

PROYECTO DE

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 9 DEL PG DE COFRENTES

AJUSTES DEL BORDE URBANO EN EL ENTORNO DE LAS CALLES GUILLÉN, REQUENA Y
CARRETERA DE CIRCUNVALACIÓN DEL CASCO URBANO DE COFRENTES

(INCLUYE DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO)

Promotor	Ayuntamiento de Cofrentes
Emplazamiento	Cofrentes (Valencia)
Autor	Juan B. Solís Paredes. Ingeniero de Caminos Enrique E. Argente Solís. Arquitecto
Fecha	Octubre 2016

SOLIS PAREDES
URBANISMO, INGENIERÍA CIVIL Y MEDIO AMBIENTE

Reyes Católicos 46, piso 5, puerta 10
46702 Gandia (Valencia)

T: 962 960 448 F: 960 451 463
estudio@solisparedes.com

ÍNDICE

MEMORIA INFORMATIVA.....	4
1. OBJETO DEL DOCUMENTO	4
1.1. ÁMBITO TERRITORIAL DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN	4
1.2. PLANEAMIENTO VIGENTE EN EL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN	4
1.3. INICIO DEL PROCEDIMIENTO DE LA MODIFICACIÓN.....	5
2. INICIO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA	7
2.1. SOLICITUD	7
2.2. TRAMITACIÓN POR COINCIDENCIA ENTRE ÓRGANO PROMOTOR, SUSTANTIVO Y AMBIENTAL.....	8
2.3. CONDICIONES URBANÍSTICAS SEGÚN EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE	9
2.4. CONSTRUCCIONES EN EL ÁMBITO	11
2.5. CONVENIOS URBANÍSTICOS EN EL ÁMBITO	12
3. ANÁLISIS CRÍTICO DE LA SITUACIÓN EXISTENTE.....	13
4. REPORTAJE FOTOGRÁFICO	14
MEMORIA JUSTIFICATIVA – DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO.....	18
1. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE SE ACTÚA	18
2. ALCANCE, ÁMBITO Y POSIBLE CONTENIDO DE LAS ALTERNATIVAS DEL PLAN QUE SE PROPONE	20
2.1. ALCANCE.....	20
2.2. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN	20
2.3. CONTENIDO DE LAS ALTERNATIVAS DEL PLAN	21
3. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN.....	24
4. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL TERRITORIO ANTES DE LA APLICACIÓN DEL PLAN EN EL ÁMBITO AFECTADO	24
5. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y SOBRE LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO	25
6. INCARDINACIÓN EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNITAT VALENCIANA Y SU INCIDENCIA EN OTROS INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O SECTORIAL.....	25
MEMORIA JUSTIFICATIVA – OTRAS ACLARACIONES	27
1. INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL PLANEAMIENTO VIGENTE.....	27
2. JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA DE LA PROPUESTA	27
3. JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES DOTACIONALES.....	28
4. DETERMINACIONES LEGALES	31
4.1. MARCO JURÍDICO	31
4.2. PROCEDIMIENTO DE ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.....	31
4.3. ESTÁNDARES DOTACIONALES	33
4.4. ADECUACIÓN A OTRAS NORMATIVAS SECTORIALES EN VIGOR.....	34
5. CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN.....	34

NORMAS URBANÍSTICAS	35
PLANOS	36
1. INF 1.00 PLANO DE INFORMACIÓN: SITUACIÓN.....	37
2. INF 1.01 PLANO DE INFORMACIÓN: ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. CALIFICACIÓN.	38
3. INF 1.02 PLANO DE INFORMACIÓN: ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. ZONAS	39
4. INF 1.03 PLANO DE INFORMACIÓN: ORDENACIÓN PORMENORIZADA	40
5. ORD 2.01. PLANO DE ORDENACIÓN: ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. CALIFICACIÓN.	41
6. ORD 2.01. PLANO DE ORDENACIÓN: ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. ZONAS	42
7. ORD 2.01. PLANO DE ORDENACIÓN: ORDENACIÓN PORMENORIZADA	43

1. OBJETO DEL DOCUMENTO

1.1. Ámbito territorial de la propuesta de modificación

El ámbito territorial objeto de la presente propuesta de modificación de planeamiento comprende los terrenos que definen el borde del casco urbano de Cofrentes, afectando parcialmente a la manzana existente entre las calles Guillén, Requena y Carretera de Circunvalación.

La clasificación y calificación actual de la zona es la de Suelo Urbano, subzona de Viviendas Aisladas (AIS) de acuerdo con la documentación contenida en el vigente Plan General de Cofrentes y sus modificaciones.

1.2. Planeamiento vigente en el ámbito de la modificación

El planeamiento vigente en el municipio de Cofrentes, y que afecta al ámbito de la modificación que se propone, es el Plan General (PG), aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el día 16 de abril de 2003. BOP 24/06/2003, DOCV 10/10/2003.

Sobre esta normativa se han llevado a cabo las siguientes modificaciones:

- Modificación puntual nº 1, aprobada definitivamente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Cofrentes en sesión celebrada el 29 de agosto de 2011. Se modifica la calificación de varias parcelas entre ellas la parcela del antiguo frontón, propiedad del Ayuntamiento de Cofrentes, que queda zonificada como Edificación Abierta (EDA). DOCV 29/09/2011, BOP 3/10/2011.
- Modificación puntual nº 2, aprobada definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 11 de abril de 2014. Se realiza un cambio de localización o permuta de la reserva de varios suelos dotacionales en red primaria. BOP 16/05/2014.

- Modificación puntual nº 3, aprobada definitivamente por acuerdo del Pleno celebrado el día 21 de septiembre de 2012. La modificación matiza cuestiones relativas a las plantas ático, construcciones por encima de la altura de cornisa y aprovechamiento bajo cubierta. DOCV 3/10/2012, BOP 1/10/2012.
- Modificación puntual nº 4, aprobada definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 11 de abril de 2014. La modificación se redacta para reflejar en el Plan General vigente en el término municipal el actual trazado de la carretera nacional N-330. BOP 16/05/2014.
- Modificación puntual nº 5, aprobada definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 13 de febrero de 2015. La modificación se redacta para ampliar el equipamiento asistencial del casco urbano de Cofrentes ocupado por la Residencia San José. BOP 17/03/2015.
- Modificación puntual nº 6, aprobada definitivamente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Cofrentes en sesión celebrada el 4 de julio de 2014. La modificación se redacta para aclarar el artículo único de la Modificación Puntual nº1. BOP 25/07/2014.
- Modificación puntual nº 7, el Ayuntamiento de Cofrentes ha iniciado el procedimiento de modificación del planeamiento proponiendo que se contemple la innecesariedad de evaluación ambiental y territorio estratégica. La modificación se redacta para regularizar las alineaciones de la calle Colón a fin de reflejar la realidad existente y permitir que se consolide la imagen de la zona.
- Modificación puntual nº 8, el Ayuntamiento de Cofrentes ha iniciado el procedimiento de modificación del planeamiento proponiendo que se contemple la innecesariedad de evaluación ambiental y territorial estratégica. La modificación se redacta para ajustar de la delimitación del equipamiento PID-1: Central Nuclear de Cofrentes, a fin de recoger el perímetro que actualmente lo configura y en cuyo interior se encuentran los elementos necesarios para el funcionamiento de la infraestructura.

1.3. Inicio del procedimiento de la modificación

El Ayuntamiento de Cofrentes decide iniciar el procedimiento para la modificación del planeamiento para solucionar la problemática estudiada a raíz de la firma de un convenio urbanístico con unos particulares para la cesión de la parte destinada a viario de unas parcelas del casco urbano.

Consecuencia del estudio efectuado en la zona, el ayuntamiento considera más adecuada para el borde urbano de la población el uso de la tipología de manzana compacta en lugar de la tipología de bloque exento. Esta intervención puede plantearse aprovechando que no se ha construido en las parcelas afectadas y la propuesta generará una imagen mucho más tradicional para el casco urbano.

Los problemas detectados han generado que el aspecto global de la zona muestre una imagen de indefinición relativamente alejada la de lo que debería ser el borde de un casco urbano, con parcelas inedificables vacantes, que aún siendo reparceladas siguiendo el actual PG, generarían unas fachadas y tipologías que no armonizarían con el resto de la trama urbana inmediata.

Se plantea una modificación que recoja el espacio público existente, y que respete la tipología de las edificaciones consolidadas con el planeamiento anterior, cuyos parámetros urbanísticos se han visto alterados por el planeamiento vigente.

La modificación ampliará la zona de ordenación Ampliación de Casco (ACA) sobre parcelas actualmente incluidas en la zona de ordenación Viviendas Aisladas (AIS) y definirá pormenorizadamente las alturas máximas permitidas con el fin de enlazar visualmente con el resto de viviendas ya consolidadas en la zona. Paralelamente, para recuperar la estética del casco urbano, se eliminará el suelo dotacional destinado a la torre de comunicaciones para provocar que, a la finalización de la concesión, se produzca el desmontaje de la instalación.

Vista la situación actual, para iniciar el procedimiento de la modificación puntual del PG, en aplicación del artículo 46.3 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (LOTUP), el órgano ambiental y territorial determinará si un plan o programa debe ser objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada u ordinaria, si se da la circunstancia, como en esta propuesta, de encontrarnos en el supuesto de una modificación menor del plan.

El órgano ambiental y territorial será el Ayuntamiento de Cofrentes, al tratarse de un instrumento de planeamiento urbanístico que afecta única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano, de acuerdo con el artículo 48.c de LOTUP.

La escasa entidad de la modificación permite que se inicie el procedimiento de modificación del planeamiento proponiendo que se contemple la innecesariedad de evaluación ambiental y territorial estratégica puesto que se presupone la propuesta no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.

2. INICIO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

2.1. Solicitud

El procedimiento se inicia con la presentación por el órgano promotor ante el órgano sustantivo de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica, acompañada del borrador del plan que incluye el documento inicial estratégico con el siguiente contenido, expresado de modo sucinto, preliminar y esquemático:

- a) Los objetivos de la planificación y descripción de la problemática sobre la que actúa.
- b) El alcance, ámbito y posible contenido de las alternativas del plan que se propone.
- c) El desarrollo previsible del plan o programa.
- d) Un diagnóstico de la situación del medio ambiente y del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado.
- e) Sus efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio, tomando en consideración el cambio climático.
- f) Su incardinación en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y su incidencia en otros instrumentos de la planificación territorial o sectorial.

Al considerar que resulta de aplicación el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, se ha suplementado la justificación contenida en los apartados anteriores incluyendo las siguientes justificaciones:

- a) La motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.
- b) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
- c) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar, cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente y en el territorio, que se derive de la aplicación del plan o programa, así como para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y su adaptación al mismo.
- d) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

2.2. Tramitación por coincidencia entre órgano promotor, sustantivo y ambiental

La solicitud formal de inicio del procedimiento de evaluación ambiental carece de coherencia dada la coincidencia del órgano promotor, el órgano sustantivo y el órgano ambiental y territorial. Optará directamente el Ayuntamiento de Cofrentes por comprobar que la presente documentación se ajusta a lo establecido en el apartado anterior y en la legislación sectorial.

El Ayuntamiento de Cofrentes como órgano ambiental y territorial someterá el documento que contiene el borrador del plan o programa y el documento inicial estratégico a consultas de las administraciones públicas afectadas de acuerdo con el apartado d) del artículo 49.1 de LOTUP y personas interesadas, por un plazo mínimo de veinte días hábiles desde la recepción de la solicitud de informe para los planes que afecten exclusivamente a la ordenación pormenorizada, o al suelo urbano que cuente con los servicios urbanísticos implantados sin modificación del uso dominante de la zona de ordenación estructural correspondiente.

Transcurrido el plazo establecido sin que se haya recibido el pronunciamiento, el procedimiento continuará en los términos establecidos en la legislación del Estado sobre evaluación ambiental, siendo públicas, en todo caso, las decisiones que finalmente adopte.

Una vez recibidos los pronunciamientos de las administraciones públicas afectadas, el Ayuntamiento de Cofrentes emitirá una resolución con el informe ambiental y territorial favorable que, en su caso, considere que la propuesta de modificación no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio.

La versión inicial del plan será sometida a información pública durante un periodo mínimo de cuarenta y cinco días.

Durante el plazo de información pública se consultará a los organismos afectados, con petición de los informes exigibles de acuerdo con la legislación sectorial, así como a las entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos que puedan resultar afectadas. La conselleria competente para la aprobación de los instrumentos de planeamiento, a través de la dirección general correspondiente, ejercerá las funciones de coordinación necesarias con relación a la obtención de los informes correspondientes a las consultas que se realicen a los órganos de la Generalitat en esta fase del procedimiento. Cuando los informes a que hace referencia el presente título hayan de ser evacuados por la administración general del Estado, se someterán a lo dispuesto en la legislación estatal que sea aplicable

Si, como consecuencia de informes y alegaciones, no se precisa introducir cambios sustanciales en la propuesta de plan, el plan será sometido a aprobación por el Pleno del Ayuntamiento.

El acuerdo de aprobación definitiva, junto con sus normas urbanísticas, se publicarán para su entrada en vigor en el Boletín Oficial de la Provincia. Dado que la aprobación definitiva es municipal, antes de su publicación, se remitirá una copia digital del plan a la consellería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.

