



DEPARTAMENTO TÉCNICO DE GESTIÓN Y DISCIPLINA

# PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL CASCO ANTIGUO DE XIXONA

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1**  
**ADAPTACIÓN DE ALINEACIONES EN LA CONFLUENCIA**  
**DE LAS CALLES ALCOI Y EL VALL**  
(PL.URB-3.01.02)

Enero de 2014





# PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL CASCO ANTIGUO DE XIXONA

## MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 ADAPTACIÓN DE ALINEACIONES EN LA CONFLUENCIA DE LAS CALLES ALCOI Y EL VALL

(PL.URB 3.01.02)

### MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA

#### ÍNDICE

---

1.- ANTECEDENTES y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN .....	3
2.- ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS .....	5
3.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN .....	6
4.- TRAMITACIÓN Y AFECCIONES SECTORIALES.....	9
5.- DATOS SUPERFICIALES.....	9
6.- DOCUMENTOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN.....	10
7.- CONTENIDO DEL DOCUMENTO .....	10



## 1.- ANTECEDENTES y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

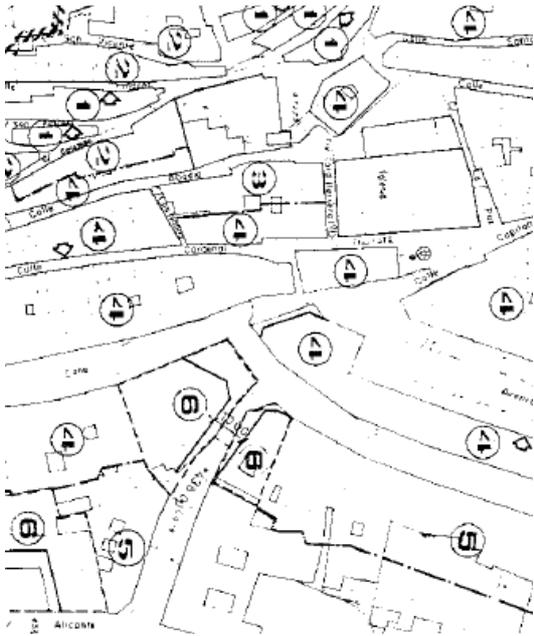
El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Xixona, fue aprobado definitivamente de forma condicionada en el año 1986 y de forma definitiva en el año 1987 y desde entonces ha sido objeto de alteraciones derivadas de la tramitación de distintos instrumentos urbanísticos, entre ellos la aprobación del Plan Especial de Reforma Interior del Casco Antiguo de Xixona, aprobado definitivamente en fecha 10 de abril de 1991 (BOP nº 127 de 5 de junio de 1991) y la modificación puntual nº 5 del Plan General, necesaria para la aprobación de dicho documento (aprobación definitiva de 14 de diciembre de 1990, publicada en el BOP de 21 de febrero de 1991).

El estudio de detalle que ahora se tramita tiene por objeto el reajuste de alineaciones en la confluencia de las calles Alcoi y el Vall del casco urbano de Xixona. Las alineaciones de la edificación y el número de plantas máximo permitido a la edificación, se reflejan actualmente en el DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN DE ORDENACIÓN VIGENTE Y ADAPTACIÓN A CARTOGRAFÍA DIGITAL DEL P.G.O.U. DE XIXONA, aprobado definitivamente por acuerdo plenario de fecha 28 de octubre de 2010, tal y como se observa en la imagen siguiente.



En este aspecto, el documento urbanístico refleja las condiciones de alineaciones y alturas máximas de la edificación, que se establecían en el Plan Especial de Reforma Interior del Casco Antiguo de Xixona anteriormente citado. En la modificación puntual nº 5 del Plan

