



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

Intercambio de suelo dotacional en el Polígono Industrial El Pastoret

Calle País Vasco, s/n. Polígono Industrial El Pastoret MONÓVAR (Alicante)

ÓRGANO PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MONÓVAR

ARQUITECTO: LUCAS ALONSO MÁS



ÍNDICE

- ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE ACOMETER LA PRESENTE MODIFICACIÓN
 - 1.1 Introducción
 - 1.2 Encargo
 - 1.3 Descripción del ámbito afectado
 - 1.4 Planeamiento Municipal vigente
- OBJETO Y DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

 - 2.1 Objeto2.2 Descripción de la modificación propuesta2.3 Idoneidad de la modificación puntual como instrumento
- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA
 - 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

1.1. Introducción

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Monóvar fue aprobado de forma definitiva por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante el 22 de octubre de 1.985 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de fecha 12 de noviembre de 1.985. Dicho documento no contemplaba una previsión de desarrollo de suelo para uso industrial, ni mucho menos la creación de un polígono industrial.

La zona industrial se desarrolló mediante el **Plan Parcial "El Pastoret**", aprobado definitivamente el 07 de mayo de 1997. El 6 de junio de 2.005 se aprobó la **Modificación Puntual nº 13** que cambió ciertos aspectos de la normativa urbanística del sector.

El Decreto 55/2019, de 5 de abril, del Consell, de aprobación definitiva del Plan Integral de Residuos de la Comunitat Valenciana (PIRCVA), en su artículo 20, establece que, con la finalidad de que todos los municipios puedan disponer de los servicios propios de los ecoparques con independencia de su capacidad económica, se introducen nuevos criterios de ubicación de ecoparques en la Comunitat Valenciana, de forma que no sean instalaciones de uso exclusivo para cada municipio sino compartidas entre municipios cercanos de acuerdo con lo establecido en los planes zonales.

En este momento está pendiente la cesión de un terreno por parte del Ayuntamiento de Monóvar al Consorcio CREA para la ejecución de la previsión del Plan Zonal de Residuos 8, Área de Gestión A3, para llevar a cabo la construcción y explotación de un Ecoparque, previsto por el Plan Zonal vigente y que se incluirá en su correspondiente Proyecto de Gestión, por parte del Consorcio, y que será ejecutado a través de la concesión o medio propio que gestione el servicio.

La ubicación del terreno debe contar con la debida clasificación y calificación urbanística que resulte compatible y viable para su uso como Ecoparque, así como debe disponer al menos de un vial de acceso que tenga como mínimo los servicios urbanísticos esenciales de agua potable, suministro eléctrico y alcantarillado.

El terreno que hasta el momento se había propuesto (antigua Alcoholera) no tiene, de momento, la clasificación y la calificación compatible para su uso como Ecoparque. Su reclasificación de suelo no urbanizable a suelo urbano y/o una recalificación que permitiera su compatibilidad con el uso pretendido puede llegar a ser bastante complicada teniendo en cuenta, entre otros aspectos, el entorno de protección del Bien de Relevancia Local Chimenea Antigua Alcoholera. El requisito de disponer de infraestructura de alcantarillado tampoco se estaría cumpliendo.

Sin embargo la Modificación Puntual propuesta en esta ocasión tiene por objeto un sencillo intercambio de suelo dotacional dentro del mismo Sector "El Pastoret" para trasladar el suelo dotacional de Equipamiento Infraestructura-Servicio Urbano (ID), que tiene una superficie de 4.881,78 m2, desde su ubicación actual en la esquina Oeste del sector, a otra ubicación elegida en la esquina Este, donde actualmente existe una zona verde. La porción de zona verde ocupada intercambiaría su situación con el mencionado equipamiento.

Por lo tanto, el cambio propuesto surge de la necesidad de procurar un emplazamiento más idóneo al nuevo Ecoparque que se pretende instalar en el municipio, concretamente, dentro del polígono industrial El Pastoret. Está prevista la cesión de dichos terrenos, una vez aprobada su recalificación, al Consorcio CREA, para que lleve a cabo la construcción y explotación del Ecoparque en el plazo más corto posible.

1.2. Encargo

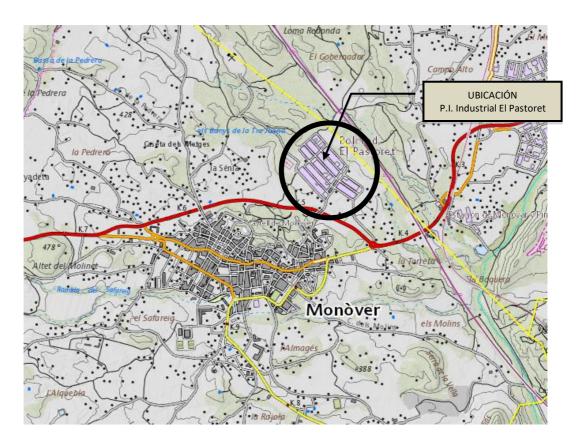
LUCAS ALONSO MAS. ARQUITECTO

El presente documento ha sido redactado por Lucas Alonso Más, Arquitecto superior del Excmo Ayuntamiento de Monóvar

Promueve este cambio de planeamiento el **EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MONÓVAR** con C.I.F. **P0308900J**, y domicilio en **Plaza de la Sala, nº 1, de Monóvar,** en virtud de las competencias administrativas establecidas en el art. 2. de la LOTUP.