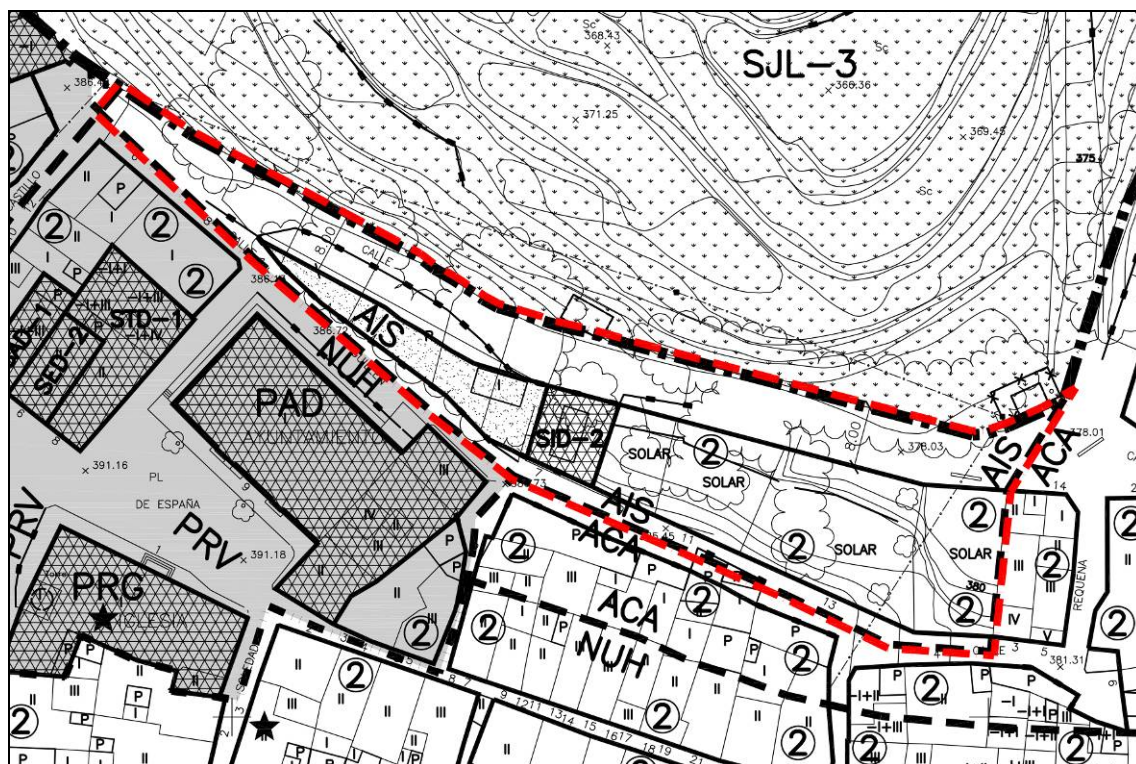
2.3. Condiciones urbanísticas según en el planeamiento vigente

En general se deben cumplir las Normas Urbanísticas del PG de Cofrentes publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia el 24 de junio de 2003.

La modificación se plantea sobre los siguientes planos contenidos en el PG:

- Plano de Ordenación Estructural OE-2.2: "Ordenación Estructural. Calificación del suelo. Término municipal" del PG de Cofrentes.
- Sobre el Plano de Ordenación OP-1.1: "Ordenación pormenorizada. Población de Cofrentes" contenido en el PG de Cofrentes.

La zona que se verá afectada por esa modificación se reproduce a continuación:



Plano extraído de la Ordenación Pormenorizada del Plan General (E: 1/1.000)

Los parámetros urbanísticos actuales de zona se especifican en la ficha de Zona de Ordenación Urbanística de viviendas aisladas (AIS) definida en el "Título VII. Las Zonas de Ordenación" de las Normas Urbanísticas PG.

Zona de viviendas aisladas (AIS)

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: VIVIENDAS AISLADAS		CÓDIGO: AIS
MUNICIPIO: COFRENTES		PLAN: P.G. de COFRENTES
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL: unitario (Ru)	Comercial (TCO-1) Industrial (IND-1)	Residencial múltiple (Rm)
	Hoteles (THO-1) Almacén (ALM-1)	Comercial (TCO-2) Almacén (ALM-2)
	Residencia colectiva (TRC) Oficinas (TOF-1)	Hoteles (THO-2) Industrial (IND-2)
	Recreativo (TRE-1)	Oficinas (TOF-2)
	Aparcamiento (PAR-1a PAR-1b PAR-1d)	Recreativo (TRE-2 TRE-3)
	Dotacionales excepto ID (CT permitidos)	Aparcamiento (PAR-1c PAR-2)

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	300 m ²	Retranqueo de la edificación	obligatorio
Frente mínimo de parcela	12 m	Distancia mínima a linde frontal	4 m
Diámetro círculo inscrito mínimo	8 m	Distancia mínima al resto de lindes	3 m
Ángulos medianeros	≥ 80 °	Separación mínima entre edificaciones	6 m
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta	0,7 m ² /m ²	Número máximo de plantas (según planos)	2 3
Ocupación máxima	35 %	Altura máxima reguladora	7 m 10 m
		Áticos	prohibidos
		Altura máxima de las cercas (pueden ser macizas hasta 1 m)	2,2 m

OTRAS CONDICIONES	
<i>Condiciones funcionales:</i> a) Permitido aprovechamiento bajo cubierta cuando el espacio esté vinculado a vivienda (pendiente ≤ 1/3).	
b) Las piscinas se permitirán a un metro de los lindes siempre que su altura no supere 0,6 m.	
c) Las pistas de tenis se permitirán junto a lindes si tienen vallado diáfano que no obstaculice las vistas.	
d) Quedan prohibidos los frontones.	
e) Se reservará una plaza de aparcamiento en parcela por vivienda.	
<i>Condiciones estéticas:</i> a) La composición de las fachadas tomará como referencia las tipologías de la zona.	
b) Las reformas serán acordes con las tipologías dominantes en la zona.	

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA

El PG establece el uso global Residencial para la zona de ordenación AIS, incluida en la clasificación del suelo con la categoría de Suelo Urbano (SU).

Dentro del ámbito existe un equipamiento de infraestructura-servicio urbano, con la denominación SID-2 identificado en la memoria justificativa del PG como la Torre de Comunicaciones, incluido en la red secundaria de equipamientos del SU, al que se asigna una superficie de 102m².

En concordancia con el artículo 1.34 del PG, de forma subsidiaria, la regulación normativa de la red secundaria dotacional coincide con la regulación respecto a los elementos integrantes de la red primaria de dotaciones públicas dispuesta en el Capítulo V del Título I. Régimen Urbanístico del Suelo de la Normas Urbanísticas del PG.

Los equipamientos abarcan todo el conjunto de usos destinados a proporcionar una adecuada calidad de vida a los habitantes de la población. Referido a la red primaria de equipamientos, en el artículo 1.32 a) del mismo capítulo, se define la categoría Infraestructura-servicio urbano (PID como aquella que comprende todo el conjunto de actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios (...)

2.4. Construcciones en el ámbito

En el interior del ámbito de la modificación existe una edificación situada en la calle Requena nº1 (Referencia Catastral 7443905XJ6474C0001BQ). Su propietario obtuvo licencia de obras para la construcción de una vivienda unifamiliar con garaje en fecha 17 de julio de 2000.

La licencia se concedió con anterioridad a la aprobación del planeamiento actual, en aquel momento estaban vigentes las Normas Subsidiarias aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo el 20 de julio de 1982. BOP 19/05/1983.

No se dan las situaciones de fuera de ordenación definidas en la Disposición Transitoria 1ª de las normas urbanísticas del PG PG, y que corresponden a ciertas parcelas que ocupan suelo destinado a viales, a que se trate de una parcela con un uso incompatible con el plan o, a que se refiera de forma genérica, a los edificios e instalaciones en los que se ejerzan usos que tengan la consideración de fuera de ordenación (se considerará que un uso está en situación de fuera de ordenación cuando tenga la consideración de uso incompatible en relación con la zona donde se desarrolla).

El edificio construido en base al planeamiento anterior no se adapta en su volumetría al PG aunque su uso es residencial y, por tanto, coincidente con el permitido.

El edificio se encuentra encuadrado en el apartado 5 de la Disposición Transitoria 1ª sobre edificios y usos fuera de ordenación, que considera que en las construcciones y edificios que, pese a no ajustarse al Plan, no estén declaradas fuera de ordenación, ni sean incluíbles en alguno de los supuestos referidos en el artículo anterior, se admiten obras de reforma y mejora y cambios objetivos de actividad siempre que la nueva obra o actividad no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente, ni suponga la completa reconstrucción de elementos disconformes con él.

2.5. Convenios Urbanísticos en el ámbito

El Ayuntamiento de Cofrentes firmó varios convenios urbanísticos con propietarios de terrenos en el ámbito a fin de obtener la transmisión gratuita al ayuntamiento del pleno dominio de los terrenos destinados al nuevo trazado de la calle Carretera (en este documento calle Carretera de Circunvalación), paralelamente el Ayuntamiento se comprometía a llevar a cabo una modificación puntual de su PG.

Según se expone, el Ayuntamiento en relación con el PG vigente tiene interés en extender la zona de ordenación urbanística ACA sobre la zona AIS, con el fin mejorar la imagen del perímetro urbano situado en torno a la zona verde SJL y de homogeneizar la calificación urbanística de los terrenos situados en esta zona.

Con ello igualmente se lograría regularizar un solar edificado en la zona AIS, que obtuvo licencia de edificación conforme el anterior planeamiento, y que en la actualidad se encuentra en situación de fuera de ordenación sobrevenida, al cambiar este inmueble de zona de ordenación urbanística, de forma injustificada, tras la aprobación del nuevo PG.

Al mismo tiempo se desbloqueará la edificación de los tres solares que conforman la zona AIS, pues si estos ceden el frente de fachada para ajustarse a las alineaciones del PG, no alcanzan el requisito de parcela mínima y como única opción para materializar su derecho a edificar debería llevarse a cabo una reparcelación y posterior constitución de un proindiviso. Transcurridos diez años desde la aprobación del PG, esta cuestión no ha sido resuelta por acuerdo entre los propietarios ni el Ayuntamiento ha considerado oportuno desarrollar una actuación aislada, estando sometida la zona a un progresivo deterioro que afecta a la estética y la ordenación del entorno.

Por ello, el Ayuntamiento expone que tiene la intención de modificar el PG con el fin de establecer una nueva ordenación que consiga los fines expuestos.

3. ANÁLISIS CRÍTICO DE LA SITUACIÓN EXISTENTE

La problemática de la zona se pone de manifiesto cuando el Ayuntamiento de Cofrentes con el objeto de solucionar de forma adecuada la accesibilidad del núcleo histórico del municipio propone la ampliación del camino situado al borde del casco urbano.

En especial, se busca rematar el borde urbano y mejorar la accesibilidad a la Plaza de España que es el punto donde se organizan los edificios del propio ayuntamiento, la iglesia, la residencia y el acceso al castillo.

Se propone ampliar el camino original hasta alcanzar el ancho definido en el PG, para ello debe adquirirse previamente la propiedad de los terrenos colindantes al mismo.

Los propietarios de los terrenos afectados exponen la incongruencia del planeamiento en lo que respecta a sus parcelas, en dicho suelo, que es próximo al núcleo histórico y colindante con parcelas destinadas a construcción de viviendas de tipología tradicional encuadradas en la subzona Ampliación de Casco (ACA), se obliga a la construcción de viviendas unifamiliares de dos plantas con un retranqueo respecto a lindes. Se pone de manifiesto que la trama urbana se desvirtuará con este tipo de construcciones. Se apunta además, que las parcelas mínimas de la zona ampliación de casco son diferentes a las definidas para la subzona de Viviendas Unifamiliares (AIS) con lo que podrían construir en sus parcelas sin necesidad de formalizar una reparcelación.

Estudiando la zona se detecta una parcela incluida en el ámbito de viviendas unifamiliares ya está ocupada por una vivienda que sigue la tipología de la zona de ordenación ACA. Como se ha expuesto anteriormente, dicha vivienda se encuentra consolidada por contar con licencia de construcción anterior al planeamiento actual.

Fruto de las alegaciones al convenio urbanístico que se firmó para la adquisición de los terrenos, propietarios de edificaciones recayentes a la calle Guillén en zona ACA, plantean la problemática de sus viviendas de gran profundidad y estrechez, con problemas de ventilación e iluminación, por lo que solicitan que se mantenga el criterio del PG con el esponjamiento de la edificación y el respeto al tejido consolidado que rodea a las parcelas.

Paralelamente, el ayuntamiento expone la imagen negativa que provoca la antena de comunicaciones que es colindante a las parcelas edificables y que se encuentra muy próximo al ámbito del Bien de Interés Cultural (BIC) denominado "Castillo de Cofrentes" inventariado con el código 46.19.097-002. El ayuntamiento indica que en la actualidad la antena se gestiona en régimen de concesión administrativa.