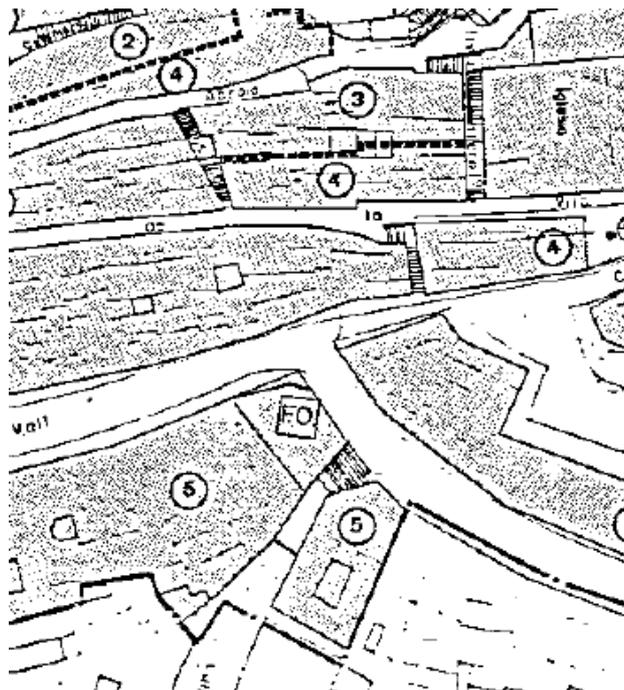
General se elimina la unidad de actuación UA-3 prevista inicialmente en el dicho instrumento de planeamiento: .... “estimándose suficiente un pequeño cambio de alineaciones para facilitar el paso de tráfico pesado objeto de la UA” .... tal y como reza la memoria del documento. La eliminación de la UA-3 conlleva la reducción del número de plantas máximo de la edificación que era de 6 en el Plan General inicialmente y se deja en 5, al eliminarse las cesiones de suelo que se contemplaban en la citada unidad de ejecución. Se adjuntan a continuación las imágenes de la solución inicial del Plan General y la ordenación resultante de la modificación puntual nº 5 y del Plan Especial de Reforma Interior del Casco Antiguo.



PLAN GENERAL DE 1986



MOD. PUNTUAL Nº 5 DE 1990



PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL CASCO ANTIGUO DE 1991

Tras un detallado estudio de los requerimientos técnicos para el paso de vehículos por la zona en cuestión, especialmente los de tráfico pesado, y debido al escaso radio de giro que se contempla en las alineaciones vigentes, se considera necesario reajustar dichas alineaciones, con la finalidad de facilitar el tránsito de vehículos, posibilitando el funcionamiento, en condiciones de normalidad, simultáneamente en los dos sentidos circulación.

## **2.- ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS**

---

Se han estudiado distintas alternativas, en primera instancia relativas a los requisitos técnicos inherentes a la circulación de vehículos. En este sentido las alternativas estudiadas básicamente consisten en:

- OPCIÓN 1. Mantenimiento de la situación actual, consistente en funcionamiento alternativo de los dos sentidos de circulación, con la ligera modificación de las alineaciones contemplada en el documento vigente, para posibilitar el giro en dirección norte de los vehículos de mayores dimensiones.
- OPCIÓN 2. Posibilitar el funcionamiento simultáneo de los dos sentidos de circulación con un radio de giro no superior a 12 metros en el carril interior.
- OPCIÓN 3. Posibilitar el funcionamiento simultáneo de los dos sentidos de circulación con un radio de giro no superior a 13'50 metros en el carril interior.
- OPCIÓN 4. Posibilitar el funcionamiento simultáneo de los dos sentidos de circulación con un radio de giro superior a 13'50 metros en el carril interior.

Se ha descartado la opción 1, al considerar como premisa del estudio la necesidad de posibilitar el funcionamiento simultáneo de los dos sentidos de circulación. Por otro lado, un radio de giro inferior a 13'50 metros no garantiza el tránsito adecuado de autobuses y otros vehículos pesados, que a diario transitan por este punto, mientras que un radio de giro superior a 13'50 metros, aunque permitiera una mayor comodidad para estos vehículos, conllevaría una excesiva reducción de la superficie edificable, dificultando enormemente la posibilidad de materializar la edificabilidad permitida en la parcela edificable colindante. Por lo tanto se ha optado considerando que cumple adecuadamente con los requisitos exigidos la opción 3.

