

MODIFICACIÓN PUNTUAL

Versión Final adaptada a las determinaciones del Informe Ambiental y Territorial Estratégico favorable emitido por la Comisión Territorial y Ambiental del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 02 de diciembre de 2021

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Reordenación de las manzanas delimitadas por Ronda de los Deportes, calle Campo de Fútbol Viejo, Calle Camino Matadero y Ronda en proyecto en Rambla del Salitre

REDACTOR: LUCAS ALONSO MAS.
Arquitecto Jefe del Servicio de Urbanismo, Obras y Medio Ambiente





ÍNDICE

1. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE ACOMETER LA PRESENTE MODIFICACIÓN.
2. OBJETO Y DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.
 - 2.1. OBJETO
 - 2.2. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA
 - 2.3. IDONEIDAD DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL COMO INSTRUMENTO
3. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA
 - 3.1. DOCUMENTACIÓN A LA QUE AFECTA
 - 3.2. CONTENIDO EN EL PLAN GENERAL VIGENTE
 - 3.3. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN QUE SE PROPONE





1.- ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE ACOMETER LA PRESENTE MODIFICACIÓN.

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Monóvar fue aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante, en sesión celebrada el 22 de octubre de 1.985, siendo publicado el Edicto de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante, nº 258, de 12 de noviembre de 1.985.

Tras varios años de trámites previos, el día 15 de diciembre de 2.005 el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria acordó someter a exposición pública el proyecto de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Monóvar mediante acuerdo plenario que se publicó por anuncio de inserción en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana nº 5158 de fecha 20 de diciembre de 2.005.

El último trámite que el Ayuntamiento de Monóvar ha realizado hasta la fecha, en referencia al expediente de revisión del Plan General de Ordenación Urbana, ha sido la remisión el pasado día 21 de julio de 2.010 de documentación diversa a la Dirección Territorial de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda.

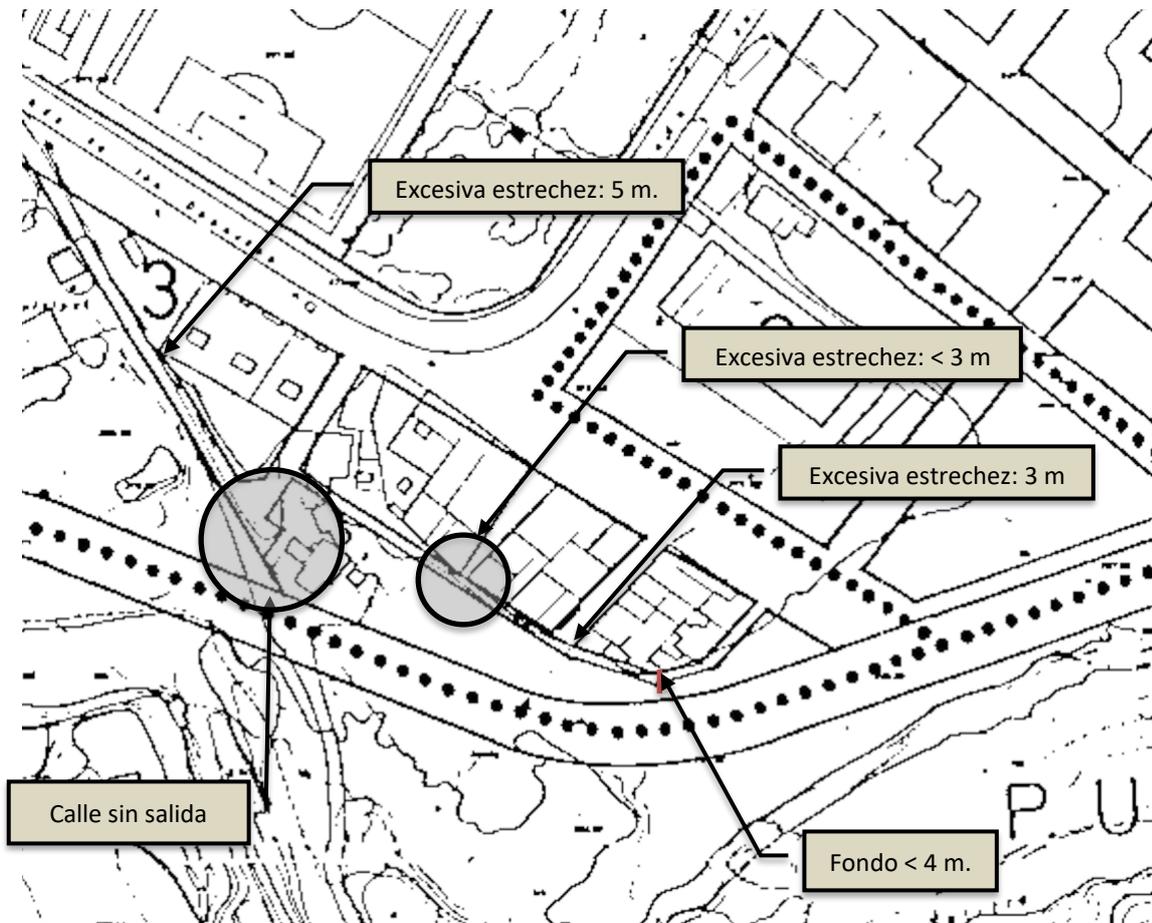
Después de transcurridos casi 30 años de vigencia del actual Plan General, sus determinaciones son en muchos aspectos obsoletas. Y después de transcurridos casi 5 años desde que se realizó el último trámite de la revisión del Plan General ante Consellería, se augura que habrá que esperar todavía bastante tiempo antes de que se pueda aprobar definitivamente dicha revisión. Es por ello que se acude a sucesivas modificaciones puntuales para resolver los problemas que se plantean y que impiden el normal desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento.

En este momento es intención de la actual Corporación mejorar la ordenación de las manzanas situadas entre Ronda de los Deportes, calle Campo de Fútbol Viejo, calle Camino Matadero y Ronda en proyecto en Rambla del Salitre. Se trata de una zona situada en el límite sureste del casco urbano, poco consolidada por la edificación, donde hasta el momento no se ha desarrollado ninguna de las previsiones del Plan General del año 1.985 y ello seguramente es debido a lo condicionado que se encuentra su desarrollo a la ejecución de un viario de grandes dimensiones proyectado como cinturón o ronda que delimitaría el casco urbano en su límite sur-sureste respecto a la Rambla, a la vez que la encauzaría. También se puede unir a ello, como posible causa, un deficiente diseño del viario, con una excesiva estrechez de dos calles, concretamente la calle Camino Matadero, con un ancho previsto de 5 metros, convirtiéndose además en una calle sin salida, y especialmente estrecha una calle (o callejón) con un ancho proyectado de 3 metros. Tampoco tiene fácil solución, si no se afecta a las construcciones existentes, la estrechez de la calle Benito Pérez Galdós, que con su forma de cono disminuye su ancho por debajo de los tres metros en su extremo sur.





Lo mismo se puede decir de las manzanas proyectadas de suelo de uso lucrativo. La manzana delimitada por calle Matadero, Ronda de los Deportes y calle camino Matadero tiene un extremo con un ángulo excesivamente agudo entre las últimas dos calles referidas. Y la manzana entre el "callejón" en proyecto y la Ronda en proyecto estrecha su fondo hasta unos escasos 4 metros.



Plano referido al PGOU vigente. 1.985



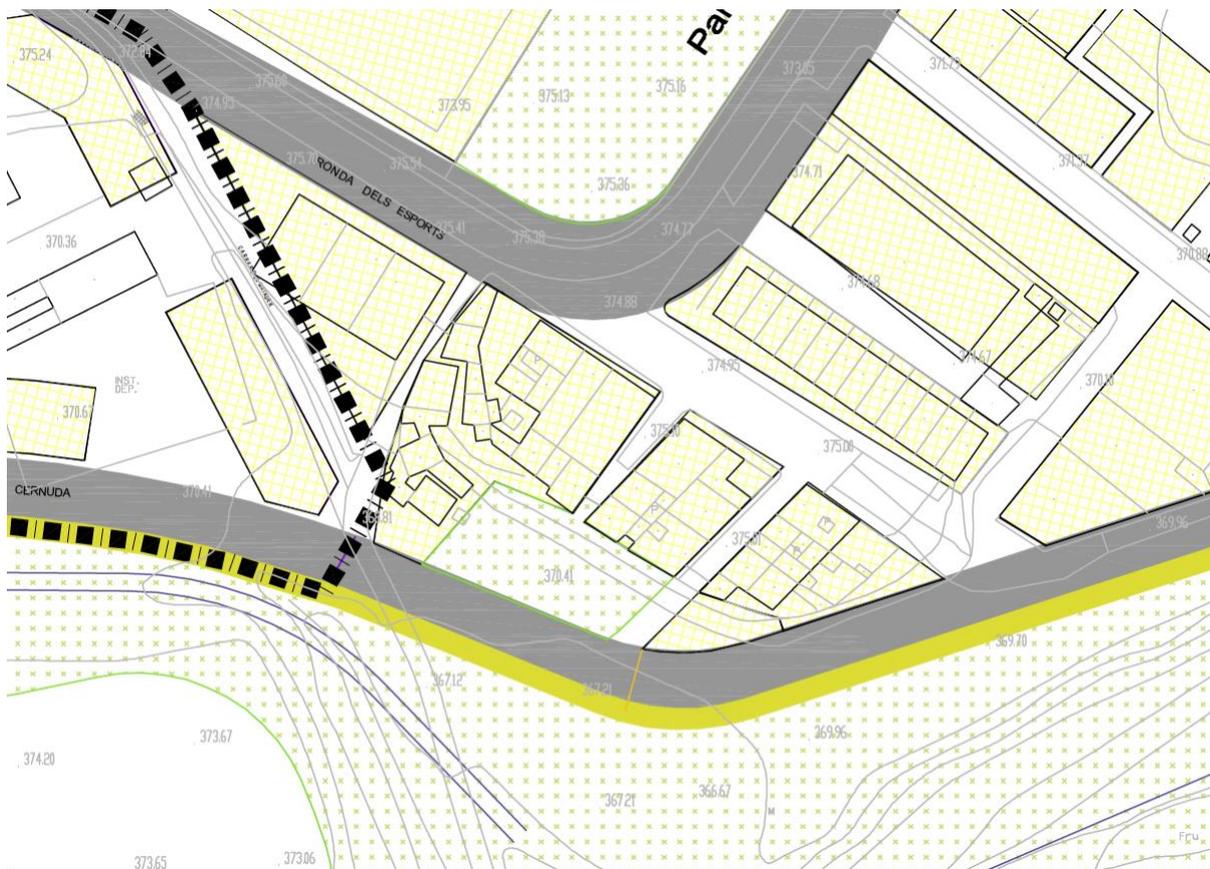


Todo ello da como resultado una ordenación poco atractiva y muy alejada de los estándares actuales de calidad urbana.