4. REPORTAJE FOTOGRÁFICO



Vista general del borde urbano afectado por la modificación



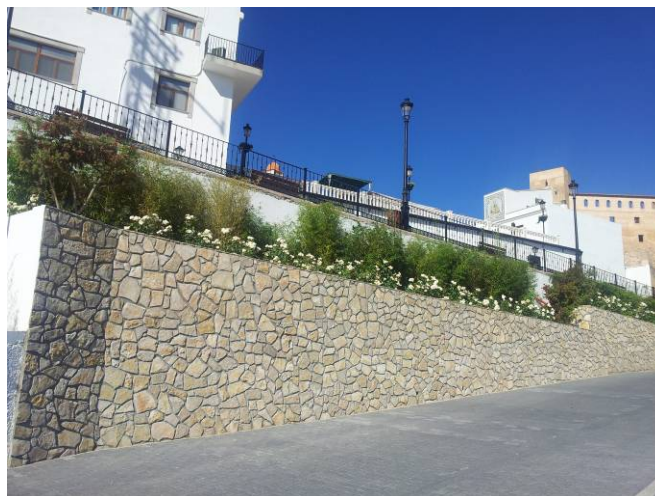
Vistas desde la calle Carretera de Circunvalación hacia el ámbito



Vista de la urbanización del espacio libre viario en la Calle Guillén



Diferencia de cota entre calle Carretera de Circunvalación y Guillén



Urbanización del borde de la calle Carretera de Circunvalación



Vista general de la calle Guillén



Edificios existentes en la calle Guillén



Parcelas sin ocupar desde la calle Guillén



Vista del camino antes de la urbanización de la calle Carretera Circunvalación



Vista de los estrechamientos del camino antes de las obras



Vista de las parcelas afectadas por el trazado del vial antes de las obras

1. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE SE ACTÚA

La propuesta de modificación afecta parcialmente a la manzana existente entre las calles Guillén, Requena y Carretera de Circunvalación.

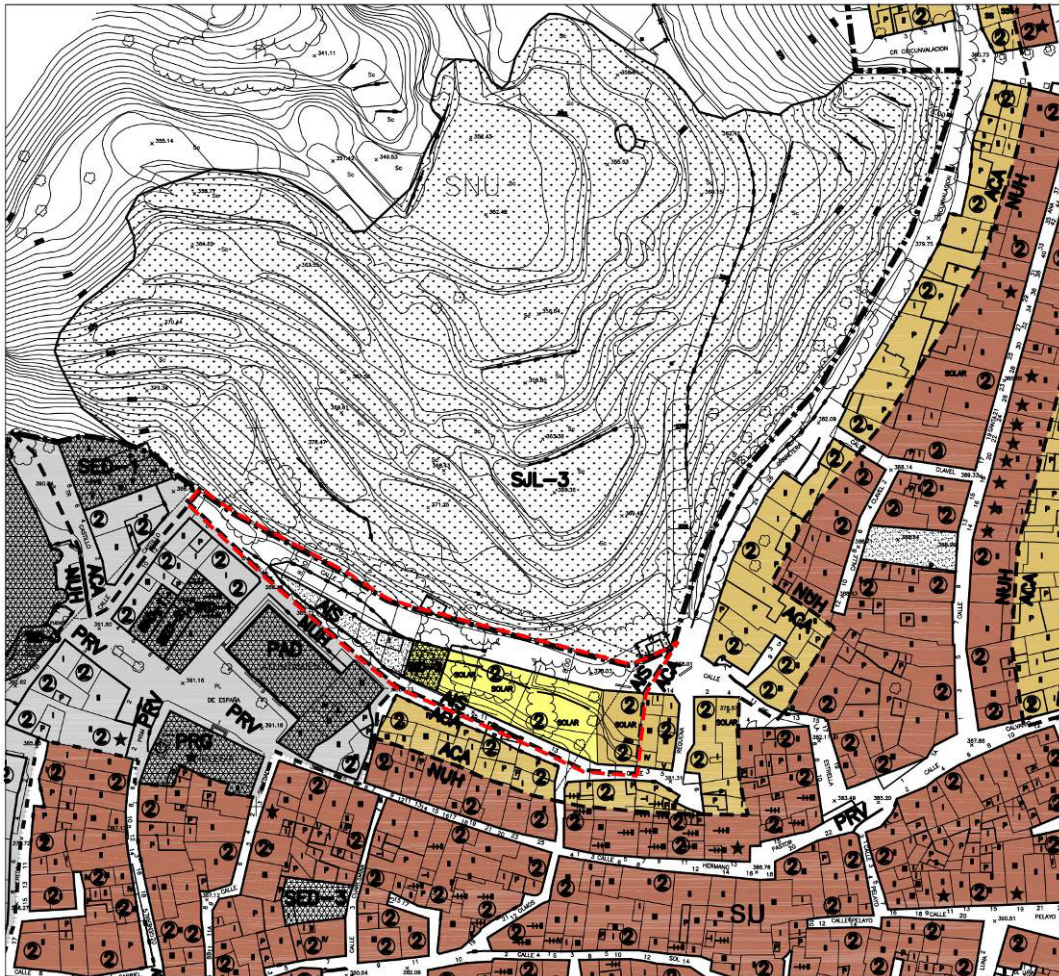
La parte de la manzana no afectada por la modificación pertenece actualmente a la zona de ordenación Ampliación de Casco (ACA) y se encuentra completamente edificada.

El resto de la manzana forma parte de la zona de ordenación Viviendas Aisladas (AIS), se encuentra en parte ocupada por un edificio que cuenta con licencia según el planeamiento anterior y cuyos parámetros urbanísticos pueden encuadrarse perfectamente en la zona de ordenación ACA. La edificación ocupa una superficie de 216,66m²s en planta y consume una edificabilidad de 327,28m²t.

Las tres parcelas no ocupadas del ámbito, por si mismas no resultan edificables. Aunque una dispone de la superficie mínima de parcela, no podría edificarse a priori porque la suma de las otras parcelas no alcanza la superficie de parcela mínima. Se requeriría pues, realizar una reparcelación previa para regularizar urbanísticamente la configuración de las mismas. Como la superficie vacante es de 759,02m²s, y la parcela mínima en zona AIS es de 300m²s se podrían obtener como máximo dos parcelas.

Mayor conflicto presentará la imagen urbana que resultará de la aplicación del planeamiento. En esta parte del casco en la que se está creando un borde urbano con la tipología de ampliación de casco, de repente y sin ninguna justificación especial la trama se disgregará con la construcción de dos viviendas unifamiliares. Para mayor preocupación dicha disgregación se materializará en las proximidades del BIC del Castillo de Cofrentes.

En el siguiente esquema pueden apreciarse las diferentes tipologías del casco urbano, en marrón oscuro el Núcleo Histórico, en marrón claro la zona de Ampliación de Casco, en gris el ámbito del BIC del Castillo de Cofrentes. En color amarillo la zona que pasará de la zona AIS a ACA logrando un borde compacto concordante con el resto del límite urbano.



Estudio del borde urbano

Es necesaria a simple vista la eliminación del pequeño suelo dotacional destinado a la antena de comunicaciones y su inclusión en el suelo edificable para completar la edificación hasta el límite de la manzana ACA situada en la calle Guillén, enfrente de la actuación.

La dificultad en la gestión de las parcelas AIS para que sean edificables ha permitido que se mantengan sin ocupar, de modo que en el momento en que nos encontramos resulta muy beneficioso modificar el planeamiento evitando la disgregación del borde urbano con una tipología más compacta. Paralelamente la zona ACA dispone de una parcela mínima de inferior tamaño con lo que su edificación resultará más atractiva al no tener que realizar operaciones de parcelación para poder obtener solares edificables.

En cuanto al número de alturas permitidas actualmente es de dos en ambas calles, el desnivel existente entre la calle Carretera de Circunvalación y la Calle Guillén unido al pequeño espesor de la manzana originarían la creación de un edificio escalonado de dudoso efecto estético. Ha resultado una buena solución la empleada en el ámbito por el edificio con licencia anterior al planeamiento, la vivienda muestra dos plantas a la calle Carretera de Circunvalación, la planta superior se convierte en la única planta de la calle Guillén.

2. ALCANCE, ÁMBITO Y POSIBLE CONTENIDO DE LAS ALTERNATIVAS DEL PLAN QUE SE PROPONE

2.1. Alcance

La modificación no afecta a las determinaciones de la ordenación estructural.

Con la modificación no se alteran las normas urbanísticas de las zonas de ordenación AIS o ACA. La nueva ordenación no afecta directamente al núcleo histórico, aunque sí a su entorno inmediato, se propone una nueva ordenación tendente a preservar las características morfológicas tradicionales y las actividades que contribuyan a vitalizarlas, extremo que es adecuado a los criterios de zonificación del artículo 27.b.3 de LOTUP.

La modificación de planeamiento propuesta afecta a la ordenación pormenorizada, afectando a la delimitación de las subzonas, con sus correspondientes ordenanzas particulares de edificación, que incluirán sus dimensiones, forma y volumen, según se recoge en el artículo 35.1.c de LOTUP. Este apartado de la ley justifica como ordenación pormenorizada tanto la modificación de las subzonas como a la reducción del número de alturas permitido.

Se afecta a un equipamiento perteneciente a la red secundaria de dotaciones públicas que es una determinación de la ordenación pormenorizada de acuerdo con el artículo 35.1.b de LOTUP.

2.2. Ámbito de la modificación

La modificación se circunscribe a los terrenos que definen el borde del casco urbano de Cofrentes, afectando parcialmente a la manzana existente entre las calles Guillén, Requena y Carretera de Circunvalación.

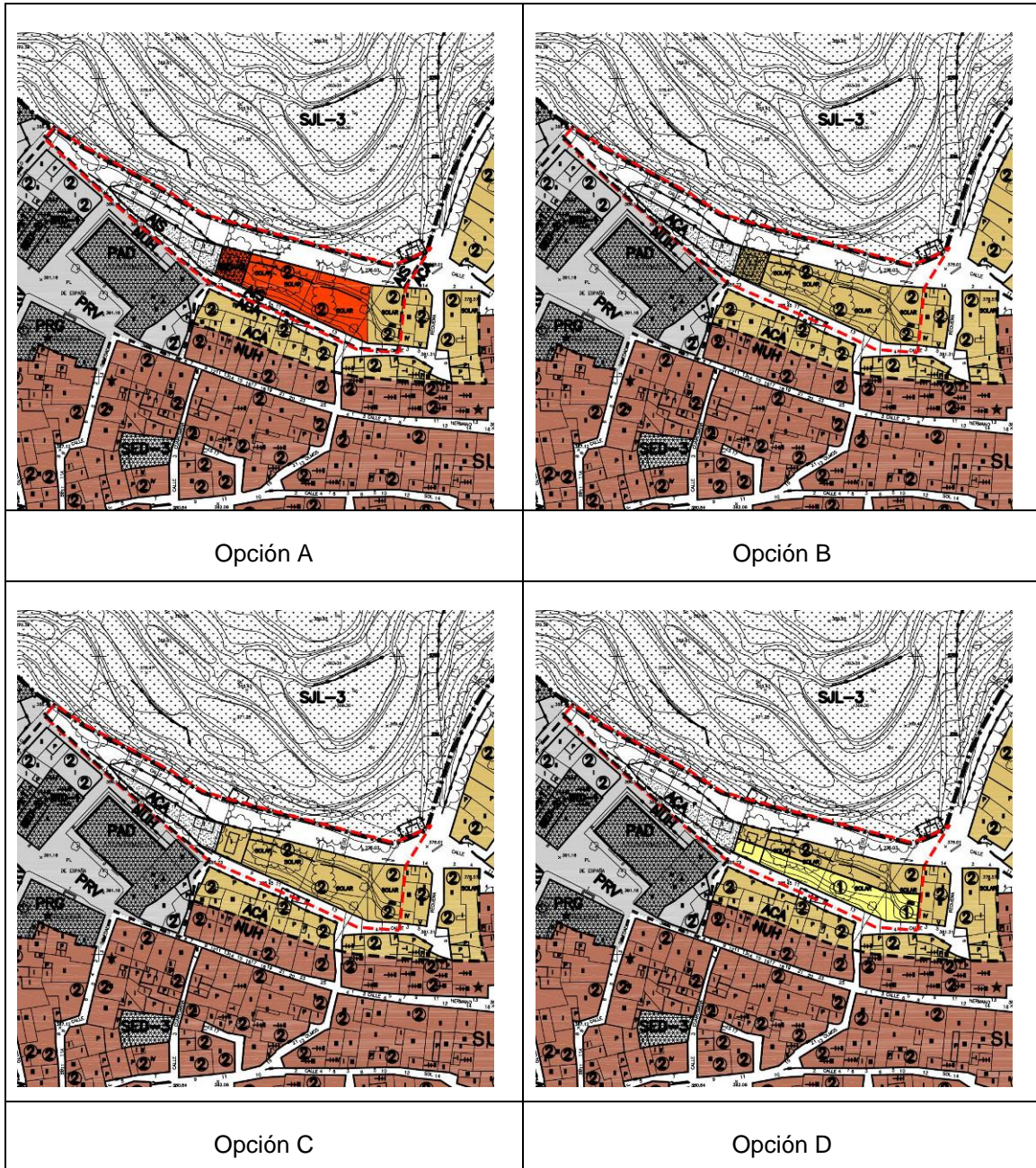
La ampliación de la zona de ordenación ACA en detrimento de la zona AIS, afecta a todas las parcelas residenciales incluidas en la zona de ordenación AIS, y al equipamiento SID-2 destinado a la torre de comunicaciones.

Aunque en el ámbito se encuentra incluido el viario que da servicio a las parcelas, en estos momentos se encuentra completamente urbanizado y, a priori, no se requiere ningún tipo de intervención en este sentido.

2.3. Contenido de las alternativas del plan

El estudio de las alternativas de ordenación para el ámbito se basan en la forma de entender el borde urbano de una zona ya consolidada próxima al núcleo histórico de la población. La posibilidad de respetar el planeamiento vigente es inviable puesto que generaría un borde completamente desestructurado.