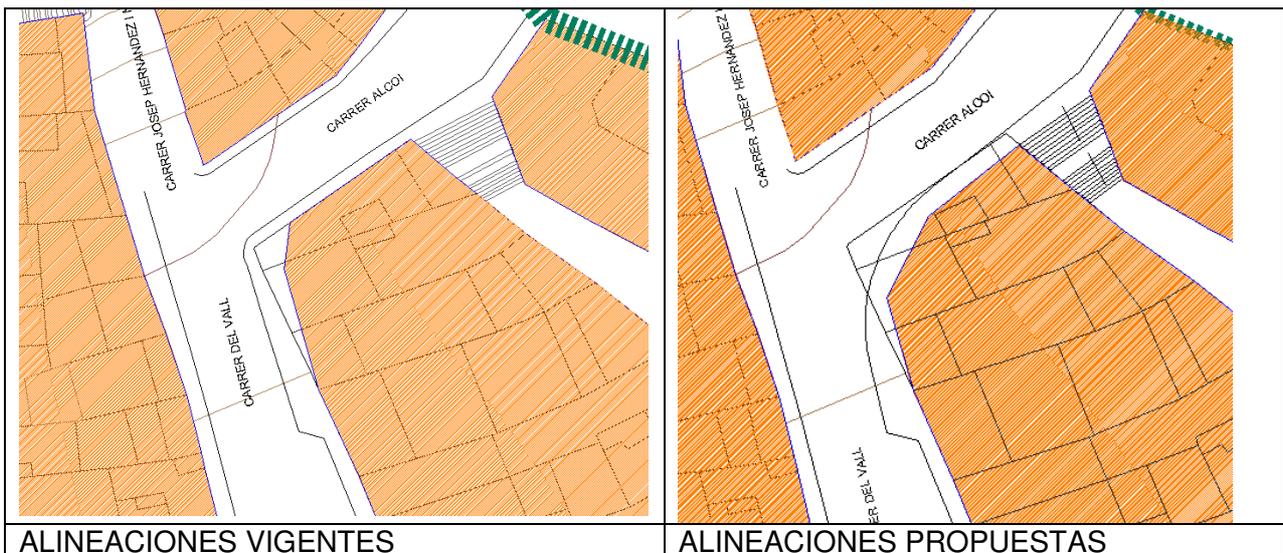
Por otro lado y en cuanto a la resolución formal de las alineaciones, que constituirá en el futuro la fachada visible de la edificación, también se han estudiado distintas alternativas:

- OPCIÓN 1. Establecimiento de una alineación curva en su práctica totalidad paralela a la de la calzada de vehículos.
- OPCIÓN 2. Adaptación de la alienación a una línea poligonal inscrita en la curva definida en el punto anterior.
- OPCIÓN 3. Formación de un chaffán de importantes dimensiones, componiendo la fachada con tramos alineaciones rectas con longitudes no inferiores a 7 metros.

Se ha optado por la última solución, ya que se ha considerado que es la que mejor se adapta a la trama del entorno urbano que en que enclava la actuación proyectada.

### 3.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La modificación propuesta consiste únicamente en el reajuste de las alineaciones de la edificación recayente a la confluencia de las calles Alcoi y el Vall, por su lado Este. El reajuste produce un retranqueo de la edificación resultante en la parcela edificable, que por término medio es inferior a 2 metros, con un máximo absoluto puntual de 3 metros. Se adjuntan imágenes que reflejan las alineaciones vigentes actualmente y las propuestas en esta modificación.



Actualmente la parcela afectada por la modificación de alineaciones se encuentra sin edificación, ya que los edificios preexistentes fueron demolidos hace unos años por sus

propietarios. En consecuencia el reajuste de alineaciones no afecta a ninguna edificación construida.

La zona afectada por la modificación se encuentra incluida dentro de la zona A-2 de las delimitadas por el Plan Especial de Reforma Interior del Casco Antiguo, en el extremo norte de la misma y muy próxima al límite del ámbito de aplicación de dicho documento de planeamiento, que afecta solo parcialmente a la manzana en que está situada la zona afectada. Consideramos que la edificación del resto de la manzana, excluida del ámbito del PERI, tiene características morfológicas completamente diferentes de las edificaciones recayentes a la calle El Vall, que por su mayor antigüedad configuran un conjunto bastante homogéneo. Por este motivo, el análisis de la propuesta redactada se centra en su inserción en la trama urbana del casco antiguo, obviando las características de otros ámbitos próximos, que aunque integren la misma manzana, son tipológicamente muy diferentes.

Se incluyen fotografías de la parcela afectada por la modificación (sin edificación) y del resto de edificios de su manzana, recayentes a la calle El Vall.



VISTAS DE LA PARCELA AFECTADA POR LA MODIFICACIÓN



VISTAS DEL RESTO DE LAS FACHADAS DE LA MANZANA RECAYENTES A LA CALLE EL VALL

Por otra parte debe dejarse clara constancia de que la modificación no afecta a aspectos propios de la ordenación estructural del Plan General, que son los que se enumeran en el Artículo 36 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana:

“ .....

