

HOMOLOGACION SECTORIAL EN EL AMBITO DEL SUELO  
URBANO RESIDENCIAL U.A.7

PROMOTOR: URBANIZADORA 2002,SL

ARQUITECTOS:

GIG PROYECTOS, SL

VICTOR GARCIA JOSE GONZALEZ

JOSE V. JORNET

J. FRANCISCO PICÓ

FECHA: MAYO 2005

620HOM005



# Homologación Sectorial en el ámbito de Suelo Urbano Residencial

“U.A. 7”

PLAN GENERAL DE ORDENACION  
URBANA DE ALCOI

Memoria informativa, descriptiva y justificativa

Aprobado provisionalmente por el  
Ayuntamiento de Alcoi en sesión  
de .....

28-01-05 / 21-07-05

Alcoi a .....

EL/LA SECRETARIO/A

Promotor

URBANIZADORA ALCOY  
2002, S.L.

## MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

---

1. ANTECEDENTES.
2. OBJETO.
3. PROMOTOR.
4. AMBITO DE LA ACTUACION.
5. DESCRIPCION DE LA ZONA.
6. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.
7. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE HOMOLOGAR.
8. DEFINICION DE LA HOMOLOGACION PROPUESTA.
9. FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN
10. CONCLUSIONES.

Aprobado provisionalmente por el  
Ayuntamiento de Alcoy en sesión  
de .....

28-01-03 / 21-07-05

Alcoy, a .....  
EL/LA SECRETARIO/A



## 1.- ANTECEDENTES.

El Plan General de Alcoy fue aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo de Alicante con fecha 20 de julio de 1.989, habiéndose publicado sus normas urbanísticas en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante de fecha 14 de septiembre de 1.989, nº 212.

El presente expediente de homologación tiene como principal virtud, teniendo en cuenta que el vigente PGOU fue redactado conforme a la Legislación entonces vigente –TRLSOU'76- pues, satisfacer una exigencia jurídica como es la de adaptar el régimen previsto en el vigente Plan General para esta Unidad, ya obsoleto, a las reglas derivadas de la legislación urbanística vigente (LRAU), así como complementar sus determinaciones a la luz de la misma y ofrecer la necesaria cobertura para justificar las modificaciones que el planeamiento derivado - Plan de Reforma Interior -, introduce respecto del Plan General, teniendo en cuenta el carácter dinámico de estos instrumentos conforme dispone el Preámbulo de la LRAU, que expresamente establece:

*“Ahora bien, nada impide que, en el momento de la Programación, del compromiso inversor, y en atención a las demandas sociales que se concreten al formularlo, se remodelen las originarias previsiones del Plan General, que deja de tener una posición jerárquicamente preeminente respecto al Plan Parcial. Lo único que exige la Ley para admitir esa innovación, es que las nuevas iniciativas suscitadas se acompañen de un análisis de su impacto territorial expresado en el mismo lenguaje formal que utilizó el Plan General y adoptando el mismo enfoque que éste utilizó al plantear sus alternativas, la misma lógica propia del ordenado desarrollo general del territorio y la ciudad. Lo malo no es que se cambien las soluciones propuestas por el Plan General, sino que caigan en el olvido los problemas que motivaron en origen la formulación de aquellas soluciones. Del Plan General se pueden cambiar sus respuestas, siempre que se sepa responder a las mismas preguntas, a los mismos interrogantes que sugiere la razón pública sobre el uso del territorio y la forma de la ciudad.”*

Seguidamente, se procede a su desarrollo.

GENERALITAT VALENCIANA

CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE

COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO para hacer constar que por resolución del Conseller de Territorio y Vivienda de 27 de febrero de 2007, fue aprobada definitivamente la Homologación y Plan de Reforma Interior de la U.E. nº 7 de Alcoi.

Fdo. La secretaria de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante

Aprobado por el Ayuntamiento de Alcoy, a ... de ... de ...

28-01-2007

Alcoy, a ... EL/LA SECRETARIO/A

## 2.- OBJETO

El objeto del presente expediente es dotar de la suficiente cobertura material al Plan de Reforma interior que se formula en el ámbito de la U.A. 7 del PGOU, que pretende reordenar la zonificación vigente y proponer un ajuste de las tipologías edificatorias, con la justificación que más adelante se expondrá.

Se justifica tal acción en que el vigente P.G.O.U. de Alcoi no se encuentra adaptado u homologado a la LRAU, lo que determina la existencia de espacios de ambigüedad a la hora de interpretar el conjunto de técnicas de planeamiento y gestión previstas en la LRAU y lo que puede o debe considerarse como ordenación estructural. Por esta cuestión, tanto la LRAU como la Instrucción 1/96, de Homologación de los Planes de Urbanismo a la LRAU, exigen que cualquier propuesta de ordenación de suelo que lleve aparejada la aprobación de un Plan de Reforma Interior o Plan Parcial que modifique determinaciones de los planes generales vigentes a la entrada en vigor de LRAU y por ello no adaptados a ella, requiere la homologación del sector o unidad correspondiente, con el fin de deslindar, a través de la definición de la ordenación estructural y la pormenorizada, el juego de competencias respecto de futuras modificaciones.

La homologación propuesta, en cuanto sectorial, se tramita junto con el Plan de Reforma Interior de la U.E. 7, al que se da cobertura con el presente documento y define, junto a la ordenación estructural, la ordenación pormenorizada, siendo esta última una de las exigencias previas a todo desarrollo urbanístico (artículo 29.1 y 2 de la LRAU). Ambos documentos se integran dentro de una iniciativa de Programa para el desarrollo de una Actuación Integrada, formulado por la mercantil URBANIZADORA ALCOY 2002, S.L.

Como se justificará más adelante, la homologación, que es sectorial, tiene los siguientes caracteres de naturaleza formal y material: es complementaria, modificativa y declarativa.

Aprobado provisionalmente por el  
Ayuntamiento de Alcoi en sesión  
de .....

28-01-07 / 21-07-07

Alcoi, a .....  
EL/LA SECRETARIO/A



### 3.- PROMOTOR

La formulación de los proyectos y documentos expresados en el anterior apartado -Homologación, Plan de Reforma Interior, Programa de Actuación Integrada- se efectúa por iniciativa particular, tomando como base las determinaciones del artículo 52 de la LRAU en relación con el 2.5 y 5.3 del mismo texto legal.

Promotor del presente documento es la mercantil "URBANIZADORA ALCOY 2002, S.L.", cuyo C.I.F. es B-53649885, inscrita en el Registro Mercantil de Alicante en el Tomo 2531, Libro O, Sección 8, Hoja A-69957, Folio 180 y cuyo domicilio social radica en la C/ Barranquet de Soler, 2 de Alcoy (Alicante), contando con el refrendo de la "AGRUPACIÓN DE INTERES URBANÍSTICO DE LA UNIDAD DE ACTUACION 7 DE ALCOY" constituida al amparo del artículo 49 de LRAU, con la finalidad de coadyuvar al desarrollo de la Actuación Integrada.

Aprobado provisionalmente por el  
Ayuntamiento de Alcoy, a propuesta  
de .....

28 -01- 08 / 21 -07- 06

Alcoy, a .....

EL/LA SECRETARIO/A



#### 4.- AMBITO DE LA ACTUACION

El ámbito de la zona cuya homologación se pretende abarca la totalidad de los terrenos comprendidos en la U.A. 7 cuya superficie según el PGOU es de 28.500 m<sup>2</sup>, si bien, como luego se expondrá, la superficie real es otra, y cuyos límites resultan ser:

<b>Por el Norte:</b>	Bulevar Explanación ferrocarril (En proyecto)
<b>Por el Sur:</b>	Calle Perú y fachadas posteriores de edificios con fachada a esta calle.
<b>Por el Este:</b>	Calle La Salle
<b>Por el Oeste:</b>	Varios edificios recayentes a la C/ Perú

Aprobado provisionalmente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión  
de .....

28 -01- 05 / 21 -07- 05

Alcoy, a .....

EL/LA SECRETARIO/A



## 5.- DESCRIPCION DE LA ZONA.

El sector Suelo Urbano UA7 está situado al Norte - Noroeste del casco urbano de Alcoy, en la zona conocida como "Les Llometes", justo en el límite de este casco urbano con áreas naturales que lo circunda, en este caso con las laderas de Serelles, estribaciones de la Sierra de Mariola.

### 5.1 CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO

Se trata de un área típica de borde urbano, que conserva algunas estructuras típicas de su uso anterior, el agrícola, ya que la zona pertenece a la antigua Huerta Mayor de Alcoy, irrigada con aguas procedentes de manantiales cercanos como el "Xorrador".

La principal característica es la disposición, heredada de este antiguo carácter agrícola, en terrazas o banales, que se sustentan mediante muros de piedra o márgenes, que impiden el desmoronamiento y la erosión y aseguran un correcto drenaje de las terrazas. También puede comprobarse este hecho por la existencia de especies vegetales cultivadas en esta zona, como el olivo.

Es también de destacar que la parcela está atravesada por la explanación de la vía del ferrocarril Alcoy - Alicante, que nunca llegó a instalarse definitivamente, y que en la parte Norte de la misma hay un túnel que comunica esta zona con el área de la estación de ferrocarriles de Alcoy.

En la actualidad, el área está muy degradada, usándose como aparcamiento improvisado e incluso de parque de maquinaria para la construcción.

#### A.- Topografía

La topografía de la zona está claramente marcada por la disposición artificial en terrazas de origen agrícola, que determinan una ladera escalonada. Sin embargo, se puede adivinar que la pendiente media es elevada, ya que en apenas 55 m de anchura del sector, la diferencia de altitud llega a ser de 23 m .

La orientación general de la ladera es Sureste.

Aprobado provisionalmente por el  
Ayuntamiento de Alcoy en sesión  
de .....