A este efecto se han planteado las siguientes soluciones:



El análisis de las alternativas se resume en resolver la compacidad de los edificios siguiendo las alineaciones existentes y eliminar el equipamiento.

Opción A) Mantener la zona de ordenación como se recoge en el planeamiento, como viviendas aisladas con la tipología de bloque exento, caracterizada por una separación a lindes frontales de 4 metros y al resto de 3 metros. La pequeña entidad de la zona destinada a viviendas unifamiliares hace que no quede justificada suficientemente esta tipología disgregada en un entorno muy compacto como es el centro histórico. Además, las separaciones a lindes en manzanas tan estrechas suele dar origen a espacios residuales alrededor de la vivienda que devienen en aparcamientos al aire libre o almacén de mobiliario de exterior, que puede terminar por ofrecer una visión bastante alejada de la idea bucólica de una vivienda con jardín.

Surge la opción B) que consiste en mantener las alineaciones de la manzana pero alterando la subzona de ordenación a ampliación de casco para igualarla al entorno más próximo. El gran aporte de la modificación de la subzona consiste en el cambio en el sistema de ordenación que pasa a ser por alineación de calle, resultando finalmente una tipología edificatoria de manzana cerrada. Este sistema viene a eliminar los espacios residuales que estaban previstos junto a las viviendas aisladas para crear un frente continuo de edificación, recuperando la fachada natural del casco urbano.

En la opción C) resulta del desarrollo de la opción B, la propuesta elimina el suelo dotacional para generar una parcela edificable que permita cerrar la trama urbana con la construcción de un edificio que corresponda a la misma tipología que el resto de la calle. Se mantienen las alineaciones actuales dado que coinciden con las existentes en el frente opuesto de la calle Guillén.

Se sugiere entonces la posibilidad D) que es la más integrada, consiste en aprovechar el desnivel del terreno que origina la diferencia entre las rasantes de la calle Guillén y la calle Carretera de Circunvalación para controlar el impacto visual de las construcciones. Se copia para eso el modelo de edificio situado en el número 1 de la calle Requena, el mismo cuenta con dos plantas dando la calle inferior, la planta alta de enrasa con la calle superior, de modo que se muestra en esa calle como una edificación de una planta, en concordancia la planta baja en la calle inferior es el sótano visto desde la superior. Este efecto que ha sido muy beneficioso para la estética de la zona, sin embargo no se recoge en el PG que permite también la construcción de dos plantas en la calle superior, el resultado de la máxima edificabilidad permitida por el planeamiento sería un edificio escalonado que provocará un dudoso resultado estético. Esta propuesta recoge que en la calle superior se edifique solamente una planta controlando el efecto final del número de alturas permitidas.

En cierta manera, la última opción propuesta permite una edificación compacta que redefine el borde urbano previsto logrando una fachada y, por tanto, un aspecto final más adecuado para el entorno del núcleo histórico de la población.

Los parámetros urbanísticos que se utilizarán en la zona se especifican en la ficha de Zona de Ordenación Urbanística ampliación de casco (ACA) definida en el “Título VII. Las Zonas de Ordenación” de las Normas Urbanísticas PG.

Zona de ampliación de casco (ACA)

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: AMPLIACIÓN DE CASCO		CÓDIGO: ACA
MUNICIPIO: COFRENTES		PLAN: P.G. de COFRENTES
SISTEMA DE ORDENACIÓN ALINEACIÓN DE CALLE	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA MANZANA COMPACTA	USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL: unitario (Ru)	Residencial múltiple (Rm) Oficinas (TOF-1)	Comercial (TCO-2) Industrial (IND-2)
	Comercial (TCO-1) Recreativo (TRE-1)	Hoteles (THO-2)
	Hoteles (THO-1) Almacén (ALM-1)	Oficinas (TOF-2)
	Residencia colectiva (TRC) Industrial (IND-1)	Recreativo (TRE-2 TRE-3)
	Aparcamiento (PAR-1a PAR-1b PAR-1d)	Almacén (ALM-2)
	Dotacionales excepto ID (CT permitidos)	Aparcamiento (PAR-1c PAR-2)

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	60 m ²	Retranqueo de la edificación	prohibido
Frete mínimo de parcela	5 m	Separación huecos a linderos o medianeras	≥ 0,6 m
Diámetro círculo inscrito mínimo	5 m		
Ángulos medianeros	≥ 60 °		
Agregaciones con frente > 12 m	prohibidas		
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
		Número máximo de plantas (según planos)	2 3
		Altura máxima reguladora	7 m 10 m
		Aumento altura para acuerdo compositivo con edificio	15 %
		Distancia cota de rasante a cara inf. forjado techo planta baja	3m ≤ h ≤ 4 m
		Áticos, semisótanos y entreplantas	prohibidos
		Vuelo máx. balcones calles ancho ≤ 4 m / 4 < a ≤ 9 / > 9 m	0 / 0,35 / 0,6 m
		Longitud máxima fachada ocupada por voladizos	60 %
		Distancia mínima de rasante a cara inferior de superficie volada	3,5 m

OTRAS CONDICIONES
<i>Condiciones funcionales:</i> a) No se admitirán patios de luces o ventilación recayentes a espacios libres públicos y/o a viales públicos. b) Permitido aprovechamiento bajo cubierta cuando el espacio esté vinculado a vivienda (pendiente ≤ 1/3).
<i>Condiciones estéticas:</i> a) Los edificios protegidos próximos servirán de referencia para la composición de las fachadas y huecos. b) Libertad de empleo de materiales en fachada, salvo vitrificados y pétreos pulimentados. c) Prohibido instalar marquesinas, toldos e instalaciones que sobresalgan del plano de fachada.
<i>Condiciones especiales:</i> La parcela destinada a uso escolar cumplirá los parámetros urbanísticos indicados en el art. 1.311.c).



3. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN

No se requiere ningún elemento especial de gestión urbanística del ámbito puesto que los espacios públicos son de titularidad municipal y se encuentran completamente urbanizados. Es por ello que la modificación de planeamiento propuesta no requiere ninguna intervención en este sentido.

Respecto a la parte de las parcelas vacantes que tras la modificación serán edificables al reducirse la parcela mínima con el cambio de zona de ordenación, podrán solicitar directamente licencia de edificación sin tener que esperar a reparcelar el ámbito.

Para solucionar el efecto antiestético de la antena de telecomunicaciones, el Ayuntamiento de Cofrentes debe renunciar a la concesión que la mantiene. El cambio de uso de la parcela del equipamiento a suelo edificable, va a asignarle un valor a la parcela que permitirá compensar la indemnización por la conclusión anticipada de la concesión.

En caso de no optar por el cese de la concesión y actuar a largo plazo, una vez alcanzado el vencimiento de la concesión, el desmontaje de la instalación permitirá que se complete la trama urbana. En definitiva, la modificación aporta alternativas económicas que podría esgrimir el ayuntamiento para que no se renueve eternamente la concesión.

4. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL TERRITORIO ANTES DE LA APLICACIÓN DEL PLAN EN EL ÁMBITO AFECTADO

La modificación mantiene íntegramente el trazado urbano existente en la actualidad, por lo que no va a producirse ninguna alteración significativa del medio ambiente durante la aplicación del plan.

El ámbito de la modificación está incluido en el casco urbano de la población. Como se ha indicado, la zona está completamente urbanizada, por lo que no parece lógico que puedan plantearse importantes intervenciones de transformación urbana que puedan afectar al medio ambiente.

Debido a la situación y a las dimensiones del ámbito tampoco se plantea ninguna influencia sobre el territorio.

5. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y SOBRE LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO

La modificación se propone en un entorno urbanizado completamente consolidado por lo que no plantea ninguna afección en el medio ambiente y el territorio. Si bien la modificación mejorará la imagen urbana del entorno inmediato y permitirá garantizar que las intervenciones de edificación sean coherentes con el planeamiento.

El nuevo planeamiento se plantea en un ámbito muy reducido que no incluye, ni altera, ningún elemento estratégico del territorio.

En la propuesta de modificación del planeamiento no se aumenta la superficie edificable privada, aunque se asigna edificabilidad a una parcela destinada a equipamiento eliminando el efecto antiestético de la antena de telecomunicaciones sobre el BIC del “Castillo de Cofrentes”. no se plantea la modificación de los usos previstos en la zona siendo en todo momento residencial. En consecuencia la incidencia de la modificación tomando en consideración el cambio climático es insignificante o nula.

6. INCARDINACIÓN EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNITAT VALENCIANA Y SU INCIDENCIA EN OTROS INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O SECTORIAL

La propuesta realizada enlaza directamente con el objetivo definido por la estrategia territorial para el área consistente en desarrollar un sistema de asentamientos que ocupen el territorio de forma racional y mejoren la calidad urbana, la eficiencia económica y la prestación de servicios para el conjunto de la población.

El municipio de Cofrentes pertenece al área funcional Requena-Utiel que coincide de forma aproximada con las comarcas históricas del Valle de Ayora, el altiplano Utiel-Requena y el Rincón de Ademuz, que constituyen los territorios más occidentales de la Comunitat Valenciana. Son espacios de tradición agraria alejados de los núcleos urbanos del litoral, por lo que no han podido aprovecharse plenamente de los procesos económicos y territoriales positivos que se han generado en el litoral. No obstante, la finalización de la A-3 entre Valencia y Madrid supuso un cambio en el tradicional aislamiento de estos municipios, y su incorporación en las dinámicas de la región urbana de Valencia es cada día más acusada.

Todo ello sin desdeñar las grandes oportunidades que este territorio ofrece en materia de recursos ambientales y paisajísticos para desarrollar productos turísticos de elevada calidad

y complementariedad, con el fin de impulsar un desarrollo rural indispensable para el mantenimiento de la población en un territorio de baja densidad, que es crucial para la mejora de la eficiencia de los procesos ecológicos y para la mitigación de los riesgos naturales e inducidos en el conjunto de la Comunitat Valenciana.

Entre otras, las oportunidades territoriales del Área Funcional de Requena-Utiel son las siguientes:

- a) Patrimonio ambiental de extraordinario valor y diversidad.
- b) Patrimonio cultural y paisajístico excepcional.
- c) El potencial turístico del Embalse de Embarcaderos.

Para aprovechar estas oportunidades territoriales, mejorar la calidad de vida de los ciudadanos y el desarrollo sostenible del territorio sobre el Área Funcional de Requena-Utiel, se propone una visión estratégica con el horizonte del 2030 que consiste en “ser el eje de desarrollo interior de la Comunitat Valenciana”. Para ello, es prioritaria la consecución de los siguientes objetivos generales y específicos:

- a) Desarrollar un sistema de asentamientos que ocupen el territorio de forma racional y mejoren la calidad urbana, la eficiencia económica y la prestación de servicios para el conjunto de la población.
- b) Actividad económica e innovación gracias a su gran riqueza ambiental y cultural, este espacio es apto para desarrollar fórmulas novedosas de productos turísticos, algunos ya consolidados, en torno a los paisajes del vino, la salud, el deporte de riesgo y de aventura, los embalses, la cultura y la gastronomía, el golf o el turismo rural.
- c) Actuaciones representativas Proyecto territorial integral Embalse de Embarcaderos. Este embalse constituye una antigua infraestructura de riego fuera de uso, que conforma un enclave de elevado valor natural, especialmente por la presencia de ecosistemas acuáticos continentales, escasos en la Comunitat Valenciana. Por otra parte, es un espacio con un elevado potencial de uso público sostenible que permita compatibilizar la preservación de los hábitats de interés con el disfrute de la naturaleza por parte de los ciudadanos de la comarca y visitantes de otros territorios. Se trata de un proyecto integral para mejorar la funcionalidad del embalse como zona húmeda, mediante la restauración ecológica del embalse, y desarrollar todas las potencialidades turísticas y recreativas mediante la implantación de miradores, rutas, áreas de descanso, áreas de interpretación temática y de navegación.

MEMORIA JUSTIFICATIVA – OTRAS ACLARACIONES

1. INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL PLANEAMIENTO VIGENTE

La modificación se plantea sobre el Plano de Ordenación Estructural OE-2.2: “Ordenación Estructural. Calificación del suelo. Término municipal.”, y sobre el Plano de Ordenación OP-1.1: “Ordenación pormenorizada. Población de Cofrentes” contenidos en el PG de Cofrentes.

La parcela con edificación consolidada que obtuvo licencia antes de la entrada en vigor del planeamiento vigente no está declarada expresamente en el PG como fuera de ordenación, disponiendo de un régimen de obras y usos bastante abierto. Antes de la modificación resultaba de aplicación el apartado 5 de la Disposición Transitoria Primera de las Normas Urbanísticas del PG que contemplaba que en las construcciones y edificios que, no se ajustaran al Plan, se admitían obras de reforma y mejora y cambios objetivos de actividad siempre que la nueva obra o actividad no acentuara la inadecuación al planeamiento vigente, ni supusiera la completa reconstrucción de elementos disconformes con él. No parece que el edificio vaya a demolerse en un breve espacio de tiempo por lo que la incidencia de eliminar la situación de fuera de ordenación sobre el planeamiento vigente es nula.

2. JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA DE LA PROPUESTA

El Ayuntamiento de Cofrentes consciente de la problemática de accesibilidad a la plaza de España donde la zona donde se encuentra el Castillo, el ayuntamiento, la iglesia, la residencia San José, el salón de la juventud y la oficina de turismo, decide ampliar el ancho y urbanizar la calle Carretera de Circunvalación.

Es en el momento en que se plantea la urbanización cuando las miradas se centran en el ámbito y se ponen de manifiesto los problemas existentes.

