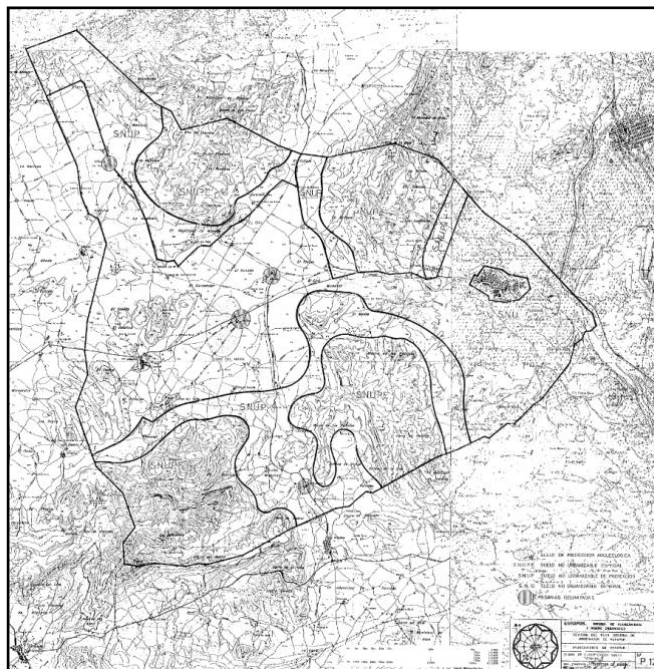




MODIFICACIÓN PUNTUAL

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

Cambio de ordenación en la manzana donde se ubica el conjunto de viviendas Venta de Blay

Calle Camino Pedrera, nº 20
MONÓVAR (Alicante)

ÓRGANO PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MONÓVAR

ARQUITECTO: LUCAS ALONSO MÁS





ÍNDICE

1. 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

2. OBJETO Y DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

- 2.1 Objeto
- 2.2 Descripción de la modificación propuesta
- 2.3 Idoneidad de la modificación puntual como instrumento

3. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

- 3.1 Documentación a la que afecta
- 3.2 Contenido en el Plan General vigente
- 3.3 Contenido de la modificación que se propone





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

1.1. Introducción

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

Una vez analizado el citado documento, se puede llegar a la conclusión de que en el año 85 el equipo redactor del Plan General no tuvo en cuenta las actuaciones que, desde Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, se estaban desarrollando de manera paralela a su aprobación, para la construcción de un conjunto de edificios destinados a un total de 71 viviendas de Protección Oficial en el Camino de Pedrera. Estas edificaciones son actualmente conocidas como viviendas sociales de la Venta de Blay. Según consta en la Sede Electrónica del Catastro, la dirección, a fecha actual, de dicho conjunto edificatorio es Calle Camino Pedrera, nº 20.

En la actualidad el Ayuntamiento está interesado en cerrar y habilitar las plantas bajas de estos edificios, que en este momento se encuentran abiertas y diáfanas. El objetivo es utilizar estos espacios para usos dotacionales varios y también para incrementar el número de viviendas sociales. Conforme al programa de necesidades que se me ha facilitado desde diferentes concejalías, y habiendo realizados los cálculos oportunos, se ha podido comprobar que con el incremento de edificación que supone el cerramiento de estas plantas bajas, no estaríamos sobrepasando la edificabilidad máxima prevista en el PGOU actual. Sin embargo, las características edificatorias del conjunto no son plenamente compatibles con las determinaciones de la zona urbanística Sector 3, donde se encuentra. Es por ello que dicha ampliación no es autorizable, si no se adecúa dicha normativa previamente.

Por lo tanto, la Modificación Puntual propuesta, en esta ocasión, tiene por objeto adecuar la calificación urbanística del Plan General para que el incremento de edificación previsto sea compatible desde el punto de vista urbanístico y por lo tanto viable, desde este punto de vista. Por lo tanto, los cambios propuestos surgen de la necesidad de adecuar el planeamiento para que el proyecto municipal de actuación previsto en las viviendas sociales de la Venta de Blay sea posible. Según los cálculos realizados y que se justificarán más adelante, el incremento de edificación no va a suponer que se sobrepase la edificabilidad que el Plan actualmente otorga a través de las alturas máximas permitidas.



Fuente: Google Earth.





1.2. Encargo

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

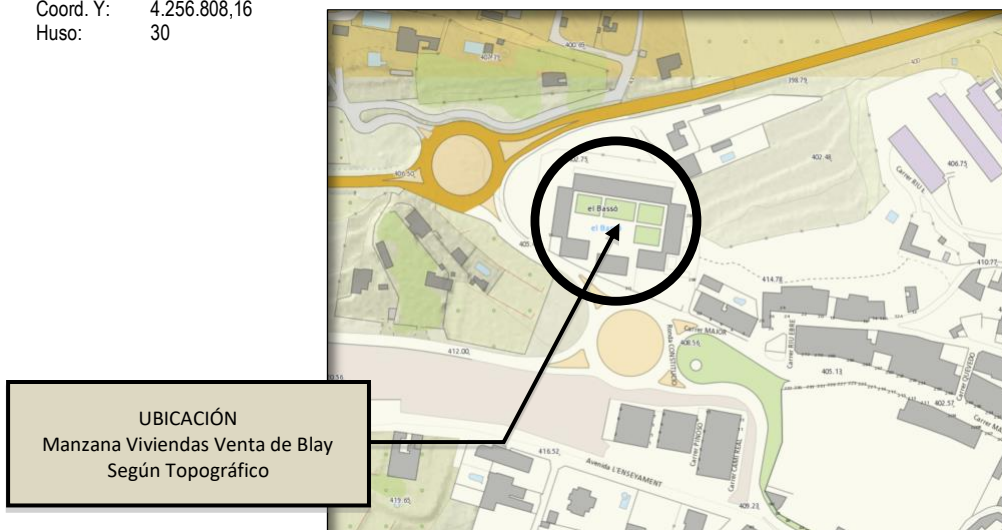
Promueve este cambio de planeamiento el **EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MONÓVAR** con C.I.F. P0308900J, y domicilio en **Plaza de la Sala, nº 1, de Monóvar**, en virtud de las competencias administrativas establecidas en el art. 2. de la LOTUP.

1.3. Descripción del ámbito afectado

El ámbito de la actuación es la manzana donde se sitúa el conjunto de viviendas denominadas “Venta de Blay”, ubicado al noroeste del núcleo urbano de Monóvar, dentro de éste, y al sur de la circunvalación de la CV-83. Elda-Pinoso que rodea la ciudad.

Datum geodésico espacial: *Sistema de Referencia Terrestre Europeo 1989 .ETRS89*

Coordenadas Geográficas: Latitud: 38° 26' 23,33" N
Longitud: 0° 50' 53,53" W
Coord. X: 687.798,25
Coord. Y: 4.256.808,16
Huso: 30



