece razonable dar un servicio de equipamiento privado para uso educativo y completar la oferta deportiva del colegio San Roque.
- 4) Se incluye una zona de equipamiento de infraestructuras para la colocación de un Centro de Transformación.

La modificación propuesta afecta exclusivamente a la ordenación pormenorizada, ya que, solo se modifica la red secundaria de reservas de suelo dotacional público y la fijación de las alineaciones y rasantes, que son elementos integrantes de la ordenación pormenorizada.

CONDICIONES URBANISTICAS

1) Según P.G.O.U. actual

SITUACION URBANISTICA

Suelo Urbano con diferentes calificaciones que se detallan en el cuadro adjunto:

CUADRO DE SUPERFICIES SEGÚN PGOU			
Nº	Uso	Descripción	Superficie
1	D2.1	Colegio San Roque	5.809'33 m ²
2	C1	Espronceda	1.224'36 m ²
3	C1	Víctor Espinós	730'19 m ²
4	C1	Santa Rosa/ Víctor Espinós	148'35 m ²
5	C1	Santa Rosa/ Maestro Espí	344'89 m ²
6	C1	Maestro Espí	3.101'12 m ²
7	U3	Maestro Espí	2.801'93 m ²
8	V1	Cauce del Río	5.161'77 m ²
9	V2	Jardín	5.593'48 m ²
10	RV	C/ Más de la Senia	2.573'49 m ²
TOTAL			27.488'91 m²

CONDICIONES DE PARCELA.

En cuanto a la parcelación se mantendrá la parcelación existente.

CONDICIONES DE VOLUMEN.

CUADRO DE EDIFICABILIDADES SEGÚN PGOU					
Nº	Uso	Descripción	Superficie según PGOU	Coef. Edificabilidad (m ² _t /m ² _s)	Edificabilidad (m ² _t)
1	D2.1	Colegio San Roque	5.809'33 m ²	0.5	2.904'67
2	D2.1	Ampliación zona deportiva	- - -		
3	D2.9	Infraestructuras CT	- - -		
4	C1	Espronceda	1.224'36 m ²	4	4.897'44
5	C1	Víctor Espinós	730'19 m ²	4	2.920'76
6	C1	Santa Rosa/ Víctor Espinós	148'35 m ²	4	593'40
7	C1	Santa Rosa/ Maestro Espí	344'89 m ²	7	2.414'23
8	C1	Maestro Espí	3.101'12 m ²	6	18.606'72
9	U3	Maestro Espí	2.801'93 m ²	0.2	560'39
10	V1	Cauce del Río	5.161'77 m ²	0	0
11	V2	Jardín	5.593'48 m ²	0	0
12	RV	C/ Más de la Senia	2.573'49 m ²	0	0
TOTAL			27.488'91		32.897'61

CONDICIONES URBANISTICAS

2) Según Modificación

SITUACION URBANISTICA

CUADRO DE SUPERFICIES SEGÚN PROPUESTA			
Nº	Uso	Descripción	Superficie
1	D2.1	Colegio San Roque	5.809'33 m ²
2	D2.1	Ampliación zona deportiva	1.189'58 m ²
3	D2.9	Infraestructuras CT	35'20 m ²
4	C1	Espronceda	1.224'36 m ²
5	C1	Víctor Espinós	730'19 m ²
6	C1	Santa Rosa/ Víctor Espinós	148'35 m ²
7	C1	Santa Rosa/ Maestro Espí	344'89 m ²
8	C1	Maestro Espí	2.976'97 m ²
9	U3	Maestro Espí	2.743'59 m ²
10	V1	Cauce del Río	5.161'77 m ²
11	V2	Jardín	6.068'83 m ²
12	RV	C/ Más de la Senia	1.055'85 m ²
TOTAL			27.488'91 m ²

CONDICIONES DE PARCELA.

En cuanto a la parcelación se mantendrá la parcelación existente.

CONDICIONES DE VOLUMEN.