Con la modificación del planeamiento se conseguirán múltiples objetivos, a muy corto plazo obtener los terrenos para la construcción del vial.

A medio plazo puede permitir que se edifique en las parcelas vacantes materializando el borde urbano. Los propietarios de los terrenos pierden la mejor calidad y mayor precio de

venta de las parcelas originales destinadas a vivienda unifamiliar, por un cambio del tipo de edificación que permitiría una casa tradicional. Aunque esta construcción se adquiriría a un precio inferior, la diferencia de valor se compensaría con el incremento de la edificabilidad máxima permitida.

A largo plazo se debe eliminar la antena de telecomunicaciones para recuperar una imagen limpia del Castillo de Cofrentes y su entorno. Una vez eliminada la antena se concluirá la trama urbana con la construcción de un edificio de tipología tradicional en la parcela libre.

La modificación propuesta, plantea la solución a los múltiples problemas que presenta el ámbito de forma prácticamente intuitiva, eliminando en esta zona la propuesta del PG que permitiendo viviendas aisladas en este entorno, podría haber desembocado en la fragmentación irreparable del borde urbano.

3. JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES DOTACIONALES

La edificabilidad prevista en las parcelas objeto de la modificación es en la actualidad de $0,70\text{m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$ distribuidas en dos plantas y destinadas a la construcción de viviendas unifamiliares aisladas.

Con la modificación se prolonga el sistema de ordenación de ampliación de casco, logrando una imagen de manzana compacta a la manera de las casas de pueblo tradicionales. Este cambio en la tipología de las viviendas origina un aumento de la edificabilidad inicialmente prevista, que en la calle Guillén pasará a ser de $1,00\text{m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$ y en la calle Carretera de Circunvalación de $2,00\text{m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$. A ese incremento de edificabilidad hay que añadir la transformación en solar edificable del equipamiento ocupado por la antena de telecomunicaciones.

La regulación de estándares urbanísticos tiene carácter de mínimos en cuanto a las superficies de dotaciones públicas y de máximos en cuanto a la edificabilidad lucrativa privada, de modo que los planes podrán establecer mayores exigencias o restricciones. Por tanto, si la actuación urbanística genera incremento de edificabilidad resultará necesario una justificación adicional de los estándares urbanísticos previstos en el planeamiento.

El principio general de la regulación de los estándares urbanísticos se basa en la proporcionalidad entre las dotaciones públicas y la edificabilidad.

Adicionalmente, debe considerarse que se han realizado otras modificaciones en el planeamiento de Cofrentes que también han modificado la edificabilidad, incrementándola o reduciéndola, en su caso, modificando la proporción de suelo dotacional. Debe efectuarse un balance de los cambios realizados para valorar las necesidades del suelo dotacional.

A continuación se reproduce la tabla que justifica las variaciones de edificabilidad y dotaciones producidas como consecuencia de las modificaciones de planeamiento aprobadas definitivamente:

	Edificabilidad (m ² t)	Dotacional Equipamientos (m ² s)	Dotacional Zona Verde (m ² s)
Modificación 1	Compensada	9,84	3.413,00
Modificación 2	Sin edificabilidad	12,00	115,77
Modificación 5	-658,96	330,6	0
TOTAL	-658,96	352,44	3.528,77

Debe indicarse que los 3.528,77m² correspondientes al exceso de zona verde se encuentran ubicados en las parcelas destinadas a parque público. En la modificación 1 se consideró dicho excedente para la población total de 3.273 habitantes y aún con un estándar de 10m²/habitante destinado a parque público.

De la modificación actual se desprende el siguiente estado de mediciones:

PLAN GENERAL	Superficie (m ² s)	Índice de edificabilidad (m ² s/m ² t)	Edificabilidad (m ² t)
Solares AIS	873,35	0,70	611,35
Equipamiento	102,33		
Red Viaria	1.299,60		
Zona Ajardinada	214,94		
TOTAL	2.490,22		611,35

MODIFICACIÓN 9	Superficie (m ² s)	Índice de edificabilidad (m ² s/m ² t)	Edificabilidad (m ² t)
Solares ACA	486,84	2,00	973,68
Solares ACA	488,84	1,00	488,84
Equipamiento	0,00		
Red Viaria	1.299,60		
Zona Ajardinada	214,94		
TOTAL	2.490,22		1.462,52

El resultado de la modificación es una reducción en la superficie de equipamientos de 102,33m²s y un incremento de la edificabilidad de 851,18m²t (1.462,52 – 611,35).

Los 851,18m²t de edificabilidad quedarán compensados en parte con la reducción de 658,96m²t realizada en la Modificación 5. Deberán justificarse estándares dotacionales por los 192,22 m²t correspondientes al incremento de edificabilidad generado por la nueva modificación, para ello se tomará empleará el Anexo IV de LOTUP considerando que la edificabilidad será residencial.

La reserva de suelo con destino a zonas verdes y equipamientos, ambos públicos, debe superar los 35 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable de uso residencial, por tanto para los nuevos 192,22 m²t se debería incrementar la reserva prevista en 67,28m²s dotacional.

De la reserva del apartado anterior, un mínimo de 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable de uso residencial se destinará a zonas verdes públicas, en total 28,83m²s. El resto se destinará a equipamientos públicos, en total 38,45m²s. Respecto a los equipamientos debe justificarse también la reducción de 102,33m²s consecuencia de la eliminación de la antena de comunicaciones. Por tanto se necesitarán equipamientos en una superficie de 140,78m²s, este valor es superado ampliamente por los 352,44m²s destinados a equipamiento que se han suplementado como consecuencia de las modificaciones de planeamiento aprobadas.

Debe cumplirse el artículo 24 de LOTUP que indica que el estándar global de zonas verdes y parque públicos incluidos en la ordenación estructural y en la ordenación pormenorizada, en cada municipio, no será inferior a 10 metros cuadrados por habitante, con relación al total de población prevista en el plan. Este estándar se cumplirá de modo global para todo el municipio, pero no es exigible que se cumpla en cada uno de los sectores o ámbitos de planeamiento.

Considerando de forma muy garantista que los 192,22 m²t dan lugar a dos viviendas, y en cada vivienda habitan 3,02 personas deberá incrementarse la dotación de zonas verdes de red primaria en 60,40m²s, a lo que habrá que añadir los 28,83m²s del estándar de red secundaria calculado. En total se requieren 89,23m²s destinados a zonas verdes, este valor es superado ampliamente por los 3.528,77m²s destinados a zona verde que exceden de la medición necesaria o que se han suplementado como consecuencia de las modificaciones de planeamiento aprobadas.

La reserva de plazas de aparcamiento diferenciará entre plazas de aparcamiento privadas, situadas en el interior de las parcelas privadas, y plazas de aparcamiento públicas, dispuestas en los viales públicos o en zonas específicas de aparcamiento público. Se exigirá, como mínimo, 0,5 plazas de aparcamiento privada por habitante y 0,25 plazas de aparcamiento de uso público por habitante. En total 4 y 2 plazas. Al borde de la calle Carretera de Circunvalación el Ayuntamiento de Cofrentes ha construido un aparcamiento destinado a las visitas turísticas cuyas dimensiones justifican ampliamente la pequeña dotación requerida.

4. DETERMINACIONES LEGALES

4.1. Marco Jurídico

LEY 5/2014. 25/07/2014. (DOCV 31/07/2014) Presidencia de la Generalidad Valenciana. **Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (LOTUP)**. *Deroga entre otras: Ley 4/2004, LOTPP; Ley 10/2004, del SNU; la Ley 16/2005, LUV; la Ley 9/2012, reguladora de Campos de Golf; el Decreto 67/2006, ROGTU; y el Reglamento de Paisaje Decreto 120/2006. *Modifica la Ley 8/2004 de vivienda. BOE 23-09-2014. *Modificada por la Ley 10/2015 de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat

4.2. Procedimiento de elaboración y aprobación de la modificación

Conforme a lo establecido en el artículo 45.2 de LOTUP, los planes y programas que están sujetos a evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada se elaborarán siguiendo el procedimiento establecido en los artículos 50 y 51 de esta ley y en el capítulo III del título III de la ley si se concluye con el informe ambiental y territorial estratégico.

Puntualiza el artículo 46.3.b) de LOTUP que el órgano ambiental y territorial determinará si un plan o programa debe ser objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada u ordinaria en el supuestos de modificaciones menores de los planes que se adopten o aprueben por una administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria.

De acuerdo con el artículo 48.c) de LOTUP El órgano ambiental y territorial será el ayuntamiento del término municipal del ámbito del planeamiento objeto de la evaluación ambiental, sin perjuicio de la asistencia y la cooperación de las diputaciones provinciales de acuerdo con la legislación de régimen local, en el caso de los instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano.

La solicitud formal de inicio del procedimiento de evaluación ambiental carece de coherencia dada la coincidencia del órgano promotor, el órgano sustantivo y el órgano ambiental y territorial. Optará directamente el Ayuntamiento de Cofrentes por comprobar que la presente documentación se ajusta a lo establecido en el apartado anterior y en la legislación sectorial. El inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica, se realizará con la toma en consideración del borrador del plan y un documento inicial estratégico con el contenido indicado en el artículo 50 de LOTUP.

El Ayuntamiento de Cofrentes como órgano ambiental y territorial someterá el documento que contiene el borrador del plan o programa y el documento inicial estratégico a consultas de las administraciones públicas afectadas de acuerdo con el apartado d) y e) del artículo 49.1 de LOTUP y personas interesadas, por un plazo mínimo de veinte días hábiles desde la recepción de la solicitud de informe para los planes que afecten exclusivamente a la ordenación pormenorizada, o al suelo urbano que cuente con los servicios urbanísticos implantados sin modificación del uso dominante de la zona de ordenación estructural correspondiente, según el artículo 50.1 de LOTUP.

Transcurrido el plazo establecido sin que se haya recibido el pronunciamiento, el procedimiento continuará en los términos establecidos en la legislación del Estado sobre evaluación ambiental, siendo públicas, en todo caso, las decisiones que finalmente adopte.

Una vez recibidos los pronunciamientos de las administraciones públicas afectadas, el Ayuntamiento de Cofrentes emitirá una resolución con el informe ambiental y territorial favorable que, en su caso, considere que la propuesta de modificación no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio.

Debida a la pequeña incidencia de la ordenación, es previsible que el órgano territorial y medioambiental elaboren, en aplicación del artículo 51.2.b) de LOTUP, la resolución de informe ambiental y territorial estratégico, por considerar, de acuerdo con los criterios del anexo VIII de LOTUP, que el plan o programa no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, resolviéndose la evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado e indicando la procedencia de la tramitación del plan conforme al capítulo III de LOTUP o a su normativa sectorial.

De emitirse el acuerdo de relativo al no sometimiento a evaluación ambiental estratégica de la modificación puntual, por considerar que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, se procederá conforme al artículo 57 de LOTUP, iniciando el trámite de información pública durante un periodo mínimo de cuarenta y cinco días, asegurando, cuanto menos, las medidas mínimas de publicidad exigidas por el artículo 53.2 de LOTUP.

Durante el mismo plazo de información pública se consultará a los organismos afectados, con petición de los informes exigibles conforme a la legislación sectorial, así como a las entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos que pudieran resultar afectadas. La falta de emisión de dichos informes en el plazo de un mes permitirá proseguir la tramitación de las actuaciones. 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 esa fase del procedimiento. Cuando los informes a que hace referencia el presente título hayan de ser

evacuados por la administración general del Estado, se someterán a lo dispuesto en la legislación estatal que sea aplicable

Si, como consecuencia de informes y alegaciones, no se precisa introducir cambios sustanciales en la propuesta de plan, el plan será sometido a aprobación por el Pleno del Ayuntamiento.

El acuerdo de aprobación definitiva, junto con sus normas urbanísticas, se publicarán para su entrada en vigor en el Boletín Oficial de la Provincia. Cuando la aprobación definitiva sea municipal, antes de su publicación, se remitirá una copia digital del plan a la consellería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.

4.3. Estándares dotacionales

En coherencia con el artículo 63.3 de LOTUP, la nueva solución propuesta mantiene el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, no siendo necesario suplementar, la red primaria y la red secundaria de dotaciones, de forma que, con la modificación de planeamiento, se continúan cumpliendo con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad.

Las reglas de aplicación de los estándares urbanísticos exigidos a las modificaciones de planes se recogen en el apartado 8 del Anexo IV sobre estándares urbanísticos. Como regla general, la ordenación modificada tendrá un estándar dotacional global igual o superior al de la ordenación vigente, referidos al ámbito de la modificación.

Siguiendo con el apartado 8 del Anexo IV, cualquier modificación puntual de plan de ámbito superior a una manzana completa y todo plan modificativo, que incrementen la capacidad poblacional respecto del planeamiento vigente, deberá suplementar la dotación de parque público de red primaria, siempre que el planeamiento vigente no tenga ningún exceso sobre la dotación mínima de parques de red primaria. Cuando el suplemento de parque público exigido no tenga unas dimensiones suficientes para cumplir las condiciones dimensionales exigidas en el apartado III.3.2 del anexo, se procurará, en primer lugar, ampliar las dotaciones de parque público ya calificadas y, si esto no fuera posible, se admitirá que el suplemento de zona verde se consiga con jardines.

4.4. Adecuación a otras normativas sectoriales en vigor

La modificación propuesta no supone la reclasificación del suelo objeto de la misma.