Fuente: Visor Cartográfico de la Generalitat. Topográfico





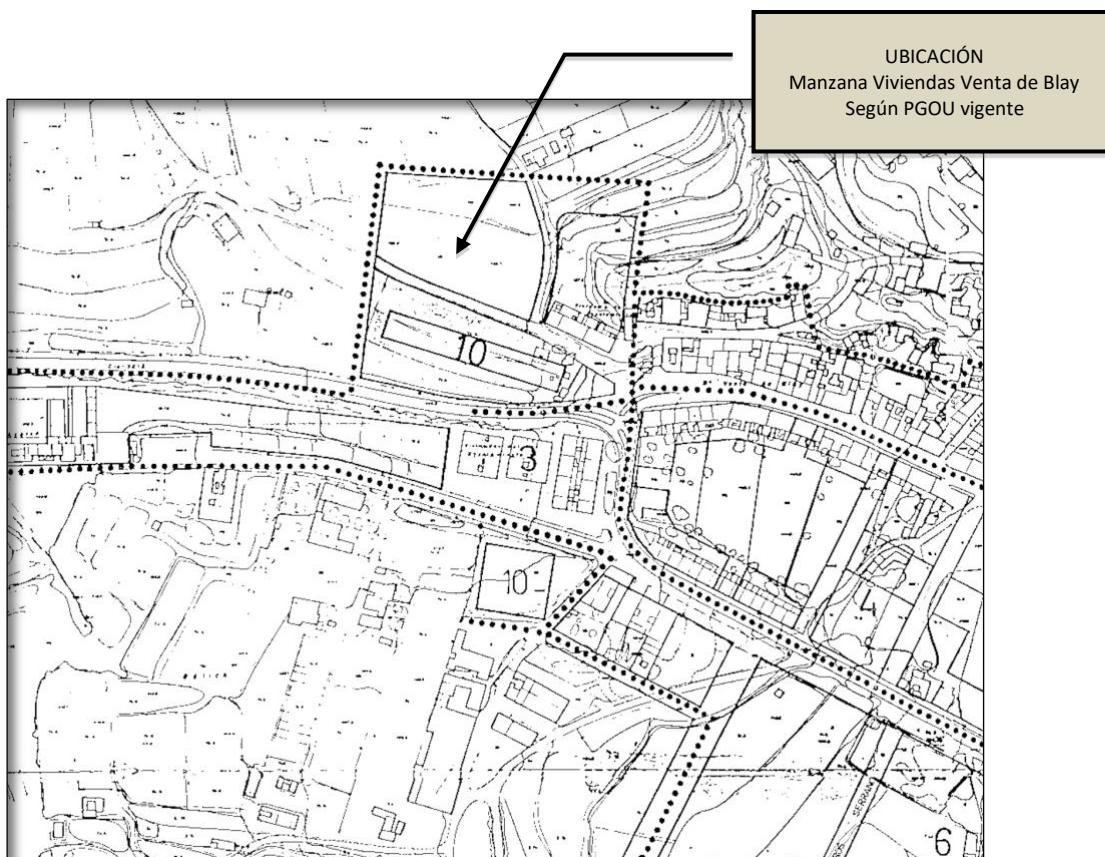
1.4. Planeamiento Municipal vigente

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

El ámbito de actuación se ubica en la zona de ordenación SECTOR 3 del vigente PGOU. La normativa específica para esta zona es la siguiente:

SECTOR 3

- 1.- Edificación cerrada en línea
- 2.- Altura máxima PB+2
- 3.- Estuco en fachadas
- 4.- Remates en aleros. Mínimo 30 cms. y máx. 70 cm.



Fuente: Plano P1. Zonas de Ordenación PGOU/85 vigente





2.- OBJETO Y DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

2.1. Objeto

Esta propuesta de modificación puntual del plan general pretende, como único y claro objetivo, cambiar la ordenación pormenorizada del ámbito de la manzana donde se ubica el conjunto de viviendas sociales Venta de Blay. Se trata de adaptarla a la realidad existente, y que la ordenación urbanística no resulte un inconveniente para el incremento de edificación previsto. Por lo tanto se debe modificar el régimen urbanístico de dicha manzana, remitiéndola a la regulación más apropiada entre las que se establecen en el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana (Orden de 26 de abril de 1999). Se considera que el Sistema de Ordenación más apropiado es el de **Ordenación por edificación aislada** y la Tipología Edificatoria más apropiada es la de **Bloque exento**. La combinación de estas dos variables dentro del uso residencial múltiple nos da como resultado la Zona de ordenación urbanística **RESIDENCIAL múltiple BLOQUE EXENTO**, desarrollada con la regulación de la Zona Tipo **EDIFICACIÓN ABIERTA**, tal y como la encontramos en el artículo 87 del mencionado Reglamento.

Por otro lado, también resulta necesario aumentar las alturas permitidas hasta **PB+3PP**, eso sí, sin aumentar la edificabilidad máxima prevista en el PGOU vigente. De esta manera se cumple lo establecido en el apartado 3 del artículo 63 de la LOTUP, en cuanto a que la nueva solución propuesta mantenga el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo.

Una vez adaptada la nomenclatura a la establecida en la vigente LOTUP, el resultado del cambio previsto es crear una subzona dentro del **SECTOR 3** denominada **ZUR-RE-S3-Venta de Blay**



UBICACIÓN
Manzana Viviendas Venta de Blay
Según ortofoto

Fuente: Google Earth

LUCAS ALONSO MAS. ARQUITECTO





2.2. Descripción de la modificación propuesta

Como ya se ha mencionado, para conseguir el objetivo propuesto resulta necesario realizar una modificación puntual en las determinaciones de la ordenación pormenorizada del Plan General respecto a la manzana donde se sitúa el conjunto de viviendas denominado Venta de Blay.

Se me ha facilitado el expediente municipal de Licencia de obras nº 24/82, donde consta la solicitud de Licencia de Obras para la construcción de 71 viviendas de Protección Oficial en dicha ubicación, presentada en fecha 7 de octubre de 1.982 por la constructora LIAMCO SA, acompañada del oportuno Proyecto, elaborado en fecha abril de 1.982, por el arquitecto Mario Valero Moya. La licencia municipal de obras fue concedida por la Comisión Municipal permanente, en sesión celebrada el día 15 de octubre de 1.982. También se observa que en el informe técnico emitido por el aparejador municipal en fecha 6 de octubre de 1.982 se refiere a que la normativa vigente en el momento de solicitud de Licencia es el Plan General Municipal de Ordenación Urbana aprobado el 29 de noviembre de 1.976, existiendo para esa zona de Suelo Urbano, un Plan Especial de Reforma Interior (PERI) denominado "Venta de Blay". A pesar de las objeciones que el técnico municipal refleja en su informe, finalmente, la licencia de obras fue concedida, tal y como se ha mencionado.

No se ha podido acceder a la normativa original del PERI Venta de Blay, pero en varios apartados de la Memoria del Proyecto se hace referencia al mismo y se justifica el cumplimiento de los parámetros urbanísticos exigidos. Los más importantes que se han constatado serían los siguientes:

- Superficie del ámbito del PERI: 5.972 m²s
- Calles perimetrales en los lindes sur, este y norte de ancho total de 6 m. Al oeste linda con calle de 16 m. de ancho
- Coeficiente volumétrico 3,87 m³/m²s
- Máx. 70 viviendas
- Las plantas bajas se diseñaron abiertas y diáfanas para que no cubicaran como superficie edificada
- Se indica que el PERI otorgaba flexibilidad de alturas. El técnico redactor del proyecto consideró adecuado una autolimitación de tres alturas por encima de la planta baja, al encontrarse en un entorno rural.

De la memoria y planos del Proyecto también se ha obtenido la superficie construida total del conjunto que es de 7.221,63 m²c. Mediante las oportunas comprobaciones, utilizando como base cartográfica el vuelo fotogramétrico más actualizado, se ha podido comprobar que dicha cifra se puede acercar mucho a la realidad y se puede aceptar como dato de partida. Para poder realizar todas estas comprobaciones se ha realizado una recreación virtual del proyecto utilizando metodología BIM



Fuente: Elaboración propia

LUCAS ALONSO MAS. ARQUITECTO





La regulación de la Subzona **ZUR-RE-S3-Venta de Blay**, dentro de la zona de ordenación **SECTOR 3** y en desarrollo de ésta, queda fijada en la correspondiente *Ordenanza Particular de Ordenación y Edificación de la Subzona ZUR-RE-S3-Venta de Blay* que acompaña al presente documento. Los parámetros más importantes que se establecen para dicha subzona, tras los cambios introducidos, son los siguientes:

• **Sistema de ordenación y tipología edificatoria**

- Sistema de ordenación: **Edificación aislada**
- Tipología edificatoria: **Bloque exento. Bloque adosado**

• **Usos pormenorizados**

- Uso característico: **Residencial**
- Usos compatibles:
 - a) **Servicios terciarios**, con limitaciones
 - b) **Industrial**, con limitaciones
 - c) **Dotacional**, en todas sus categorías.

• **Condiciones de parcela**

- Superficie mínima de actuación: **1.000 metros cuadrados.**
- Nº máximo de viviendas: **No se establece**
- Longitud mínima de lindero frontal: **10 m.**

