



### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO ALCOY

**6680** APROBACIÓN DEFINITIVA MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN PARCIAL DE MEJORA RESIDENCIAL EL CASTELLAR Y ESTUDIO DE DETALLE MANZANA EA DE DICHO SECTOR

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 28 de mayo de 2018, adoptó, entre otros, el siguiente y literal acuerdo:

**“Proposta d'aprovació definitiva de la Modificació Puntual del Pla Parcial de Millora Residencial “El Castellar” i de l'Estudi de Detall de l'illa EA d'eixe Sector. E/ 771.09.00008/17**

Dada cuenta del expediente relativo a la propuesta de Modificación Puntual del Plan Parcial de Mejora Residencial “El Castellar” y del Estudio de Detalle de la manzana EA de dicho Sector, y resultando que,

**Primero.-**

**-Antecedentes-**

La propuesta es redactada por la mercantil AIC EQUIP, S.L., tras ser elegida adjudicataria en el oportuno expediente licitatorio, se entiende, al amparo de lo establecido en el artículo 3 del Real Decreto Legislativo 7/2.015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, TRLSRU, en relación con los artículos 2.1 y 44.5 de la LOTUP.

El Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada en fecha 30 de enero de 2004 aprobó provisionalmente el Plan Parcial Residencial de Mejora “El Castellar”. En él se incluía la determinación de clasificar como suelo urbanizable el ámbito del presente documento, estableciéndose para su gestión una única Unidad de Ejecución, que constituye el ámbito completo del Sector.

Mediante Resolución de 21 de mayo de 2004, del Conseller de Territorio y Vivienda, se aprueba definitivamente la Homologación modificativa parcial y Planes Parciales de Mejora residencial e industrial “El Castellar”, acuerdo que es publicado en el Boletín Oficial de la Provincia, n.º 228, de 1 de octubre de aquel año.



Posteriormente, el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 26 de enero de 2007, acordó aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de la manzana EA del Plan Parcial Residencial de Mejora "El Castellar", resolución publicada en el Boletín Oficial de la Provincia, n.º 53, de 12 de marzo.

-Documentación-

La documentación del presente expediente consta de:

- Modificación Puntual del Plan Parcial de Mejora Residencial "El Castellar", MPPPM.
- Estudio de Detalle de la manzana EA de dicho Sector, ED.
- Estudio de Integración Paisajística, EIP.
- Estudio de Viabilidad y Memoria de sostenibilidad económica, EVMSE.

El expediente se halla sometido a evaluación ambiental estratégica por el procedimiento simplificado, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental (LEA) y, en la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP).

Se han emitido informes favorables por el Sr. Arquitecto municipal, por el Jefe del Departamento de Medio Ambiente, por la Inspección General de Servicios y por el Departamento de Movilidad Urbana.

La Comisión Técnica de Evaluación Ambiental Estratégica de Planes y Programas del Ayuntamiento de Alcoy, en sesión celebrada el día 30 de enero de 2018, emitió Informe Ambiental y Territorial Estratégico Favorable, siendo aprobado por la Alcaldía-Presidencia, órgano ambiental del Ayuntamiento de Alcoy, mediante Decreto, n.º 545, de 6 de febrero del año en curso, por no contener la propuesta efectos significativos sobre el medio ambiente.

**Segundo.-** Descripción de la propuesta:

-Naturaleza y objeto-

Según se indica en la memoria de la MPPPM, el Instituto Tecnológico del Textil (AITEEX), comunica al Ayuntamiento de Alcoy su necesidad de trasladar su sede central a una nueva ubicación dado el continuo crecimiento tanto de personal como de actividades que desarrolla, a la vez que ha mostrado su interés en permanecer en Alcoy, ya que es la ciudad de origen y en la que se halla plenamente arraigada.



Con tal fin, y dada la voluntad compartida de ambas partes se propone la implantación de la nueva sede en el ámbito objeto del documento.