20-01-03 / 21-07-05

Alcoy, a .....

EL/LA SECRETARIO/A



**B.- Geología y Geomorfología**

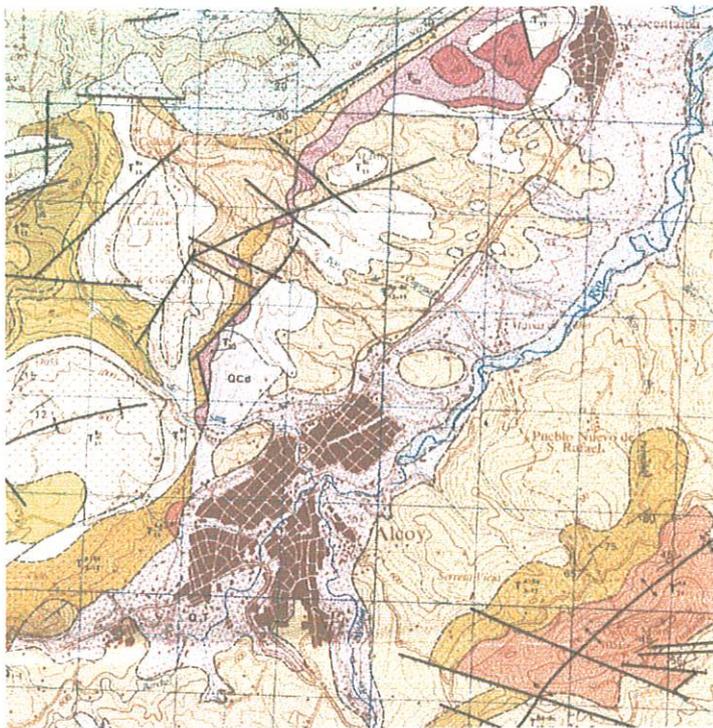
Según el Mapa Geológico de España, Hoja 821 (Alcoy), editado por el Instituto Tecnológico Geominero, el sector de Homologación se encuentra situado sobre materiales de edad Cuaternaria, en concreto del Pleistoceno, sedimentados en forma de terrazas de origen fluvial, en este caso del río Barchell. Se trata de una formación muy extensa, que abarca desde el final del Valle de Polop hasta los alrededores de Muro de Alcoy, limitando con la sierra del Benicadell y el embalse de Beniarrés y que engloba los cascos urbanos de Alcoy, Cocentaina y Muro de Alcoy.

No se distinguen grandes formas erosivas, dada la disposición en terrazas artificiales del terreno. Tan sólo en aquellos puntos donde los muretes se han desmoronado se adivinan pequeñas cárcavas, agudizadas por el uso como caminos para bicicletas o paseantes.

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de .....

28-01-05 / 21-07-05

Alcoy, a ..... EL/LA SECRETARIO/A

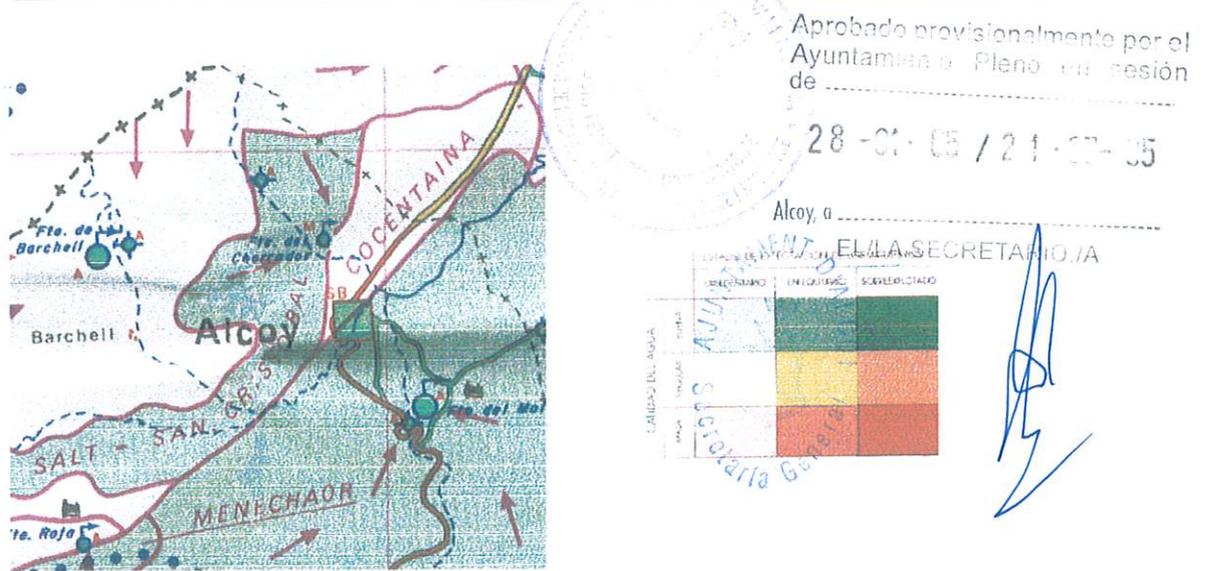


**LEYENDA**

CLASIFICACION	DESCRIPCION	LEYENDA	DESCRIPCION
CUATERNARIO	Qc1	[Symbol]	Aluviales recientes
	Qc2	[Symbol]	Aluviales antiguos
	Qc3	[Symbol]	Terrazas fluviales
	Qc4	[Symbol]	Aluviales de gran potencia
	Qc5	[Symbol]	Aluviales de gran potencia
	Qc6	[Symbol]	Aluviales de gran potencia
	Qc7	[Symbol]	Aluviales de gran potencia
	Qc8	[Symbol]	Aluviales de gran potencia
	Qc9	[Symbol]	Aluviales de gran potencia
	Qc10	[Symbol]	Aluviales de gran potencia
	Qc11	[Symbol]	Aluviales de gran potencia
	Qc12	[Symbol]	Aluviales de gran potencia
	Qc13	[Symbol]	Aluviales de gran potencia
	Qc14	[Symbol]	Aluviales de gran potencia
	Qc15	[Symbol]	Aluviales de gran potencia
	Qc16	[Symbol]	Aluviales de gran potencia
	Qc17	[Symbol]	Aluviales de gran potencia
	Qc18	[Symbol]	Aluviales de gran potencia
	Qc19	[Symbol]	Aluviales de gran potencia
	Qc20	[Symbol]	Aluviales de gran potencia
	Qc21	[Symbol]	Aluviales de gran potencia
	Qc22	[Symbol]	Aluviales de gran potencia
	Qc23	[Symbol]	Aluviales de gran potencia
	Qc24	[Symbol]	Aluviales de gran potencia
	Qc25	[Symbol]	Aluviales de gran potencia
	Qc26	[Symbol]	Aluviales de gran potencia
	Qc27	[Symbol]	Aluviales de gran potencia
	Qc28	[Symbol]	Aluviales de gran potencia
	Qc29	[Symbol]	Aluviales de gran potencia
	Qc30	[Symbol]	Aluviales de gran potencia
	Qc31	[Symbol]	Aluviales de gran potencia
	Qc32	[Symbol]	Aluviales de gran potencia
	Qc33	[Symbol]	Aluviales de gran potencia
	Qc34	[Symbol]	Aluviales de gran potencia
	Qc35	[Symbol]	Aluviales de gran potencia
	Qc36	[Symbol]	Aluviales de gran potencia
	Qc37	[Symbol]	Aluviales de gran potencia
	Qc38	[Symbol]	Aluviales de gran potencia
	Qc39	[Symbol]	Aluviales de gran potencia
	Qc40	[Symbol]	Aluviales de gran potencia
	Qc41	[Symbol]	Aluviales de gran potencia
	Qc42	[Symbol]	Aluviales de gran potencia
	Qc43	[Symbol]	Aluviales de gran potencia
	Qc44	[Symbol]	Aluviales de gran potencia
	Qc45	[Symbol]	Aluviales de gran potencia
	Qc46	[Symbol]	Aluviales de gran potencia
	Qc47	[Symbol]	Aluviales de gran potencia
	Qc48	[Symbol]	Aluviales de gran potencia
	Qc49	[Symbol]	Aluviales de gran potencia
	Qc50	[Symbol]	Aluviales de gran potencia
	Qc51	[Symbol]	Aluviales de gran potencia
	Qc52	[Symbol]	Aluviales de gran potencia
	Qc53	[Symbol]	Aluviales de gran potencia
	Qc54	[Symbol]	Aluviales de gran potencia
	Qc55	[Symbol]	Aluviales de gran potencia
	Qc56	[Symbol]	Aluviales de gran potencia
	Qc57	[Symbol]	Aluviales de gran potencia
	Qc58	[Symbol]	Aluviales de gran potencia
	Qc59	[Symbol]	Aluviales de gran potencia
	Qc60	[Symbol]	Aluviales de gran potencia
	Qc61	[Symbol]	Aluviales de gran potencia
	Qc62	[Symbol]	Aluviales de gran potencia
	Qc63	[Symbol]	Aluviales de gran potencia
	Qc64	[Symbol]	Aluviales de gran potencia
	Qc65	[Symbol]	Aluviales de gran potencia
	Qc66	[Symbol]	Aluviales de gran potencia
	Qc67	[Symbol]	Aluviales de gran potencia
	Qc68	[Symbol]	Aluviales de gran potencia
	Qc69	[Symbol]	Aluviales de gran potencia
	Qc70	[Symbol]	Aluviales de gran potencia
	Qc71	[Symbol]	Aluviales de gran potencia
	Qc72	[Symbol]	Aluviales de gran potencia
	Qc73	[Symbol]	Aluviales de gran potencia
	Qc74	[Symbol]	Aluviales de gran potencia
	Qc75	[Symbol]	Aluviales de gran potencia
	Qc76	[Symbol]	Aluviales de gran potencia
	Qc77	[Symbol]	Aluviales de gran potencia
	Qc78	[Symbol]	Aluviales de gran potencia
	Qc79	[Symbol]	Aluviales de gran potencia
	Qc80	[Symbol]	Aluviales de gran potencia
	Qc81	[Symbol]	Aluviales de gran potencia
	Qc82	[Symbol]	Aluviales de gran potencia
	Qc83	[Symbol]	Aluviales de gran potencia
	Qc84	[Symbol]	Aluviales de gran potencia
	Qc85	[Symbol]	Aluviales de gran potencia
	Qc86	[Symbol]	Aluviales de gran potencia
	Qc87	[Symbol]	Aluviales de gran potencia
	Qc88	[Symbol]	Aluviales de gran potencia
	Qc89	[Symbol]	Aluviales de gran potencia
	Qc90	[Symbol]	Aluviales de gran potencia
	Qc91	[Symbol]	Aluviales de gran potencia
	Qc92	[Symbol]	Aluviales de gran potencia
	Qc93	[Symbol]	Aluviales de gran potencia
	Qc94	[Symbol]	Aluviales de gran potencia
	Qc95	[Symbol]	Aluviales de gran potencia
	Qc96	[Symbol]	Aluviales de gran potencia
	Qc97	[Symbol]	Aluviales de gran potencia
	Qc98	[Symbol]	Aluviales de gran potencia
	Qc99	[Symbol]	Aluviales de gran potencia
	Qc100	[Symbol]	Aluviales de gran potencia