Como se ha mencionado anteriormente, el día 15 de diciembre de 2.005 el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria acordó someter a exposición pública el proyecto de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Monóvar. Esta exposición pública se llevó a cabo a fin de que todas las personas interesadas hicieran uso de su derecho de presentar las sugerencias o alternativas al planeamiento que se considerasen oportunas o convenientes, según lo dispuesto en el artículo 38.2, apartado a) de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística. Finalmente, el Pleno del Ayuntamiento, en sesión extraordinaria celebrada el día 1 de marzo de 2.007, acordó aprobar la resolución de las alegaciones así como la aprobación provisional del expediente de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, remitiendo el día 29 de junio de 2.007 la documentación correspondiente a la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda para tramitar su aprobación definitiva. A continuación se acompaña una copia parcial del plano nº **OP-SU-1.1 Planos de Ordenación Pormenorizada. Ordenación y usos**, donde se puede observar la ordenación que se propuso en su momento. Destaca la eliminación del "callejón" estrecho del actual PGOU, la ampliación de la calle Camino Matadero con la creación de un jardín como solución de salida, aunque sea peatonal o semipeatonal, desde la calle Benito Pérez Galdós.



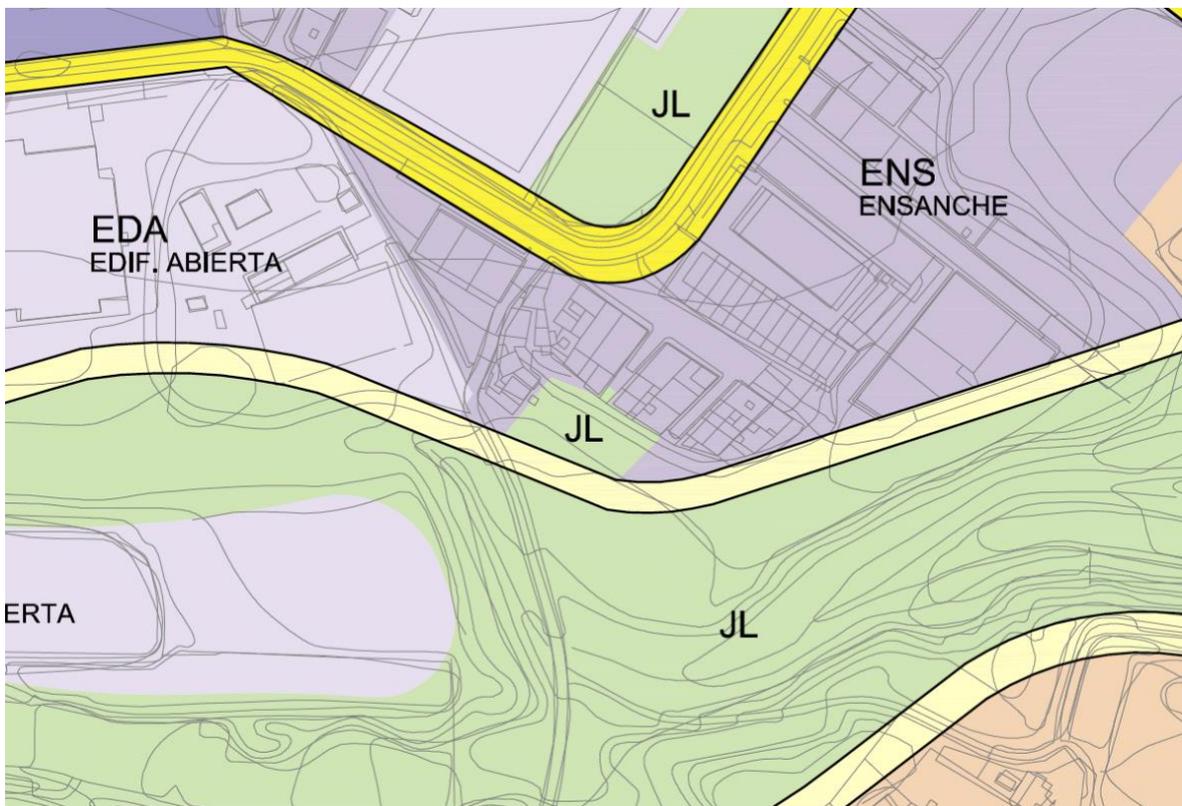
Plano referido a la Revisión del PGOU en trámite. Julio 2.007





El último trámite que el Ayuntamiento de Monóvar ha realizado hasta la fecha en referencia al expediente de revisión del Plan General de Ordenación Urbana ha sido la remisión el día 21 de julio de 2.010 de documentación diversa a la Dirección Territorial de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda.

En esta documentación consta el plano nº **OE-2.5 Zonas de Ordenación y Red Primaria Núcleo Urbano**, en el que se puede observar que sigue planteándose la solución de crear un nuevo Jardín para dar salida a la calle Benito Perez Galdós, quedando todas las manzanas de uso lucrativo englobadas en una **Zona de Ordenación** denominada **ENS. Ensanche**



Plano referido a la Revisión del PGOU en trámite. Julio 2.010





Por lo tanto, como se ha mencionado anteriormente, es intención de la actual Corporación abordar una modificación puntual del Plan General que afecta tanto al suelo como al subsuelo y vuelos en el ámbito de las manzanas situadas entre Ronda de los Deportes, calle Campo de Fútbol Viejo, calle Camino Matadero y Ronda en proyecto en Rambla del Salitre, para solucionar los problemas detectados hasta el momento a través de la modificación y mejora de su ordenación.

La modificación propuesta recoge la mayor parte de las previsiones establecidas en el expediente de revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Monóvar, actualmente en fase de aprobación definitiva en sede autonómica.

A pesar de afectar a elementos de la Red Primaria, los cambios propuestos se consideran de escasa entidad, tratando fundamentalmente de mejorar la ordenación de un ámbito reducido, no alterando el modelo territorial del municipio ni incrementando el aprovechamiento del suelo calificado.

Según lo establecido en el art. 19.2 y 24.1 de la *Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP)* recientemente aprobada:

“Art. 19. Niveles de ordenación municipal: ordenación estructural y ordenación pormenorizada

...

2. La ordenación estructural define el modelo territorial y urbanístico del municipio, coordina y regula la localización espacial de los usos generales en todo el territorio municipal, clasifica el suelo, establece las condiciones básicas para su desarrollo y sostenibilidad y define zonas de distinta utilización del suelo, vertebrándolas mediante la infraestructura verde y la red primaria de dotaciones públicas. La integran las determinaciones así calificadas por esta ley. La ordenación estructural se establece en el plan general estructural y puede ser modificada por los instrumentos de planeamiento de desarrollo, en los términos establecidos en esta ley

...”

“Art. 24. Red primaria y estándar global de zonas verdes y parques públicos

1. La red primaria es el conjunto de infraestructuras, dotaciones y equipamientos, públicos y privados, que tienen un carácter relevante en la estructura urbanística municipal. Los elementos que integran la red primaria estarán interconectados y distribuidos de manera equilibrada en el territorio, y comprenderán, al menos, los siguientes:

...

e) Dotaciones y equipamientos cuyo ámbito de servicio supere su entorno inmediato.

...”





El procedimiento a seguir por el Ayuntamiento para la tramitación de la presente modificación puntual es el establecido en el artículo 63.1 de la LOTUP:

“Art. 63. Modificación de los planes y programas

1. Los planes y programas se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto para su aprobación o según se establezca en su normativa específica.
...”

A pesar de incidir en la ordenación estructural, se considera que los cambios previstos no tienen efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio por lo que su tramitación debería ser la prevista en el capítulo III de la LOTUP. No obstante, conforme a lo establecido en el art. 46 y 63 de la LOTUP, resulta preceptivo solicitar al órgano ambiental y territorial que así lo determine y se pronuncie sobre si la presente modificación debe ser objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica, simplificada u ordinaria.

En el caso que finalmente se considere que la tramitación no debe estar sujeta al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, las actuaciones a realizar de manera resumida serán las siguientes (art. 57 de la LOTUP):

1. El procedimiento se iniciará con la presentación por el *órgano promotor* (ayuntamiento) ante el *órgano sustantivo* (consellería competente en urbanismo) de la **solicitud de inicio** de la evaluación ambiental y territorial estratégica mediante el procedimiento simplificado, acompañada de la documentación pertinente.
2. El *órgano sustantivo* remitirá al *órgano ambiental y territorial* la solicitud y la documentación que la acompaña presentadas por el *órgano promotor*. En el plazo de quince días desde su recepción, el *órgano ambiental y territorial* examinará la documentación presentada.
3. Si el órgano ambiental y territorial estimara que lo solicitado es viable, desde el punto de vista medio ambiental, someterá la documentación a **consultas de las administraciones públicas afectadas y personas interesadas** que se pronunciarán en el plazo máximo de cuarenta y cinco días hábiles desde la recepción de la solicitud de informe.
4. Una vez recibidos los pronunciamientos de las administraciones públicas afectadas, el *órgano ambiental y territorial* elaborará y remitirá al *órgano promotor* y al *órgano sustantivo* una resolución de **Informe ambiental y territorial estratégico**, por considerar, de acuerdo con los criterios del anexo VIII de la LOTUP, que la modificación del plan no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio e instando





a resolver la evaluación ambiental y estratégica por el procedimiento simplificado. El plazo del que dispone el *órgano ambiental y estratégico* para emitir el documento es de cuatro meses desde la recepción del documento de solicitud, prorrogable por otros dos meses cuando la complejidad del documento lo requiera.