Para posibilitar la implantación de un edificio de uso terciario con un programa de alta especialización funcional y tecnológicamente vanguardista, se estima conveniente efectuar una serie de variaciones en los parámetros urbanísticos incluidos en los instrumentos de planeamiento que regulan la zona de ordenación EA-2 con la que se califica el suelo objeto de la MPPPM.

Del mismo modo, y con el fin de agilizar el procedimiento legal y acortar los plazos de su tramitación, se redacta el ED en el ámbito de la MPPPM y simultáneamente a ésta, con el fin dar respuesta a la condición de tramitación recogida por el PGOU para el suelo calificado como EA2, de manera que la solicitud de licencia de obras en el solar sea directa, esto es, sin requerir tramitación de instrumento de planeamiento adicional. La tramitación simultánea de distintos instrumentos de planeamiento es perfectamente viable a tenor de lo dispuesto en el artículo 58 de la LOTUP.

#### -Descripción de la Modificación Puntual-

El alcance es muy reducido, se modifican dos artículos, el V.2.5. y el V.2.6., del citado instrumento de desarrollo relativos a las condiciones de ocupación, a las alturas máximas y mínimas, al vuelo de cuerpos abiertos y cerrados, a la longitud máxima de planos de fachadas y a las condiciones de la edificación aplicables en la parcela objeto del Estudio de Detalle.

Dichos artículos, V.2.5. y el V.2.6. y su modificación se detalla a continuación:

#### **a) PPM – NNUU Artículo V.2.5. Condiciones de Ocupación:**

Las Normas Urbanísticas del PPM, en su artículo V.2.5., en los dos primeros puntos de las Condiciones de Ocupación, establece que:

1. El índice de ocupación sobre rasante será del 30 por ciento y bajo rasante del 60 por ciento de la parcela edificable.
2. El fondo máximo de la edificación será de 20 metros

**El párrafo anterior quedará redactado de la manera siguiente:**



1. El índice de ocupación sobre rasante será del 60 por ciento y bajo rasante del 60 por ciento de la parcela edificable.
2. El fondo máximo de la edificación no se limita

**b) PPM – NNUU Artículo V.2.5. Condiciones de la Edificabilidad. Apartado 2º (alturas máximas y mínimas)**

Las Normas Urbanísticas del PPM, en su artículo V.2.5., en el punto segundo de las condiciones de la Edificabilidad, establecen que:

- La altura máxima será de 6 plantas y la mínima de 4 plantas

**El párrafo anterior quedará redactado de la manera siguiente:**

- La altura máxima será de 3 plantas, no estableciéndose una altura mínima.
- Se permite una altura adicional (4ª planta) sobre rasante con fondo edificable máximo de 20m, con una superficie máxima equivalente al 20% de la superficie de parcela en el ámbito de la superficie ocupable por la edificación que determine el preceptivo Estudio de Detalle.

**c) PPM – NNUU Artículo V.2.5. Condiciones de la Edificabilidad. Apartado 4º (Vuelo de cuerpos abiertos y cerrados)**

Las Normas Urbanísticas del PPM, en su artículo V.2.5., en el punto cuarto de las condiciones de la Edificabilidad, establece que:

- El vuelo de los cuerpos abiertos o cerrados no será mayor de 1,25m ni su borde distará de los linderos menos de 4 metros

**El párrafo anterior quedará redactado de la manera siguiente:**

- El vuelo de los cuerpos abiertos o cerrados no será mayor de 1,25m



**d) PPM – NNUU Artículo V.2.6. Condiciones Estéticas. Apartado 1º (longitud máxima de planos de fachadas)**

Las Normas Urbanísticas del PPM, en su artículo V.2.6., en los dos primeros puntos de las condiciones Estéticas, establece que:

1. No se admiten planos de fachadas de longitud mayor de 50 metros.
2. La planta de las edificaciones deberán poder inscribirse en un círculo de 40 metros de radio máximo.

**El párrafo anterior quedará redactado de la manera siguiente:**

1. No se limita la longitud de los planos de fachadas.
2. No se limita la forma geométrica de las plantas de las edificaciones.