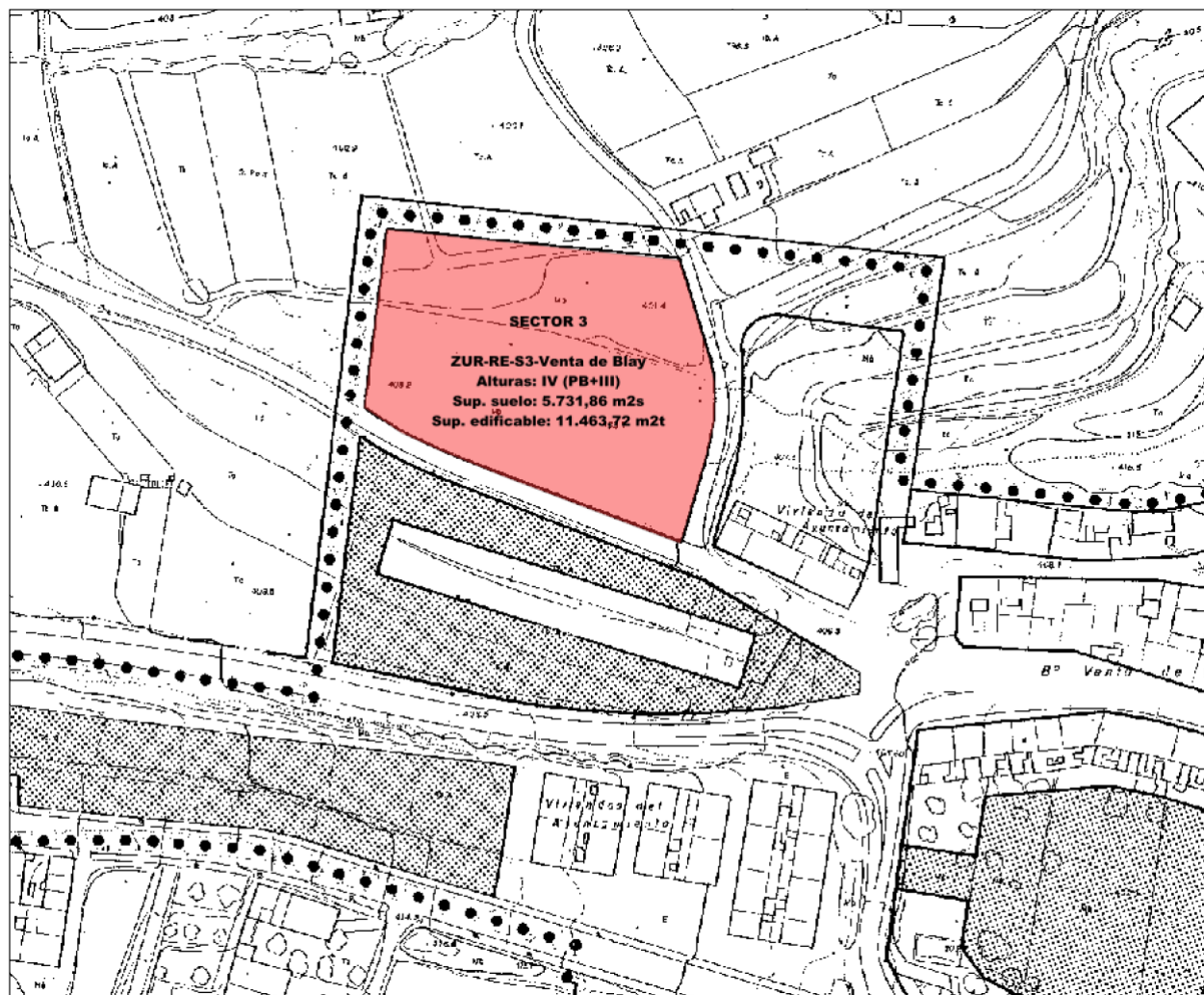
• **Condiciones de ocupación de la parcela**

- Coeficiente de ocupación máxima: **40 por ciento**

• **Condiciones de volumen y forma**

- Nº de plantas máximo: **IV (PB+III)**
- Altura reguladora máxima de la edificación: **15,40 metros**





Fuente: Elaboración propia sobre Plano P1. Zonas de Ordenación PGOU/85 vigente

Teniendo en cuenta la superficie neta de la manzana (ámbito delimitado) y las condiciones de ocupación de parcela y de volumen y forma, la modificación propuesta nos da como resultado la siguiente Superficie edificable:

Superficie edificable = $5.731,86 \text{ m}^2\text{s} \times 2,0000 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s} = 11.463,72 \text{ m}^2\text{t} < 17.195,58 \text{ m}^2\text{t}$ según PGOU vigente

Cabe recordar que la superficie construida actual del conjunto es de 7.221,63 m²c, por lo que existe margen para ampliar hasta 4.242,09 m²c por encima de la superficie construida actual. Esta cantidad es suficiente para desarrollar el programa de necesidades previsto y así cumplir el objetivo de la presente Modificación Puntual

Por lo tanto, no existiendo variación en el parámetro de suelo dotacional, y existir una importante disminución en el parámetro de aprovechamiento lucrativo, se puede constatar una clara mejora en el estándar dotacional global (EDG).



EDG _{modificación} > EDG _{actual}

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 III.- SUELO URBANO
Norma específica en Suelo Urbano*

(Únicamente en lo referente al Sector 3, donde, en su desarrollo, se crea una Subzona denominada ZUR-RE-S3-Venta de Blay)

▪ DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

- P1. Plano ZONAS DE ORDENANZA
- P2. Plano ALINEACIONES Y RASANTES

(Únicamente en lo referente al Sector 3, donde, en su desarrollo, se crea una Subzona denominada ZUR-RE-S3-Venta de Blay)

En Monóvar a la fecha de la firma electrónica.

**Fdo. Lucas Alonso Más
ARQUITECTO**

LUCAS ALONSO MAS. ARQUITECTO





3.2 Contenido en el Plan General vigente

- *Capítulo III. Suelo Urbano*
Norma específica en Suelo Urbano
SECTOR 3
- *P1. Plano ZONAS DE ORDENANZA*
- *P2. Plano ALINEACIONES Y RASANTES*

▪ DOCUMENTACIÓN ESCRITA





SECTOR 3.

- 1.- Edificación cerrada en línea.
- 2.- Altura máxima PB+2 (G.2)
- 3.- Estuco en fachadas.
- 4.- Remates en aleros. Mínimo 30 cms. y máximo 70 cms.

• DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

- P1. Plano ZONAS DE ORDENANZA (Ver plano de información I.04)
- P2. Plano ALINEACIONES Y RASANTES (Ver plano de información I.05)





3.3 Contenido de la modificación que se propone

- Ordenanza particular de Ordenación y Edificación
Zona Sector 3. Subzona ZUR-RE-S3-Venta de Blay
- Ficha de la subzona **ZUR-RE-S3-Venta de Blay**
- Plano de calificación urbanística de la subzona
ZUR-RE-S3-Venta de Blay





ORDENANZA PARTICULAR DE ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN

ZONA SECTOR 3. Subzona ZUR-RE-S3-Venta de Blay

Edificación abierta

1. Ámbito, sistema de ordenación y tipología edificatoria.

Comprende los terrenos señalados en el plano de zonas de ordenación del suelo con la clave **ZUR-RE-S3-Venta de Blay** y su objeto es la conservación de las características de uso y edificación del ámbito delimitado, favoreciendo el mantenimiento de las construcciones existentes o su sustitución por otras de similares características.

Sistema de ordenación: **Edificación aislada**

Tipología edificatoria: **Bloque exento. Bloque adosado (pareado)**

Uso global: **Residencial**

La subzona **ZUR-RE-S3-Venta de Blay** es resultado de la propia individualidad de ella dentro del **Sector 3**, referida principalmente al sistema de ordenación y a las condiciones de volumen y forma

Se podrá formular Estudio de Detalle con el objeto de definir o remodelar volúmenes y alineaciones. En estos casos se podrán crear nuevos viales o suelos dotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, o ampliarlos, pero sin alterar la funcionalidad de los previstos en el Plan.

2. Usos pormenorizados (*)

El uso característico es el **Residencial** en su modalidad **Múltiple**

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

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

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

3. Obras admitidas.

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

a) *Obras en edificios existentes:*

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

b) *Obras de demolición:*

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





c) *Obras de nueva planta:*

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

4. Condiciones de parcela.

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

Residencial Múltiple. Bloque exento. Bloque adosado (pareado)

- a) Superficie mínima de actuación: **1.000 metros cuadrados.**
- b) Nº máximo de viviendas: **No se establece**
- c) Longitud mínima de lindero frontal: **10 metros.**

Se permite la edificación en solares existentes con anterioridad a la aprobación de este PGOU que no cumplan las condiciones de parcela mínima.

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

Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, de acuerdo con las condiciones urbanísticas establecidas en este PGOU bajo las que se hubiere edificado.

No se permitirán segregaciones de parcelas que no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento. Las parcelas de dimensión igual o menor que la mínima serán indivisibles, condición que deberá quedar debidamente registrada.

La segregación de fincas en las que exista edificación deberá hacerse con la indicación de la parte de edificabilidad que le corresponda según el planeamiento, ya consumida por edificaciones. En el caso de que la totalidad de la edificabilidad haya sido agotada será posible la segregación, pero registrando la parcela resultante como no edificable por lo que sólo podrá destinarse a espacio libre o viario.

5. Condiciones de posición del edificio en la parcela

El sistema de ordenación establecido para esta zona es el de **Edificación aislada**. El tipo de edificio que se obtiene en la ordenación aislada se denomina **Bloque**, que puede ser **Exento o Adosado**, según la tipología que se establezca.

En las obras de nueva edificación o en aquellas que impliquen modificación de sus parámetros de posición, las edificaciones **se dispondrán respetando, como mínimo, las distancias a vial y a lindes que se establecen**. Posición obligatoria en el caso de obras de nueva edificación o en aquellas que impliquen modificación de sus parámetros de posición.

Posición respecto de la alineación exterior: la separación mínima de cualquier punto de la edificación será de tres (3) metros a la alineación exterior.