1.3. Descripción del ámbito afectado

Los terrenos pertenecientes al sector El Pastoret se ubican en los parajes denominados "Charco Amargo- Cañada Chorlit", situados al noreste del núcleo urbano de Monóvar, muy cercano a éste, y al sur de la línea ferroviaria del AVE Madrid-Alicante.



Fuente: Mapa Base Topográfico de la Comunidad Valenciana. Instituto Cartográfico Valenciano (ICV)



1.4. Planeamiento Municipal vigente

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Monóvar fue aprobado de forma definitiva por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante el 22 de octubre de 1.985 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de fecha 12 de noviembre de

La zona industrial se desarrolló mediante el **Plan Parcial "El Pastoret**", aprobado definitivamente el 07 de mayo de 1997. El 6 de junio de 2.005 se aprobó la **Modificación Puntual nº 13** que cambió ciertos aspectos de la normativa urbanística del sector. El plano de ordenación pormenorizada actualmente vigente es el que acompaña a continuación.



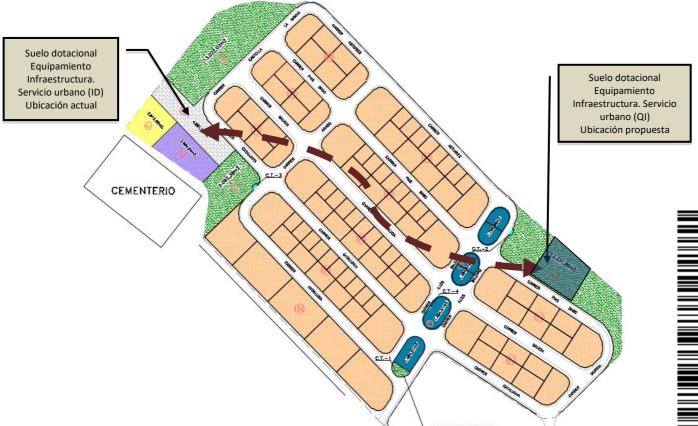
Fuente: Modificación Puntual nº 13 del PGOU de Monóva



2.- OBJETO Y DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

2.1. Objeto

En la presente propuesta se plantea, como se ha mencionado anteriormente, cambiar la ubicación del suelo dotacional existente destinado a Equipamiento Infraestructura-Servicio Urbano (ID), y que tiene una superficie de **4.881,78 m2**, desde su ubicación actual en la esquina Oeste del sector, a otra ubicación elegida en la esquina Este, donde actualmente existe una zona verde. La porción de zona verde ocupada intercambiaría su situación con el mencionado equipamiento.



Modificación propuesta reflejada en el Plano de estado actual del Sector El Pastoret según MP nº 13.

.od. Validación: 9RYEP.J4533M7TMA5465AE.QJ3H | Verificación: https://monov.ooumento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona I

Los terrenos donde se pretende ubicar el nuevo Ecoparque, y que por lo tanto pasarían a estar calificados como Suelo Dotacional Equipamiento Infraestructura-Servicio Urbano (SQI) se encuentran en Suelo indefinido Catastral, al norte, parcela 197 del polígono 20 de Monóvar, al sur, calle País Vasco del Polígono Industrial, al este y oeste, Suelo Dotacional Zona Verde (SVJ).

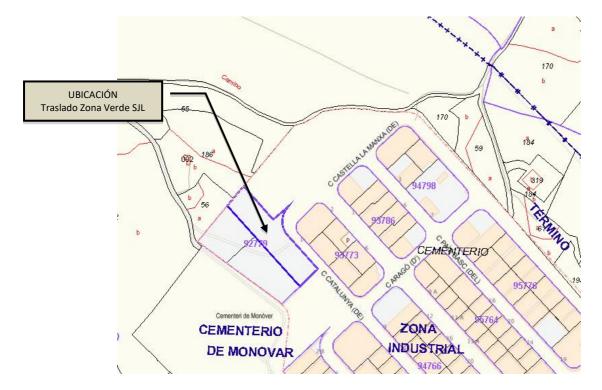


Fuente: Sede Electrónica Catastro



Fuente: Google Earth

Los terrenos donde se pretende trasladar la porción de zona verde ocupada y que por lo tanto pasaría a estar calificados como Suelo Dotacional Zona Verde Jardín (SQI) se encuentra en la parcela con referencia catastral 9277901XH8597N0001DB, al norte, parcelas 56 y 186 del polígono 20, al sur, Suelo Dotacional Zona Verde (SVJ), al este, Suelo indefinido Catastral destinado a zona verde y al oeste, parcelas con referencia catastral 9277902XH8597N0001XB y 9277903XH8597N0001IB, destinadas a equipamiento Sanitario-Asistencia (SQS) y Aparcamiento (AV) respectivamente.







Fuente: Google Earth

Cod. Validación: 9RYEPJA533M7TMA5465AECJ3H | Verificación Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPub

2.2. Descripción de la modificación propuesta

Para conseguir el objetivo propuesto resulta necesario realizar una modificación puntual en las determinaciones de la <u>ordenación pormenorizada</u> del Plan General respecto al suelo dotacional del sector El Pastoret.

Esta propuesta de modificación puntual del plan general pretende, como único y sencillo objetivo, mayor agilidad en los trámites para conseguir un emplazamiento idóneo para el nuevo Ecoparque que, en este momento, se prevé instalar en el polígono industrial El Pastoret y para ello se plantea, como se ha mencionado anteriormente, cambiar la ubicación del suelo dotacional existente destinado a Equipamiento Infraestructura-Servicio Urbano (ID), y que tiene una superficie de 4.881,78 m2, desde su ubicación actual en la esquina Oeste del sector, a otra ubicación elegida en la esquina Este, donde actualmente existe una zona verde. La porción de zona verde ocupada intercambiaría su situación con el mencionado equipamiento.