Se entiende que el presente documento, con la finalidad expuesta, es suficiente documentalmente conforme a lo dispuesto en la vigente LOTUP.

No obstante, el documento será complementado con aquellas precisiones que puedan resultar del trámite ambiental, el proceso de información pública del mismo o de los informes sectoriales que se deriven.

5. CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN

En aplicación de la Disposición Transitoria Segunda apartado 2, los planes generales aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de LOTUP se asimilarán, a los efectos de su aplicación, al plan general estructural.

En aplicación de la Disposición Adicional Tercera apartado 1, los planes aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de LOTUP, se ejecutarán y aplicarán según sus propios contenidos, sin que LOTUP implique modificación de sus determinaciones físicas, ni del contenido de los derechos y aprovechamientos objetivos o tipo que de ellos se deriven.

La modificación no afecta a las determinaciones de la ordenación estructural definidas en el PG de Cofrentes ni a aquellas previstas en el artículo 21 de LOTUP.

La modificación se traduce en un cambio en la delimitación de las subzonas previstas en el planeamiento, la regulación del número de alturas permitidas y la eliminación de un equipamiento integrado en la red secundaria de dotaciones públicas. Todas estas determinaciones constituyen una modificación de la ordenación pormenorizada como desarrollo de la ordenación estructural, según se concreta en los apartados b) y c) del artículo 35.1 de LOTUP.

En aplicación del artículo 44.5 de 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.

NORMAS URBANÍSTICAS

Son de aplicación las Normas Urbanísticas del Plan General de Cofrentes publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia el 24 de junio de 2003.

Se mantiene sin modificaciones el resto de documentos con eficacia normativa del Plan General de Cofrentes, aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 16/04/2003 (BOP nº 148 del 24/06/2003, DOCV nº 4.605 del 10/10/2003), así como de las modificaciones puntuales posteriormente aprobadas, cuyos ámbitos no afectan a la presente modificación.

En Cofrentes, octubre de 2016



Juan B. Solís Paredes
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Colegiado nº 23.443



Enrique E. Argente Solís
Arquitecto
Colegiado nº 6.854

PLANOS

INF 0 PLANO DE INFORMACIÓN: SITUACIÓN

INF 1 PLANO DE INFORMACIÓN: ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. CALIFICACIÓN.

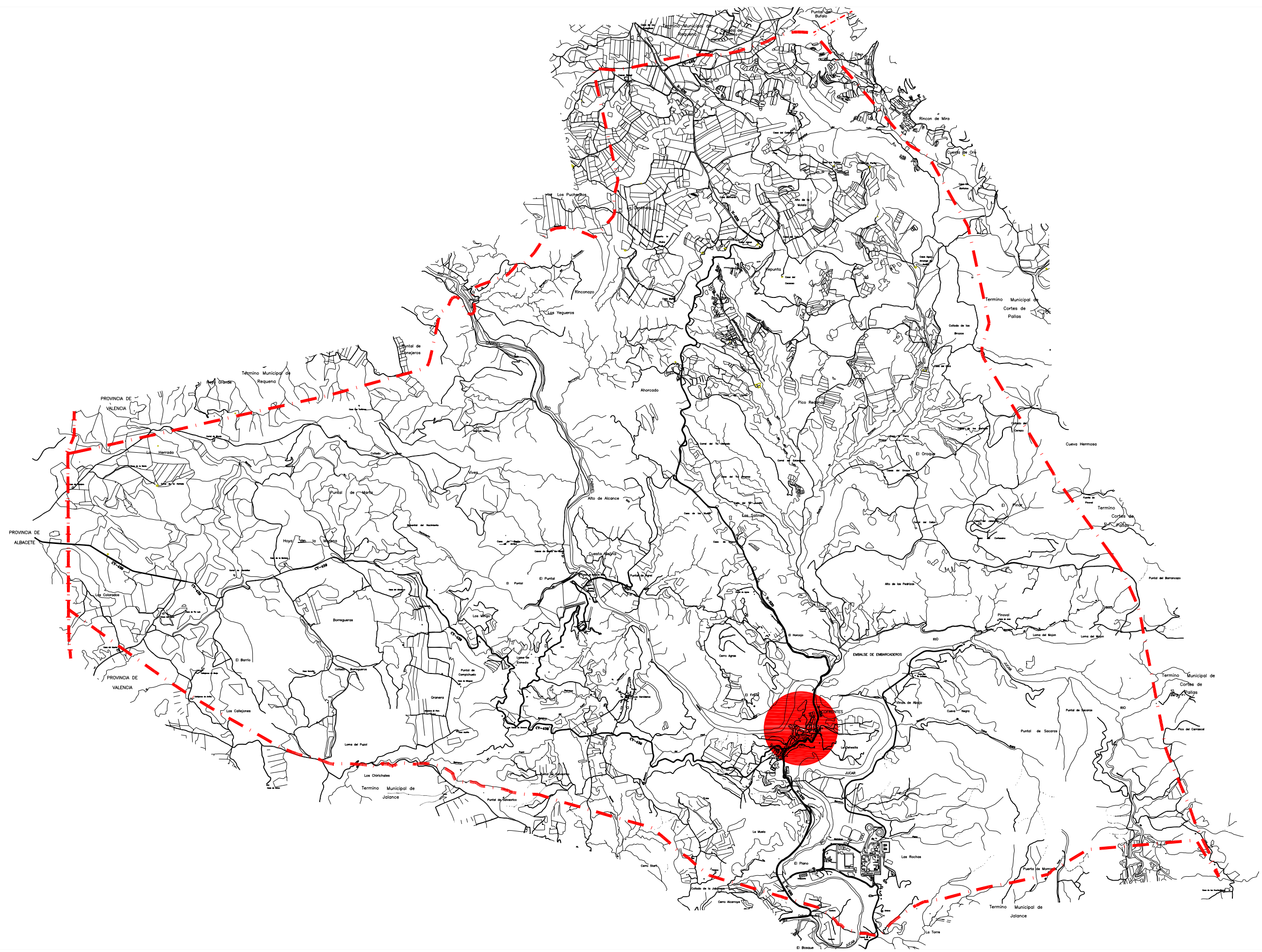

INF 2 PLANO DE INFORMACIÓN: ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. ZONAS

INF 3 PLANO DE INFORMACIÓN: ORDENACIÓN PORMENORIZADA

ORD 1. PLANO DE ORDENACIÓN: ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. CALIFICACIÓN.

ORD 2 PLANO DE ORDENACIÓN: ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. ZONAS


ORD 3 PLANO DE ORDENACIÓN: ORDENACIÓN PORMENORIZADA

AYUNTAMIENTO DE COFRENTES

PROMOTOR

JUAN B. SOLÍS PAREDES



ING. CAMINOS

ENRIQUE E. ARGENTE SOLÍS



ARQUITECTO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº9 DEL PG DE COFRENTES

Ajustes del borde del Suelo Urbano en el entorno de las calles Guillén, Requena y Circunvalación

OCTUBRE 2016

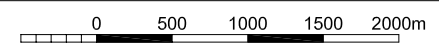
PROYECTO

PLANO DE INFORMACIÓN SITUACIÓN

INF 0

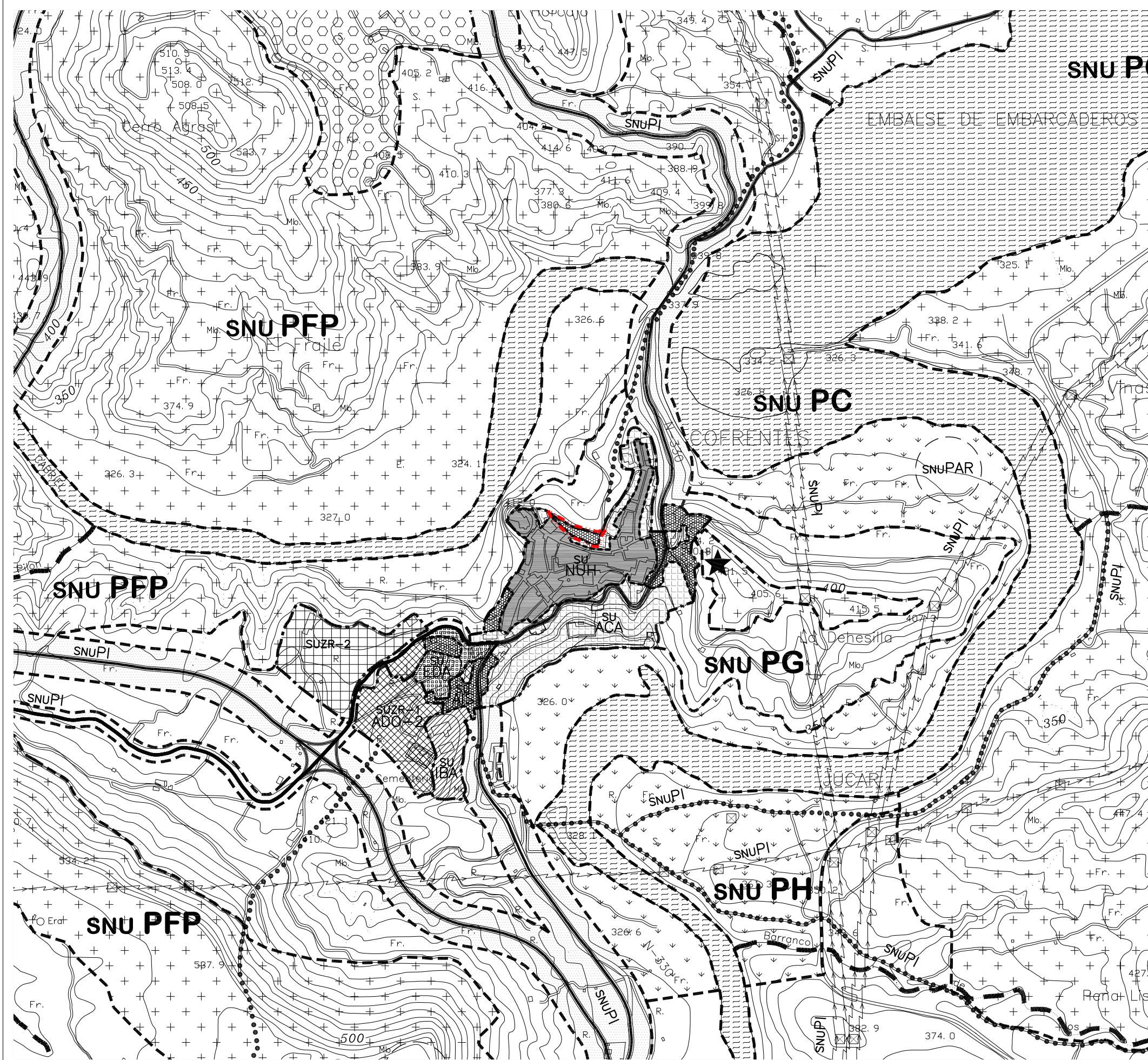
PLANO

E.GRÁFICA



ESCALA 1/50000

SERIE



- Límite de Ámbito
 Límite de Provincia
 Límite Término Municipal
★ Elemento Protegido en Término Municipal
- CLASES DE SUELO**
- ZONAS DE SUELO URBANO (SU) Y URBANIZABLE (SUZ) ORDENADO PORMENORIZADAMENTE**
- NUH Núcleo Histórico
 - ACA Ampliación del Casco
 - AIS Viviendas Aisladas
 - ADO-1/2 Viviendas Adosadas
 - IBA Industrial Bloque Adosado
 - TBE Terciario Bloque Exento
- ZONAS DE SUELO URBANIZABLE (SUZ) NO ORDENADO PORMENORIZADAMENTE**
- SUZR-2 Uso Predominante Residencial
- ZONAS DE SUELO NO URBANIZABLE (SNU)**
- PG Suelo No Urbanizable Protección Genérica
 - C Suelo No Urbanizable Común (en términos colindantes)
 - PFP Suelo No Urbanizable Protección Forestal y Paisajística
 - PH Suelo No Urbanizable Protección de Zonas Húmedas
 - PA Suelo No Urbanizable Protección Agrícola
 - PAR Suelo No Urbanizable Protección Arqueológica
 - PC Suelo No Urbanizable Protección de Cauces
 - Río
 - Barranco
 - PI Suelo No Urbanizable Protección Infraestructuras
 - Red Viaria Principal
 - Red Viaria Secundaria
 - Vereda
 - Tendido Eléctrico



AYUNTAMIENTO DE COFRENTES

PROMOTOR

JUAN B. SOLÍS PAREDES

ING. CAMINOS

ENRIQUE E. ARGENTE SOLÍS

ARQUITECTO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº9 DEL PG DE COFRENTES
Ajustes del borde del Suelo Urbano en el entorno de las calles Guillén, Requena y Circunvalación