CUADRO DE EDIFICABILIDADES SEGÚN PROPUESTA							
Nº	Uso	Descripción		Superficies según Propuesta	Coef. Edificabilidad	Edificabilidad (m ²)	
1	D2.1	Colegio San Roque		5.809'33 m ²	0.5	2.904'67	
2	D2.1	Ampliación zona deportiva		1.189'58 m ²	0	0	
3	D2.9	Infraestructuras CT		35'20 m ²	1	35.2	
4	C1	Espronceda		1.224'36 m ²	4	4.897'44	
5	C1	Víctor Espinós		730'19 m ²	4	2.920'76	
6	C1	Santa Rosa/ Víctor Espinós		148'35 m ²	4	593'40	

7	C1	Santa Rosa/ Maestro Espí		344'89 m ²	7	2.414'23	
8	C1	Maestro Espí		2.976'97 m ²	6	17.861'82	
9	U3	Maestro Espí		2.743'59 m ²	0.2	548'72	
10	V1	Cauce del Río		5.161'77 m ²	0	0	
11	V2	Jardín		6.068'83 m ²	0	0	
12	RV	C/ Más de la Senia		1.055'85 m ²	0	0	
TOTAL				27.488'91		32.176'24	

De la modificación el único dotacional que tendrá edificabilidad asignada será el de infraestructuras para poder ubicar el Centro de Transformación.

La parcela de dotacional educativo junto al vial Mas de la Senia no tendrá edificabilidad.

Por otro lado las superficies de suelo de C1 y U3 en Maestro Espí reducen la edificabilidad de la zona.

DETERMINACIONES DERIVADAS DEL ANALISIS DE LA ORDENACIÓN Y DE LA EDIFICABILIDAD

CUADRO COMPARATIVO DE SUPERFICIES						
Nº	Uso	Descripción	Según PGOU	Según Propuesta	Diferencia	
1	D2.1	Colegio San Roque	5.809'33	5.809'33 m ²	0	
2	D2.1	Ampliación zona deportiva	- - -	1.189'58 m ²	+1.189'58	
3	D2.9	Infraestructuras CT	- - -	35'20 m ²	+35'20	
4	C1	Espronceda	1.224'36 m ²	1.224'36 m ²	0	
5	C1	Víctor Espinós	730'19 m ²	730'19 m ²	0	
6	C1	Santa Rosa/ Víctor Espinós	148'35 m ²	148'35 m ²	0	
7	C1	Santa Rosa/ Maestro Espí	344'89 m ²	344'89 m ²	0	
8	C1	Maestro Espí	3.101'12 m ²	2.976'97 m ²	-124'15	
9	U3	Maestro Espí	2.801'93 m ²	2.743'59 m ²	-58'34	
10	V1	Cauce del Río	5.161'77 m ²	5.161'77 m ²	0	
11	V2	Jardín	5.593'48 m ²	6.068'83 m ²	+475'35	
12	RV	C/ Más de la Senia	2.573'49 m ²	1.055'85 m ²	-1517'64	
TOTAL			27.488'91	27.488'91	0	

La modificación planteada reduce el aprovechamiento lucrativo privado.

Por tanto, no se requerirá para la aprobación de la presente modificación de medidas compensatorias.

CUADRO COMPARATIVO DE EDIFICABILIDADES						
Nº	Uso	Descripción	Edificabilidad Según PGOU (m ² _i)	Edificabilidad Propuesta (m ² _i)	Diferencia (m ² _i)	
1	D2.1	Colegio San Roque	2.904'67	2.904'67	0	
2	D2.1	Ampliación zona deportiva		0		
3	D2.9	Infraestructuras CT		35.2	+35'20	
4	C1	Espronceda	4.897'44	4.897'44	0	
5	C1	Víctor Espinós	2.920'76	2.920'76	0	
6	C1	Santa Rosa/ Víctor Espinós	593'40	593'40	0	
7	C1	Santa Rosa/ Maestro Espí	2.414'23	2.414'23	0	
8	C1	Maestro Espí	18.606'72	17.861'82	-744'90	
9	U3	Maestro Espí	560'39	548'72	-11'67	
10	V1	Cauce del Río	0	0	0	
11	V2	Jardín	0	0	0	
12	RV	C/ Más de la Senia	0	0	0	
TOTAL			32.897'61	32.176'24	-721'37	