Según se establece en el apartado 3 del artículo 63 de la LOTUP la nueva solución propuesta debe 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 la citada Ley.

A los efectos de verificar el mantenimiento del equilibrio preexistente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, así como el mantenimiento del estándar global dotacional, únicamente se considerarán las zonas verdes calificadas en el planeamiento vigente que cumplan las condiciones funcionales y de calidad exigidos para ellas en el anexo IV de la LOTUP.

Si bien no se encuentra reflejado en el Plan Parcial vigente el aprovechamiento lucrativo total permitido (edificabilidad bruta (EB) del uso lucrativo), dicha cifra se puede obtener teniendo en cuenta la superficie de suelo destinado a uso industrial (124.936,88 m2) y terciario (6.210,39 m2) y aplicando la edificabilidad neta de 1,125 m2t/m2s para la zona industrial y de 0,60 m2t/m2s para la zona terciaria. Y por lo tanto:

Aprovechamiento lucrativo = (124.936,88 m2 x 1,125 m2t/m2s) + (6.210,39 m2 x 0,60 m2t/m2s) = **144.280,22 m2t**

Teniendo en cuenta las condiciones funcionales y dimensionales exigidas para las zonas verdes públicas, según el apartado II.3 del Anexo IV de la LOTUP, se ha calculado la superficie computable de las zonas verdes existentes en la actualidad y el resultado tras la modificación propuesta.

Superf. Zonas Verdes existentes computables (ZVcomputable) = 31.642,62 m2 = Superf. Jardines computables (SVJcomputable)

La superficie destinada a suelo dotacional de equipamiento tampoco sufre variación:

Equipamiento existente (TD+ID) = 8.686,72 m2 = Equipamiento modificado (SQS+SQI)

Por lo tanto, no existiendo variación, ni en el parámetro de aprovechamiento lucrativo, ni en el parámetro de zonas verdes, se puede constatar el mantenimiento del equilibrio preexistente entre las dotaciones públicas (incluido el sistema viario que no se modifica) y el aprovechamiento lucrativo.

EDG actual = 0,9549 m2dot/m2edif = EDG modificación

También se ha podido comprobar que tras la modificación propuesta se estarían cumpliendo los estándares vigentes de los suelos dotacionales destinados a zonas verdes, computados según lo establecido en el anexo IV de la LOTUP

SJV = 31.642,62 m2 > 10% de 256.387,29 m2 (SCS.Superficie del sector)

LUCAS ALONSO MAS. ARQUITECTO





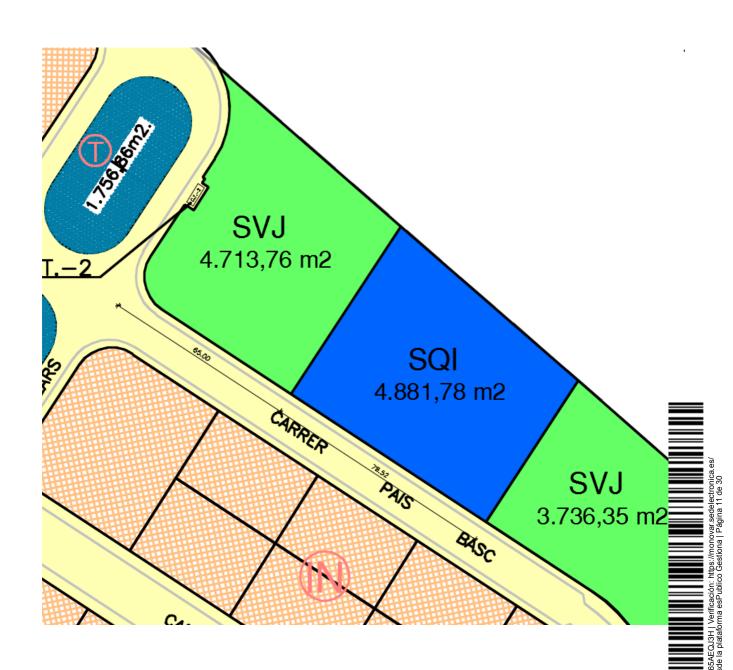
Aprovechando la presente modificación se actualizará la nomenclatura de los suelos dotacionales, adaptándolos a los establecidos en la vigente LOTUP.

Zonas verdes y Espacios Libres (ZV + EL) Infraestructura y Servicio Urbano (ID) Asistencial (TD) Aparcamiento (AV) Red Viaria (RV) Sanitario-Asistencial (SQS) Aparcamientos (SCA) Red Viaria (RV)

Una vez realizados los cambios descritos el nuevo plano de ordenación pormenorizada sería el reflejado a continuación



Fuente:Plano de Ordenación. Modificación Puntual nº 16 del PGOU de Monóval





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.

3.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

3.1 Documentación a la que afecta

- DOCUMENTACIÓN ESCRITA

CAPÍTULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO Secciones 3, 4, 5 y 6 del CAPÍTULO IV.- NORMAS PARTICULARES

(Únicamente en lo referente a la nomenclatura del suelo dotacional)

- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Plano de zonificación, ordenación y usos, red viaria, alineaciones y rasantes

En Monóvar a la fecha de la firma electrónica.