Posición respecto a linderos de parcela: la separación mínima de cualquier punto de la edificación será de tres (3) metros a los linderos de parcela

Posición respecto a otras edificaciones de su misma parcela: la separación mínima de cualquier punto de la edificación a otras edificaciones de su misma parcela será de cuatro (4) metros

Tanto las construcciones auxiliares, como los sótanos y semisótanos, deberán respetar las mencionadas distancias.

6. Condiciones de ocupación de la parcela





Residencial Múltiple. Bloque exento. Bloque adosado

Coefficiente de ocupación máxima: **40 por ciento**. Quedan incluidas las edificaciones auxiliares.
No se incluye el sótano o semisótano.

La tipología edificatoria que resulta de esta disposición en la parcela es la **Bloque exento y adosado**

7. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento

Plurifamiliar

La superficie edificable de la parcela será de 2 m² de techo por m² de parcela y en ella se incluyen las edificaciones auxiliares y se excluyen las plantas sótano y semisótano.

8. Condiciones de volumen y forma.

a) Altura reguladora y máxima de la edificación:

La altura reguladora estará en función del número máximo de plantas reflejadas en el plano y, de conformidad con la siguiente tabla:

Subzona	Nº de plantas	Altura reguladora máxima
ZUR-RE-S3-Venta de Blay	IV (PB+III)	15,40 metros

Se establece un aprovechamiento mínimo de 3 plantas (PB+II) en esta subzona

Se permite que la cara inferior del forjado de techo del semisótano se sitúe a un máximo de 1,20 m por encima de la rasante natural del terreno en contacto con la edificación.

La altura máxima de todo elemento constructivo o elemento técnico de las instalaciones será de 11 metros.

b) Altura entre planta y altura libre de planta:

La altura de la planta baja será como máximo de 4,50 m. La altura entre plantas piso será como máximo de 3,30 m.
La altura libre de la planta baja y planta piso será como mínimo de 2,70 m.





c) Construcciones permitidas por encima de la altura reguladora:

Por encima de la altura de cornisa de un edificio podrán admitirse las siguientes construcciones:

- a).- Las cubiertas inclinadas, con una inclinación máxima del 35%, rematada con alero obligatorio, de un vuelo mínimo de 0,60 metros. Las cubiertas planas, si las hubiere, en ningún caso podrán ocupar más de un 20% de la superficie de la última planta, siendo el resto cubiertas inclinadas.
- b).- Los remates de las cajas de escaleras, cuartos de máquinas y maquinaria de climatización.
- c).- La caseta de ascensor con el tamaño estrictamente imprescindible para una buena solución técnica.
- d).- Antepechos, barandillas (que no recaigan a la calle) y detalles ornamentales siempre que no superen en más de uno con cincuenta (1,50) metros la altura reguladora.
- e).- Elementos técnicos de las instalaciones tales como chimeneas de ventilación y evacuación de humos, paneles solares, pararrayos, antenas, etc., de acuerdo con las especificaciones propias de la instalación a que pertenezcan.

d) Chaflanes:

Será obligatorio la ejecución de un chaflán mínimo de 3 metros en el vallado del solar, en las esquinas de los viales con tráfico rodado, incluso viales privados o semipeatonales.

e) Salientes y vuelos.

Se permiten salientes y vuelos abiertos o cerrados de hasta 1 metro, respecto a la línea de retranqueo a la alineación a vial. No se permiten vuelos, respecto a la línea de retranqueo al resto de linderos de parcela.

f) Condiciones de vallado

Vallados en general

Basamento macizo de altura máxima 1,00 metro

Verja transparente o seto vegetal hasta completar una altura total de cierre que como máximo tendrá 2,00 metros

Muros de medianería

En las soluciones con adosamiento mínimo, se deberá realizar un muro de medianería de obra de fábrica con una altura mínima de 2 metros y máxima de 4 metros. No se podrá sobrepasar esta altura con ningún tipo de elemento (verjas, mallas metálicas, madera, setos, lonas, etc...)

9. Condiciones de calidad e higiene

Se estará a lo establecido en las Normas de Diseño y Calidad (DC-09).

10. Condiciones de seguridad

Son de aplicación a las obras de nueva edificación y a las de acondicionamiento y reestructuración.

En todo caso cumplirán la legislación supramunicipal en la materia.





a) Accesos a los edificios

Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible desde la acera de enfrente de día y de noche.

Los servicios municipales señalarán los lugares en que debe exhibirse los nombres de las calles y deberán indicar la forma de exhibir el número de la calle correspondiente a cada edificio.

A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público siendo posible el acceso a la construcción por servicios de ambulancia, bomberos y otros.

b) Prevención de incendios

Las construcciones deberán cumplir las medidas que, en orden a la protección contra incendios, establece el CTE. DB-SI - Seguridad en caso de Incendio y cuantas estuvieren en vigor en esta materia del rango que sean.

Asimismo, serán de obligado cumplimiento las Normas y Ordenanzas que el Ayuntamiento tenga aprobadas o promulgue, tendentes a incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personas y la extinción del incendio si llegara a producirse.

Cuando una instalación no pueda alcanzar, a juicio del Ayuntamiento, unas correctas condiciones de seguridad para sí misma y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para personas y bienes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso o el cierre de la actividad.

11. Condiciones estéticas

Son de aplicación a las obras de nueva edificación y a las de acondicionamiento y reestructuración.

a) Composición de fachadas

No se establecen

b) Cubiertas

Con carácter general, será obligatoria la cubrición del edificio con cubierta inclinada de teja cerámica con tonalidades adecuadas a las clásicas del entorno.

Se prohíbe el acabado con piezas de fibrocemento o similar, así como las láminas asfálticas vistas con acabado metalizado y cualquier tipo de chapa.

En caso de utilización de placas solares para la obtención de electricidad, agua caliente sanitaria, se realizará de forma que se evite un impacto visual, debiendo de quedar integrada en la construcción no salir del volumen de obra de la construcción existente y contará con la aprobación municipal.





c) Salvaguarda de la estética urbana

No se permite la instalación en fachada de elementos técnicos de las instalaciones tales como depósitos de agua, equipos de climatización, filtros de aire, conductos de ventilación, antenas, pararrayos, elementos para el tendido de ropa o similares.

d) Medianeras

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

e) Carpintería exterior.

No se establecen

f) Salientes y vuelos.

No se establecen

g) Recogida de aguas pluviales.

No se establecen

h) Anuncios o reclamos comerciales

No se permiten

12. Condiciones de dotaciones y servicios

a) Locales comerciales

No se establecen

b) Aparcamientos

Se estará a lo dispuesto en las disposiciones generales de estas Normas Urbanísticas.

Todas las viviendas de nueva planta de tipología aislada o pareada deberán prever una dotación de aparcamientos equivalente a 1 plaza por cada vivienda.

La autorización municipal de los aparcamientos y locales para el servicio del automóvil será condición necesaria para la concesión de las entradas o vados de vehículos a través de las aceras en las edificaciones destinadas a este uso.





c) Conducciones de energía eléctrica y comunicaciones

La localización de líneas eléctricas y demás redes de comunicación y distribución deberá disponerse de la forma más adecuada a la estética urbana y, preferentemente, mediante canalización subterránea. Respecto a las conducciones existentes se aprovechará las tareas de mantenimiento o reparación para integrarlas visualmente en la fachada.

Las nuevas conducciones o extensión de las existentes y el cruce de calles y espacios públicos serán, en cualquier caso, subterráneo.

La instalación de nuevas redes o adecuación de las existentes serán objeto de licencia municipal que regulara el cumplimiento de lo establecido en esta normativa

d) Rótulos de las calles

En todas las edificaciones en esquina será necesaria la colocación de rótulos que indiquen los nombres de las calles. Estos rótulos atenderán al modelo aprobado por la administración municipal.

13. Condiciones de ornato de las vías públicas

a) Cierre provisional de solares

No se establecen

b) Actuaciones sobre la vía pública

El ayuntamiento será el encargado de unificar los pavimentos de calles, plazas y aceras, los usuarios de actuaciones sobre la vía pública, estarán obligados a ejecutar las obras o a reponerlas bajo supervisión municipal, quedando totalmente prohibida la actuación sobre la vía pública sin contar con la autorización y supervisión correspondiente.

c) Vallas publicitarias

Se prohíbe expresamente la colocación de vallas publicitarias en fachadas y medianerías de edificios, así como en cercas de parcelas edificadas o cerramientos provisionales de solares o espacios libres de parcelas y solamente estarán permitidas en los edificios en construcción, mientras dure ésta, serán libres las condiciones de instalación de vallas publicitarias.

Solamente el Ayuntamiento podrá colocar carteles anunciadores de actividades municipales en espacios públicos o en las fachadas de edificios dotacionales

d) Pintadas o graffitis

Se prohíbe expresamente las pintadas o graffitis en los espacios públicos y sobre fachadas, medianeras, tapias o vallados visibles desde la vía pública, siendo responsable de su eliminación el autor de las pintadas o en último caso, los propietarios de los elementos de soporte, si son de titularidad privada.