5. Una vez realizadas las actuaciones anteriores y comunicadas al *órgano promotor* y *órgano sustantivo*, se someterá a **Información pública durante un periodo mínimo de cuarenta y cinco días**. Durante este periodo será preceptivo realizar consultas a las administraciones públicas afectadas, personas interesadas, organismos afectados y entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos que pudieran resultar afectados. Se publicarán anuncios en el Diario Oficial de la Comunitat Valenciana y en prensa escrita de gran difusión y pondrá a disposición del público la documentación, incluyendo dirección electrónica para su consulta. La Consellería competente para la aprobación de los instrumentos de planeamiento, a través de la dirección general correspondiente, ejercerá las funciones de coordinación necesarias en relación con la obtención de los informes correspondientes a las consultas que se realicen a los órganos de la Generalitat en esta fase del procedimiento.
6. Si, como consecuencia de informes y alegaciones, se pretende introducir cambios sustanciales en la propuesta, antes de adoptarlos se comunicará a los interesados y, mediante resolución del alcalde, se someterán a **información pública por el plazo de 20 días**, acompañados de los informes y alegaciones que sustenten la modificación propuesta.
7. Una vez concluidas las anteriores actuaciones la modificación del Plan será sometida a **aprobación definitiva**.
8. El acuerdo de aprobación definitiva, junto con sus normas urbanísticas, **se publicarán para su entrada en vigor** en el *Boletín Oficial de la Provincia*.

Al tratarse de modificaciones que afectan a contenidos y determinaciones propias de la ordenación estructural, conforme a lo establecido en el apartado d) del art. 57.1 de la LOTUP, la competencia para la aprobación definitiva corresponde a la consellería competente en urbanismo.





Además cabe indicar que, según la Disposición Transitoria Segunda de la mencionada LOTUP, no resulta necesaria la adaptación del vigente PGOU a la nueva ley, asimilándose, a los efectos de su aplicación, al plan general estructural.

“Disposiciones transitorias

Primera....

Segunda. Inecesariedad de adaptación del planeamiento general

1. Los municipios no estarán obligados a promover un expediente de adaptación de su planeamiento urbanístico a la presente ley.
2. Los planes generales, las normas subsidiarias de planeamiento y los proyectos de delimitación de suelo urbano aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley se asimilarán, a los efectos de su aplicación, al plan general estructural.

...”

Por último cabe indicar que se ha tenido en cuenta el necesario equilibrio entre el suelo dotacional y el aprovechamiento lucrativo (art. 63.3 de la LOTUP). Tal y como se justificará en el siguiente apartado, la afectación de suelo a la red de dotaciones es superior al suelo desafectado, incluso después de haber disminuido el aprovechamiento lucrativo respecto al asignado por el vigente PGOU.

“Art. 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.”





2.- OBJETO Y DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

2.1. OBJETO.

Como se ha mencionado anteriormente, se aborda la presente modificación puntual del Plan General para solucionar algunos problemas urbanísticos detectados hasta el momento en una zona situada al sureste del casco urbano y que han impedido alcanzar unos mínimos estándares de calidad urbana.

Como propuesta de solución para ello, la modificación que ahora se plantea mejora la ordenación de la zona, incorporando la mayor parte de las previsiones establecidas en el expediente de revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Monóvar, actualmente en fase de aprobación definitiva en sede autonómica. Como consecuencia de lo anterior, tanto la ordenación estructural como la pormenorizada se ven afectadas.

Las principales operaciones urbanísticas propuestas son las siguientes:

Respecto al suelo viario

1. Eliminación del “callejón” de 3 metros de ancho que se encuentra reflejado en el PGOU/85 vigente
2. Ampliación del ancho de la calle Camino del Matadero que pasaría de los 5 metros inicialmente previstos a los 9 metros de la presente modificación
3. Eliminar “cul de sac” en la confluencia de la calle Camino Matadero y la calle Matadero, para permitir la conexión de ambas calles con la Ronda en proyecto.

Respecto al resto de suelo dotacional

4. Creación de una área de juego como solución para dar salida a la calle Benito Pérez Galdós, que por su forma y estrechez no permite la prolongación de las alineaciones actuales. No ha sido posible ubicar un jardín porque se ha querido respetar el trazado del vial Ronda en Proyecto establecida en el PGOU para no afectar el Parque Público situado más al sur. Es por ello que la superficie resultante no cumple las dimensiones mínimas marcadas por la LOTUP para calificarlo como jardín, tal y como estaba previsto en la RPGOU.
5. Adaptación de la manzana de Equipamiento de la Red Primaria a las nuevas alineaciones planteadas en la RPGOU como consecuencia de las ampliaciones del viario Ronda General Verdú y Ronda en proyecto.

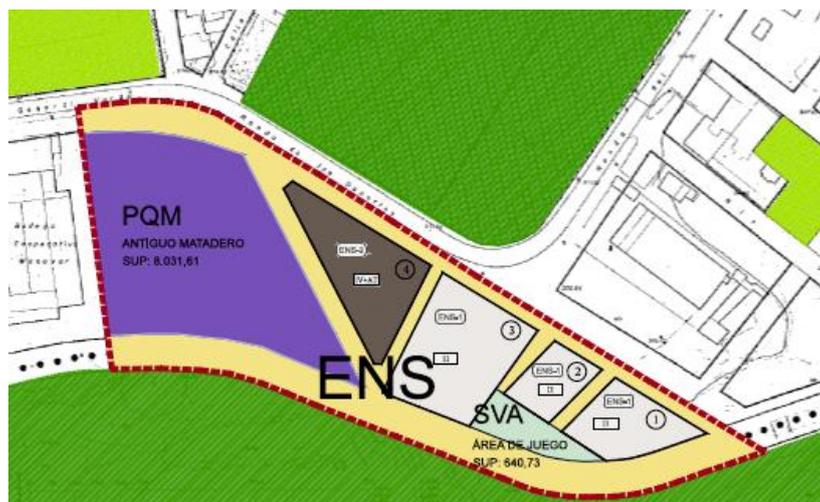
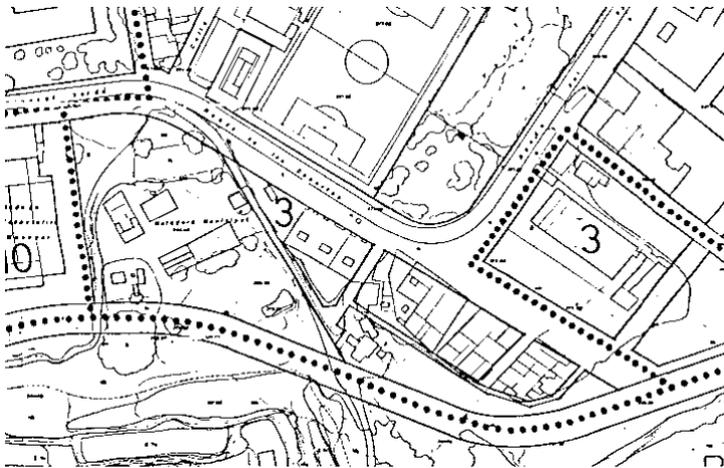




Respecto al suelo de uso lucrativo

6. Adaptación de la normativa de zona a las previsiones de la RPGOU, donde, a diferencia del PGOU actual, si se tienen en cuenta los dos grados de edificación diferentes que existen actualmente en el ámbito de la actuación. Como consecuencia de lo anterior y de las operaciones de remodelación del suelo dotacional se disminuye el índice de edificabilidad.

A continuación, una comparativa entre lo dispuesto en el vigente PGOU/85 y la propuesta de la presente modificación puntual:





2.2. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

Se entiende que ninguna de las actuaciones mencionadas anteriormente necesita mayor desarrollo explicativo ya que se consideran suficientemente claras las modificaciones pretendidas, y adecuada su descripción tanto en los puntos anteriores de la memoria, como en la documentación grafica que acompaña a esta memoria.

En su lugar se aprovecha este apartado para demostrar que con la presente modificación no existe incremento del aprovechamiento lucrativo, si no que por el contrario se disminuye y que por lo tanto, con la modificación propuesta estamos aumentando la proporción de suelo dotacional, cumpliendo con lo establecido en el art. 63.3 de la LOTUP.