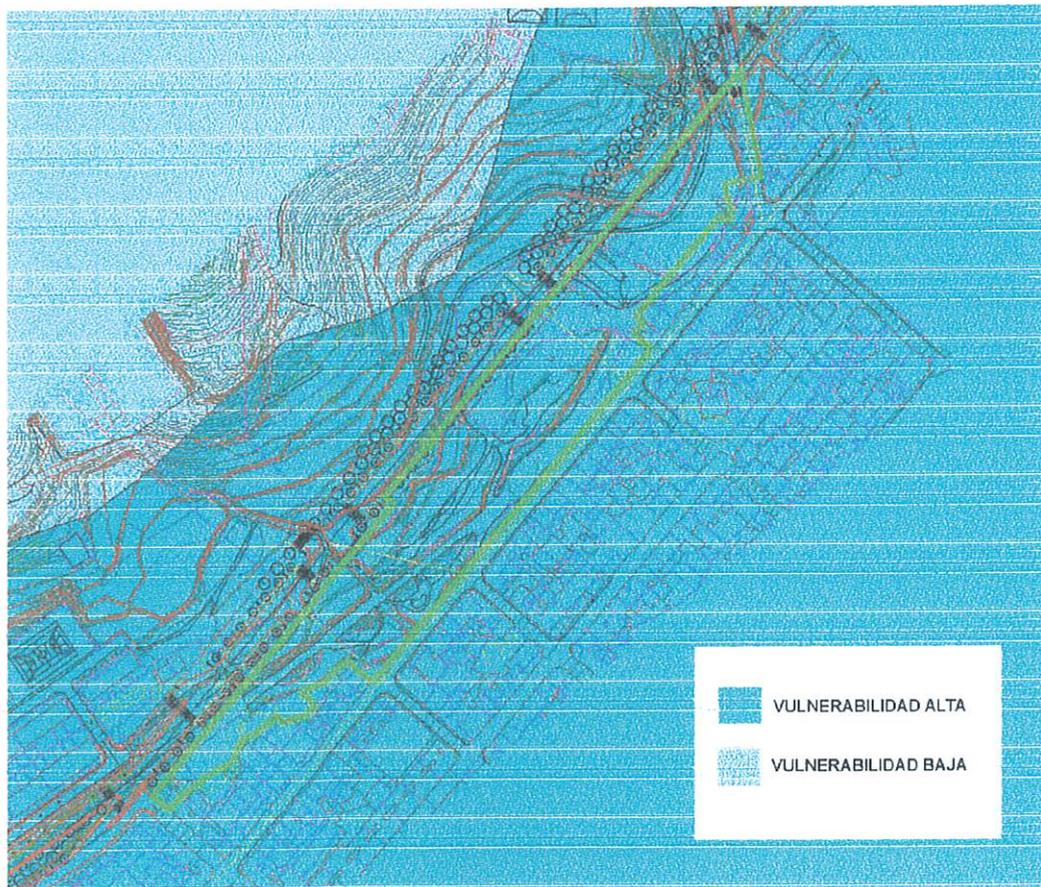
*Mapa Geológico de la zona. Escala 1:50.000. Fuente: Mapa Geológico de España. Instituto Tecnológico Geominero.- Hidrogeología y drenaje*

Los materiales geológicos sobre los que se asienta el sector a homologar, terrazas fluviales Cuaternarias, no tienen interés como acuífero. Sí lo tienen las cercanas calizas que forman el acuífero "Salt-San Cristóbal", que descarga principalmente en el manantial de "El Xorrador". El esquema hidrogeológico de la zona a escala 1:150.000 es el siguiente:



Mapa de los acuíferos de la zona. Escala 1:150.000. Fuente: "Mapa del Agua" Excm. Diputación Provincial de Alicante

La vulnerabilidad de la zona a la contaminación de sus acuíferos se representa en el siguiente plano escala 1:150, procedente de la cartografía temática editada por la Conselleria d'Obres Públiques i Urbanisme:



Vulnerabilidad a la contaminación de las aguas subterráneas por actividades urbanísticas. Conselleria d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports.

Como se puede comprobar, el sector está situado sobre un área de vulnerabilidad alta, dado que los materiales del Cuaternario son permeables, aunque el acuífero presente carezca de importancia.

En cuanto a Hidrología Superficial, no existen en la zona cursos permanentes de agua, ni barrancos o ramblas de importancia.

**D.- Clima**  
**Temperaturas**

Los datos de que se dispone son, resumidos, los siguientes:

28-01-05 / 21-07-05

Alcoy, a ... SECRETARIA

TEMPERATURAS MÁXIMAS. MEDIAS MENSUALES (°C).		TEMPERATURAS MEDIAS. MEDIAS MENSUALES (°C).		TEMPERATURAS MÍNIMAS. MEDIAS MENSUALES (°C).	
ENERO	19,3	ENERO	7,6	ENERO	3,0
FEBRERO	20,3	FEBRERO	8,4	FEBRERO	3,7
MARZO	24,2	MARZO	10,3	MARZO	5,1
ABRIL	24,9	ABRIL	11,7	ABRIL	6,4
MAYO	29,0	MAYO	15,9	MAYO	10,1
JUNIO	33,2	JUNIO	19,8	JUNIO	13,5
JULIO	37,5	JULIO	23,6	JULIO	16,8
AGOSTO	36,7	AGOSTO	23,8	AGOSTO	17,1
SEPTIEMBRE	32,4	SEPTIEMBRE	20,4	SEPTIEMBRE	14,2
OCTUBRE	27,0	OCTUBRE	15,1	OCTUBRE	10,2
NOVIEMBRE	22,2	NOVIEMBRE	10,8	NOVIEMBRE	6,1
DICIEMBRE	19,6	DICIEMBRE	8,2	DICIEMBRE	3,9
ANUAL	38,1	ANUAL	14,6	ANUAL	9,2

Fuente: Atlas climàtic de la Comunitat Valencinana – Conselleria d'Obres Públiques i Transports

Las temperaturas, tomadas por estación:

TEMPERATURAS MÁXIMAS ESTACIONALES MEDIAS (°C).		TEMPERATURAS MEDIAS ESTACIONALES MEDIAS (°C).		TEMPERATURAS MÍNIMAS ESTACIONALES MEDIAS (°C).	
INVIERNO	12,6	INVIERNO	8,1	INVIERNO	3,5
PRIMAVERA	18,1	PRIMAVERA	12,6	PRIMAVERA	7,2
VERANO	29,0	VERANO	22,4	VERANO	15,8
OTOÑO	20,8	OTOÑO	15,4	OTOÑO	10,2
ANUAL	20,1	ANUAL	14,6	ANUAL	9,2

Fuente: Atlas climàtic de la Comunitat Valencinana – Conselleria d'Obres Públiques i Transports

## Precipitaciones

Las precipitaciones son fundamentalmente en forma de lluvia, siendo la media para Alcoy de 498 mm. Las precipitaciones de nieve no son raras registrándose una media de tres días al año.

PRECIPITACIÓN MEDIA MENSUAL (mm.).		EVAPOTRANSPIRACIÓN POTENCIAL. MEDIA MENSUAL (mm.).	
ENERO	49,8	ENERO	17,3
FEBRERO	38,4	FEBRERO	19,9
MARZO	47,0	MARZO	33,3
ABRIL	51,7	ABRIL	43,5
MAYO	43,8	MAYO	76,6
JUNIO	29,5	JUNIO	107,6
JULIO	9,4	JULIO	143,1
AGOSTO	11,4	AGOSTO	135,3
SEPTIEMBRE	32,5	SEPTIEMBRE	94,8
OCTUBRE	77,5	OCTUBRE	55,6
NOVIEMBRE	41,2	NOVIEMBRE	29,3
DICIEMBRE	66,7	DICIEMBRE	18,8
TOTAL	498,9	TOTAL	774,9
MEDIA	41,6	MEDIA	64,6

Fuente: Atlas climàtic de la Comunitat Valenciana – Conselleria d'Obres Públiques i Transports

Los datos meteorológicos fueron obtenidos en la población de Alcoy durante el período comprendido entre los años 1951 a 1980. La altitud sobre el nivel del mar de la estación es de 562 metros.