Fdo. Lucas Alonso Más ARQUITECTO



3.2 Contenido en el Plan General vigente

- CAPÍTULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO
- Secciones 3, 4, 5 y 6 del CAPÍTULO IV.- NORMAS PARTICULARES
- Plano de zonificación, ordenación y usos, red viaria, alineaciones y rasantes





AJUNTAMENT DE MONÒVER

C.L.F. P-0308900-J Plaça de La Sala, 1 **2** (96) 696 03 11 • Fax (96) 547 09 55 03640 MONÔVER

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MONOVAR

CAPITULO II. REGIMEN URBANISTICO

Art. 3.- Calificacion del suelo.

A partir de la fecha de vigencia del presente documento el sector ordenado quedará dividido en las siguientes zonas de usos globales.

- a) INDUSTRIAL (IN), descompuesto en manzanas parcelables. Totalizan 124.936,88 m2, equivalentes a 48,72% del ámbito del sector.
- b) TERCIARIO (T), situado en parcelas del bulevar central y descompuesto en dos usos específicos, gasolinera y bares- cafeterías. Totalizan 6.210,39 m2, equivalentes a 2,42% del ámbito del sector.
- c) INFRAESTRUCTURA Y SERVICIO URBANO (ID) en una única parcela como dotación pública. Totaliza 4.881,78 m2, equivalentes a 1,90% del ámbito del sector.
- d) ASISTENCIAL (TD) en una única parcela como dotación pública. Totaliza 3.804,94 m2, equivalentes a 1,49% del ámbito del sector.
- e) APARCAMIENTO (P) en una única parcela como dotación pública. Totaliza 2.813,92 m2, equivalentes a 1,11% del ámbito del sector.
- f) ZONAS VERDES (ZV). Reserva de suelo público destinado a jardines (JL) y por áreas de juego (AL). Totalizan 31.818,30 m2, equivalentes a 12,41% del ámbito del sector.
- g) VIARIO (RV+AV). Formadas esencialmente por el viario rodado y por las superficies de aparcamiento. Totalizan 81.921,08 m2, equivalentes a 31,95% del ámbito del sector.



15



AJUNTAMENT DE MONÒVER

C.L.F. P-0308900-J Plaça de La Sala, 1 **2** (96) 696 03 11 • Fax (96) 547 09 55 03640 MONÔVER

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MONOVAR

5.- Otras condiciones.

- La altura máxima total puede superarse por los elementos singulares de las instalaciones de la industria: chimeneas, silos, etc.
- Dotación de aparcamientos: la dotación mínima de aparcamientos será la establecida en el artículo 13.1 del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana para usos comerciales o recreativos, 1 plaza por cada 25 m2 construidos.

SECCION 3.- ZONA DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIO URBANO.

Art. 13.- ZONA DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIO URBANO (ID).

1.- Ámbito.

La zona de infraestructura y servicio urbano está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de Calificación del suelo del Plan.

2.- Configuración de la zona.

La zona, en volumen contenedor, se configura por una envolvente virtual en cuyo interior se concreta la edificación.

3.- Usos pormenorizados.

- a) Uso dominante.
- Infraestructura y servicio urbano: instalaciones de proteccion civil, seguridad ciudadana, mantenimiento del medio ambiente, cementerios, abastos, infraestructura del transporte y otras analogas.
- b) Uso incompatible.
- Industrial: Se prohibe en esta zona la implantación de actividades industriales de Sector Secundario, que corresponden a la Zona Industrial propiamente dicha.
- .-Terciario: En todas sus categorías.
- .- Residencial: con la excepción de viviendas destinadas al personal de vigilancia, sin exceder de una unidad de 100 m2 construidos cada 5.000 m2 o fracción.





AJUNTAMENT DE MONÒVER

C.L.F. P-0308900-J Plaça de La Sala, 1 **2** (96) 696 03 11 • Fax (96) 547 09 55 03640 MONÔVER

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MONOVAR

4.- Parámetros urbanísticos.

a) relativos a la manzana y el vial.

- alineaciones de viales: son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.
- rasantes: son las que vienen definidas en los planos de rasantes.

b) relativos a la parcela.

 parcela mínima edificable: la parcela mínima prevista para esta zona se establece en 500 m2. Podrán agruparse con otras colindantes.

c) relativos al volumen y forma.

- altura máxima reguladora: no excederá de 9,00 m. medido desde la rasante oficial de la acera a la cara inferior del alero de cubierta. Podrá subdividirse la altura libre mediante un forjado intermedio destinado a altillo.
- Disposición en planta de los bloques: se dispondrán adosados a los edificios de parcelas colindantes.
- nº de plantas máximo: PB+1 (2).

d) relativos a la intensidad.

- coeficiente de ocupación: no superará el 60% de la superficie neta de parcela.
- coeficiente de edificabilidad: 0,6 m2t/m2s de la superficie neta de parcela.

e) relativos a la posición.

- Distancia mínima a la alineación oficial: 5 m.
- Distancia mínima al resto de linderos: 3,5 m.
- Distancia mínima entre bloques: 5 m.

SECCION 4.- ZONA ASISTENCIAL.

Art. 14.- ZONA ASISTENCIAL (TD).

1.- Ámbito.

La zona asistencial está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de Calificación del suelo del Plan.





AJUNTAMENT DE MONÒVER

C.LF. P-0308900-J Plaça de La Sala, 1 **2** (96) 696 03 11 • Fax (96) 547 09 55 03640 MONÔVER

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MONOVAR

2.- Configuración de la zona.