Por otro lado, se justificará el cumplimiento de las condiciones mínimas de la nueva zona verde (Área de juego), conforme a las establecidas en el apartado 3.2 del Anexo IV de la LOTUP

- Justificación del art. 63.3 de la LOTUP

(Equilibrio suelo dotacional y aprovechamiento lucrativo)

Según los parámetros urbanísticos del PGOU/85:

	SUELO (m2s)	ALTURAS (nº plantas)	EDIFICABILIDAD (m2t)
MANZANA Nº	Suelo PGOU/85	ALTURAS PGOU/85	EDIF. PGOU/85
1	753,79	III	2.261,37
2	792,15	III	2.376,45
3	1.473,10	III	4.419,30
4	1.762,60	III	5.287,80
5	2.050,96	III	6.152,88
Total Suelo Lucrativo	6.832,60		20.497,80
PQM	9.076,74		
Total Dotacional R. Primaria	9.076,74		
SVA			
SCV	8.731,64		
Total Dotacional R. Secundaria	8.731,64		
TOTAL ÁMBITO	24.640,98		20.497,80





AJUNTAMENT DE MONÓVER

PLAN GENERAL
Versión Final Modificación Puntual

Tal y como se justifica en la siguiente tabla, con la modificación pretendida, la afectación de suelo a la red de dotaciones es superior al suelo desafectado, y la edificabilidad residencial disminuye, por lo que la proporción de suelo dotacional es mayor:

MANZANA Nº	SUELO (m2s)		ALTURAS (nº plantas)		EDIFICABILIDAD (m2t)	
	Suelo PGOU/85	Suelo M.P.19	ALTURAS PGOU/85	ALTURAS M.P.19	EDIF. PGOU/85	EDIF. M.P.19
1	753,79	1.250,95	III	II	2.261,37	2.501,90
2	792,15	791,30	III	II	2.376,45	1.582,60
3	1.473,10	2.521,76	III	II	4.419,30	5.043,52
4	1.762,60	2.115,15	III	IV+AT	5.287,80	9.941,21
5	2.050,96		III		6.152,88	
Total Suelo Lucrativo	6.832,60	6.679,16			20.497,80	19.069,23
PQM	9.076,74	8.031,61				
Total Dotacional R. Primaria	9.076,74	8.031,61				
SVA		640,73				
SCV	8.731,64	9.289,48				
Total Dotacional R. Secundaria	8.731,64	9.930,21				
TOTAL ÁMBITO	24.640,98	24.640,98			20.497,80	19.069,23

	Según PGOU/85		Según MP 19
Edificabilidad Bruta (EB) =	20.497,80 m2t	>	19.069,23 m2t
Índice edificabilidad residencial (IER) =	0,83 m2t/m2s	>	0,77 m2t/m2s
Suelo Dotacional (SD) =	17.808,38 m2s	<	17.961,82 m2s
Porcentaje suelo dotacional =	72,27 %	<	74,89 %





- Justificación apartado 3.2 del Anexo IV de la LOTUP
(Condiciones funcionales y dimensionales de las zonas verdes)

Según el mencionado apartado:

“Área de Juego (VA): es un espacio que siempre debe tener una superficie mínima de 200 metros cuadrados, en el que quepa inscribir un círculo de 12 metros de diámetro.”



	Según LOTUP		Según MP 19
Superficie mínima (SVJ)=	200,00 m2s	<	640,73 m2s
Circulo inscribible =	Ø 12 m	=	Ø 12 m





2.3. IDONEIDAD DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL COMO INSTRUMENTO.

Por las características y la escasa entidad de los cambios propuestos, se puede afirmar que no concurren circunstancias suficientes para proceder a la revisión completa del Plan, siendo la Modificación Puntual el instrumento idóneo para tal fin.

Tal y como se establece en el apartado a) del punto 3º del artículo 46 de la LOTUP, el órgano ambiental y territorial determinará si estas modificaciones deben ser objeto del procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada u ordinaria, teniendo en consideración los criterios del Anexo VIII de la mencionada ley.





3.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

3.1. DOCUMENTACIÓN A LA QUE AFECTA.

▪ DOCUMENTACIÓN ESCRITA

▪ Normas Urbanísticas

Se añade una Norma zonal específica en Suelo Urbano. Zona **ENS**. Ensanche.

▪ DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Se modifican los siguientes planos:

- P.1 Zonas de Ordenanza
- P.8 Alineaciones y Rasantes

Monóvar, diciembre de 2.021
EL ARQUITECTO DEL SERVICIO DE URBANISMO,
OBRAS Y MEDIO AMBIENTE

FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

Lucas Alonso Más

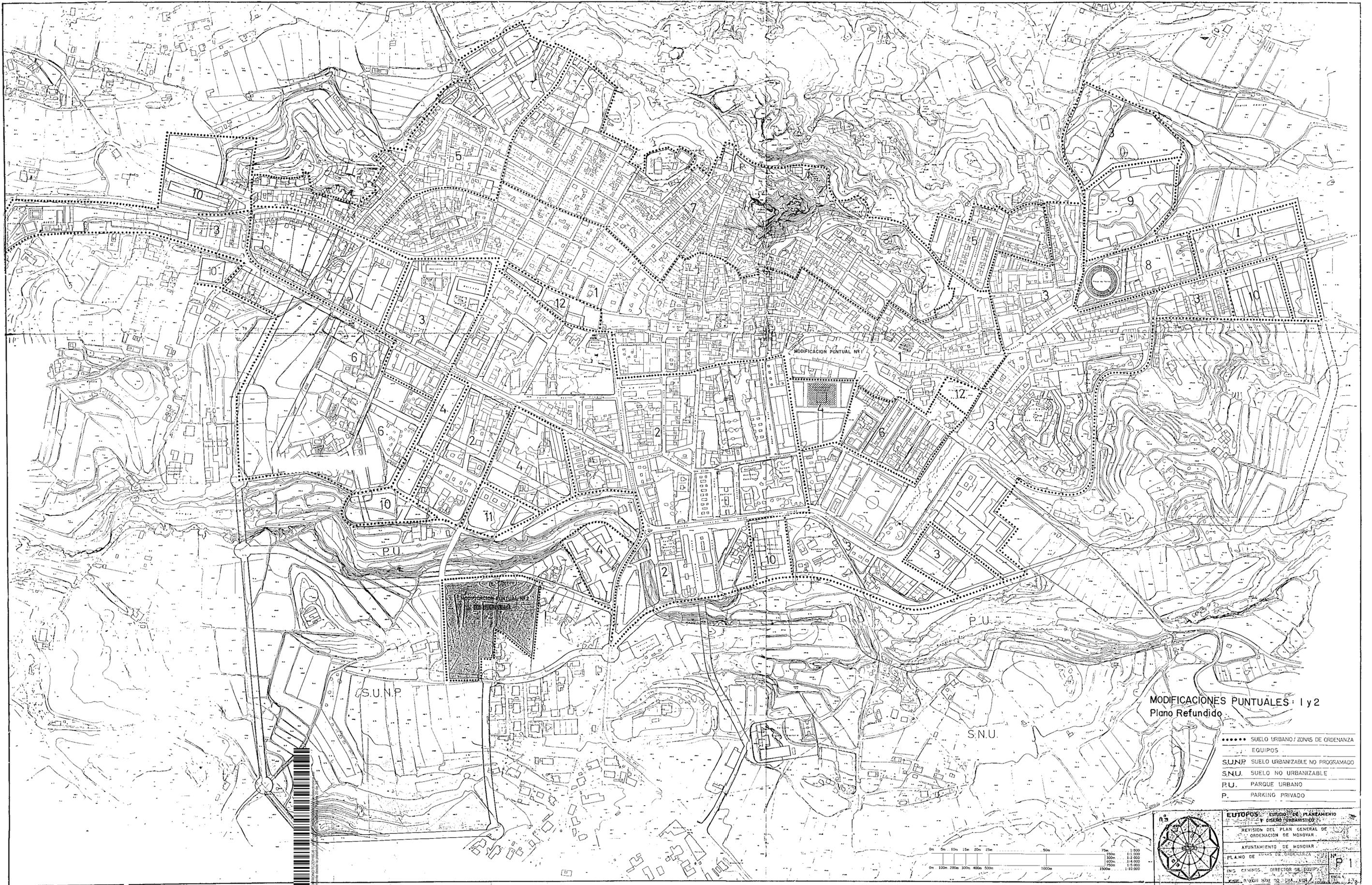




3.2 CONTENIDO EN EL PLAN GENERAL VIGENTE.

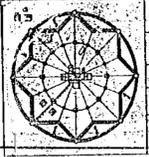
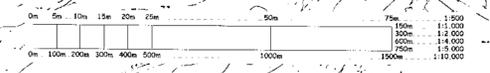
- Plano nº P.1 Zonas de Ordenanzas
- Plano nº P.8 Alineaciones y Rasantes





MODIFICACIONES PUNTALES: 1 y 2
Plano Refundido

- SUELO URBANO / ZONAS DE ORDENANZA
- EQUIPOS
- SUNP SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO
- SNU. SUELO NO URBANIZABLE
- P.U. PARQUE URBANO
- P. PARKING PRIVADO