PLANOS

Se adjuntan los siguientes planos:

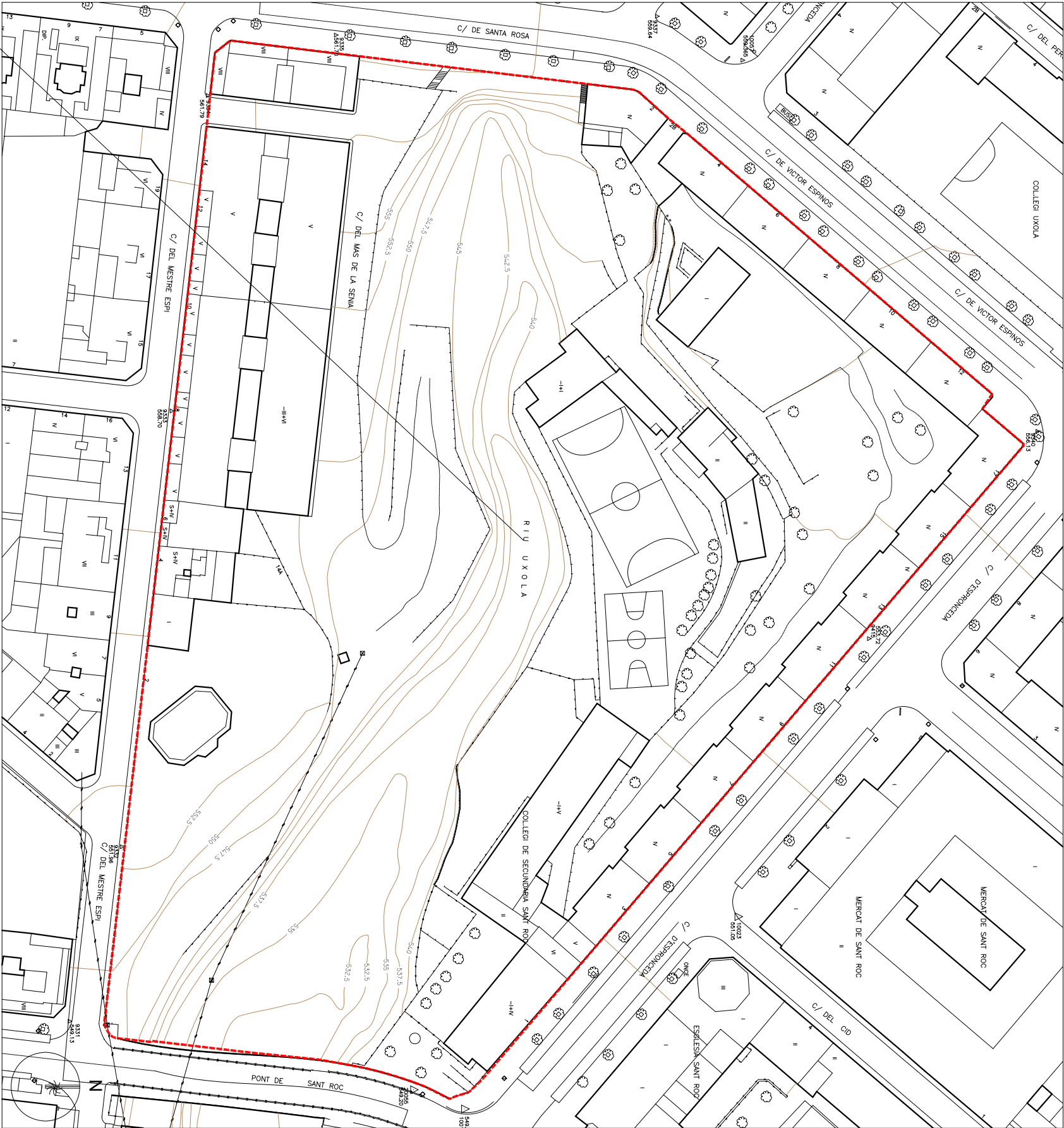
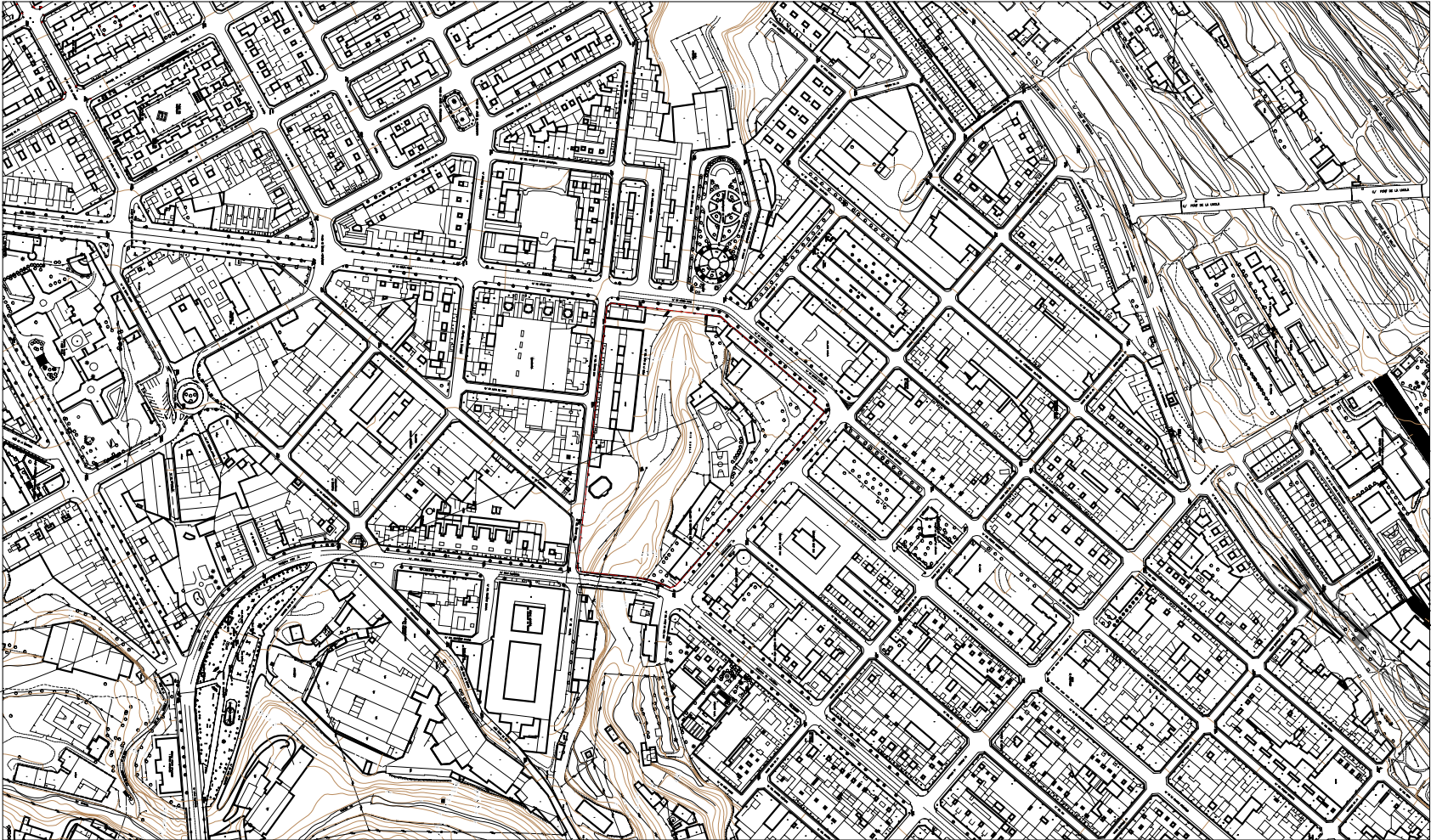
- Plano 1: Situación y emplazamiento según P.G.O.U..
- Plano 2: Estado actual – CARTOGRAFÍA
- Plano 3: Estado Actual PGOU SU 20
ALINEACIONES Y RASANTES - CALIFICACION DEL
SUELO –
Nº DE PLANTAS Y TIPOLOGIAS
(Referido al plano 20. ORDENACION del SUELO URBANO
del P.G.O.U)
- Plano 4: Estado Modificado PGOU SU 20
ALINEACIONES Y RASANTES - CALIFICACION DEL
SUELO –
Nº DE PLANTAS Y TIPOLOGIAS
(Referido al plano 20. ORDENACION del SUELO URBANO
del P.G.O.U)
- Plano 5: Estado Actual CARTOGRAFÍA Y PGOU SU 20
ALINEACIONES Y RASANTES - CALIFICACION DEL
SUELO –
Nº DE PLANTAS Y TIPOLOGIAS
- Plano 6: Estado Modificado CARTOGRAFÍA Y PGOU SU 20
ALINEACIONES Y RASANTES - CALIFICACION DEL
SUELO –
Nº DE PLANTAS Y TIPOLOGIAS