- a) *Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.*
- b) *Clasificación del suelo.*
- c) *División del territorio en zonas de ordenación urbanística, determinando para cada una de ellas sus usos globales y tipos básicos de edificación.*
- d) *Ordenación del Suelo No Urbanizable.*
- e) *Red Primaria de reservas de suelo dotacional público y equipamientos de titularidad privada cuya función o relevancia contribuyan a la articulación de la ciudad.*
- f) *Tratamiento de los bienes de dominio público no municipal.*
- g) *Ordenación de los centros cívicos y de las actividades susceptibles de generar tránsito intenso.*
- h) *Expresión de los objetivos, directrices y criterios de redacción de los instrumentos de desarrollo del Plan General, delimitando los sectores definitorios de ámbitos mínimos de planeamiento parcial o de reforma interior, los usos o intensidades de cada sector, así como su aprovechamiento tipo.*

*i) Para sectores de suelo urbanizable de uso residencial, y, en su caso, urbanos: fijación del porcentaje mínimo de edificación con destino a vivienda de protección pública.*

Al respecto de lo establecido en el Artículo 94 de la LUV, se ha de señalar que no se aumenta, sino que en todo caso se disminuye ligeramente la edificabilidad establecida por el plan y por lo tanto, no se altera el equilibrio de las dotaciones públicas previstas, así como tampoco se introduce una diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres. En consecuencia no resulta necesario el establecimiento de medidas compensatorias de ningún tipo.

---

#### 4.- TRAMITACIÓN Y AFECCIONES SECTORIALES

Quedando patente que esta modificación solamente afecta a la fijación de alineaciones de la edificación y que este es un aspecto propio de la ordenación, pormenorizada, resulta por lo tanto perfectamente claro que la aprobación definitiva del presente documento de ordenación será exclusivamente de competencia municipal.

Por otro lado la escasa entidad de la modificación y lo limitado de su alcance, permite que no se produzca afección a las competencias propias de ninguna otra administración no municipal, en consecuencia no se considera necesaria la solicitud de informes sectoriales de ningún tipo.

---

#### 5.- DATOS SUPERFICIALES

La modificación afecta únicamente a una parcela edificable, en una superficie de **28'93 m<sup>2</sup>**, que cambian su calificación urbanística, de *EDIFICACIÓN CERRADA* a *RED VIARIA VIARIO DE TRANSITO (RV)*.

## **6.- DOCUMENTOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN**

---

La presente modificación afecta únicamente a la documentación gráfica de ordenación del Plan Especial de Reforma Interior del Casco Antiguo en la que se reflejan las alineaciones de la edificación. No se afecta a las ordenanzas reguladoras, ni a ningún otro documento de dicho instrumento de planeamiento.

Toda vez que los planos del Plan Especial de Reforma Interior del Casco Antiguo no están realizados en soporte digital, sino directamente en papel y que ya no resulta factible realizar planos completos que incorporen dicha modificación, se incorporan este documento planos nuevos parciales, realizados en soporte digital, en los que se reflejan las modificaciones proyectadas. Por otra parte y dado que la ordenación gráfica del Plan Especial de Reforma Interior del Casco Antiguo, se ha incorporado en el DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN DE ORDENACIÓN VIGENTE Y ADAPTACIÓN A CARTOGRAFÍA DIGITAL DEL P.G.O.U. DE XIXONA, se incorporan como anexo en este proyecto, los planos completos del documento de refundición que resultan afectados por la modificación puntual y que se enumeran en el apartado siguiente, que deberán sustituir a los que constan en dicho documento.

## **7.- CONTENIDO DEL DOCUMENTO**

---

El presente documento urbanístico se compone de los siguientes apartados:

### MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA

#### PLANOS DE INFORMACIÓN

- I.1.- Plano de situación
- I.2.- Ordenación vigente (refundición de ordenación 2010)
- I.3.- Ordenación vigente sobre cartografía de detalle

#### PLANOS DE ORDENACIÓN

- O.1.- Ordenación propuesta. Usos
- O.2.- Ordenación propuesta. Alineaciones
- O.3.- Superposición de alineaciones

#### ANEXO DE DOCUMENTOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN

Planos del DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN DE ORDENACIÓN VIGENTE Y ADAPTACIÓN A CARTOGRAFÍA DIGITAL DEL P.G.O.U. DE XIXONA:



- Plano 5. NÚCLEO URBANO PRINCIPAL. SECTORES, ZONAS Y POLÍGONOS. Hoja 2
- Plano 6. NÚCLEO URBANO PRINCIPAL. TIPOLOGÍA Y USOS. Hoja 1
- Plano 7. ALINEACIONES, RASANTES Y ALTURAS. Hoja 2

Xixona, enero de 2014.

Angel Vaillo Oliveras

ARQUITECTO JEFE DEL D. T. DE GESTIÓN Y DISCIPLINA