La zona, en volumen contenedor, se configura por una envolvente virtual en cuyo interior se concreta la edificación.

3.- Usos pormenorizados.

- a) Uso dominante.
- Asistencial: servicios sanitarios y los de asistencia y bienestar social.
- b) Uso incompatible.
- Industrial: Se prohibe en esta zona la implantación de actividades industriales de Sector Secundario, que corresponden a la Zona Industrial propiamente dicha.
- .-Terciario: En todas sus categorías.
- Residencial: con la excepción de viviendas destinadas al personal de vigilancia, sin exceder de una unidad de 100 m2 construidos cada 5.000 m2 o fracción.

4 - Parámetros urbanísticos

- a) relativos a la manzana y el vial.
- alineaciones de viales: son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.
- rasantes: son las que vienen definidas en los planos de rasantes.
- b) relativos a la parcela.
- parcela mínima edificable: la parcela mínima prevista para esta zona se establece en 500 m2. Podrán agruparse con otras colindantes.
- c) relativos al volumen y forma.
- altura máxima reguladora: no excederá de 9,00 m. medido desde la rasante oficial de la acera a la cara inferior del alero de cubierta. Podrá subdividirse la altura libre mediante un forjado intermedio destinado a altillo.
- Disposición en planta de los bloques: se dispondrán adosados a los edificios de parcelas colindantes.
- nº de plantas máximo: PB+2 (3).

d) relativos a la intensidad.

coeficiente de ocupación: no superará el 60% de la superficie neta de parcela.

Pag. 28



AJUNTAMENT DE MONÒVER

C.L.F. P-0308900-J Plaça de La Sala, 1 **2** (96) 696 03 11 • Fax (96) 547 09 55 03640 MONÔVER

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MONOVAR

- coeficiente de edificabilidad: 0,6 m2t/m2s de la superficie neta de parcela.
- e) relativos a la posición.
- Distancia mínima a la alineación oficial: 5 m.
- Distancia mínima al resto de linderos: 3,5 m.
- Distancia mínima entre bloques: 5 m.

SECCION 5.- ZONA DE APARCAMIENTO.

Art. 15.- ZONA DE APARCAMIENTO PUBLICO.

1.- Ámbito.

La zona de aparcamiento está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de Calificación del suelo del Plan.

2.- Configuración de la zona.

La reserva de aparcamiento se configura como una zona dotacional pública con el objeto de ampliar el número de aparcamientos.

3.- Usos pormenorizados.

- a) Uso dominante.
- .- Aparcamiento: Quedan expresamente autorizados los locales técnicos vinculados a las instalaciones necesarias y los equipamientos abiertos y diáfanos de Jardín que no consuman edificabilidad.
- b) Uso incompatible.
- .- Industrial: Se prohibe en esta zona la implantación de actividades industriales de Sector Secundario, que corresponden a la Zona Industrial propiamente dicha.
- .-Terciario: En todas sus categorías.
- .- Residencial: con la excepción de viviendas destinadas al personal de vigilancia, sin exceder de una unidad de 100 m2 construidos cada 5.000 m2 o fracción.



Pag.

29



AJUNTAMENT DE MONÒVER

C.LF. P-0308900-J Plaça de La Sala, 1 **2** (96) 696 03 11 • Fax (96) 547 09 55 03640 MONÔVER

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MONOVAR

4.- Parámetros urbanísticos.

- a) relativos a la manzana y el vial.
- alineaciones de viales: son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.
- rasantes: son las que vienen definidas en los planos de rasantes.
- b) relativos a la parcela.
- parcela mínima edificable: no se permiten subdivisiones de parcelas.
- c) relativos al volumen y forma.
- altura máxima reguladora: no excederá de 7,00 m. medido desde la rasante oficial de la acera a la cara inferior del forjado de cubierta. No se establecen tipologías arquitectónicas concretas, que deberán adecuarse a cada uso y programa de necesidades específico.
- nº de plantas máximo: PB+1 (2).
- d) relativos a la intensidad.
- coeficiente de ocupación: no superará el 5% de la superficie neta de parcela.
- e) relativos a la posición.
- Distancia mínima a la alineación oficial: 5 m.
- Distancia mínima al resto de linderos: 3.5 m.
- Distancia mínima entre bloques: 5 m.

SECCION 4.- ZONA VERDE.

Art. 14.- ZONA VERDE.

1.- Ámbito.

Constituye el entorno característico de un jardín urbano siendo su "uso fundamental" el recreo u ocio pasivo: estancia, paseo y distracción al aire libre, con su mobiliario y equipo correspondiente. Por extensión del concepto incorpora las isletas y rotondas de circulación con entidad apreciable.

2.- Configuración de la zona.

El jardín se configura como una zona dotacional pública. Las actuaciones urbanísticas de desarrollo cubrirán el ámbito completo de los terrenos calificados como zona verde.

Pag. 30





AJUNTAMENT DE MONÒVER

C.L.F. P-0308900-J Plaça de La Sala, 1 **2** (96) 696 03 11 • Fax (96) 547 09 55 03640 MONÔVER

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MONOVAR

Parámetros urbanísticos.