OCTUBRE 2016

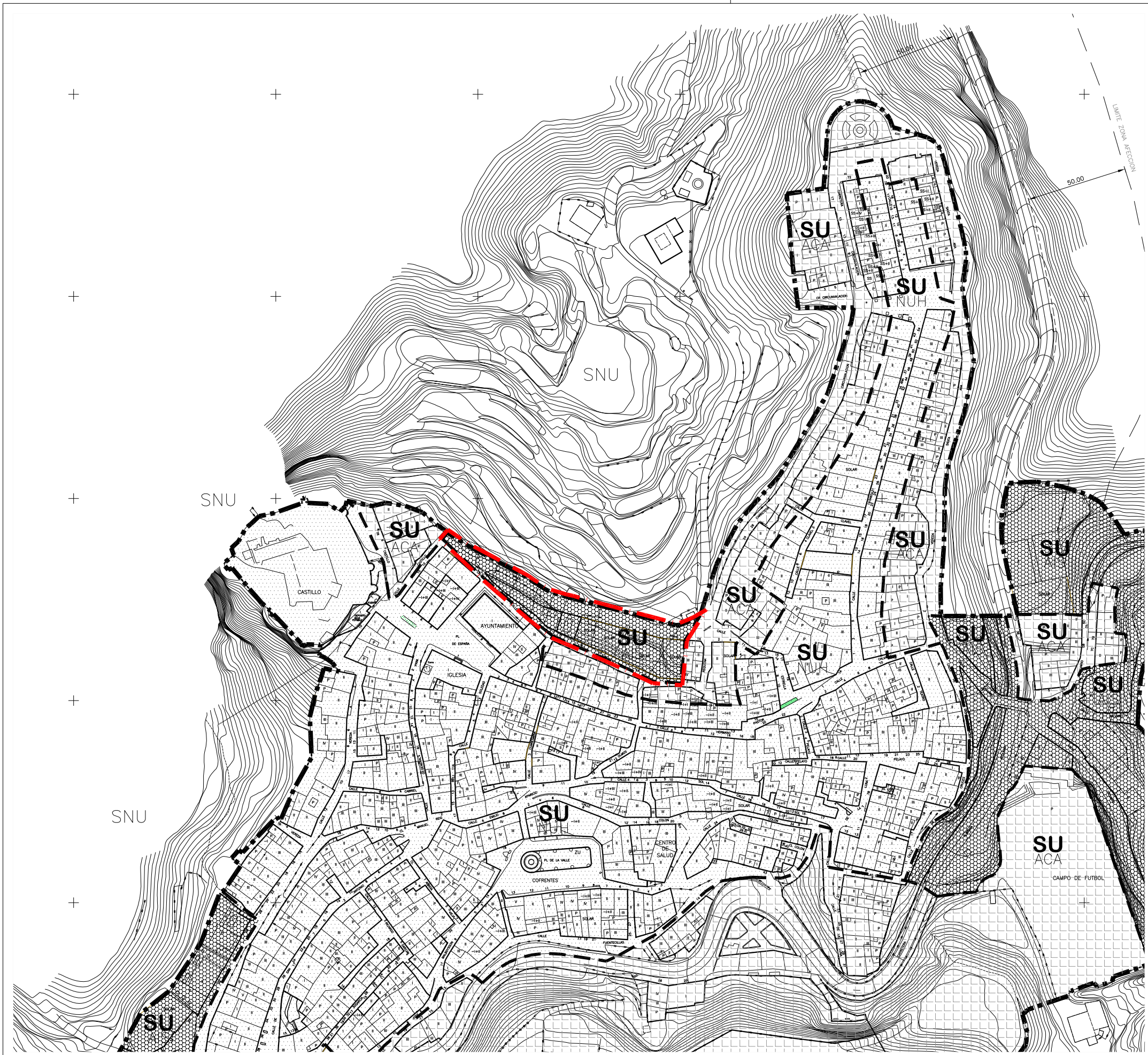
PROYECTO

PLANO DE INFORMACIÓN INF
ORD. ESTRUCTURAL - CALIFICACIÓN 1

PLANO

SERIE

E.GRÁFICA
0
100
200
300
400m
 ESCALA 1/10000



— — — — — Límite de Ámbito (2.490,22m²)




CLASES DE SUELO

- — — — — Límite clases de suelo
- SU** Suelo Urbano
 - SUZ** Suelo Urbanizable
 - SNU** Suelo No Urbanizable

ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA


- NUH Núcleo Histórico
- ACA Ampliación del Casco
- AIS Viviendas Aisladas
- ADO-1/2 Viviendas Adosadas
- EDA Edificación Abierta
- IBA Industrial Bloque Adosado
- TBE Terciario Bloque Exento



AYUNTAMIENTO DE COFRENTES


PROMOTOR

JUAN B. SOLÍS PAREDES



ING. CAMINOS

ENRIQUE E. ARGENTE SOLÍS



ARQUITECTO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº9 DEL PG DE COFRENTES

Ajustes del borde del Suelo Urbano en el entorno de las calles Guillén, Requena y Circunvalación

OCTUBRE 2016

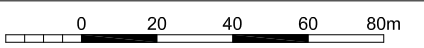
PROYECTO

PLANO DE INFORMACIÓN **INF**

ORD. ESTRUCTURAL - ZONAS **2**

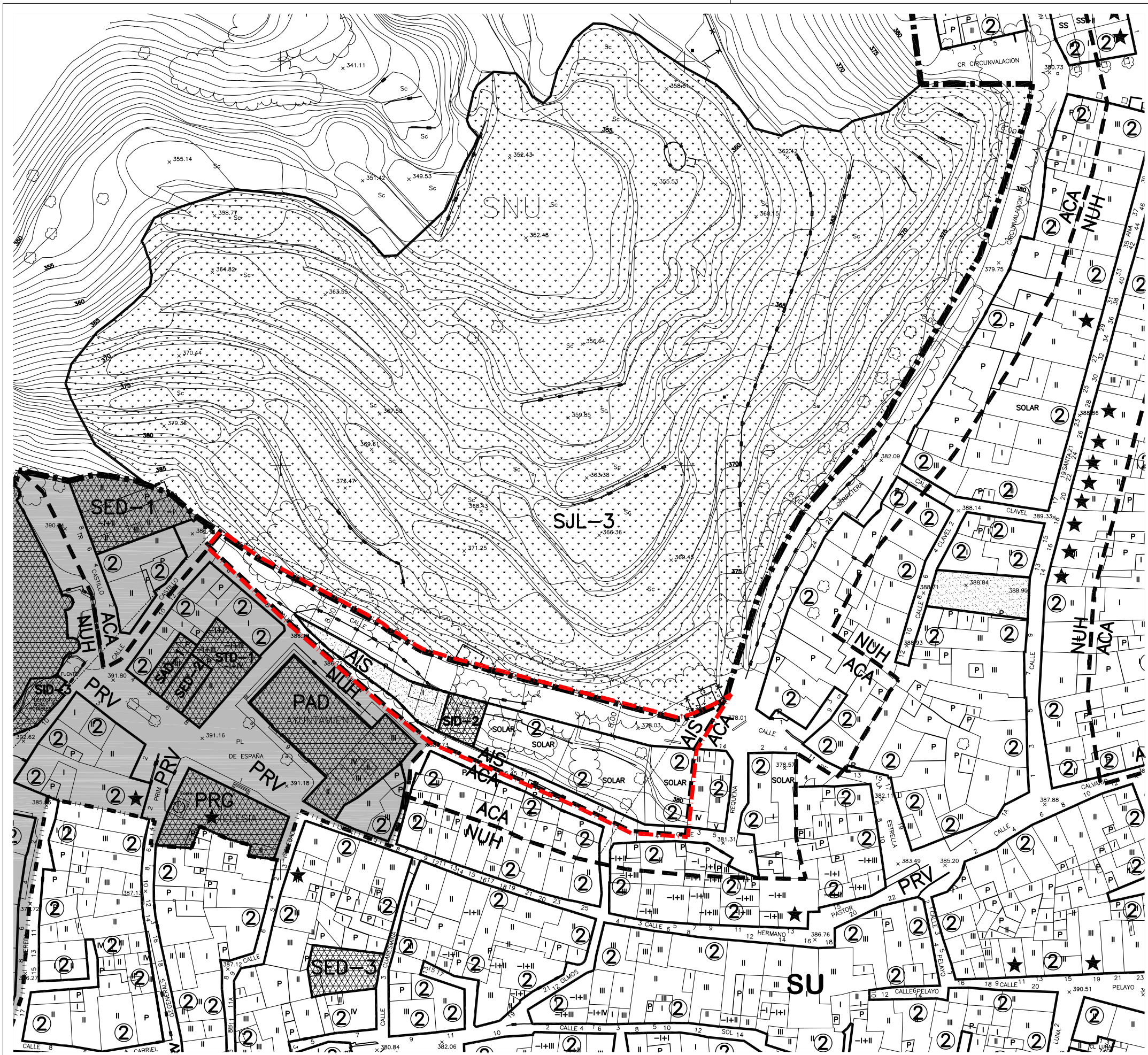
PLANO

E.GRÁFICA





ESCALA **1/2000**

SERIE



	Límite de Ámbito (2.490,22m ²)	
CLASES DE SUELO		
	Límite clases de suelo	
SU	Suelo Urbano	
SUZ	Suelo Urbanizable	
SNU	Suelo No Urbanizable	
SUZR-Nº	Sector Suelo Urbanizable Residencial	
ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA		
	Límite zona	
NUH	Núcleo histórico	
ACA	Ampliación de casco	
AIS	Viviendas aisladas	
ADO-1/2	Viviendas adosadas	
EDA	Edificación abierta	
IBA	Industrial Bloque adosado	
TBE	Terciario Bloque exento	
RED DE DOTACIONES PÚBLICAS		
P	Red Primaria de dotaciones	
S	Red Secundaria de dotaciones	
RED VIARIA		
RV	Viarío de tránsito	
AV	Aparcamiento	
	Zona ajardinada	
	EQUIPAMIENTOS	
ED	Educativo – Cultural	
RD	Deportivo – Recreativo	
TD	Asistencial	
ID	Infraestructura – Servicio Urbano	
AD	Administrativo – Institucional	
RG	Religioso	
	ZONAS VERDES	
JL	Jardines	
ORDENACIÓN PORMENORIZADA		
	Alineaciones	
	Elementos protegidos	
	Número máximo de alturas	
	Ancho de calle/Profundidad edificable	
	Área Protección Arqueológica/Entorno BIC	

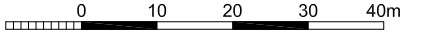

AYUNTAMIENTO DE COFRENTES
 PROMOTOR

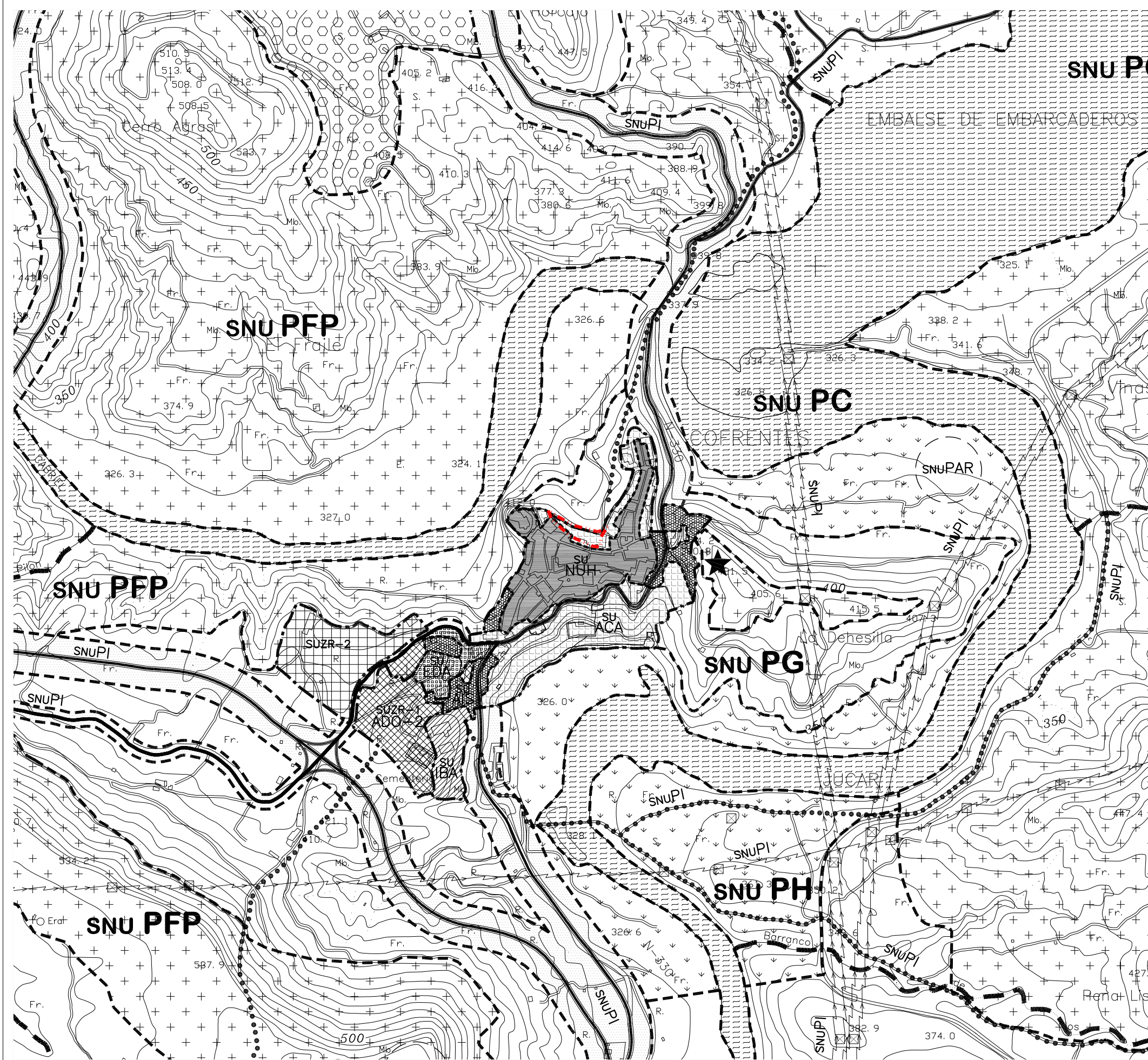
JUAN B. SOLÍS PAREDES

 ING. CAMINOS

ENRIQUE E. ARGENTE SOLÍS

 ARQUITECTO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº9 DEL PG DE COFRENTES
 Ajustes del borde del Suelo Urbano en el entorno de las calles Guillén, Requena y Circunvalación
 OCTUBRE 2016
 PROYECTO