Puede observarse que la precipitación anual es relativamente alta en comparación con otras estaciones de la provincia de Alicante, algunas de las cuales pertenecen al sub-árido. Sin embargo, existe un déficit hídrico por la diferencia entre la evapotranspiración potencial y la precipitación recibida. Ello influye en la vegetación, que desarrolla estrategias contra la pérdida de agua.

En conclusión, el clima en la zona es mediterráneo, con rasgos de continentalidad, es decir, sub-húmedo seco mesotérmico, de carácter templado-frío, con veranos calurosos, inviernos fríos y las precipitaciones concentradas en el Otoño principalmente, con otro pico menor al final del Invierno y principios de Primavera.

La tipología climática es C1 B'2 d b'4

Alcay, a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ por el Ayuntamiento de Alcoy en sesión de \_\_\_\_\_

28-01-03 / 21-07-05

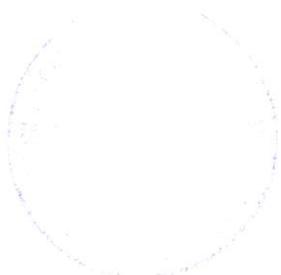
Alcay, a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ EL/LA SECRETARIO/A

### Insolación

Los datos de insolación de la estación más cercana a Alcoy es Alicante – Ciudad Jardín y son los siguientes:

	PORCENTAJE DE OBSERVACIÓN DEL CIELO RASO	PORCENTAJE DE OBSERVACIÓN DE CIELO CON NUBES Y CLAROS	PORCENTAJE DE OBSERVACIÓN DE CIELO NUBLADO	HORAS DE INSOLACIÓN DIRECTA
E	32	39	28,9	176,8
F	28,8	42,4	28,8	179
M	30,2	39,7	30	224
A	25,3	41,8	32,9	243,2
M	31,3	42,8	26	287,9
J	41,6	39,4	18,9	307,9
J	26	28,4	9,7	341,4
A	50,9	36,5	12,7	307,3
S	38,4	44	17,6	255
O	30,4	46,8	22,8	226,1
N	31,4	41	27,7	180,1
D	32,8	39,1	21,1	167,6
ANUAL	36,2	40	23,7	2896,4

Fuente: Atlas climàtic de la Comunitat Valenciana – Conselleria d’Obres Públiques i Transports



Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Alcoy en sesión de .....

28-01-05 / 21-07-03

Alcoy, a .....

EL/LA SECRETARÍA



## Viento

Los datos de vientos de la estación más cercana a Alcoy es Alicante – Ciudad Jardín y son los siguientes:

DIRECCIÓN	PORCENTAJE (%)
N	7.8
NNE	0.8
NE	6.9
ENE	3.7
E	14.5
ESE	0.5
SE	14.0
SSE	3.3
S	8.8
SSW	1.0
SW	3.4
WSW	0.4
W	6.5
WNW	1.8
NW	18.7
NNW	1.6
CALMAS	6.2

Fuente: Atlas climàtic de la Comunitat Valenciana.

Aprobado provisionalmente por el  
Ayuntamiento de Alcoy en sesión  
de .....

28-01-05 / 21-07-05

Alcoy, a .....

EL/LA SECRETARIO/A



## 5.2. USOS PRESENTES DEL SUELO

Como se ha mencionado anteriormente, el sector a homologar es una zona de borde urbano, muy degradada que conserva estructuras de terraza agrícola y la explanación de la vía férrea Alcoy - Alicante. Se usa principalmente como aparcamiento.

### Vegetación

La vegetación de la zona es ambientalmente de escaso interés, formada principalmente por especies colonizadoras de espacios libres. Se trata de especies con cierta querencia por suelos con elevado contenido en nitrógeno y/o sales. Las especies observadas son: *Atriplex halimus*, *Fagonia cretica*, *Atriplex glauca*, *Atriplex hastata*, *Sonchus terrenus*, Olivarda (*Inula viscosa*), fenás (*Hyparrhemia hirta*), Ilistó (*Brachipodium retussum*), *Thymelaea hirsuta*, *Nicotina glauca*.

### Infraestructuras

Las únicas infraestructuras presentes son las siguientes:

- Muros de contención (márgenes) de las antiguas terrazas agrícolas.
- Explanación de la antigua vía férrea Alcoy - Alicante que nunca llegó a instalarse.
- Restos de un sifón de una acequia que salvaba la explanación de la vía Alcoy - Alicante.
- Entrada al túnel que, siguiendo la explanación de la vía une la zona con las cercanías de la estación de ferrocarriles de Alcoy.
- Postes de línea eléctrica de baja tensión.

Su localización exacta puede consultarse en los planos y fotografías adjuntas.

### Edificaciones

En la zona Norte del sector existe un grupo lineal de viviendas unifamiliares de dos plantas.

Aprobado provisionalmente por el  
Ayuntamiento de Alcoy en sesión  
de .....

28-01-05 / 21-07-05

Alcoy, a .....  
EL/LA SECRETARIO/A



## 6.- CONSIDERACIONES DEL PLAN GENERAL

### 6.1. Determinaciones del planeamiento vigente.

El Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante de 20 de julio de 1.989 y que fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante (B.O.P.) de fecha 14 de septiembre de 1.989.

El Plan General define las siguientes magnitudes para la Unidad de Actuación 7:

o Superficie	28.500 m <sup>2</sup>
o Edificabilidad lucrativa	59.600 m <sup>2</sup>
o Zonas verdes	2.700 m <sup>2</sup>
o Viario	3.800 m <sup>2</sup>

Adaptaremos dichas iniciales previsiones, desde una perspectiva puramente terminológica, a la que establece el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, deduciéndose las siguientes consideraciones:

o IEB	2,09 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
o ISD	22,80%
o SBS y SCS	28.500 m <sup>2</sup>

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Alcoy en sesión de .....

28-01-09 / 21-07-15

Alcoy, a .....

EL/LA SECRETARIO/A



## 7.- JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA.

### 1.- Consideraciones jurídico - urbanísticas.

De conformidad con lo expuesto, el PRI de la U.A. 7 prevé, conforme a la previsiones de la LRAU y su Reglamento de Planeamiento, introducir una serie de modificaciones en torno a la zonificación y tipologías, elementos éstos pertenecientes a lo que la LRAU denomina ordenación pormenorizada (artículo 18 LRAU). La ausencia de planeamiento general adaptado a esta legislación justifica la conveniencia de acompañar el PRI de un expediente de homologación, que deslindará la ordenación estructural de la pormenorizada y aprovechará para analizar el cambio producido, sin perjuicio de su detalle en el propio PRI.

### 2.- Naturaleza de la homologación.

#### a) *Es sectorial.*

Como se ha mencionado en el apartado 2 de este documento, la homologación se define como Sectorial, en cuanto se tiene como objeto físico un ámbito territorial clasificado como suelo urbano del P.G.O.U. de ALCOI, de la U.A. 7.

#### b) *Es complementaria.*

También cabe caracterizarse como Complementaria, en cuanto a su objeto, por cuanto el régimen urbanístico previsto para la U.A. 7 en el planeamiento urbanístico vigente de ALCOI resulta insuficiente y obsoleto a los efectos de establecer la ordenación estructural, según la LRAU y su Reglamento de Planeamiento y pormenorizada, así como la gestión urbanística.

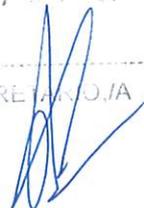
#### c) *Es modificativa*

Porque pretende alterar el modelo de zonificación vigente y con él ajustar las tipologías residenciales previstas actualmente, con la finalidad de conferir un modelo más permeable en el que convivan las tipologías de edificación en manzana cerrada (allí donde ya exista este tipo de construcción) con la de edificación en bloque exento o abierto, liberando así mayor superficie de suelo para espacios libres privados o públicos y reduciendo de este modo el consumo de superficie, que en este punto se agravan teniendo en cuenta la orografía existente.

20-01-05 / 21-07-05  
Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Alcoi en sesión de .....

Alcoi, a .....

EL/LA SECRETARIO/A



Al tiempo se aprovecha para ajustar y adecuar las determinaciones relativas a edificabilidad residencial y terciaria y la real superficie bruta de la U.A. 7, redelimitando también el ámbito de la misma para extraer de su ámbito edificaciones consolidadas conforme al Plan vigente y que no resultan incompatibles con el mismo.

*d) Es, finalmente, declarativa.*

Como consecuencia de las determinaciones que con carácter complementario y sectorial defina el proyecto de homologación, finalmente éste habrá de deslindar cuáles de estas determinaciones y las que deduzcan del propio planeamiento general o territorial constituyen ordenación estructural y ordenación pormenorizada.

Aprobado provisionalmente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión  
de .....

28-01-03 / 21-07-03

Alcoy, a .....

EL/LA SECRETARIO/A



## 8.- DEFINICION DE LA HOMOLOGACION PROPUESTA

De conformidad con los criterios expuestos en el precedente apartado, y aplicando a este respecto el conjunto de reglas expuestas en la LRAU y su Reglamento de Planeamiento así como en la Instrucción 1/96, procede definir el contenido de la homologación.

Así pues, pasamos a exponer sucintamente los rasgos principales de la homologación propuesta:

### A.- Homologación modificativa.

El PRI modifica los siguientes aspectos del Plan siguiente:

- 1) Ambito y delimitación de la U.A. 7.

Se ajusta la real superficie de la U.A. 7 a 19.661'18 m<sup>2</sup> y se excluye de su ámbito sendas superficies sitas, una, al este de la misma, conformada por una edificación ya consolidada, y el resto, al oeste de la Unidad, constituida por patios de edificios recayentes a la calle Perú.