EUTOFOS ESTUDIO DE PLANEAMIENTO
 Y DISEÑO URBANISTICO

REVISION DEL PLAN GENERAL DE
 ORDENACION DE MONOVAR

AYUNTAMIENTO DE MONOVAR

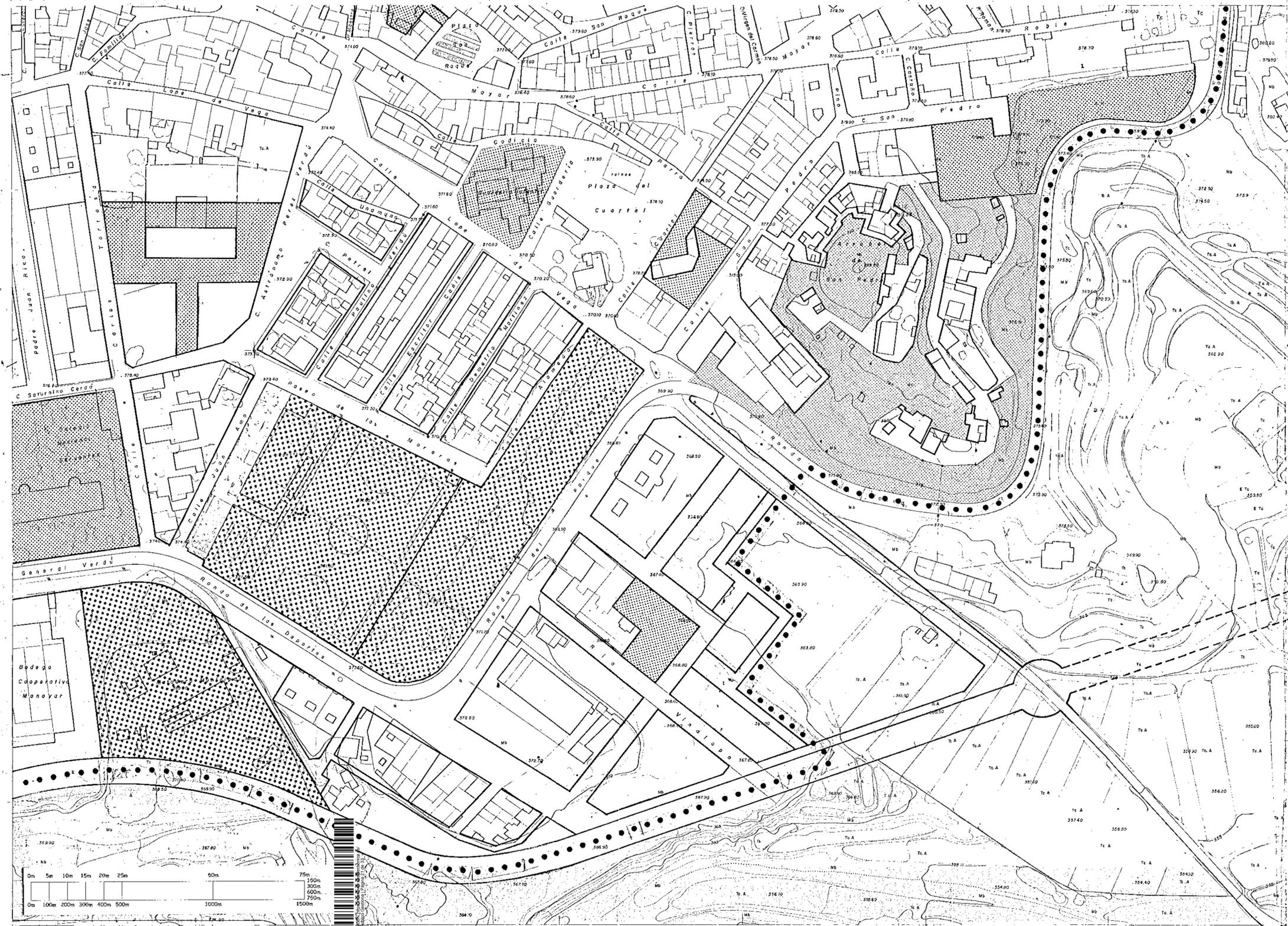
PLANO DE ZONAS DE ORDENANZA

ING. ESPINOSA DIRECTOR DE EQUIPO

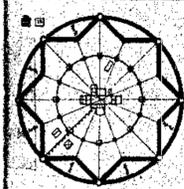
ING. RAMON NAVARRO SUBDIRECCION



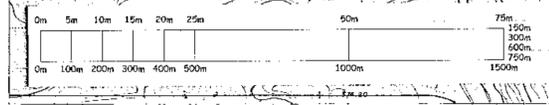
6	7	8
10	11	12
14	15	16



- ● ● LIMITE DE SUELO URBANO
- ▨ ▨ ▨ SISTEMA LOCAL
- ▩ ▩ ▩ SISTEMA GENERAL
- ▧ ▧ ▧ PARQUE URBANO



EUTOPOS ESTUDIO DE PLANEAMIENTO Y DISEÑO URBANISTICO
 REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION DE MONOVAR
 AYUNTAMIENTO DE MONOVAR
 PLANO DE ALINEACIONES Y RASANTES P 8
 ING. CARLOS DE EQUIPO
 ESCALA 1:1000





3.3 CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN QUE SE PROPONE.

- NORMA ZONAL . ENS. Ensanche

- Plano nº 01. Situación
- Plano nº 02. Estado Actual. PGOU/85
- Plano nº 03. Propuesta MP-19
- Plano nº 04. P.1 Zonas de Ordenanzas (Refundido)
- Plano nº 05. P.8 Alineaciones y Rasantes (Refundido)





. NORMA ZONAL. ENSANCHE (ENS).

1. Ámbito, sistema de ordenación y tipología edificatoria.

Comprende los terrenos señalados en el plano de zonas de ordenación del suelo con la clave ENS y su objeto es la conservación de las características de uso y edificación del ámbito delimitado, favoreciendo el mantenimiento de las construcciones existentes o su sustitución por otras de similares características.

Sistema de ordenación: **Alineación de calle**
Tipología edificatoria: **Manzana cerrada**
Uso global: **Residencial**

2. Usos pormenorizados(*)

El uso característico es el *Residencial*.

Se consideran usos compatibles con el característico residencial, los siguientes:

- a) *Servicios terciarios*, con limitaciones
- b) *Industrial*, con limitaciones
- c) *Dotacional*, en todas sus categorías.

(*) Se especifican con mayor detalle en la Ficha de Zona correspondiente.

3. Obras admitidas.

Excepto para los edificios incluidos en el listado del Catálogo de Edificios, para los que existe una normativa específica, las obras admitidas en los edificios son:

a) *Obras en edificios existentes:*

Se podrán ejecutar en los edificios obras de restauración, conservación, consolidación, acondicionamiento, y obras exteriores de remodelación de fachadas. La rehabilitación deberá incorporar al edificio las modificaciones necesarias para el cumplimiento del resto de condiciones establecidas en la Norma Zonal.

b) *Obras de demolición:*

Se podrán efectuar obras de demolición parcial cuando fueran necesarias para alcanzar los fines señalados en el apartado anterior y, de demolición total en edificios declarados en estado de ruina o fuera de ordenación





c) *Obras de nueva planta:*

Están permitidas las obras de reconstrucción y las de sustitución de edificios existentes y las construcciones sobre solares existentes, todo ello siempre que se cumplan las condiciones que aparecen en la presente normativa

4. Condiciones de parcela.

Se establece como parcela mínima la que cumple las siguientes condiciones:

- a) Superficie mínima: 80 metros cuadrados.
- b) Longitud mínima de lindero frontal: 6 metros.

Se permite la edificación en solares existentes con anterioridad a la aprobación de este PGOU que no cumplan las condiciones de parcela mínima, cuando las colindantes estén consolidadas por la edificación.

En los casos en que la solución edificatoria obligue a cegar luces de la edificación colindante, se estará a lo establecido en el Código Civil en cuanto a servidumbres de luces y vistas, y en las Normas DC-09 en cuanto a patios de luces.

5. Condiciones de volumen y forma.

A. Edificabilidad

La superficie edificable de la parcela viene definida por el resultado de multiplicar la altura máxima permitida en número de plantas, por la superficie de la parcela que sea susceptible de ocupación. Se permiten sótanos y semisótanos que podrán ocupar toda la parcela.

B. Altura reguladora y máxima de la edificación

La altura reguladora máxima estará en función del número máximo de plantas que se fije en el plano de ordenación, de conformidad con la siguiente tabla:

Nº de plantas	Altura reguladora máxima
II (PB+I)	8,80 metros
IV+AT (PB+III+Atico)	18,70 metros

En las zonas señaladas en los planos se permite la construcción de una planta de ático por encima de la altura reguladora del edificio. Esta planta ático deberá estar situada bajo la





cubierta inclinada definitiva del edificio y la zonas habitables útiles de dicha planta, entendidas como las zonas susceptibles de cumplir las exigencias de altura y superficie establecidas por la Normas de Diseño y Calidad (DC-09), estarán retranqueadas al menos 3,00 metros respecto de la alineación de fachada marcada en los planos correspondientes de ordenación.

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta inclinada. Se computará como edificabilidad todo aprovechamiento bajo cubierta por encima de 1,50 m. de altura libre sea cual sea su uso. La habitabilidad de estos espacios estará limitada por las Normas de Diseño y Calidad (DC-09).

La iluminación de los espacios bajo cubierta se podrá realizar por ventanas situadas en el plano de cubierta.

Ningún elemento constructivo o elemento técnico de las instalaciones podrá superar la línea de referencia trazada con ángulo de 45° desde el vuelo máximo del último forjado situado por debajo de la altura reguladora máxima.

C. Alineaciones y rasantes

Serán las establecidas en los planos correspondientes de este Plan General, o las resultantes de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.

La edificación deberá construirse con la línea de fachada apoyada en la alineación exterior. La línea de fachada podrá separarse en planta baja respecto a la alineación exterior para realizar soportales siempre que esta solución se contemple para un tramo completo de calle. En la calle Juan Carlos I, en toda su longitud, es obligatorio la realización de pasajes idénticos a los ya existentes en dicho lugar.

D. Chaflanes

Se establece la obligatoriedad de dejar chaflanes. Estos chaflanes serán de 3 metros medidos sobre una perpendicular a la bisectriz del ángulo que formen las dos alineaciones de calle. No obstante, se considera que la obligación de dejar chaflanes solamente se refiere a motivos de seguridad vial, no resultando apropiados en plantas por encima de la planta baja, ni en fachadas de calles peatonales.

E. Profundidad Edificable

En la planta baja no se fija. En el resto de plantas sobre rasante la profundidad edificable máxima será de dieciocho (18) metros.

F. Coeficiente de ocupación

El coeficiente de ocupación en planta baja será del 100%. En el resto de plantas sobre rasante se respetará la profundidad edificable máxima establecida en el punto anterior.





G. Altura entre plantas y altura libres de planta

La altura de la planta baja será como máximo de 4,50 m. La altura entre plantas piso será como máximo de 3,30 m.

La altura libre de la planta baja será como mínimo de 2,70 m. en uso vivienda y 3,50 para uso comercial. La altura libre de las plantas piso será como mínimo de 2,70 m.

Artículo 15.58. Condiciones estéticas.

Cubierta.

Las cubiertas planas, si las hubiere, en ningún caso podrán recaer a la calle, debiendo rematar siempre hacia la fachada con solución de cubierta inclinada como mínimo hasta la altura de antepecho.

Salientes y vuelos.