Alcoy, junio de 2010
Los Arquitectos Municipales

Antonio José Tortajada

Daniel Mullor Sanjosé

PLANOS



PROYECTO

EXCEL·LENTÍSSIM
AJUNTAMENT D'ALCOI

OFICINA D'ARQUITECTURA

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU EN LA MANZANA COMPRENDIDA ENTRE
ESPRONCEDA, VÍCTOR ESPINÓS, MAESTRO ESPÍ Y PUENTE DE SAN ROQUE

SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

LOS ARQUITECTOS MUNICIPALES

ALCOI, junio de 2010

1

Fdo.: Antonio José Tortajada

Fdo.: Daniel Mullor Sanjosé

E. 1:5000
E. 1:1000

LEYENDA

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 PERIFÉRICOS

Ordenanza edificación abierta

- A1 EXTENSIVA
- A2 MEDIA
- A3 INTENSIVA

Ordenanza edificación unifamiliar

- U1 ADOOSADA
- U2 AISLADA INTENSIVA
- U3 INTENSIVA

Ordenanza industrial

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

Ordenanza dotacional

- D1 ENTRE MEDIANERAS
- 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 BAXES
- 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

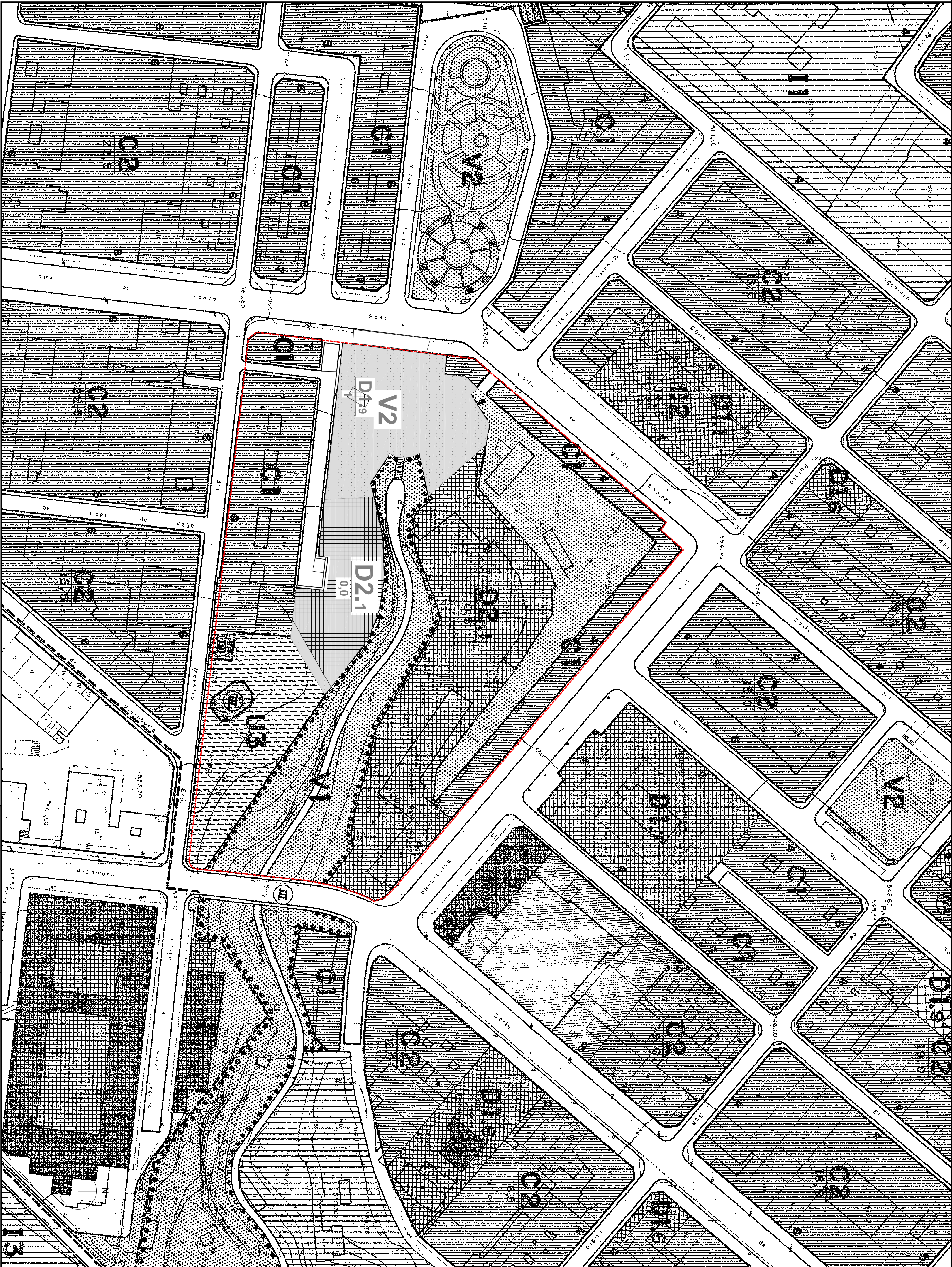
SUNP-4 EL SARGENTO

SUELO NO URBANIZABLE

- DE RÉGIMEN GENERAL
- De protección especial
- DE BORDES URBANOS
- FORESTAL Y PAISAJÍSTICA
- VIARIA
- ACUÍFEROS
- ARQUEOLÓGICA

DISTRIBUCIÓN DE HOJAS

	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

CATALOGO DE EDIFICIOS DE INTERES

ELEMENTO CATALOGADO

NIVEL Y CATEGORÍA

I MONUMENTAL

II INTEGRAL

III ESTRUCTURAL

IV AMBIENTAL

EXCEL·LENTÍSSIM
AJUNTAMENT D'ALCOI

OFICINA D'ARQUITECTURA

LOS ARQUITECTOS MUNICIPALES

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU EN LA MANZANA COMPRENDIDA ENTRE
ESPONCEPA, VÍCTOR ESPINÓS, MAESTRO ESPÍ Y PUENTE DE SAN ROQUE