PLANO DE INFORMACIÓN ORDENACIÓN PORMENORIZADA **INF 3**
 PLANO SERIE
 E.GRÁFICA  ESCALA 1/1000



- Límite de Ámbito
 Límite de Provincia
 Límite Término Municipal
★ Elemento Protegido en Término Municipal
- CLASES DE SUELO**
- ZONAS DE SUELO URBANO (SU) Y URBANIZABLE (SUZ) ORDENADO PORMENORIZADAMENTE**
- NUH Núcleo Histórico
 - ACA Ampliación del Casco
 - AIS Viviendas Aisladas
 - ADO-1/2 Viviendas Adosadas
 - IBA Industrial Bloque Adosado
 - TBE Terciario Bloque Exento
- ZONAS DE SUELO URBANIZABLE (SUZ) NO ORDENADO PORMENORIZADAMENTE**
- SUZR-2 Uso Predominante Residencial
- ZONAS DE SUELO NO URBANIZABLE (SNU)**
- PG Suelo No Urbanizable Protección Genérica
 - C Suelo No Urbanizable Común (en términos colindantes)
 - PFP Suelo No Urbanizable Protección Forestal y Paisajística
 - PH Suelo No Urbanizable Protección de Zonas Húmedas
 - PA Suelo No Urbanizable Protección Agrícola
 - PAR Suelo No Urbanizable Protección Arqueológica
 - PC Suelo No Urbanizable Protección de Cauces
- Río
 - Barranco
 - PI Suelo No Urbanizable Protección Infraestructuras
 - Red Viaria Principal
 - Red Viaria Secundaria
 - Vereda
 - Tendido Eléctrico



AYUNTAMIENTO DE COFRENTES

JUAN B. SOLÍS PAREDES

PROMOTOR

ING. CAMINOS

ENRIQUE E. ARGENTE SOLÍS

ARQUITECTO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº9 DEL PG DE COFRENTES
Ajustes del borde del Suelo Urbano en el entorno de las calles Guillén, Requena y Circunvalación

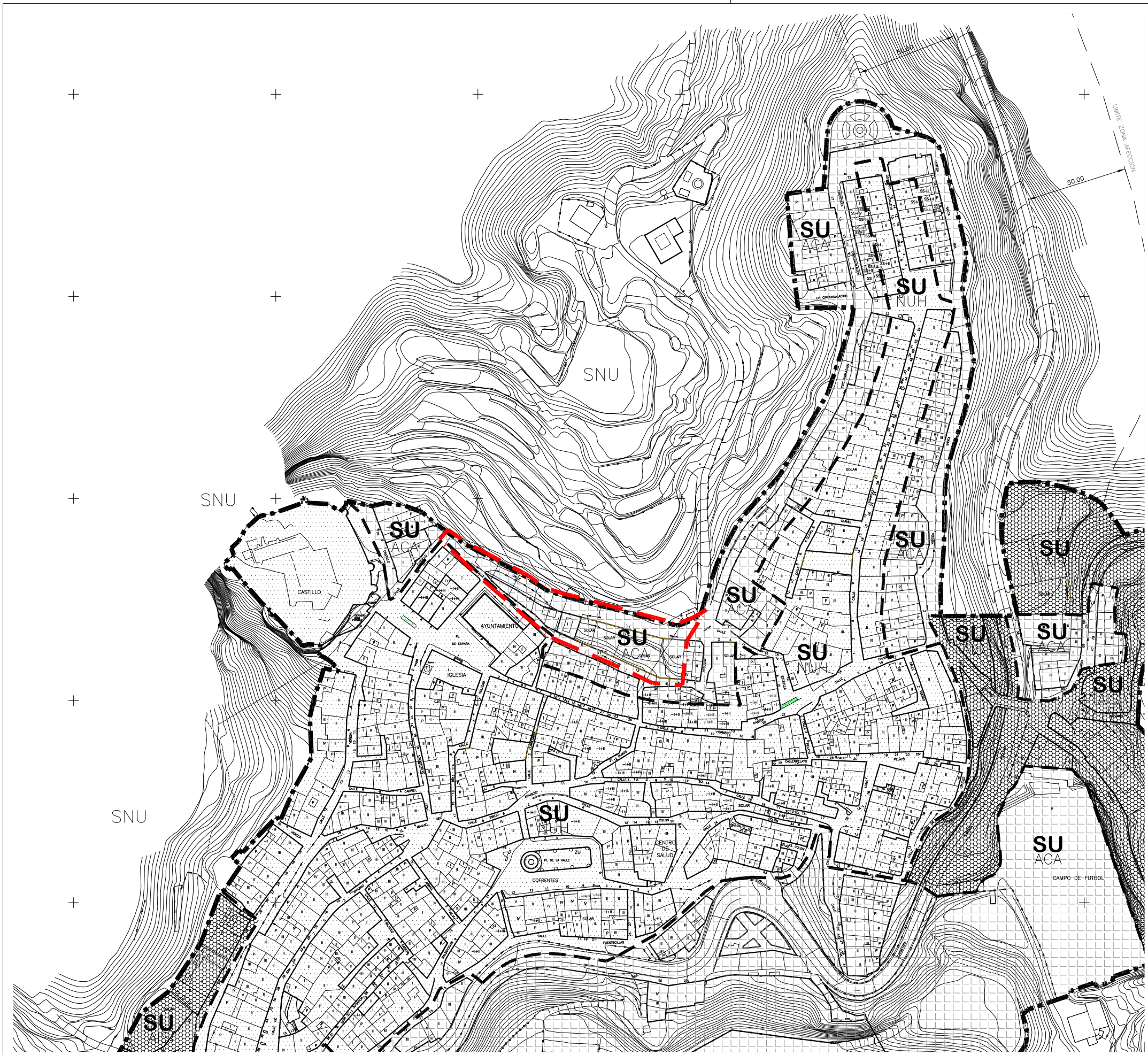
OCTUBRE 2016

PROYECTO

PLANO DE ORDENACIÓN ORD
ORD. ESTRUCTURAL - CALIFICACIÓN 1

PLANO SERIE

E.GRÁFICA 0 100 200 300 400m ESCALA 1/10000



--- Límite de Ámbito (2.490,22m²)




CLASES DE SUELO

--- Límite clases de suelo

- SU** Suelo Urbano
- SUZ** Suelo Urbanizable
- SNU** Suelo No Urbanizable

ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA


- NUH Núcleo Histórico
- ACA Ampliación del Casco
- AIS Viviendas Aisladas
- ADO-1/2 Viviendas Adosadas
- EDA Edificación Abierta
- IBA Industrial Bloque Adosado
- TBE Terciario Bloque Exento



AYUNTAMIENTO DE COFRENTES


PROMOTOR

JUAN B. SOLÍS PAREDES



ING. CAMINOS

ENRIQUE E. ARGENTE SOLÍS



ARQUITECTO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº9 DEL PG DE COFRENTES

Ajustes del borde del Suelo Urbano en el entorno de las calles Guillén, Requena y Circunvalación

OCTUBRE 2016


PROYECTO

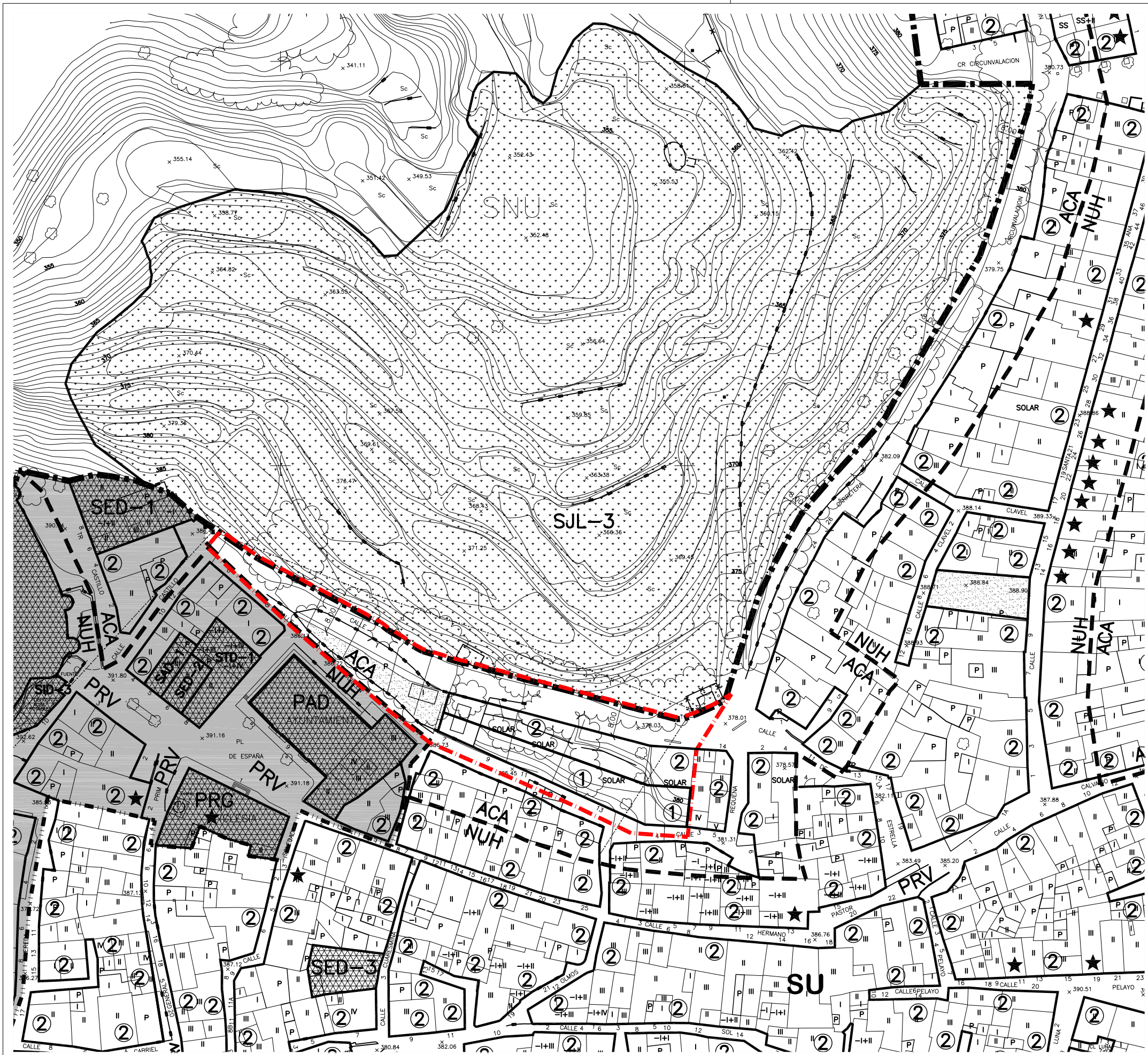
PLANO DE ORDENACIÓN ORD. ESTRUCTURAL - ZONAS

ORD 2

PLANO E.GRÁFICA

SERIE ESCALA 1/2000





- Límite de Ámbito (2.490,22m²)
- CLASES DE SUELO**
- Límite clases de suelo
 - SU** Suelo Urbano
 - SUZ** Suelo Urbanizable
 - SNU** Suelo No Urbanizable
 - SUZR-Nº** Sector Suelo Urbanizable Residencial
- ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA**
- Límite zona
 - NUH** Núcleo histórico
 - ACA** Ampliación de casco
 - AIS** Viviendas aisladas
 - ADO-1/2** Viviendas adosadas
 - EDA** Edificación abierta
 - IBA** Industrial Bloque adosado
 - TBE** Terciario Bloque exento
- RED DE DOTACIONES PÚBLICAS**
- P** Red Primaria de dotaciones
 - S** Red Secundaria de dotaciones
- RED VIARIA**
- RV** Vialio de tránsito
 - AV** Aparcamiento
 - [Pattern] Zona ajardinada
- EQUIPAMIENTOS**
- ED** Educativo - Cultural
 - RD** Deportivo - Recreativo
 - TD** Asistencial
 - ID** Infraestructura - Servicio Urbano
 - AD** Administrativo - Institucional
 - RG** Religioso
- ZONAS VERDES**
- JL** Jardines
- ORDENACIÓN PORMENORIZADA**
- Alineaciones
 - ★ Elementos protegidos
 - (N) Número máximo de alturas
 - 0.00 Ancho de calle/Profundidad edificable
 - [Pattern] Área Protección Arqueológica/Entorno BIC



AYUNTAMIENTO DE COFRENTES

JUAN B. SOLÍS PAREDES

PROMOTOR

ING. CAMINOS

ENRIQUE E. ARGENTE SOLÍS

ARQUITECTO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº9 DEL PG DE COFRENTES
Ajustes del borde del Suelo Urbano en el entorno de las calles Guillén, Requena y Circunvalación

OCTUBRE 2016

PROYECTO

PLANO DE ORDENACIÓN ORDENACIÓN PORMENORIZADA **ORD 3**

PLANO E.GRÁFICA 0 10 20 30 40m ESCALA 1/1000 SERIE