Se permiten miradores o elementos salientes cerrados o abiertos siempre que su longitud en cada planta no supere el 50% de la longitud de fachada. Su vuelo máximo será como máximo el 10% del ancho de la calle, sin sobrepasar en ningún caso un (1) metro ni el ancho de la acera. La altura libre mínima de los vuelos en planta primera será de 3,50 m. medida desde la rasante de la acera en cualquier punto de la fachada

Medianeras

Tanto las paredes medianeras como los paramentos que sean susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

Anuncios o reclamos comerciales

Los locales comerciales situados en los bajos de los edificios, deberán tratarse con el mismo criterio que el resto de la fachada para que el conjunto sea armónico. Los anuncios o reclamos comerciales y los cierres de seguridad deberán ser tratados como parte integrante de la fachada, respetando formas, colores y materiales de la misma. Se reflejarán en el proyecto de obras con sus características.

Recogida de aguas pluviales.

La cubierta dispondrá de canalón para la recogida de aguas pluviales y será de chapa de cobre, zinc o similar. Las bajantes del mismo material y en la planta baja irán ocultas. En caso de ser vistas serán de fundición (o protegidas por recubrimiento de este material). La embocadura de la bajante se efectuará a ras de la acera.





Artículo 15.59. Dotación de aparcamientos.

Todos los edificios y viviendas de nueva planta deberán prever una dotación de aparcamientos equivalente a 1 plaza por cada vivienda más 1 plaza por cada 100 m² útiles de local comercial.

Se podrán construir aparcamientos bajo vía pública o espacio libre de uso público, previa concesión administrativa de acuerdo con las Ordenanzas Municipales.





AJUNTAMENT DE MONÓVER

PLAN GENERAL

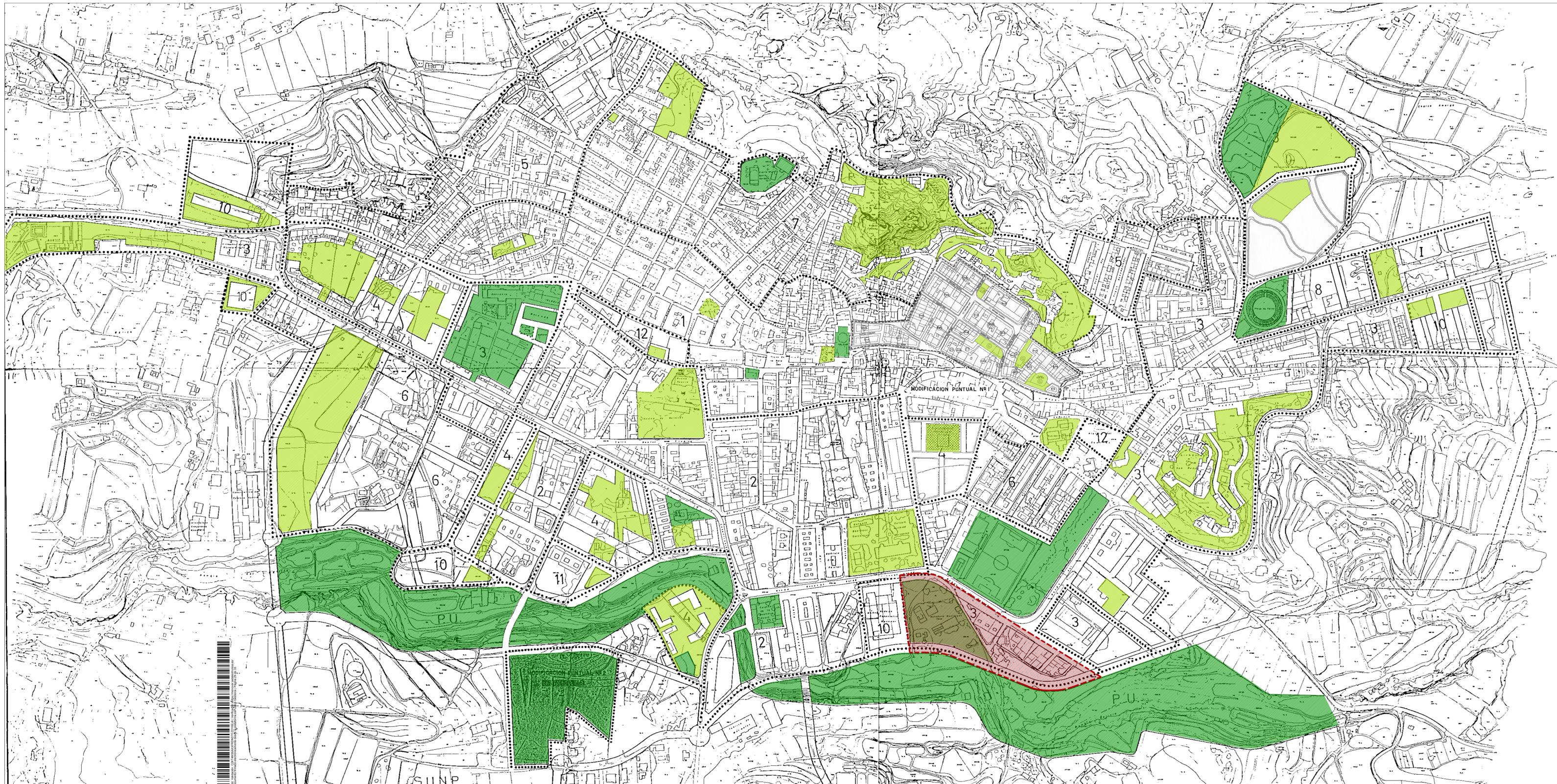
Normas Urbanísticas. Fichas de Zonas de Ordenación

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA MONÓVAR

NORMA ZONAL. ENSANCHE.		Código: ENS
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL
Alineación de calle	Manzana compacta	Residencial

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
Grados:	ENS-1	ENS-2	ENS-3
CONDICIONES DE PARCELA			
Parcela mínima anterior al Plan	Parcela existente		
Parcela mínima nuevas parcelaciones	80 m2.	80 m2.	
Frente mínimo de parcela	6 m.	6 m.	
Círculo inscrito	-	-	
CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA			
Edificabilidad	Según condiciones	Según condiciones	
Número de plantas	II (PB+I)	IV+AT (PB+III+AT)	
Altura máxima reguladora	8,80 m.	18,70 m.	
Alineaciones y rasantes	Alineación exterior / Retranqueo en PB	Alineación exterior / Retranqueo en PB	
Chaflanes	Obligatorio, s/ PGOU	Obligatorio, s/ PGOU	
Profundidad edificable. Planta Baja / Resto	Total / 18 m.	Total / 18 m.	
Coefficiente de ocupación. Planta Baja / Resto	100% / s/Profundidad	100% / s/Profundidad	
Altura máxima entre plantas. Planta Baja / Resto	4,50 m. / 3,30 m.	4,50 m. / 3,30 m.	
Altura libre mínima en planta. Planta Baja / Resto	3,50-2,70 m. / 2,70 m.	3,50-2,70 m. / 2,70 m.	
CONDICIONES ESTÉTICAS			
Cubierta. Tipo obligatorio, mínimo en alero hasta h peto	Inclinada	Inclinada	
Cubierta. Vuelo del alero	-	-	
Salientes y vuelos. Forma	Cerrados / Abiertos	Cerrados / Abiertos	
Salientes y vuelos. Longitud máxima total	50% de fachada	50% de fachada	
Salientes y vuelos. Vuelo	10% ancho de calle	10% ancho de calle	
Salientes y vuelos. Vuelo máximo	1 m. / ancho de acera	1 m. / ancho de acera	

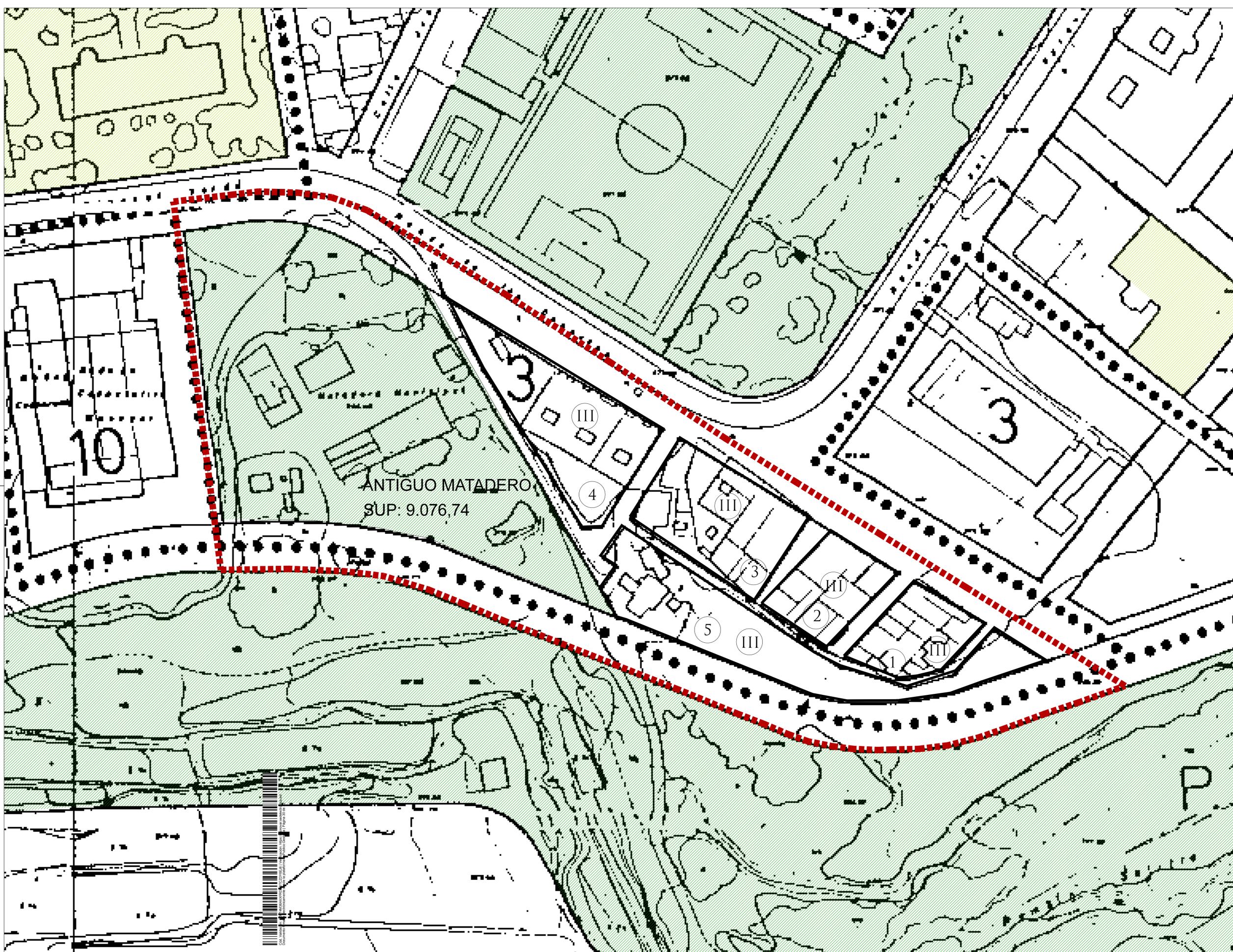
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES				
Uso	Clase	Categoría	Situación	Observaciones
RESIDENCIAL.	RES-A.1.	1	-	
	RES-A.2.	1 y 2	-	
	RES-B	-	-	
INDUSTRIAL	IN-A.1.	-	Planta Baja	
	IN-C.	-	Planta Baja	
	IN-D.	-	Planta Baja	
TERCIARIO	TER-A.	-	-	
	TER-B.	1 y 2	-	
	TER-C.	-	-	
	TER-D.	-	-	
	TER-E.	-	-	
DOTACIONAL	DOT-ED.	-	-	
	DOT-AD.	-	-	
	DOT-RD.	-	-	
	DOT-TD.	-	-	
	DOT-ID.	-	-	
	DOT-EL.	-	-	