A los efectos del cómputo de la edificabilidad, desestimaremos la superficie afectada en el ámbito de la calle La Salle. Esta calle se encuentra urbanizada completamente en este tramo en estos momentos. Así pues, la superficie computable a los efectos de edificabilidad será de 19.308'27 m<sup>2</sup>. En cambio sí se computará la superficie de tal tramo de calle a los efectos de superficie de viales dentro del ámbito de la UA7.

- 2) Edificabilidad lucrativa residencial y terciaria.

La edificabilidad que el Plan vigente establece para la U.A. 7 es de 59.600 m<sup>2</sup> (residencial comercial), resultando un IEB de 2'09 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, para una superficie bruta de 28.500 m<sup>2</sup>.

Topografiado el ámbito de la U.A. 7 se observa que su superficie real y definitiva será de 19.661'18 m<sup>2</sup>, por lo que se propone mantener no tanto la edificabilidad hoy prevista sino el IEB resultante, que será aplicable a la superficie final de la U.A. 7. En este caso el IEB resultante será un poco menor al no computar la superficie del tramo de la calle La Salle.

- 3) Tipologías y zonificación. Alturas.

La zonificación del planeamiento vigente dispone la extensión del casco urbano mediante una tipología edificatoria dispuesta en manzana cerrada y una altura que oscila entre IV y VIII plantas.

Enmendado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de .....

28-01-05 / 21-07-05

Alcoy, a .....

EL/LA SECRETARIO/A

Mediante el PRI y este expediente de homologación se propone la modificación de este modelo, teniendo en cuenta el enorme efecto pantalla que ello provoca en esta zona, incrementado negativamente por la propia orografía.

Se pretende concebir un modelo en el que convivan la tipología efectiva del ensanche y una sana integración de la edificación proyectada con la nueva Avenida de la explanación del ferrocarril y el sector de suelo extensivo sito al norte de la misma, ajustándose a la situación real del túnel existente y liberando el máximo de espacio libre posible, lo que permitirá, simultáneamente, obtener una distribución espacial de las dotaciones públicas de espacios libres más funcional y adecuada a los intereses de la colectividad.

Tras las modificaciones operadas en dicho sentido – nueva zonificación –, las magnitudes quedarán como sigue:

	UA 7 original	UA 7 modificada
<b>SBS</b>	28.500 m <sup>2</sup>	19.661'18 m <sup>2</sup>
<b>IEB</b>	2,09	2,0575
<b>Edificabilidad</b>	59.600	40.505'60 m2
<b>ZV</b>	2.700	4.301'06 m2
<b>RV-AV</b>	3.800	4.120'31 m2

## **B.- Homologación complementaria.**

### *1.- Clasificación del suelo.*

Urbano con uso residencial en tipología de bloque exento y manzana cerrada y comercial terciario en plantas bajas alineadas a la Avenida. Conforme la U.E. 7 del P.G.O.U. de Alcoi.

### *2.- Superficie de la U.E. 7.*

Tras el levantamiento topográfico del ámbito de la UA la superficie real será de 19.661'18 m<sup>2</sup> en lugar de los iniciales 28.500 m<sup>2</sup> inicialmente consignados en el Plan General.

### *3.- Definición del Área de Reparto y Aprovechamiento tipo.*

El presente expediente supone también la definición del área de reparto y aprovechamiento tipo del sector, dada la inexistencia de tales elementos en el Plan General vigente, si bien todo ello en

28-01-05 / 21-07-05

Alcoy, a

EL/LA SECRETARIO/A

relación con las nuevas magnitudes señaladas como consecuencia de la modificación propuesta.

Cada Unidad de Ejecución conforma su propia Área de Reparto, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61 y 63 de la LRAU y el 109.2 del RPCV.

El aprovechamiento tipo de cada Unidad de Ejecución y, por tanto, de cada Área de Reparto, vendrá dado por la aplicación de lo dispuesto en el artículo 64 de la LRAU, esto es, "se dividirá el aprovechamiento objetivo total del área de reparto entre la superficie de ésta, excluida la del terreno dotacional público existente ya afectado a su destino".

Toda vez que el suelo afectado tiene la condición de urbano en el planeamiento vigente, el aprovechamiento subjetivo coincidirá con el aprovechamiento tipo de cada área de reparto, no siendo tampoco exigible cesión alguna en concepto de excedente de aprovechamiento.

Las magnitudes que sobre equidistribución resultan son las siguientes:

UNIDAD Nº 7	
SUPERFICIE AREA DE REPARTO	19.661'18 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD TOTAL	40.505'35 m <sup>2</sup> t
EDIFICABILIDAD PONDERADA	40.505'35 m <sup>2</sup> t
APROVECHAMIENTO TIPO	2.0575 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de .....

28-07-05 / 21-07-05

#### 4.- Usos y tipologías.

Los usos serán los siguientes:

- Uso característico: Residencial.
- Usos compatibles: Terciario.
- Usos Incompatible: Industrial y residencial unifamiliar.
- Tipología. Abierta/cerrada (a detallar en el PRI).

Alcoy, a .....

EL/LA SECRETARÍA/OJA

#### 5- Condiciones de conexión e integración.

El Programa de Actuación Integrada que desarrolle las determinaciones del Plan de Reforma Interior al que complementa

este documento deberá satisfacer las condiciones de conexión e integración necesarias para garantizar la cobertura de infraestructuras y servicios que permitan la integración del espacio ordenado con su entorno.

El Ayuntamiento de Alcoi podrá establecer las medidas que a este efecto considere de inexcusable cumplimiento.

### **C.- Homologación Declarativa.**

Finalmente y a modo de conclusión, podemos señalar cuáles son las determinaciones de la ordenación estructural y cuáles las de la ordenación pormenorizada,

A fin de deslindar las competencias urbanísticas en el caso de modificación de las determinaciones existentes en el ámbito de la "U.A.7", se distingue entre:

#### **A) Ordenación estructural.**

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de .....

28 -01- 05 / 21 -07- 05

Alcoi, a .....

EL/LA SECRETARIO/A

- Clasificación del suelo: Urbano. No se altera dicha condición.

- Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio: son las genéricamente contempladas en el planeamiento municipal para la zona de casco urbano y ensanches colindantes al mismo.

- División del territorio en zonas: no se alteran.
- Delimitación de sectores: U.A. 7
- Áreas de Reparto y aprovechamiento tipo: U.A. 7
- Red Primaria de suelo dotacional público: Terrenos de la Avenida o bulevar de la explanación del ferrocarril.

#### **B) Ordenación pormenorizada.**

Viene constituida por el resto de determinaciones y magnitudes urbanísticas, (zonificación, alineación, edificabilidad y altura).

Así, pasamos a hacer referencia a la ficha de planeamiento y de gestión de la U.A. 7 resultante.

## 9. FICHA DE PLANEAMIENTO Y DE GESTIÓN

De conformidad con el artículo 55 del Reglamento de Planeamiento y ante la ausencia de una ficha completa de planeamiento de este sector, en función del carácter complementario de esta homologación, se propone la siguiente Ficha de Planeamiento y Gestión, que deberá respetar el Plan Parcial (artículo 67.B del Reglamento).

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION DE LA UNIDAD DE	
Delimitación	Superficie
Bulevar Explanación del Ferrocarril, C/ La Salle, C/ Perú y C/ Anselmo Aracil	19.661'18
Usos y tipologías	
Uso Residencial	En manzana abierta y cerrada
Usos compatibles:	Terciario y/o comerciales
Usos incompatibles:	Industrial. Residencial en tipología unifamiliar aislada.
Resumen de magnitudes	
Residencial RM y RB	40.505'60 m <sup>2</sup>
ZV	4.301'06 m <sup>2</sup>
RV + AV	4.120'31 m <sup>2</sup>
SD	8.421'37 m <sup>2</sup>
<b>IEB</b>	<b>2,0575 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
Area de Reparto	Aprovechamiento tipo m2t / m2s utc
UA 7	<b>2,0575 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
Condiciones de integración y de conexión	
Red Viaria:	Conexión con Bulevar Explanación Ferrocarril, Calle Perú, Calle de la Salle
Saneamiento:	Conexión a los colectores de Bulevar Explanación Ferrocarril y Calle Perú
Evacuación de pluviales:	Conexión a los colectores de Bulevar Explanación Ferrocarril y Calle Perú
Abastecimiento de agua:	Conexión a red municipal de agua potable
Otros:	Conexión a Red de energía eléctrica
Condiciones de gestión	
Se desarrollará mediante Programa de Actuación Integrada. Será necesario presentar Proyecto de Reparcelación redefinitorio de las superficies netas públicas y privadas incluidas en el ámbito.	

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de .....

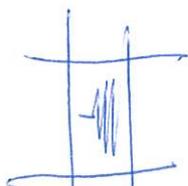
28-01-05 / 21-07-05  
 Alcoy, a .....  
 EL/LA SECRETARIO/A

## 10.- CONCLUSIONES

La documentación precedente, integrada con los planos y anejos que se acompañan, constituyen el proyecto de homologación sectorial del Suelo Urbano de la U.A. 7 del P.G.O.U. de ALCOI, resultando a tal efecto suficiente y eficiente para su posterior o simultánea programación a través de un Programa de Actuación Integrada, en los términos expuestos en el artículo 29 y concordantes de la LRAU.

Los planos de Información Urbanística y de Ordenación se unen al Plan de Reforma Interior.

ALCOI, mayo de dos mil cinco.



Fdo. J.V. JORNET  
Arquitecto



Fdo. J. FRANCISCO PICÓ  
Arquitecto



GIG PROYECTOS S.L.  
Fdo. J. GOZALBEZ  
Fdo. V. GARCIA  
Arquitectos



Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de .....

28-01-05 / 21-07-05

Alcoi, a .....