-Descripción del Estudio de Detalle-

Se propone la reordenación del volumen edificatorio regulado por los parámetros urbanísticos de los instrumentos de planeamiento de rango superior con el objetivo principal de conferir un carácter singular y de concepción única a la futura edificación, al tiempo que permita adoptar una solución óptima que compatibilice las especificidades del uso previsto por la MpPPM, junto con la potenciación del paisaje y su percepción, de acuerdo con la representatividad que ofrece la propia posición de la parcela en su entorno.

De manera detallada el ED define:

- área de movimiento dentro de la parcela en la que la edificación que se implante pueda ubicarse tanto para el bajo rasante como para el sobre rasante.

- el número de alturas máximas y mínimas de la edificación sobre rasante y bajo rasante y delimitar el ámbito de su implantación en la parcela.

- el suelo que deberá quedar como espacio libre de edificación dentro de la parcela, cuyo tratamiento deberá ser como zonas ajardinadas o a áreas de acceso y conexiones con la red viaria, tanto rodado y peatonal, con el fin de garantizar la accesibilidad a la parcela y a la edificación que se implante y que deberá ser detallado



en el preceptivo proyecto edificatorio concretará en función de un organigrama funcional específico detallado.

- Àmbito -

El ámbito del presente documento se corresponde con la manzana completa ubicada al Oeste del Casco Urbano de la ciudad de Alcoy, de parcela única y suelo calificado como por el PPM como Edificación Abierta Media (EA-2), con la siguiente delimitación:

1. Al norte con vial público de 12 metros de ancho denominado calle Societat Unió Musical

2. Al Sur, con tramo de la carretera de titularidad de la Diputació, CV -795, en trama urbana consolidada de 20 metros de ancho, también denominada como Carretera de Banyeres.

3. Al Este con vial público de 12 metros de ancho denominado calle Societat Unió Musical

4. Al Oeste con vial público de 24 metros de ancho denominado calle Corporació Musical Primitiva, cuyo tramo afectado dispone en su sección funcional de un área de estacionamiento público de 12 metros de ancho.

La superficie del ámbito es según Ficha del Sector del Documento de Homologación y Cuadro de Superficies del PPM de 12.437,29 m2s.

- Alternativas -

Por cuanto al carácter menor de la modificación y al reducido ámbito de la actuación, se han contemplado únicamente las dos alternativas siguientes:

Alternativa 01: consistente en no modificar los parámetros urbanísticos antes detallados y mantener la situación urbanística vigente sin la adecuación propuesta.

Alternativa 02: El desarrollo de la actuación de acuerdo con la versión propuesta.

De acuerdo con la justificación obrante en la memoria, se estima no procedente el mantener las circunstancias urbanísticas actuales que impedirían la actuación prevista y por tanto se considera conveniente la modificación puntual propuesta en el régimen urbanístico actual con el fin de posibilitar la implantación de la futura



edificación que se pretende de acuerdo con la envolvente volumétrica definida por el ED.

**Tercero.-**

La propuesta acompaña un Estudio de Integración Paisajística y un Estudio de Viabilidad y Memoria de Sostenibilidad Económica, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 39 a) 3.º y 41.4 de la LOTUP, en cuanto al primero, y 63.2, 40.3 de la LOTUP y 22. 4 y 5 TRLSRU, en lo relativo al segundo.

**Cuarto.-**

Se incorporan los informes emitidos por los Departamentos municipales en el proceso de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica.

**Quinto.-**

A la vista de las afecciones que se citan en los documentos técnicos elaborados y de los planos que los acompañan, se suscita la posibilidad de solicitar informes a la DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE ALICANTE, en materia de carreteras y a la CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL JÚCAR, en materia de aguas.

En lo relativo a carreteras, si bien la denominada CV-795, aparece en el Decreto 49/2013, de 12 de abril, del Consell, por el que se aprueba el Catálogo del Sistema Viario de la Comunitat Valenciana, como de titularidad de la Diputación Provincial de Alicante, lo bien cierto es que el ámbito de la modificación puntual propuesta fue cedido a este Ayuntamiento con ocasión de la aprobación del primer Catálogo del Sistema Viario Valenciano aprobado en 1995.