RED PRIMARIA
 RED SECUNDARIA

LÍMITE ÁMBITO MP. 19
 Sup.: 24.640,98 m²
 ÁMBITO MP. 19

 AYUNTAMIENTO DE MONOVAR		SERVICIO DE URBANISMO OBRAS Y MEDIO AMBIENTE
FECHA:	DIC-2015	Nº PLANO:
ESCALA:	1/2000	MODIFICACION PUNTUAL Nº 19 DEL P.G.O.U. DE MONOVAR. 01
ARQUITECTO MUNICIPAL:	 LUCAS ALZOLA MAS	PLANO: SITUACIÓN. ÁMBITO DELIMITADO



MANZANA Nº	SUELO (m2s)	ALTURAS (nº plantas)	EDIFICABILIDAD (m2t)
	Suelo PGOU/85	ALTURAS PGOU/85	EDIF. PGOU/85
1	753,79	III	2.261,37
2	792,15	III	2.376,45
3	1.473,10	III	4.419,30
4	1.762,60	III	5.287,80
5	2.050,96	III	6.152,88
Total Suelo Lucrativo	6.832,60		20.497,80
PQM	9.076,74		
Total Dotacional R. Primaria	9.076,74		
SVA			
SCV	8.731,64		
Total Dotacional R. Secundaria	8.731,64		
TOTAL ÁMBITO	24.640,98		20.497,80

■ RED PRIMARIA
■ RED SECUNDARIA

- - - LÍMITE ÁMBITO MP. 19
 Sup.: 24.640,98 m2



AYUNTAMIENTO DE MONOVAR

SERVICIO DE URBANISMO OBRAS Y MEDIO AMBIENTE

FECHA: DIC-2015

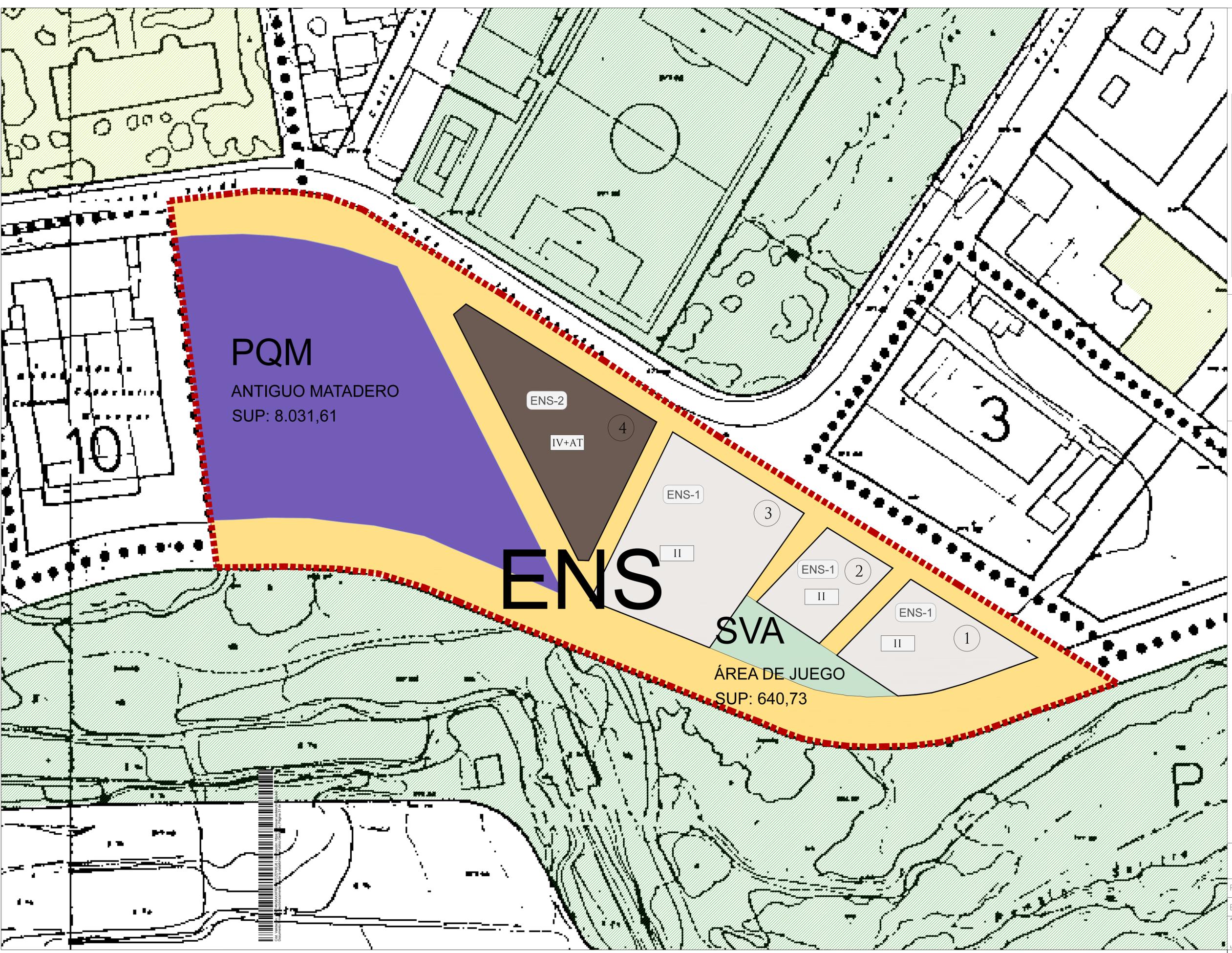
ESCALA: 1/500

ARQUITECTO MUNICIPAL

MODIFICACION PUNTUAL Nº. 19 DEL P.G.O.U. DE MONOVAR.

PLANO: ESTADO ACTUAL. PGOU/85

Nº PLANO: **02**



MANZANA Nº	SUELO (m2s)		ALTURAS (nº plantas)		EDIFICABILIDAD (m2s)	
	Suelo PGOU/85	Suelo M.P.19	ALTURAS PGOU/85	ALTURAS M.P.19	EDIF. PGOU/85	EDIF. M.P.19
1	753,79	1.250,95	III	II	2.261,37	2.501,90
2	792,15	791,30	III	II	2.376,45	1.582,60
3	1.473,10	2.523,76	III	II	4.419,30	5.043,52
4	1.762,60	2.115,15	III	IV+AT	5.287,80	9.941,21
5	2.050,96		III		6.152,88	
Total Suelo Lucrativo	6.832,60	6.679,16			20.497,80	19.069,23
PQM	9.076,74	8.031,61				
Total Dotacional R. Primaria	9.076,74	8.031,61				
SVA		640,73				
SCV	8.731,64	9.289,48				
Total Dotacional R. Secundaria	8.731,64	9.990,21				
TOTAL ÁMBITO	24.640,98	24.640,98			20.497,80	19.069,23



ENS

SVA
 ÁREA DE JUEGO
 SUP: 640,73

- ENS-1. Residencial. Ensanche
- ENS-2. Residencial. Ensanche
- PQM. Red Primaria. Dotacional múltiple
- SVJ. Red Secundaria. Jardines
- SCV. Red Secundaria. Red Viaria