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA MONÓVAR

NORMA ZONAL. ZUR-RE-S3.

Venta de Blay

SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL
Edificación aislada	Bloque exento / adosado	Residencial múltiple

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Grados:	ZUR-RE-S3-1		
CONDICIONES DE PARCELA			
Parcela mínima anterior al Plan	Parcela existente		
Parcela mínima nuevas parcelaciones	1.000 m2.		
Frente mínimo de parcela	10 m.		
Círculo inscrito	-		
CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA			
Coefficiente de ocupación máxima	40%		
CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA			
Edificabilidad	Según condiciones		
Número de plantas	IV (PB+III)		
Altura reguladora máxima	15,40 m.		
Altura máxima entre plantas. Planta Baja / Resto	4,50 m. / 3,30 m.		
Altura libre mínima en planta. Planta Baja / Resto	2,70 m. / 2,70 m.		
Construcciones por encima de la altura reguladora	Según PGOU		
Cubiertas inclinadas / inclinación máxima	Obligatorio / 35%		
Ocupación máxima cubiertas planas	20%		
Chaflanes / Tipo	Obligatorio / según PGOU		
Salientes y vuelo / Tipo	Si / según PGOU		
Altura libre mínima en planta. Planta Baja / Resto	2,70 m. / 2,70 m.		

USOS PORMENORIZADOS

Uso	Clase	Categoría	Situación	Observaciones
RESIDENCIAL.	-	-	-	-
INDUSTRIAL	-	I	Planta Piso	-
	-	I	Planta Baja	-
	-	I	Edificio exclusivo	-
TERCIARIO	Comercial	-	-	-
DOTACIONAL	DOT-QD	-	-	-
	DOT-QE	-	-	-
	DOT-QS	-	-	-
	DOT-QA	-	-	-
	DOT-QI	-	-	-
	DOT-QR	-	-	-
	DOT-QM	-	-	-



SITUACIÓN



Cód. Validación: 6P369Y13NKWFR6PC4ZACCKUX | Verificación: <https://monovar.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma es.pública Gestiona. | Página 22 de 30

DICIEMBRE DE 2021



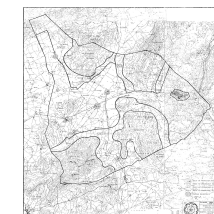
E: 1/2.000



AYUNTAMIENTO DE MONÓVAR
SERVICIO DE URBANISMO, OBRAS
Y MEDIO AMBIENTE

Plaza de la Sala, nº 1 03640 MONÓVAR
urbanismo@monovar.es Tel.966960311

1.067/2021



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
DEL MUNICIPIO DE MONÓVAR**

MODIFICACIÓN PUNTUAL
Venta de Blay

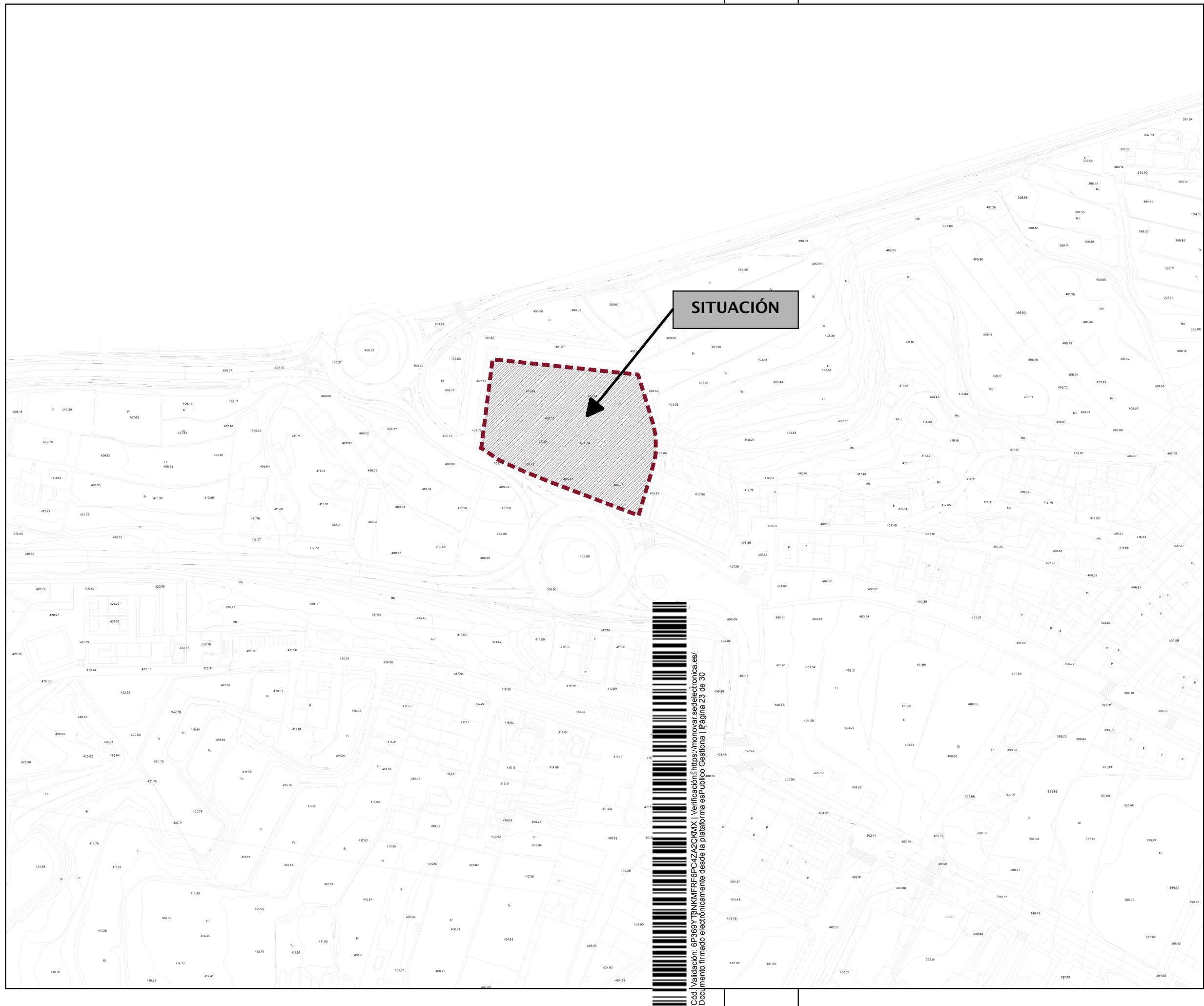
VERSIÓN FINAL DE LA
MODIFICACIÓN PUNTUAL

PETICIONARIO:
Excmo. Ayuntamiento de Monóvar

SITUACIÓN:
Calle Camino Pedrera, 20

PLANO:
SITUACIÓN
Según Ortofoto

 **1.01**
LUCAS ALONSO MAS. ARQUITECTO



DICIEMBRE DE 2021

E: 1/2.000



AYUNTAMIENTO DE MONÓVAR
SERVICIO DE URBANISMO, OBRAS
Y MEDIO AMBIENTE

Plaza de la Sala, nº 1 03640 MONÓVAR
urbanismo@monovar.es Tel.966960311

1.067/2021



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
DEL MUNICIPIO DE MONÓVAR

MODIFICACIÓN PUNTUAL
Venta de Blay

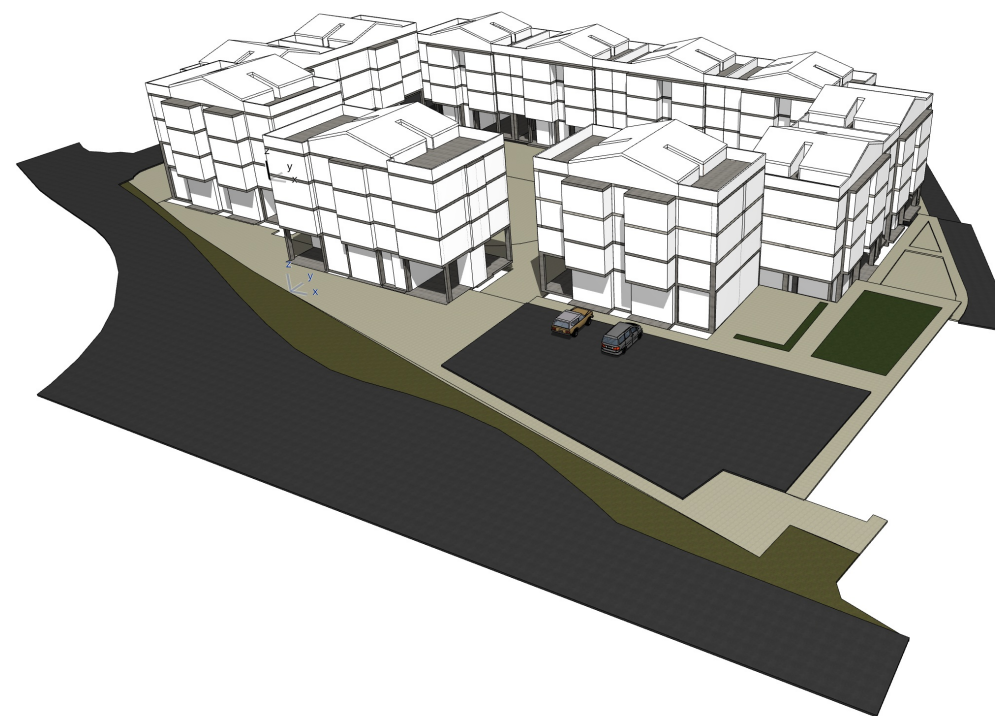
VERSIÓN FINAL DE LA
MODIFICACIÓN PUNTUAL