- a) relativos a la manzana y el vial.
- alineaciones de viales: son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.
- rasantes: son las que vienen definidas en los planos de rasantes.
- b) relativos a la parcela.
- · parcela mínima edificable: no se permiten subdivisiones de parcelas.
- c) relativos al volumen y forma.
- Por su propio carácter, el uso fundamental del jardin público excluye la posibilidad de edificación convencional, únicamente se permitirán construcciones o edificaciones singulares con los parámetros que se definen a continuación. La edificabilidad resultante de estos parámetros no podrá acumularse en una sola construcción, debiendo distribuirse en elementos dispersos cuya superficie cubierta de forma permanente no exceda en cada supuesto individual de 25 m2, cualquiera que sea su destino.
- nº de plantas máximo: PB(1).
- d) relativos a la intensidad.
- coeficiente de ocupación: no superará el 5% de la superficie neta de parcela.
- e) relativos a la posición.
- Distancia mínima a la alineación oficial: 5 m.
- Distancia mínima al resto de linderos: 5 m.
- f) relativos a la composición.
- Su destino específico no permite establecer regulaciones expresas del diseño, que deberán someterse a una integración arquitectónica y urbanística del entorno, cuidando especialmente el estudio de las enfiladas de vista panorámica para el desarrollo de los itinerarios y la disposición de miradores, en su caso.



31





AJUNTAMENT DE MONÒVER

C.I.F. P-0308900-J Plaça de La Sala, 1 **2** (96) 696 03 11 • Fax (96) 547 09 55 03640 MONÔVER

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MONOVAR

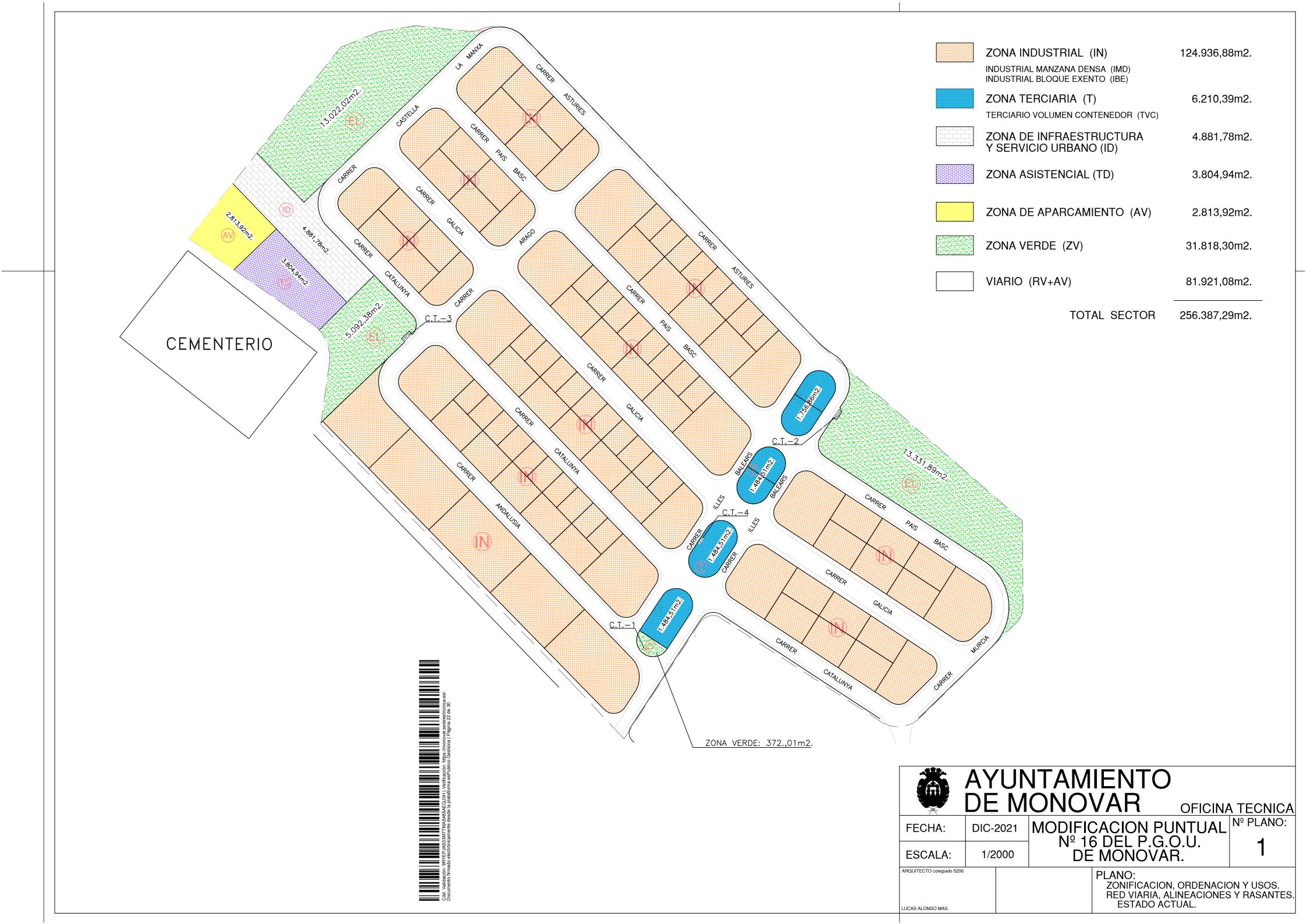
En particular se recomienda un tratamiento naturalista del conjunto de las plantaciones estableciendo como tal,

- La recomposición de ambientes: maquias, matorral y pinar.
- La utilización de especies autóctonas en la comarca: rústicas de escasos requerimientos y valor estético elevado.
- La exclusión generalizada de especies exóticas y/o de gran exigencia hídrica.