EL/LA SECRETARIO/A



GENERALITAT VALENCIANA  
CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE

DILIGENCIA para hacer constar que por resolución del Conseller de Territorio y Vivienda de 27 de febrero de 2007, fue aprobada definitivamente la Homologación y Plan de Reforma Interior de la U.E nº 7 de Alcoi.

Fdo. La secretaria de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante



## ÍNDICE DE PLANOS

### PLANOS DE INFORMACIÓN

- I-1 SITUACIÓN.
- I-2 PLANEAMIENTO VIGENTE. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN.
- I-3 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL EN PLANEAMIENTO VIGENTE
- I-4 CARTOGRAFÍA TEMÁTICA.

### PLANOS DE ORDENACIÓN

- O-1 DEFINICIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN.
- O-2 DEFINICIÓN PORMENORIZADA DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN – ZONIFICACIÓN.
- O-3 ZONIFICACIÓN SUPERPUESTO CON PLANEAMIENTO VIGENTE.

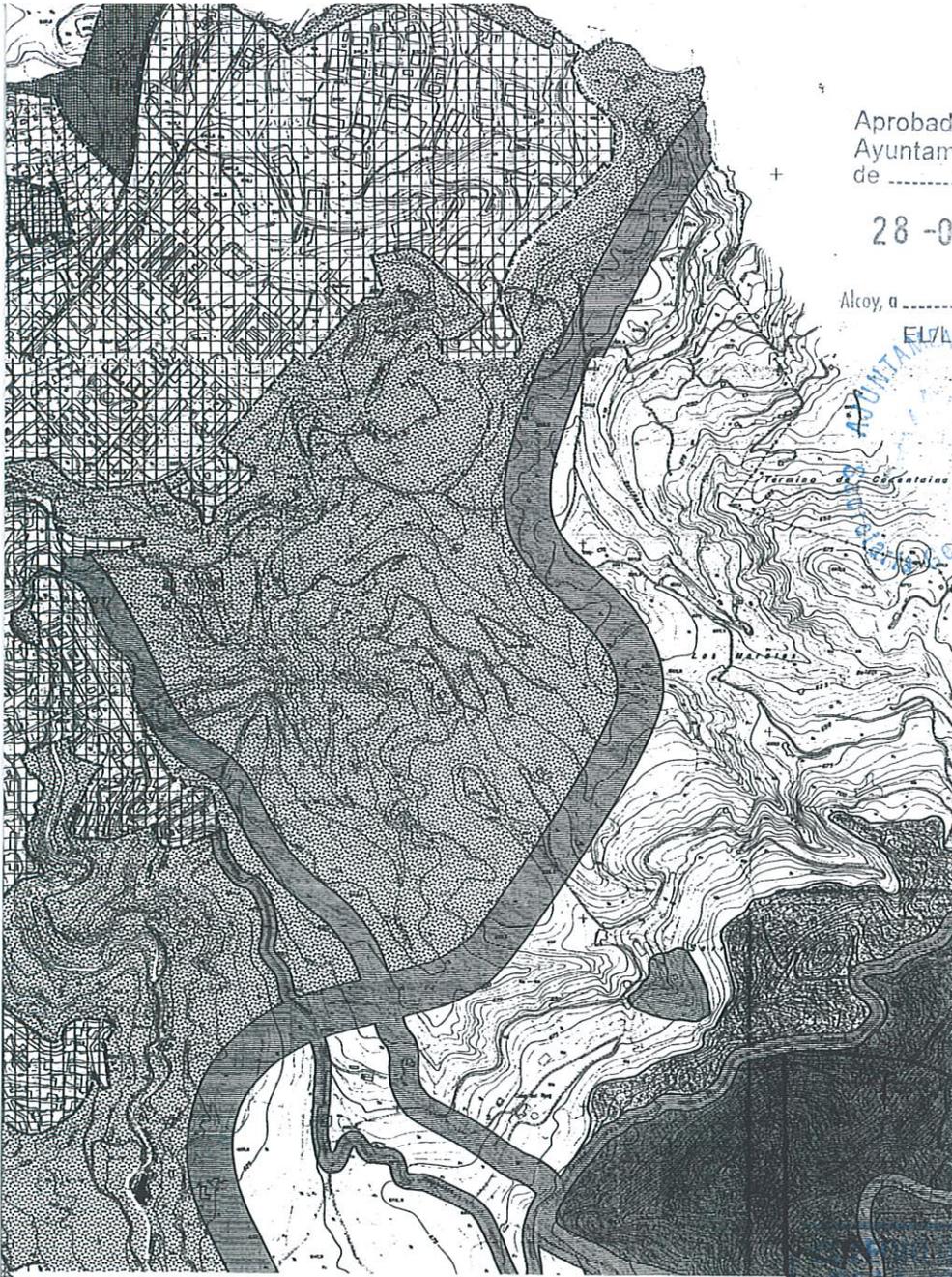
Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de .....

28 -01- 05 / 21 -07- 05

Alroy, a .....

EL/LA SECRETARIO/A





Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de \_\_\_\_\_

28-01-05 / 21-05-05

Alcoy, a \_\_\_\_\_

EL/LA SECRETARIA \_\_\_\_\_



CONFORME:  
L'Arquitecte Municipal

*[Handwritten signature]*

OFICINA DE ARQUITECTOS  
MUNICIPAL VALENCIANA



COLEGIO TERRITORIAL  
DE ALICANTE

VISADO

GENERALITAT VALENCIANA  
CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE  
DILIGENCIA para hacer constar que por resolución del Conseller de Territorio y Vivienda de 27 de febrero de 2007, fue aprobada definitivamente la Homologación y Plan de Reforma Interior de la U.E. nº 7 de Alcoi.

Fdo. La secretaria de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante

HOMOLOGACION SECTORIAL EN EL AMBITO DEL SUELO URBANO RESIDENCIAL U.A.7 DEL P.G.O.U DE ALCOY

PROMOTOR: URBANIZADORA ALCOI 2002,S.L

ARQUITECTOS:

JOSÉ V. JORNET

J. FRANCISCO PICÓ



VICTOR GARCIA

JOSE GOZALBEZ

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

FECHA: MAYO 2005

620HOM005

PLANO: SITUACION

ESCALA:

1/10000

I-1

CA CASCO ANTIGUO  
 CB COTES BAIXES  
 LB LA BENIATA  
 MS MONTESOL (VER PLANO CS)  
 PH MASIA PADRE HILARIO  
 CM CABALLERO MERITA

--- AMBITO ORDENANZAS ESPECIALES  
 --- AMBITO UNIDADES DE ACTUACION (VER PLANO UA)

Probad provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión

28-01-05 / 21-07-05

**SUELO URBANIZABLE**

PROGRAMADO

- SUP-1 POLIGONO INDUSTRIAL
- SUP-2 UXOLA-LLOMETES
- SUP-3 RIQUER

NO PROGRAMADO

- SUNP-1 LLOMETES
- SUNP-2 COTES ALTES
- SUNP-3 SAN BENET
- SUNP-4 EL SARGENTO (VER PLANO CS)



Alcoy, a ... EL/LA SECRETARIO/A



CONFORME:  
 Arquitecte Municipal

**SUELO NO URBANIZABLE**

- DE REGIMEN GENERAL
- DE PROTECCION ESPECIAL
- DE BORDES URBANOS
- FORESTAL Y PAISAJISTICA
- VIARIA
- ACUIFEROS
- ARQUEOLOGICA



GENERALITAT VALENCIANA  
 CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE  
 DILIGENCIA para hacer constar que por resolución del Conseller de Territorio y Vivienda de 27 de febrero de 2007, fue aprobado definitivamente la Homologación y Plan de Reforma Interior de la U.E. nº 7 de Alcoi.

Fdo. La secretaria de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante



<b>HOMOLOGACION SECTORIAL EN EL AMBITO DEL SUELO URBANO RESIDENCIAL U.A.7 DEL P.G.O.U DE ALCOY</b>		
PROMOTOR: URBANIZADORA ALCOI 2002,S.L		
ARQUITECTOS: JOSE V. JORNET 	J. FRANCISCO PICÓ	
FECHA: MAYO 2005	VICTOR GARCIA 	JOSE GOZALBEZ 
PLANO: PLANEAMIENTO VIGENTE CLASIFICACION Y CALIFICACION	ESCALA: 1/1000	620HOM005  I-2

15

20.500m<sup>2</sup> EDIFICABLES ( RESIDENCIAL - COMERCIAL )  
JUNTA DE COMPENSACION / PROYECTO DE URBANIZACION)

**UA 7** CALLE PERU ( 28.500 m<sup>2</sup> )

3.800m<sup>2</sup> RED VIARIA Y 2.700 m<sup>2</sup> ZONA VERDE  
59.600m<sup>2</sup> EDIFICABLES ( RESIDENCIAL COMERCIAL )  
JUNTA DE COMPENSACION / PROYECTO DE URBANIZACION

13

**UA 8** CALLE ISABEL LA CATOLICA ( 675 m<sup>2</sup> )

200m<sup>2</sup> RED VIARIA  
2.000m<sup>2</sup> EDIFICABLES ( RESIDENCIAL - COMERCIAL )  
PROYECTO DE OBRA

**UA 9** CALLE AZORIN ( 13.100 m<sup>2</sup> )

1.650m<sup>2</sup> RED VIARIA Y 3.500m<sup>2</sup> ZONA VERDE  
19.200m<sup>2</sup> EDIFICABLES ( RESIDENCIAL - COMERCIAL )  
JUNTA DE COMPENSACION / PROYECTO DE URBANIZA

**UA 10** CALLE MUSICO BLANES ( 27.900 m<sup>2</sup> )

4.500m<sup>2</sup> RED VIARIA Y 6.500m<sup>2</sup> ZONAS VERDES  
46.790m<sup>2</sup> EDIFICABLES ( RESIDENCIAL - COMERCIAL )  
JUNTA DE COMPENSACION / PROYECTO DE URBANIZACION

**UA 11** CALLE CABALLERO MERITA ( 31.900 m<sup>2</sup> )

24.500 m<sup>2</sup> ZONAS VERDES  
31.800m<sup>2</sup> EDIFICABLES ( RESIDENCIAL - COMERCIAL )

CONVENIO URBANISTICO  
Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

28 -01- 05 / 21 -07- 05



EL/LA SECRETARIO/A

*[Handwritten signature]*



CONFORME:  
L'Arquitecte Municipal  
*[Handwritten signature]*

GENERALITAT VALENCIANA  
CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE  
per a fer constar que per resolució del Conseller de Territori i Vivenda de 27 de febrer de 2007, fue aprobada definitivament la Homologació i Plan de Reforma Interior de la U.E. nº 7 de Alcoi.