Por lo que hace referencia a la afección en materia de aguas, tanto la Modificación Puntual, como el Estudio de Detalle que se plantean, no varían en el concreto aspecto de la legislación sectorial de aguas, lo resuelto por el Conseller de Territorio y Vivienda, en fecha 21 de mayo de 2004, cuando aprobó definitivamente la Homologación modificativa parcial y los Planes Parciales de Mejora Residencial e Industrial "El Castellar". En cualquier caso, las edificaciones futuras no afectan siquiera a la zona de policía de los márgenes de los cauces.

**Sexto.-**

La aprobación definitiva de la Modificación Puntual del Plan Parcial de Mejora Residencial "El Castellar" y del Estudio de Detalle de la manzana EA de dicho Sector, supondrá la derogación del Estudio de Detalle ratificado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 26 de enero de 2007.



### **Séptimo.-**

En cuanto al procedimiento, los planes y programas se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto para su aprobación o según se establezca en su normativa específica. (art. 63.1 LOTUP)

En virtud del artículo 57 de la LOTUP, superados los trámites ambientales previstos en los artículos 50 y 51 de la citada norma, procede iniciar la fase de información pública, durante un periodo mínimo de 45 días (20 para los Estudios de Detalle), consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas, así como publicación de anuncios en el Diario Oficial de la Comunidad Valenciana, en prensa escrita de gran difusión y puesta a disposición del público de la propuesta.

Habida cuanta del concreto objeto de la propuesta y del contenido de los instrumentos de planeamiento redactados, conforme a lo establecido en el artículo 53.2 de la LOTUP, la consulta a las entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos que pudieran resultar afectados, se efectuará por el promotor de la actuación antes de la aprobación del proyecto de ejecución.

### **Octavo.-**

Por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 5 de marzo de 2018, se acordó aprobar inicialmente y someter a información pública y consultas, por un plazo de 45 días, la propuesta municipal.

La información pública se ha realizado mediante anuncio publicado en el Periódico El Nostre y en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana, nº 8.252, de 10 y 12 de marzo de 2018, respectivamente. Además, la documentación completa ha sido insertada en la página web del Ayuntamiento de Alcoy.

Finalizado el plazo, no se ha presentado ninguna alegación, según se desprende del certificado emitido por la Secretaria General de este Ayuntamiento el día 25 de mayo del año en curso.

### **Noveno.-**

De conformidad con el artículo 44.5 de la LOTUP, "los ayuntamientos son competentes para la formulación y tramitación de los planes de ámbito municipal, y la aprobación de aquellos que fijen o modifiquen la ordenación pormenorizada, sin perjuicio de las competencias mancomunadas y de las que se atribuyen a la Generalitat en los apartados anteriores".





Según los documentos redactados por la Oficina de Arquitectura, la modificación puntual propuesta tiene carácter de ordenación pormenorizada.

#### **Décimo.-**

El órgano competente para resolver será el Ayuntamiento Pleno de conformidad con el art. 22.2.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, en la redacción dada por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 31 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. Asimismo, y al amparo de lo dispuesto en el artículo 47.1 del mismo texto legal, el acuerdo habrá de ser adoptado con el voto favorable de la mayoría simple de miembros de la Corporación, pues únicamente se modifican determinaciones de la ordenación pormenorizada.

A tenor de lo anterior, de los informes técnicos y jurídico obrantes en el expediente y vista la propuesta del Concejal-Delegado de Territorio y Ciudad Inteligente, teniendo en cuenta los textos legales citados y demás normativa concordante de general aplicación, el Ayuntamiento Pleno, por unanimidad de sus asistentes, acuerda:

**Primero.-** Aprobar definitivamente la propuesta de Modificación Puntual del Plan Parcial de Mejora Residencial "El Castellar" y del Estudio de Detalle de la manzana EA de dicho Sector.