PETICIONARIO:
Excmo. Ayuntamiento de Monóvar

SITUACIÓN:
Calle Camino Pedrera, 20

PLANO:
SITUACIÓN
Según Vuelo fotogramétrico 2018

 **1.02**
LUCAS ALONSO MAS. ARQUITECTO



DICIEMBRE DE 2021

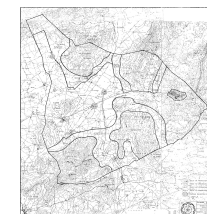
s/E



AYUNTAMIENTO DE MONÓVAR
SERVICIO DE URBANISMO, OBRAS
Y MEDIO AMBIENTE

Plaza de la Sala, nº 1 03640 MONÓVAR
urbanismo@monovar.es Tel.966960311

1.067/2021



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
DEL MUNICIPIO DE MONÓVAR**

MODIFICACIÓN PUNTUAL
Venta de Blay

VERSIÓN FINAL DE LA
MODIFICACIÓN PUNTUAL

PETICIONARIO:
Excmo. Ayuntamiento de Monóvar

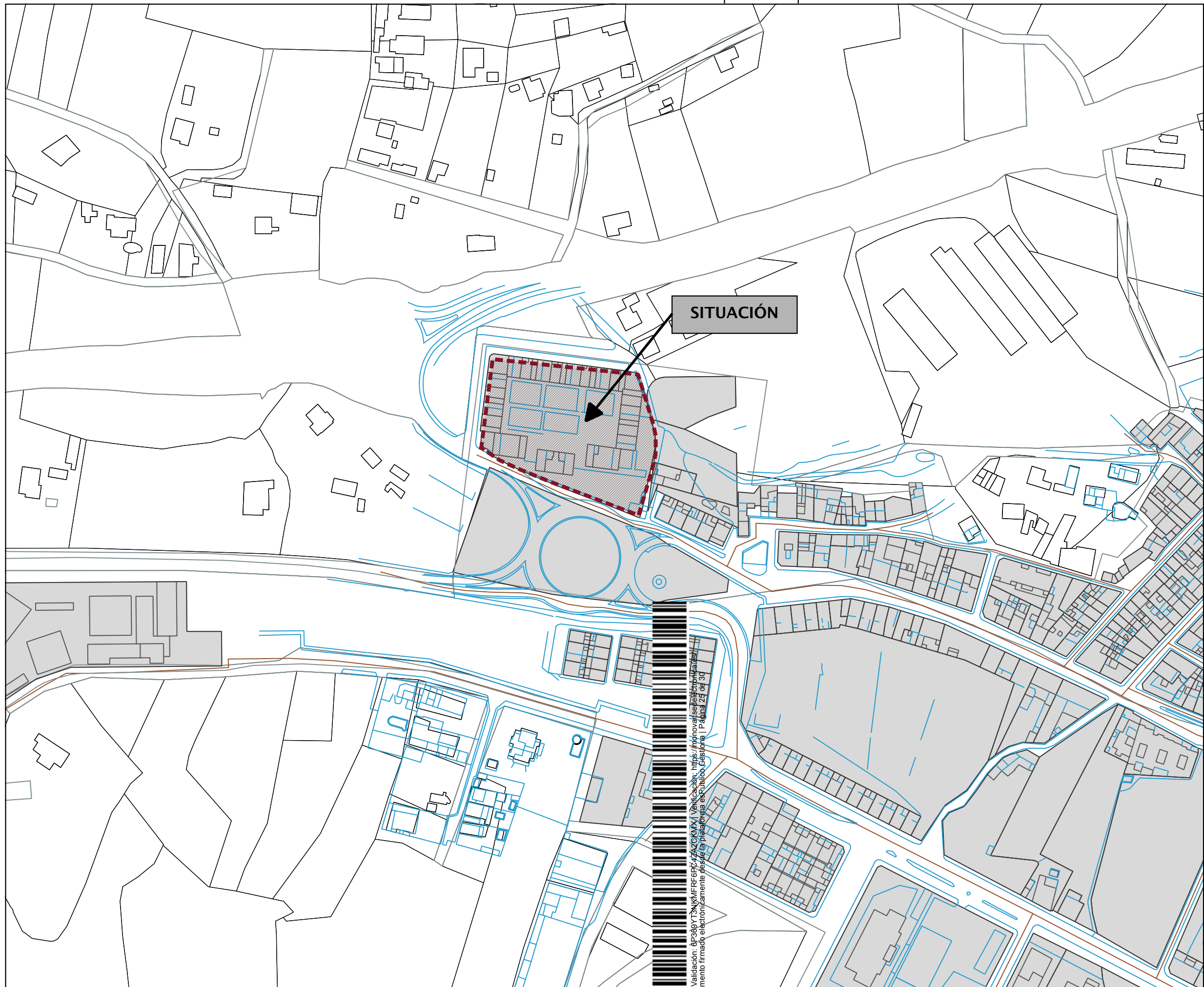
SITUACIÓN:
Calle Camino Pedrera, 20

PLANO:
Recreación virtual del proyecto
mediante metodología BIM

 **1.03**
LUCAS ALONSO MAS. ARQUITECTO



Cód. Validación: 6P369YT3NKMFR6PC4ZAZCKMIX | Verificación: <https://monovar.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 24 de 30



SITUACIÓN

DICIEMBRE DE 2021



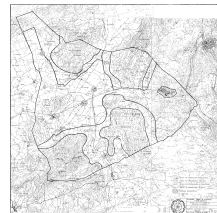
E: 1/2.000



AYUNTAMIENTO DE MONÓVAR
SERVICIO DE URBANISMO, OBRAS
Y MEDIO AMBIENTE

Plaza de la Sala, nº 1 03640 MONÓVAR
urbanismo@monovar.es Tel.966960311

1.067/2021



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
DEL MUNICIPIO DE MONÓVAR**

MODIFICACIÓN PUNTUAL
Venta de Blay

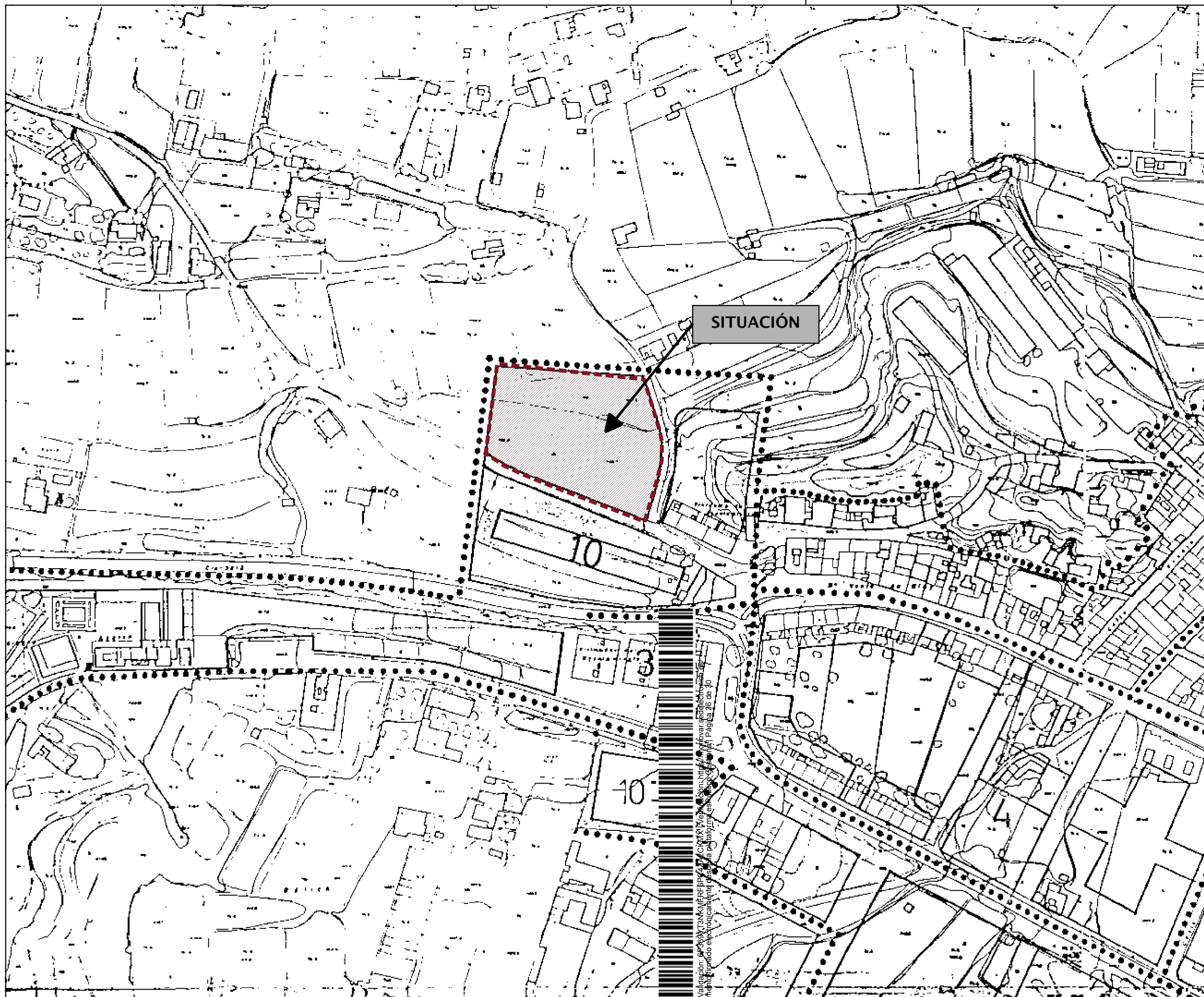
VERSIÓN FINAL DE LA
MODIFICACIÓN PUNTUAL