Fdo. La secretaria de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante

HOMOLOGACION SECTORIAL EN EL AMBITO DEL SUELO URBANO RESIDENCIAL U.A.7 DEL P.G.O.U DE ALCOY

PROMOTOR: URBANIZADORA ALCOI 2002,S.L

ARQUITECTOS:

JOSE V. JORNET

J. FRANCISCO PICÓ



VICTOR GARCIA

JOSE GOZALBEZ

FECHA: FEBRERO 2004

620HOMO04

PLANO:

ORDENACION ESTRUCTURAL EN PLANEAMIENTO VIGENTE

ESCALA:

1/5000

1-3

GENERALITAT VALENCIANA  
 CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE

DILIGENCIA para hacer constar que por resolución del Conseller de Territorio y Vivienda de 27 de febrero de 2007, fue aprobado definitivamente la Homologación y Plan de Reforma Interior de la U.E nº 7 de Alcoi.

Fdo. La secretaria de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante

-  VULNERABILIDAD ALTA
-  VULNERABILIDAD BAJA

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de .....

28-01-05 / 21-07-05

Alcoy, a .....  
 EL/LA SECRETARIA



CONFORME:  
 L'Arquitecte Municipal

*[Handwritten signature]*



HOMOLOGACION SECTORIAL EN EL AMBITO DEL SUELO URBANO RESIDENCIAL U.A.7 DEL P.G.O.U DE ALCOY

PROMOTOR: URBANIZADORA ALCOI 2002,S.L

ARQUITECTOS:

JOSE V. JORNET

J. FRANCISCO PICÓ



VICTOR GARCIA

JOSE GOZALBEZ

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

FECHA: MAYO 2005

620HOM005

PLANO: CARTOGRAFIA TEMATICA

ESCALA:

1-4

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de .....

28 -01- 05 / 21 -07- 05

Alcoy, a .....  
EL/LA SECRETARIO/A



## PLANEAMIENTO VIGENTE: CLASIFICACION Y CALIFICACION

CONFORME:  
L'Arquitecte Municipal

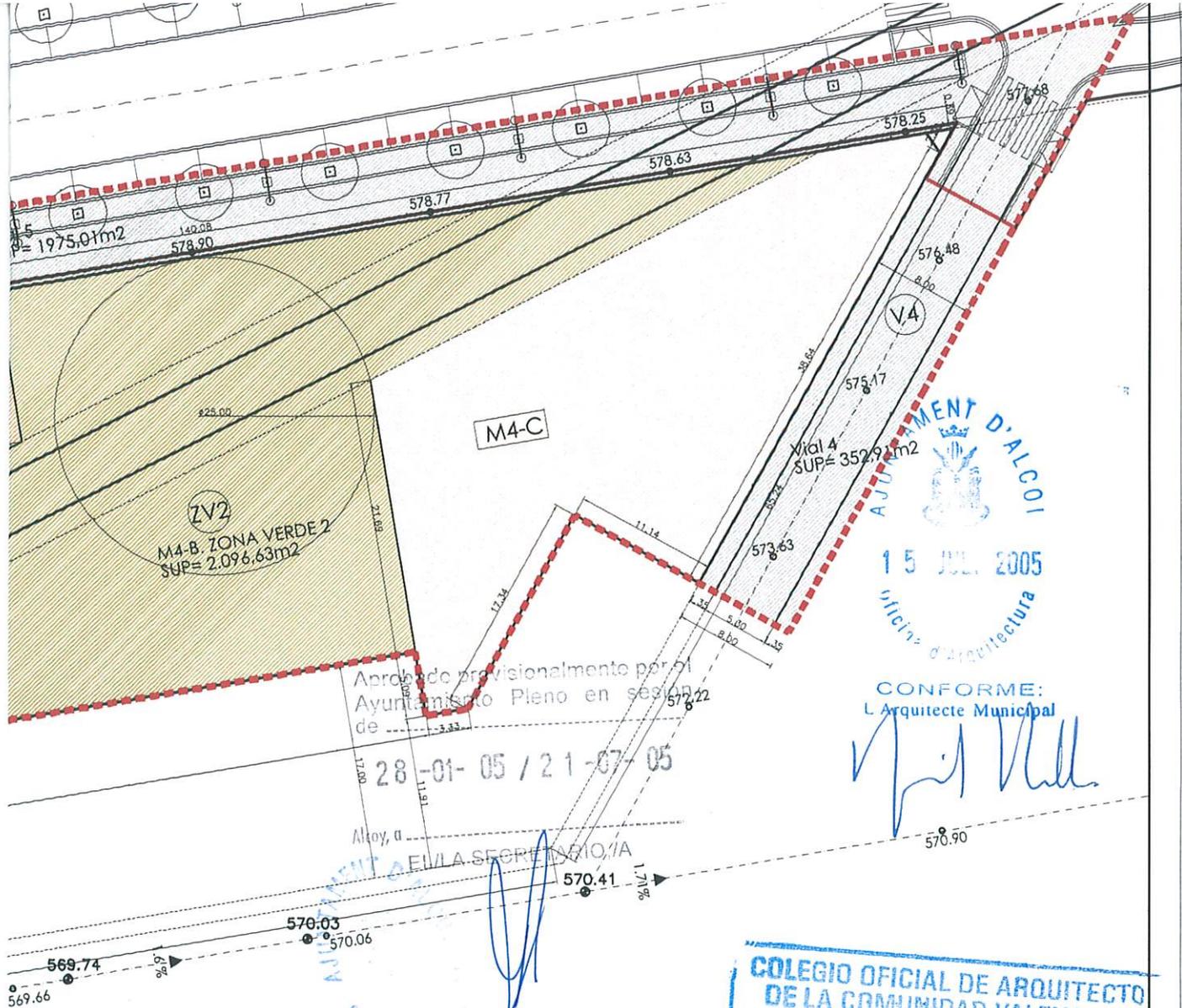


**UA7** CALLE PERU (28500,00m<sup>2</sup>)  
3.800,00m<sup>2</sup> RED VIARIA Y 2.700,00m<sup>2</sup> ZONA VERDE  
59.600,00m<sup>2</sup> EDIFICABLES (RESIDENCIAL COMERCIAL)  
JUNTA DE COMPENSACION / PROYECTO DE URBANIZACION.



## PROPUESTA DE MODIFICACION **UA7** CALLE PERU (19.661,18m<sup>2</sup>)

HOMOLOGACION SECTORIAL EN EL AMBITO DEL SUELO URBANO RESIDENCIAL U.A.7 DEL P.G.O.U DE ALCOY			
PROMOTOR: URBANIZADORA ALCOI 2002,S.L			
ARQUITECTOS: JOSE V. JORNET J. FRANCISCO PICÓ		 VICTOR GARCIA 	JOSE GOZALBEZ 
FECHA: MAYO 2005	620HOM005		
PLANO: DEFINICION DE LA PROPUESTA DE MODIFICACION	ESCALA: 1/1000	O-1	



ZONAS VERDES  
 SUELO DOTACIONAL PUBLICO VIARIO  
 SUELO DOTACIONAL PUBLICO

ZV 4.301,06 M<sup>2</sup>  
 RV 4.120,31 M<sup>2</sup>  
 SD= ZV+RV 8.421,37 M<sup>2</sup>

**COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA**  
**VISADO**

RESIDENCIAL

11.239,81 M<sup>2</sup>

SUPERFICIE U.A.7

19.661,18 M<sup>2</sup>

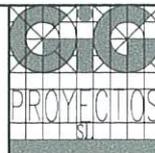
HOMOLOGACION SECTORIAL EN EL AMBITO DEL SUELO URBANO RESIDENCIAL U.A.7 DEL P.G.O.U DE ALCOY

PROMOTOR: URBANIZADORA ALCOI 2002,S.L

ARQUITECTOS:

JOSE V. JORNET

J. FRANCISCO PICÓ



VICTOR GARCIA

JOSE GOZALBEZ

FECHA: MAYO 2005

620HOM005

PLANO: DEFINICION PORMENORIZADA DE LA PROPUESTA DE MODIFICACION ZONIFICACION

ESCALA:

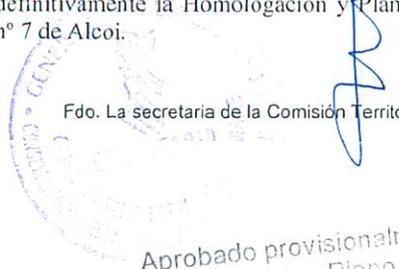
1:500

O-2

**CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE**

DILIGENCIA para hacer constar que por resolución del Conseller de Territorio y Vivienda de 27 de febrero de 2007, fue aprobado definitivamente la Homologación y Plan de Reforma Interior de la U.E nº 7 de Alcoi.

