

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCOI

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

06077 -- 12 AGO. 09

Alcoy,
EL/LA SECRETARIO,/A



[Handwritten signature in blue ink]

**PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 312.5 DE LA NORMATIVA
URBANÍSTICA DEL VIGENTE PGOU DE ALCOY.**

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

25 -09- 09 / 25 -09- 09

Alcoy, La Secretaría
Sonia Ferrero Cots



[Handwritten signature in blue ink]

06077 -- 1/2 AGO. 09

Alcoy,
EL/LA SECRETARIO, /A

MEMORIA INFORMATIVA

El Plan General de Ordenación Urbana de Alcoy, aprobado definitivamente por resolución del Conseller de Obras Públicas el 18 de agosto de 1989 y publicado el 14 de septiembre de 1989 (BOP nº 212), establece las Normas Particulares de Suelo Urbano en la Normativa Urbanística en el Título 7.

Se adjunta extracto de la Normativa Urbanística del Vigente Plan en el que se regulan las Ordenanzas de Zonas Verdes:

El Art. 357 de la NNUU establece las ordenanzas en suelo urbano, que son:

Art. 357 Ordenanzas

A los efectos de aplicación de estas normas, el suelo urbano se divide en ámbitos parciales, a cada uno de los cuales les corresponde alguna de las siguientes ordenanzas:

- Ordenanza 1ª: Edificación cerrada*
- Ordenanza 2ª: Edificación Abierta*
- Ordenanza 3ª: Unifamiliar*
- Ordenanza 4ª: Industrial*
- Ordenanza 5ª: Dotacional*
- Ordenanza 6ª: Zonas Verdes y espacios libres*
- Ordenanza 7ª: Zonas especiales*

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

25-09-09 / 25-09-09

Alcoy, La Secretaría
Sonia Ferrero Cots

De esta diferenciación de ámbitos parciales, cabe destacar la Ordenanza 2ª Edificación abierta y la Ordenanza 6ª Zonas verdes y espacios libres.

En el Capítulo 3 se regula la ordenanza de edificación abierta y el Art. 387 de la NNUU dice:

Art. 387 Ámbito y división de zonas

1. *El ámbito de aplicación de esta ordenanza es el grafiado como tal en los correspondientes planos de calificación del suelo urbano, señalados con la abreviatura A*
2. *Dentro de esta ordenanza se distinguen las siguientes zonas:*
 - Zona A-1 Edificación abierta extensiva*
 - Zona A-2 Edificación abierta media*
 - Zona A-3 edificación abierta intensiva.*

Las condiciones de ocupación que se regulan en las tres zonas son las siguientes:

La zona A-1 en el Art. 399.1 Condiciones de ocupación de la edificación:

El índice de ocupación sobre rasante será del 25 por ciento y bajo rasante del 50 por ciento de la parcela edificable.

La Zona A-2 en el Art. 405.1 Condiciones de ocupación de la edificación:

El índice de ocupación sobre rasante será el 30 por ciento y bajo rasante del 60 por ciento de la parcela edificable.

La Zona A-3 en el Art. 411.1 Condiciones de ocupación de la edificación:

El índice de ocupación sobre rasante será el 35 por ciento y bajo rasante del 70 por ciento de la parcela edificable.

06077- de 12 AGO. 09

En todas las zonas de edificación abierta se permite un mayor índice de ocupación bajo rasante que sobre rasante. Por lo tanto, se regula en el Art. 312 el tratamiento de estos espacios libres en el apartado 5º:

Alcoy,

EL/LA SECRETARIO/A

5. En los espacios libres de la edificación abierta, los garajes-aparcamientos serán necesariamente subterráneos, con cubierta que permita, al menos en un 50 por ciento de superficie, una capa de tierra para ajardinamiento de 0,80 metros de espesor, cuyo nivel superior, deberá quedar a la misma rasante del terreno circundante

La referencia que hace el Art. 312.5 se refiere únicamente a la edificación abierta regulada por la Ordenanza 2ª y no a las zonas verdes y espacios libres que regula la Ordenanza 6ª que se regula en el Art.479.2:

2. Como mínimo el 20 por ciento de la superficie deberá estar arbolada y el 30 por ciento tratado con superficie pisable y dotado de elementos para estancia, el resto será de ordenación y tratamientos libres.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

MEMORIA JUSTIFICATIVA

25 -09- 09 / 25 -09- 09

El vigente PGOU de Alcoi en su Art. 312.5 ordena constructivamente el suelo existente sobre los sótanos destinados a garaje y/o aparcamiento, en forma desigual e incluso contradictoria, respecto de la regulación contenida en el Art. 479.2 sobre el tratamiento ajardinado de las Zonas V-2 (jardines y espacios libres).