PETICIONARIO:
Excmo. Ayuntamiento de Monóvar

SITUACIÓN:
Calle Camino Pedrera, 20

PLANO:
SITUACIÓN
Según Catastro

 **1.04**
LUCAS ALONSO MAS. ARQUITECTO



DICIEMBRE DE 2021

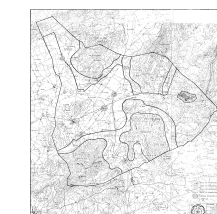
E: 1/2.000



AYUNTAMIENTO DE MONÓVAR
SERVICIO DE URBANISMO, OBRAS
Y MEDIO AMBIENTE

Plaza de la Sala, nº 1 03640 MONÓVAR
urbanismo@monovar.es Tel.966960311

1.067/2021



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
DEL MUNICIPIO DE MONÓVAR**

MODIFICACIÓN PUNTUAL
Venta de Blay

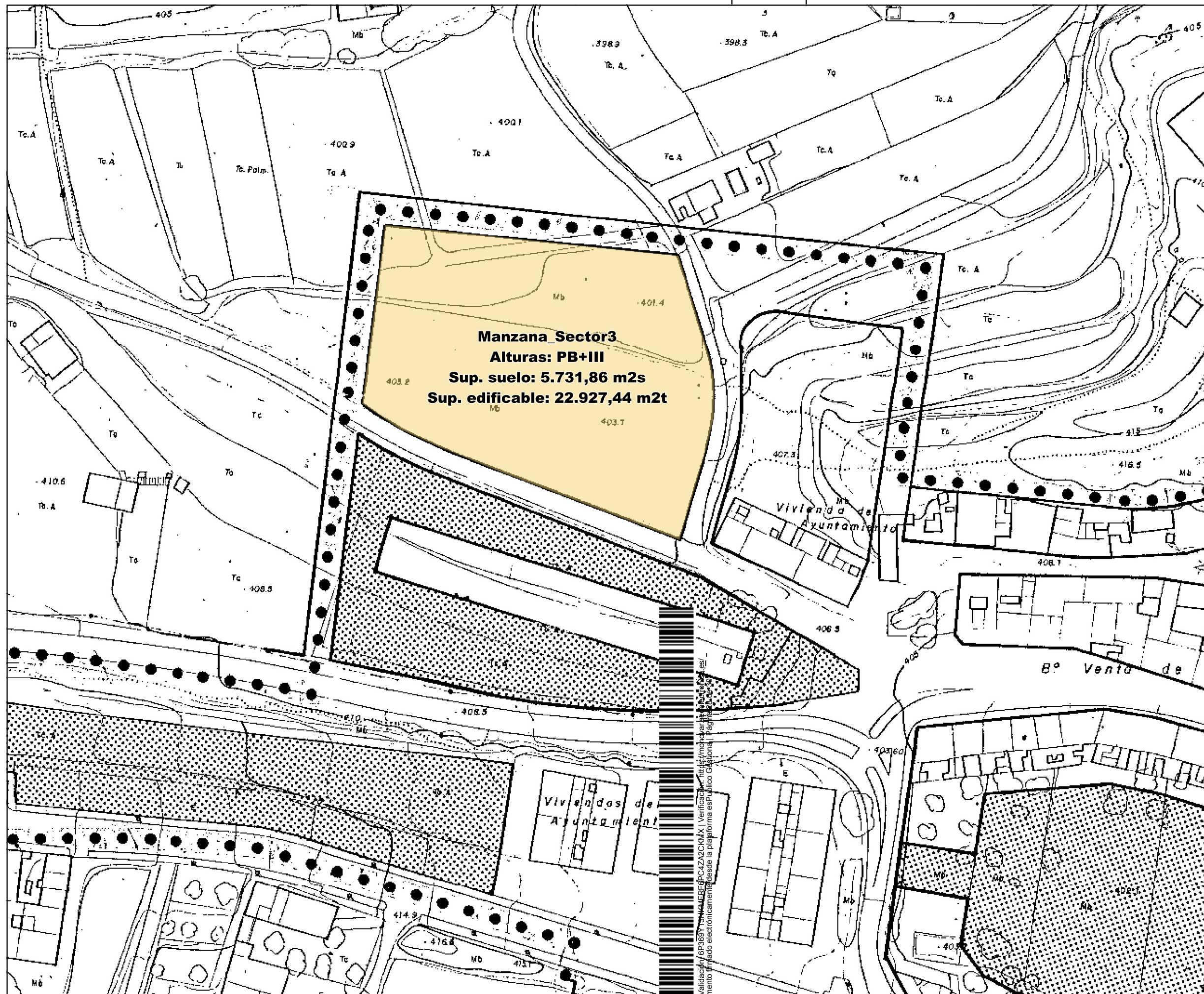
VERSIÓN FINAL DE LA
MODIFICACIÓN PUNTUAL

PETICIONARIO:
Excmo. Ayuntamiento de Monóvar

SITUACIÓN:
Calle Camino Pedrera, 20

PLANO:
SITUACIÓN
Según plano P.1 del PGOU/85 vigente

 **1.05**
LUCAS ALONSO MAS. ARQUITECTO



DICIEMBRE DE 2021

E: 1/1.000

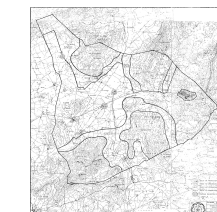


AYUNTAMIENTO DE MONÓVAR

SERVICIO DE URBANISMO, OBRAS
Y MEDIO AMBIENTE

Plaza de la Sala, nº 1 03640 MONÓVAR
urbanismo@monovar.es Tel.966960311

1.067/2021



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
DEL MUNICIPIO DE MONÓVAR**

MODIFICACIÓN PUNTUAL
Venta de Blay

VERSIÓN FINAL DE LA
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº

PETICIONARIO:

Excmo. Ayuntamiento de Monóvar

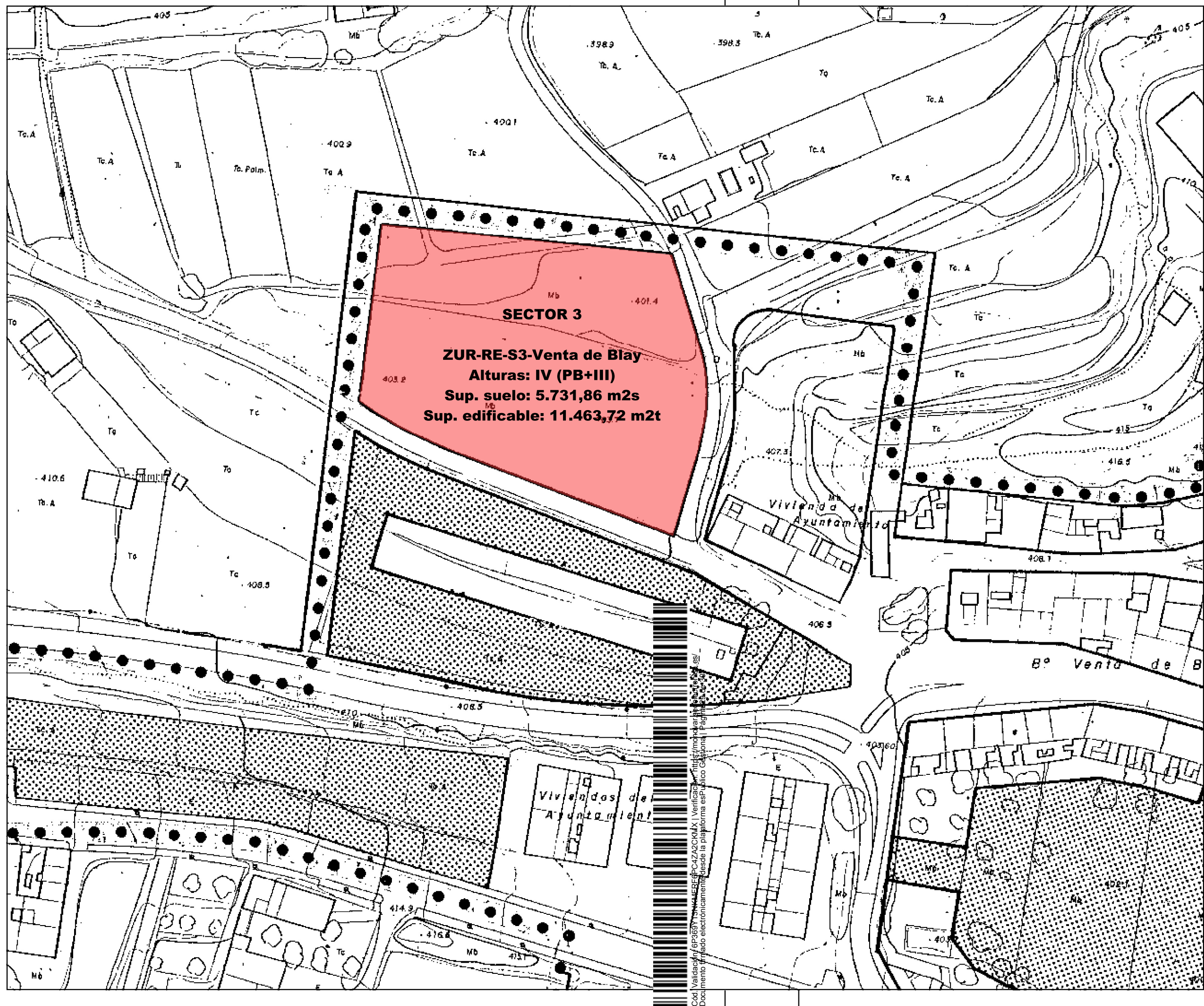
SITUACIÓN:

Calle Camino Pedrera, 20

PLANO:

ALTERNATIVA 2

1.07
LUCAS ALONSO MAS. ARQUITECTO



DICIEMBRE DE 2021



E: 1/1.000

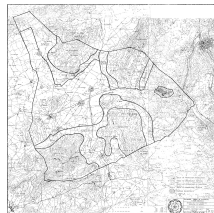


AYUNTAMIENTO DE MONÓVAR

SERVICIO DE URBANISMO, OBRAS
Y MEDIO AMBIENTE

Plaza de la Sala, nº 1 03640 MONÓVAR
urbanismo@monovar.es Tel.966960311

1.067/2021



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
DEL MUNICIPIO DE MONÓVAR**

MODIFICACIÓN PUNTUAL
Venta de Blay

VERSIÓN FINAL DE LA
MODIFICACIÓN PUNTUAL

PETICIONARIO:

Excmo. Ayuntamiento de Monóvar

SITUACIÓN:

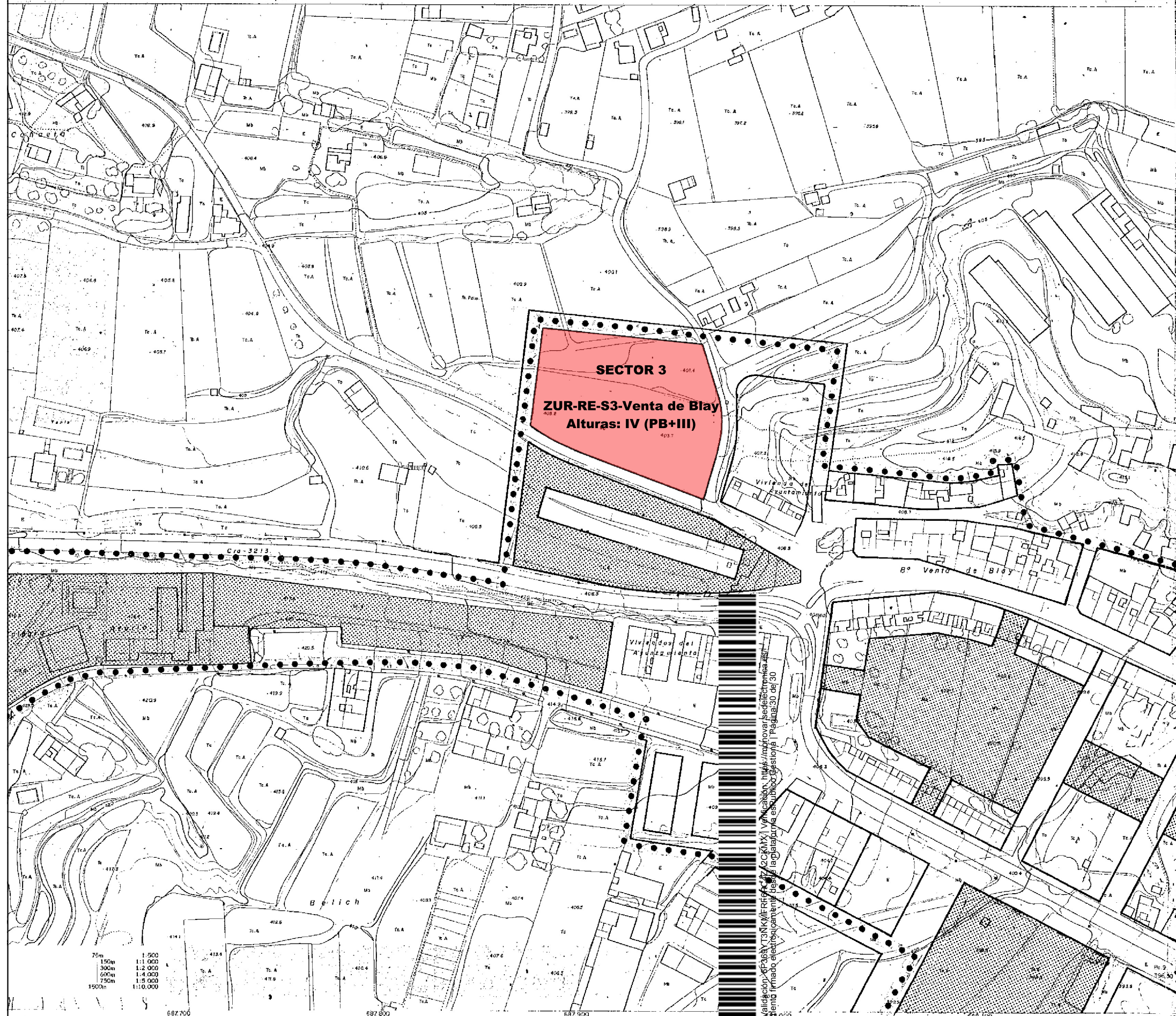
Calle Camino Pedrera, 20

PLANO:

ALTERNATIVA 3

 **L.08**
LUCAS ALONSO MAS. ARQUITECTO

MONÓVAR



5	6
9	10

DICIEMBRE DE 2021

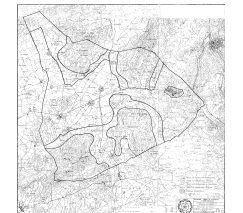
E: 1/2.000



AYUNTAMIENTO DE MONÓVAR
SERVICIO DE URBANISMO, OBRAS
Y MEDIO AMBIENTE

Plaza de la Sala, nº 1 03640 MONÓVAR
urbanismo@monovar.es Tel.966960311

1.067/2021



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE MONÓVAR

MODIFICACIÓN PUNTUAL
Venta de Blay

VERSIÓN FINAL DE LA
MODIFICACIÓN PUNTUAL

PETICIONARIO:
Excmo. Ayuntamiento de Monóvar

SITUACIÓN:
Calle Camino Pedrera, 20

PLANO:
Calificación urbanística de la SubZONA
ZUR-RE-S3-Venta de Blay

0.01
LUCAS ALONSO MAS. ARQUITECTO