**Segundo.-** Derogar el Estudio de Detalle de la manzana EA del Plan Parcial Residencial de Mejora "El Castellar", aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 26 de enero de 2007

**Tercero.-** Al amparo de lo dispuesto en el artículo 57.2 de la LOTUP, se publicarán las normas urbanísticas en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante, previa remisión del acuerdo y de los documentos aprobados a la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio."

Lo que se publica para su conocimiento y efectos oportunos. Contra esta resolución, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso contencioso administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de dos meses desde el día siguiente a la notificación de la presente resolución, de conformidad con lo previsto en los arts. 25 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

No obstante, se podrá presentar cualquier otro recurso que estimen procedente, advirtiéndole que, en todo caso, la interposición del recurso no paraliza la ejecutividad del presente acuerdo.

Asimismo, se publican como Anexo las normas urbanísticas:



ANEXO:

## TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

### Artículo MP.1. **Ámbito.**

El ámbito de la MpPPM es la zona de calificación urbanística EDIFICACIÓN ABIERTA MEDIA (A-2) por el Plan Parcial Residencial de Mejora "El Castellar" (en adelante PPM)

### Artículo MP.2. **Alcance de las Ordenanzas**

Las presentes Ordenanzas modifican la redacción de los artículos contenidos en las Normas Urbanísticas (en adelante NNUU) del PPM que se identifican en el artículo de estas normas urbanísticas.

- Artículo V.2.5. Condiciones de Ocupación
- Artículo V.2.5. Condiciones de la Edificabilidad. Apartado 2º (alturas máximas y mínimas)
- Artículo V.2.5. Condiciones de la Edificabilidad. Apartado 4º (Vuelo de cuerpos abiertos y cerrados)
- Artículo V.2.6. Condiciones Estéticas. Apartado 1º (longitud máxima de planos de fachadas)

## TITULO II. ORDENANZAS DE ZONAS.

### CAPÍTULO 1º CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE USO RESIDENCIAL

#### Artículo MP.3. **Modificación del Artículo V.2.5 de las NNUU del PPM**

Artículo V.2.5.-CONDICIONES DE OCUPACIÓN, ALTURA Y EDIFICABILIDAD

Condiciones de ocupación de la edificación:

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

**2. El fondo máximo de la edificación no se limita**

Condiciones de la edificabilidad

1. El índice de edificabilidad será de 1,50m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela edificable.

**2. La altura máxima será de 3 plantas, no estableciéndose una altura mínima.**



**3. Se permite una altura adicional (4ª planta) sobre rasante con fondo edificable máximo de 20m, con una superficie máxima equivalente al 20% de la superficie de parcela en el ámbito de la superficie ocupable por la edificación que determine el preceptivo Estudio de Detalle.**

4. Las cornisas, alero y cuerpos abiertos o cerrados en fachadas de la alineación exterior, cumplirán las condiciones del artículo 365.3 del PGOU

**5. El vuelo de los cuerpos abiertos o cerrados no será mayor de 1,25m**

#### **Artículo MP.4. Modificación del Artículo V.2.6 de las NNUU del PPM**

Artículo V.2.6.- CONDICIONES ESTÉTICAS

**1. No se limita la longitud de los planos de fachadas.**

**2. No se limita la forma geométrica de las planta de las edificaciones**

3. Las superficies libres de las parcelas deberán ajardinarse y arbolarse al menos en un cincuenta por ciento de su extensión y las sendas peatonales en su contacto con las aceras del viario público deberán ser tratadas de forma unitaria con ellas.

### **TITULO III. DISPOSICIONES DEROGATORIAS**

#### **Disposición Derogatoria Única. Derogación del Estudio de Detalle**

Queda derogado el siguiente instrumento de planeamiento por no adecuarse a las determinaciones que presentes Normas Urbanísticas establecen para el ámbito de las mismas:

- Estudio de Detalle Residencial "El Castellar" en el ámbito de "el Castellar" en la Partida Riquer Alto, que fue aprobado por el Ayuntamiento en Pleno en sesión de 26/01/2007 – 6/02/2007

Alcoy, 20 de junio de 2018

EL ALCALDE,

Antonio Francés Pérez.