Monóvar, a 24 de junio de 2.004 EL ARQUITECTO MUNICIPAL

Fdo. Lucas Alonso Más.





3.3 Contenido de la modificación que se propone

- CAPÍTULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO
- Secciones 3, 4, 5 y 6 del CAPÍTULO IV.- NORMAS PARTICULARES

(Únicamente en lo referente a la nomenclatura del suelo dotacional)

 Plano de zonificación, ordenación y usos, red viaria, alineaciones y rasantes

CAPÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO

Artículo 3.- Calificacion del suelo.

A partir de la fecha de vigencia del presente documento el sector ordenado quedará dividido en las siguientes zonas de usos globales.

- a) INDUSTRIAL (IN), descompuesto en manzanas parcelables. Totalizan 124.936,88 m2, equivalentes a 48,72% del ámbito del sector.
- b) **TERCIARIO** (T), situado en parcelas del bulevar central y descompuesto en dos usos específicos, gasolinera y bares- cafeterías. Totalizan **6.210,39 m2**, equivalentes a **2,42%** del ámbito del sector.
- c) INFRAESTRUCTURA Y SERVICIO URBANO (SQI) en una única parcela como dotación pública. Totaliza 4.881,78 m2, equivalentes a 1,90% del ámbito del sector.
- d) **ASISTENCIAL (SQS)** en una única parcela como dotación pública. Totaliza **3.804,94 m2**, equivalentes a **1,49**% del ámbito del sector.
- e) **APARCAMIENTO (SCA)** en una única parcela como dotación pública. Totaliza **2.813,92 m2**, equivalentes a **1,11%** del ámbito del sector.
- f) **ZONAS VERDES (SVJ + SEL)**. Reserva de suelo público destinado a jardines (SVJ) y por espacios libres (SEL). Totalizan **31.818,30 m2**, equivalentes a **12,41%** del ámbito del sector.
- g) **VIARIO** (SCV + SCA). Formadas esencialmente por el viario rodado y por las superficies de aparcamiento incluido en dicho viario. Totalizan **81.921,08 m2**, equivalentes a **31,95%** del ámbito del sector.



SECCION 3.- ZONA DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIO URBANO.

Artículo 13.- Zona de Infraestructura y Servicio Urbano (SQI)

1.- Ámbito.

La zona de infraestructura y servicio urbano está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de Calificación del suelo del Plan.

2.- Configuración de la zona.

La zona, en volumen contenedor, se configura por una envolvente virtual en cuyo interior se concreta la edificación.

3.- Usos pormenorizados.

a) Uso dominante.

.- Infraestructura y servicio urbano: instalaciones de proteccion civil, seguridad ciudadana, mantenimiento del medio ambiente, cementerios, abastos, infraestructura del transporte y otras analogas.

b) Uso incompatible.

- .- Industrial: Se prohíbe en esta zona la implantación de actividades industriales de Sector Secundario, que corresponden a la Zona Industrial propiamente dicha.
- .-Terciario: En todas sus categorías.
- .- Residencial: con la excepción de viviendas destinadas al personal de vigilancia, sin exceder de una unidad de 100 m2 construidos cada 5.000 m2 o fracción.

4.- Parámetros urbanísticos.

a) relativos a la manzana y el vial.

- alineaciones de viales: son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.
- rasantes: son las que vienen definidas en los planos de rasantes.

b) relativos a la parcela.

• parcela mínima edificable: la parcela mínima prevista para esta zona se establece en 500 m². Podrán agruparse con otras colindantes.

c) relativos al volumen y forma.

- altura máxima reguladora: no excederá de 9,00 m. medido desde la rasante oficial de la acera a la cara inferior del alero de cubierta. Podrá subdividirse la altura libre mediante un forjado intermedio destinado a altillo.
- Disposición en planta de los bloques: se dispondrán adosados a los edificios de parcelas colindantes.
- nº de plantas máximo: PB+1 (2).

d) relativos a la intensidad.

LUCAS ALONSO MAS. ARQUITECTO



- coeficiente de ocupación: no superará el 60% de la superficie neta de parcela.
- coeficiente de edificabilidad: 0,6 m2t/m2s de la superficie neta de parcela.

e) relativos a la posición.

- Distancia mínima a la alineación oficial: 5 m.
- Distancia mínima al resto de linderos: 3.5 m.
- Distancia mínima entre bloques: 5 m.

SECCION 4.- ZONA ASISTENCIAL.

Artículo 14.- Zona asistencial (SQS).

1.- Ámbito.

La zona asistencial está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de Calificación del suelo del Plan.

2.- Configuración de la zona.

La zona, en volumen contenedor, se configura por una envolvente virtual en cuyo interior se concreta la edificación.

3.- Usos pormenorizados.

- a) Uso dominante.
- .- Asistencial: servicios sanitarios y los de asistencia y bienestar social.
- b) Uso incompatible.
- .- Industrial: Se prohíbe en esta zona la implantación de actividades industriales de Sector Secundario, que corresponden a la Zona Industrial propiamente dicha.
- .-Terciario: En todas sus categorías.
- Residencial: con la excepción de viviendas destinadas al personal de vigilancia, sin exceder de una unidad de 100 m2 construidos cada 5.000 m2 o fracción.

4.- Parámetros urbanísticos.

a) relativos a la manzana y el vial.