ESTADO MODIFICADO PGOU -SU 20

ALCOI, junio de 2010

4

Fdo.: Antonio José Torrijado Fdo.: Daniel Mullo Sorrosá

E.: 1:1000

LEYENDA

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 PERIFÉRICOS

Ordenanza edificación abierta

A1 EXTENSIVA

A2 MEDIA

A3 INTENSIVA

Ordenanza edificación unifamiliar

U1 ADOOSADA

U2 AISLADA INTENSIVA

U3 INTENSIVA

Ordenanza industrial

I1 EN EDIFICACIÓN CERRADA

I2 EN EDIFICACIÓN AISLADA

I3 EN BARRANCOS

Ordenanza dotacional

D1 ENTRE MEDIANERAS

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 BAJES

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 PAYSAJÍSTICA

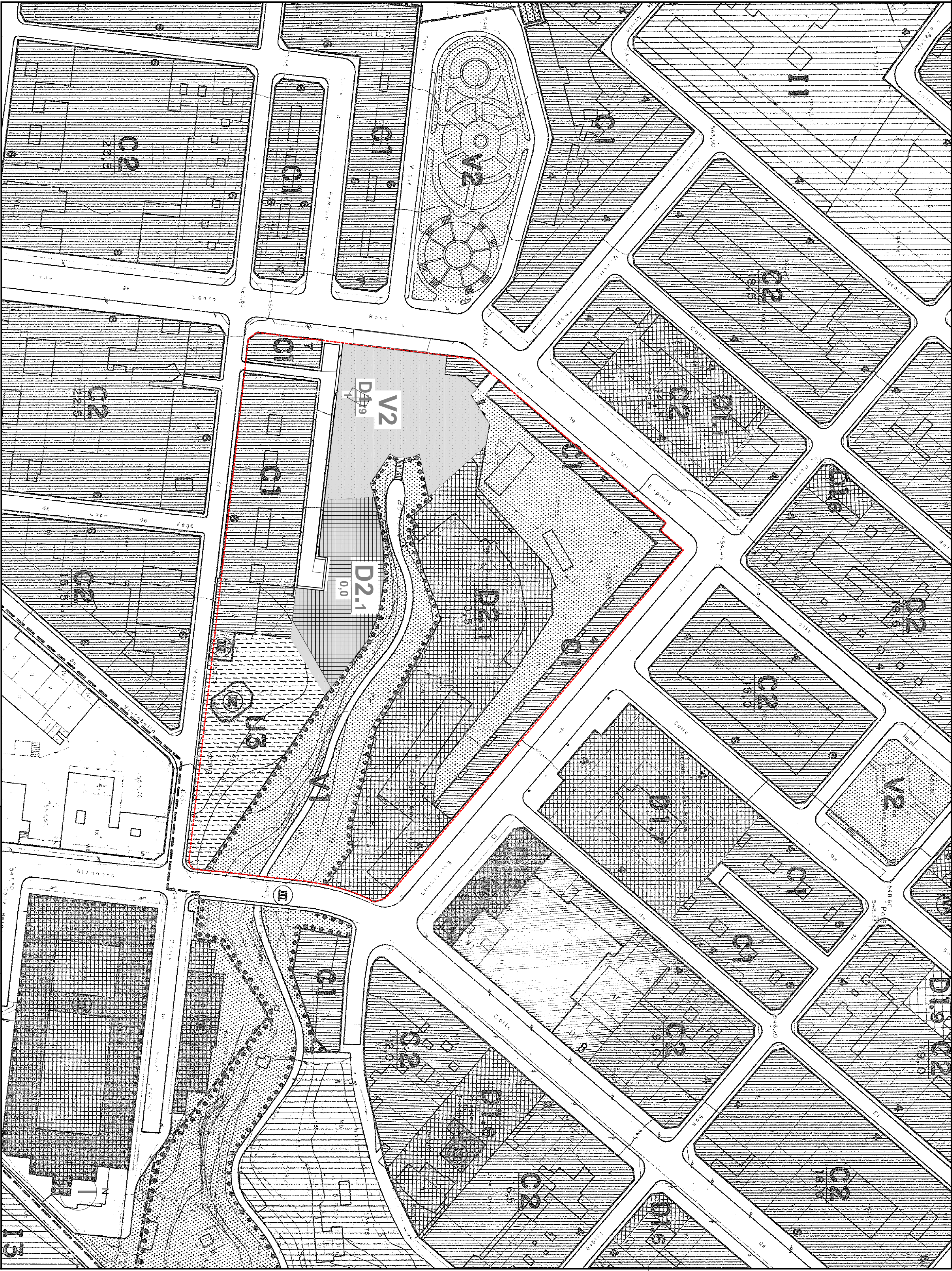
VIARIA

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 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 D'ALCOI

OFICINA D'ARQUITECTURA

LOS ARQUITECTOS MUNICIPALES

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU EN LA MANZANA COMPRENDIDA ENTRE ESPRONCEPA, VÍCTOR ESPINÓS, MAESTRO ESPÍ Y PUENTE DE SAN ROQUE

ESTADO MODIFICADO PGOU -SU 20

ALCOI, junio de 2010