Alcoy, La Secretaría
Sonia Ferrero Cols

En ambos casos lo que la normativa pretende es ordenar el tratamiento superficial ajardinado que deben tener estos suelos. Sin que sea causa justificativa razonable que la diferencia venga dada por la existencia o no de un garaje o aparcamiento subterráneo en el subsuelo. Lo relevante es como ordenar y disponer el ajardinamiento urbano, con independencia de los usos del subsuelo, que vendrán regulados por la normativa específica.

No tiene justificación que en el artículo 312.5 para la cubierta de los garajes se exija “..al menos en un 50 por ciento de su superficie, una capa de tierra para ajardinamiento de 0,80 m de espesor, cuyo nivel superior deberá quedar a la misma rasante que el terreno circundante”, y en cambio que el art479.2 que ordena el tratamiento superficial de las Zonas V-2 requiera: “Como mínimo el 20 por ciento de la superficie deberá estar arbolada y el 30 por ciento tratado con superficie pisable y dotado de elementos para estancia, el resto será de ordenación y tratamiento libres “

En ambos casos el común denominador es un 50 por ciento de la superficie ajardinada, pero la forma y el tratamiento del jardín difiere en un caso de otro; llegándose a la paradoja de que uno de los jardines sobre aparcamientos parece requerir más atención en cuanto las exigencias de ornato que los considerados propiamente “jardines y espacios libres” (Zona V-2).

Carece de sentido, también, la exigencia contenida en el inciso último del artículo 312.5 de una determinada capa de espesor a la tierra que resulte ajardinada (0,80 m) que no se requiere para los jardines y espacios libres en el artículo 479.2. Que

en una orografía como la de la ciudad de Alcoi se exija el enrasamiento del jardín con el terreno circundante, genera desde el punto de vista técnico y de diseño numerosos problemas por los acusadísimos desniveles existentes en la trama urbana, debiendo bastar con la exigencia de su accesibilidad y seguridad, que se controlará en el proyecto que se presente.

Lo lógico y coherente es unificar el tratamiento de los espacios libres y/o zonas verdes de acuerdo con la última reforma del PGOU en su art. 479.2 (Resolución del Conseller de Territorio y Vivienda de 6 de marzo de 2007) puesto que la finalidad es el esparcimiento ciudadano en condiciones adecuadas (cualquiera que sea el uso al que se destine el subsuelo, que se regirá por su normativa específica)

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

En consecuencia se propone la modificación del art. 312.5 del PGOU

06077 -- 12 AGO. 09

MODIFICACIONES

Alcoi,
EL/LA SECRETARIO/A

Por lo anterior, la modificación del referido artículo al objetote regular las actuaciones en los espacios libres de la edificación abierta debería garantizar las condiciones adecuadas para la plantación de especies vegetales y adaptarse a la topografía peculiar del término municipal de Alcoi, por lo que la modificación del Art. 312.5 el que suscribe estima, que debería ser la siguiente:

Redacción actual:

312.5 En los espacios libres de la edificación abierta, los garajes-aparcamientos serán necesariamente subterráneos, con cubierta que permita al menos en un 50 por ciento de superficie, una capa de 0.80 metros de espesor , cuyo nivel superior deberá quedar a la misma rasante que el terreno circundante.

Nueva Redaccion:

312.5 En los espacios libres de la edificación abierta, los garajes-aparcamientos se situaran en sótano o semisótano con cubierta que posea las condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales, en al menos un 50 por ciento de su superficie. En todo caso tales condiciones no serán más restrictivas que las previstas en el artículo 479.2.

Alcoi a 22 de julio de 2009
El Arquitecto Municipal

José Abad Pérez

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

25 -09- 09 / 25 -09- 09

Alcoi, La Secretaría
Sonia Ferrero Cots