- alineaciones de viales: son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.
- rasantes: son las que vienen definidas en los planos de rasantes.

b) relativos a la parcela.

• parcela mínima edificable: la parcela mínima prevista para esta zona se establece en 500 m². Podrán agruparse con otras colindantes.

c) relativos al volumen y forma.

- altura máxima reguladora: no excederá de 9,00 m. medido desde la rasante oficial de la acera a la cara inferior del alero de cubierta. Podrá subdividirse la altura libre mediante un forjado intermedio destinado a altillo.
- Disposición en planta de los bloques: se dispondrán adosados a los edificios de parcelas colindantes.
- nº de plantas máximo: PB+2 (3).

d) relativos a la intensidad.

- coeficiente de ocupación: no superará el 60% de la superficie neta de parcela.
- coeficiente de edificabilidad: 0,6 m2t/m2s de la superficie neta de parcela.

e) relativos a la posición.

- Distancia mínima a la alineación oficial: 5 m.
- Distancia mínima al resto de linderos: 3,5 m.
- Distancia mínima entre bloques: 5 m.

SECCION 5.- ZONA DE APARCAMIENTO.

Artículo 15.- Zona de aparcamiento público (SCA)

1.- Ámbito.

La zona de aparcamiento está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de Calificación del suelo del Plan.

2.- Configuración de la zona.

La reserva de aparcamiento se configura como una zona dotacional pública con el objeto de ampliar e número de aparcamientos.

3.- Usos pormenorizados.

a) Uso dominante.

.- Aparcamiento: Quedan expresamente autorizados los locales técnicos vinculados a las instalaciones necesarias y los equipamientos abiertos y diáfanos de Jardín que no consuman edificabilidad.

b) Uso incompatible.

- .- Industrial: Se prohíbe en esta zona la implantación de actividades industriales de Sector Secundario, que corresponden a la Zona Industrial propiamente dicha.
- .-Terciario: En todas sus categorías.
- .- Residencial: con la excepción de viviendas destinadas al personal de vigilancia, sin exceder de una unidad de 100 m2 construidos cada 5.000 m2 o fracción.

Cód. Validación: 9RYEPJA533M7TMA5465AEQJ3H | Verificación: https://monovar.sedelectronica.es/

4.- Parámetros urbanísticos.

a) relativos a la manzana y el vial.

- alineaciones de viales: son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.
- rasantes: son las que vienen definidas en los planos de rasantes.

b) relativos a la parcela.

• parcela mínima edificable: no se permiten subdivisiones de parcelas.

c) relativos al volumen y forma.

- altura máxima reguladora: no excederá de 7,00 m. medido desde la rasante oficial de la acera a la cara inferior del forjado de cubierta. No se establecen tipologías arquitectónicas concretas, que deberán adecuarse a cada uso y programa de necesidades específico.
- nº de plantas máximo: PB+1 (2).

d) relativos a la intensidad.

• coeficiente de ocupación: no superará el 5% de la superficie neta de parcela.

e) relativos a la posición.

- Distancia mínima a la alineación oficial: 5 m.
- Distancia mínima al resto de linderos: 3,5 m.
- Distancia mínima entre bloques: 5 m.

SECCION 6.- ZONAS VERDES.

Artículo 16.- Zonas Verdes (SVJ + SEL)

1.- Ámbito.

Constituye el entorno característico de un jardín urbano siendo su "uso fundamental" el recreo u ocio pasivo: estancia, paseo y distracción al aire libre, con su mobiliario y equipo correspondiente. Por extensión del concepto incorpora las isletas y rotondas de circulación con entidad apreciable.

2.- Configuración de la zona.

El jardín se configura como una zona dotacional pública. Las actuaciones urbanísticas de desarrollo cubrirán el ámbito completo de los terrenos calificados como zona verde.

3.- Parámetros urbanísticos.

a) relativos a la manzana y el vial.

- alineaciones de viales: son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.
- rasantes: son las que vienen definidas en los planos de rasantes.

b) relativos a la parcela.

• parcela mínima edificable: no se permiten subdivisiones de parcelas.

LUCAS ALONSO MAS. ARQUITECTO



c) relativos al volumen y forma.

- Por su propio carácter, el uso fundamental del jardín público excluye la posibilidad de edificación convencional, únicamente se permitirán construcciones o edificaciones singulares con los parámetros que se definen a continuación. La edificabilidad resultante de estos parámetros no podrá acumularse en una sola construcción, debiendo distribuirse en elementos dispersos cuya superficie cubierta de forma permanente no exceda en cada supuesto individual de 25 m2, cualquiera que sea su destino.
- nº de plantas máximo: PB(1).

d) relativos a la intensidad.

• coeficiente de ocupación: no superará el 5% de la superficie neta de parcela.

e) relativos a la posición.

- Distancia mínima a la alineación oficial: 5 m.
- Distancia mínima al resto de linderos: 5 m.

f) relativos a la composición.

• Su destino específico no permite establecer regulaciones expresas del diseño, que deberán someterse a una integración arquitectónica y urbanística del entorno, cuidando especialmente el estudio de las enfiladas de vista panorámica para el desarrollo de los itinerarios y la disposición de miradores, en su caso.

En particular se recomienda un tratamiento naturalista del conjunto de las plantaciones estableciendo como tal,

- La recomposición de ambientes: maquias, matorral y pinar.
- La utilización de especies autóctonas en la comarca: rústicas de escasos requerimientos y valor estético elevado.
- La exclusión generalizada de especies exóticas y/o de gran exigencia hídrica.