- RED PRIMARIA. PGOU/85
- RED SECUNDARIA. PGOU/85

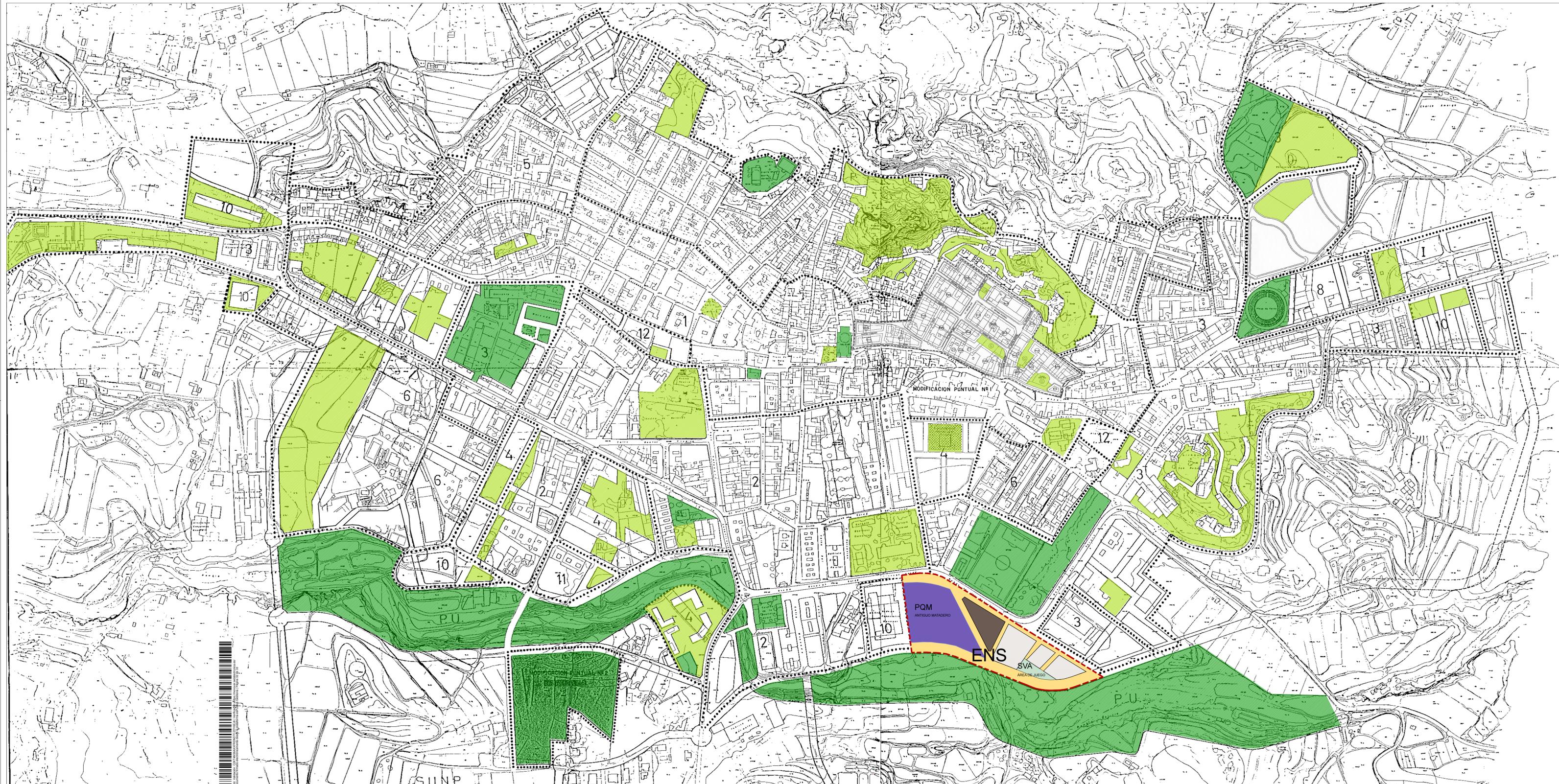
LÍMITE ÁMBITO M.P. 19
 Sup.: 24.640,98 m2

AYUNTAMIENTO DE MONOVAR
 SERVICIO DE URBANISMO OBRAS Y MEDIO AMBIENTE

FECHA: DIC-2015
 ESCALA: 1/500
 ARQUITECTO MUNICIPAL: LUCAS ALONSO MAS

MODIFICACION PUNTUAL Nº. 19 DEL P.G.O.U. DE MONOVAR.

Nº PLANO: **03**
 PLANO: PROPUESTA M.P.19



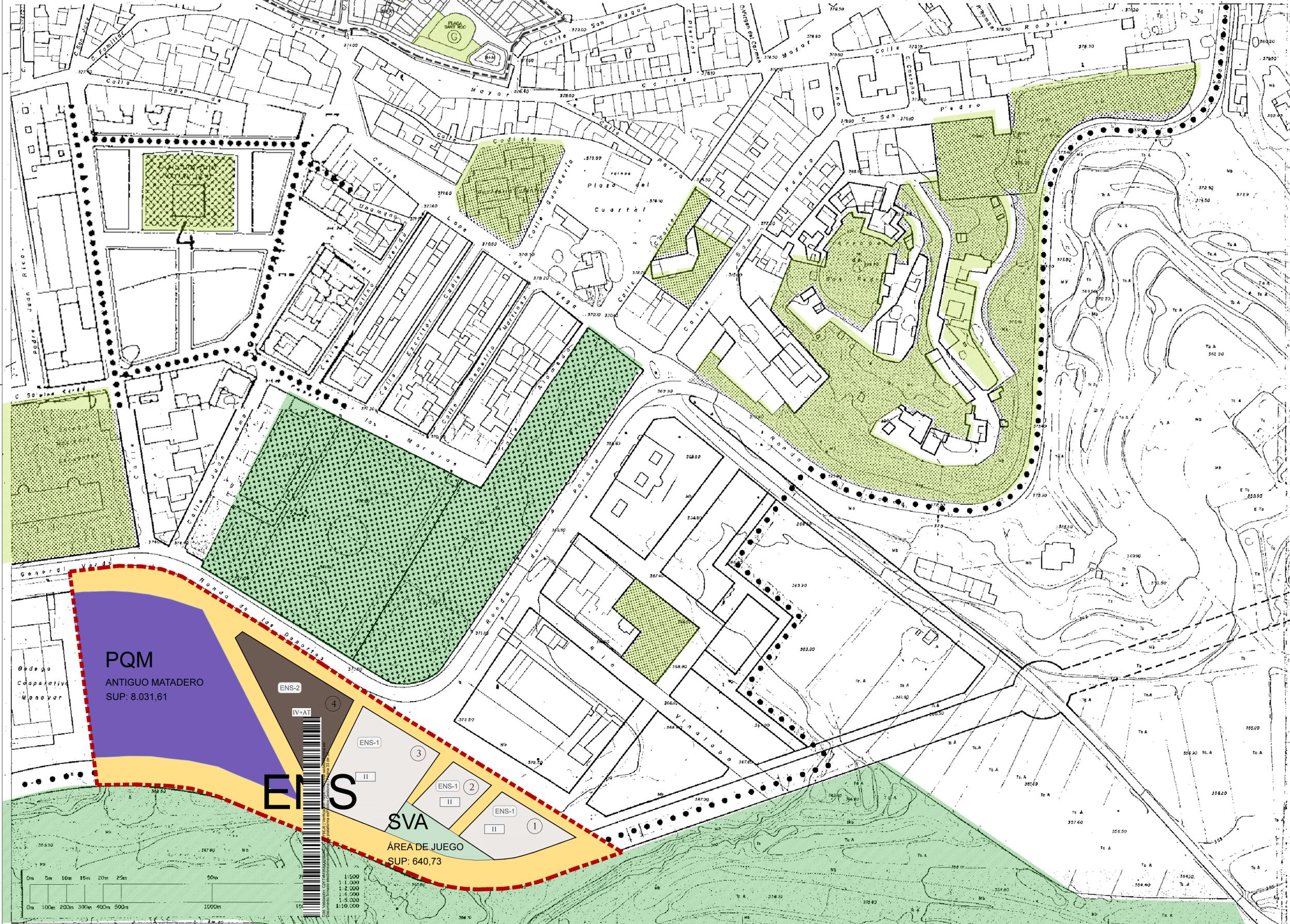
- ENS-1. Residencial. Ensanche
- ENS-2. Residencial. Ensanche
- PQM. Red Primaria. Dotacional múltiple
- SVJ. Red Secundaria. Jardines
- SCV. Red Secundaria. Red Viaria

- RED PRIMARIA. PGOU/85
- RED SECUNDARIA. PGOU/85

- LÍMITE ÁMBITO MP. 19

AYUNTAMIENTO DE MONOVAR		SERVICIO DE URBANISMO, OBRAS Y MEDIO AMBIENTE
FECHA:	DIC-2015	Nº PLANO:
ESCALA:	1/2000	04
PROYECTO MUNICIPAL:	MODIFICACION PUNTUAL Nº. 19 DEL P.G.O.U. DE MONOVAR.	PLANO:
LUCAS ALONSO MAS	PLANO REFUNDIDO P1	

6	7	8
10	11	12
14	15	16



-  ENS-1. Residencial. Ensanche
-  ENS-2. Residencial. Ensanche
-  PQM. Red Primaria. Dotacional múltiple
-  SVJ. Red Secundaria. Jardines
-  SCV. Red Secundaria. Red Viaria

-  RED PRIMARIA. PGOU/85
-  RED SECUNDARIA. PGOU/85

 LÍMITE ÁMBITO MP. 19



AYUNTAMIENTO DE MONOVAR

SERVICIO DE URBANISMO OBRAS Y MEDIO AMBIENTE

FECHA: DIC-2015

MODIFICACION PUNTUAL Nº. 19 DEL P.G.O.U. DE MONOVAR.

Nº PLANO:

ESCALA: 1/1000

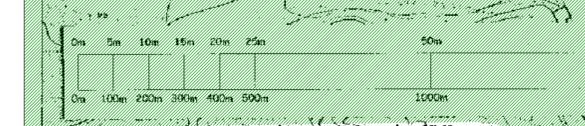
05

ARQUITECTO MUNICIPAL

PLANO:

PLANO REFUNDIDO P.8

LUCAS ALONSO MAS



1:500
1:1.000
1:2.000
1:5.000
1:10.000