Fdo. La secretaria de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante



Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de -----

28-01-05 / 21-07-05

Alcoi, a -----  
EL/LA SECRETARIO/A



*[Handwritten signature]*



15 JUL. 2005

Oficina d'Arquitectura

CONFORME:  
L'Arquitecte Municipal

*[Handwritten signature]*



**HOMOLOGACION SECTORIAL EN EL AMBITO DEL SUELO URBANO RESIDENCIAL U.A.7 DEL P.G.O.U DE ALCOY**

PROMOTOR: URBANIZADORA ALCOI 2002,S.L

ARQUITECTOS:

JOSE V. JORNET

J. FRANCISCO PICÓ



VICTOR GARCIA

JOSE GOZALBEZ

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

FECHA: MAYO 2005

620HOM005

PLANO:

ZONIFICACION SUPERPUESTO  
CON PLANO DE ORDENACION VIGENTE

ESCALA:

1/1000

O-3

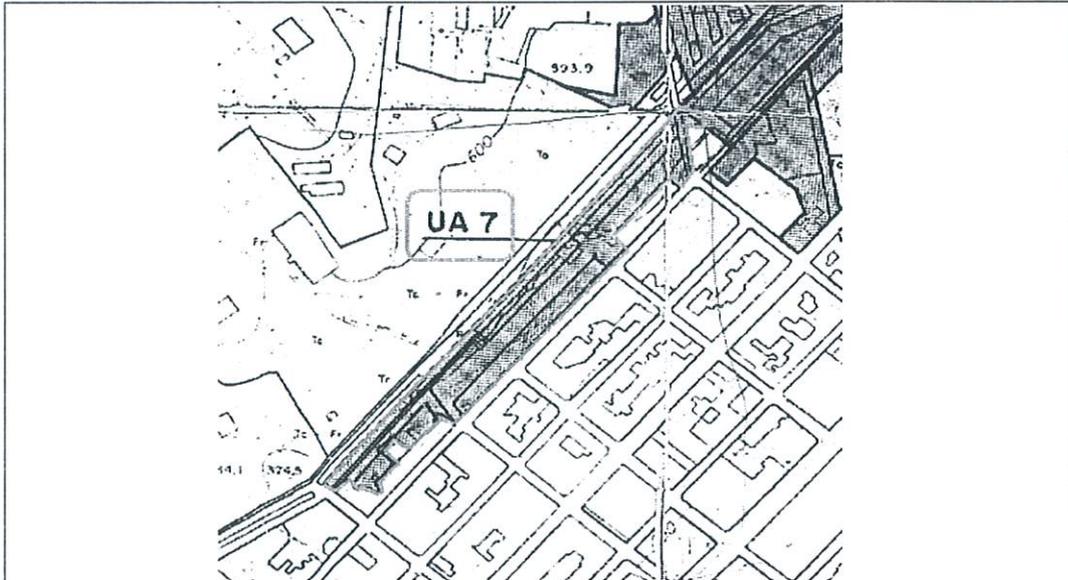
Aprobado provisionalmente por el  
Ayuntamiento Plano en sesión  
de .....

28-01-05 / 21-07-05

Alcay, a .....  
EL/LA SECRETARIO/A 2002-018-24

# PROGRAMA PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACION INTEGRADA "UNIDAD DE ACTUACION 7"

P.G.O.U. DE ALCOI



**Promotor**

**"URBANIZADORA ALCOY 2002, S.L."**



**EQUIPO REDACTOR:**  
PEREZ SEGURA, ASOCIADOS

## INDICE

- I.- PROMOTOR
- II.- ANTECEDENTES
- III.- CONSIDERACIONES LEGALES
  - 1.- Justificación del procedimiento
  - 2.- Requisitos de la programación de Actuaciones Integradas
- IV.- CONTENIDO
  - 1.- Objeto
  - 2.- Ámbito territorial y magnitudes urbanísticas
  - 3.- Cédula de Urbanización
  - 4.- Obras de Urbanización y plazos de ejecución
  - 5.- El Urbanizador
  - 6.- Relaciones del Urbanizador con los Propietarios
  - 7.- Relaciones entre Urbanizador y Administración Actuante
  - 8.- Plazos
  - 9.- Garantías
  - 10.- Responsabilidad del Urbanizador
  - 11.- Otros compromisos
  - 12.- Otras incidencias
- V.- PROPOSICION ECONOMICO-FINANCIERA
- VI.- CONSIDERACIONES FINALES

Aprobado provisionalmente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión  
de .....

28-01-03 / 21-07-05

Alcoy, a .....

EL/LA SECRETARIO/A



## I.- PROMOTOR

Es promotor del presente Programa de Actuación Integrada en la Unidad de Actuación nº 7 la mercantil "URBANIZADORA ALCOY 2002, S.L", con domicilio en Alcoy, calle Barranquet de Soler nº 2, constituida en Alcoy el 10 de abril de 2002, mediante escritura otorgada ante su Notario D. Angel Peñalva Jiménez. Con C.I.F. nº B-53649885.

Dicha mercantil ha concertado su desarrollo mediante refrendo con la Agrupación de Interés Urbanístico de la referida Unidad de Actuación, constituida mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Alcoi, D. Eugenio Pérez Almarche, con fecha 24 de octubre de 2002 y nº 2.843 de su protocolo.

Aprobado provisionalmente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión  
de .....

28 -01- 05 / 21 -07- 05

Alcoy, a .....

EL/LA SECRETARIO/A



28-01-03 / 1-07-05

Alcoy, a .....  
EL/LA SECRETARIO/A

## II. ANTECEDENTES

El Plan General de Ordenación Urbana de Alcoi fue aprobado con carácter definitivo por la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 20 de julio de 1.989, habiéndose publicado sus normas urbanísticas en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante el 14 de septiembre de 1989, nº 212.

De conformidad con sus determinaciones, y en lo referente al suelo urbano sin consolidar por la urbanización, se delimitaron varias Unidades de Actuación con el objeto de permitir la culminación urbanística de los distintos cierres del casco urbano, enlazando así con los futuros ensanches, ya previstos en suelo urbanizable.

Estas Unidades, de la que interesa destacar en este documento la nº 7, aquí programada, disponían como sistema de ejecución el de compensación, correspondiendo pues su gestión a la iniciativa privada. A partir de la LRAU, dicho sistema queda apartado para dar lugar a la figura del Programa como instrumento gestor de las denominadas Actuaciones Integradas, entendida ésta como ámbito de suelo cuya urbanización dará lugar a más de dos solares y que requiere su gestión homogénea y su promoción unitaria.

A este hecho se le ha unido la obsolescencia del planeamiento vigente, en cuanto a sus determinaciones urbanísticas, lo que ha requerido la formulación de un Plan de Reforma Interior que redefine la zonificación y principales magnitudes urbanísticas. Plan que, no estando adaptado a la LRAU, exige, por mor de la Disposición Transitoria Primera, su homologación sectorial, conforme dispone la Instrucción 1/96, de Homologación de Planes de Urbanismo a la LRAU.

Sobre esta base, a partir de la amplia legitimación que la LRAU otorga a cualquier agente que pretenda asumir la condición de Urbanizador y desarrollar la función pública que supone la ejecución de obras públicas de urbanización (artículos 1 y 2 de la LRAU), la mercantil "**URBANIZADORA ALCOY 2002, S.L.**" formuló Alternativa Técnica de Programa cuya tramitación fue llevada a cabo por el procedimiento del artículo 48 de la LRAU.

Tras diversas reuniones celebradas con los Servicios Técnicos municipales, se pudo constatar que la citada propuesta de nueva ordenación no resultaba

compatible con la política de planeamiento municipal, lo que se ha concretado en un informe municipal solicitando la formulación de una nueva propuesta que se adecue a las determinaciones generales del planeamiento vigente en cuanto a zona y tipología.

Que de conformidad con el citado informe, y con el fin de ajustar la propuesta de planeamiento a los intereses municipales, fin éste propio de cualquier iniciativa de planeamiento, se ha procedido a presentar nueva alternativa técnica de Programa, consistente en la presente memoria de Programa, Plan de Reforma Interior y su anejo de homologación y un Proyecto de Urbanización que se ajusta a dicha nueva ordenación.

La finalidad de este documento es definir el marco jurídico-urbanístico de la gestión, en el presente caso por gestión indirecta, de la Unidad de Ejecución nº 7, ordenada pormenorizadamente en el PRI que se acompaña, que a continuación procederemos a desarrollar en los siguientes apartados, determinando en ellos los objetivos que persigue la programación del sector y las implicaciones urbanísticas y dominicales que de ello se derivan, sin perjuicio del necesario y más detallado complemento que constituirá la proposición jurídico-económica, que dota de una verdadera naturaleza bifásica al trámite que este Programa constituye.

Aprobado provisionalmente por el  
Ayuntamiento Pícora en sesión  
de .....

28-01-05 / 21-07-05

Alcoy, a .....  
EL/LA SECRETARIO/A

Aprobada provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

28-01-03 / 21-07-15

Alcoi, a .....  
EL/LA SEÑOR/A

### III.- CONSIDERACIONES LEGALES.

#### 1. Justificación del procedimiento.

El presente Programa de Actuación Integrada sienta su base sobre la ordenación previamente determinada por el Plan General de Ordenación Urbana de Alcoi, con la finalidad de desarrollar una unidad de actuación que cuenta con una superficie bruta de **19.661'18. m<sup>2</sup>** según las determinaciones del Plan de Reforma Interior que se acompaña.

En consecuencia, el presente Programa dispone de la documentación precisa para la programación de una única Unidad de Ejecución. La iniciativa que se presenta consta de los siguientes documentos:

1. Programa de Actuación Integrada, con las determinaciones y contenidos del artículo 29 de la LRAU.
2. Plan de Reforma Interior con anejo de Homologación sectorial.
3. Proyecto de Urbanización.

#### 2. Requisitos de la programación de Actuaciones Integradas.

En el presente Programa se acreditan todos y cada uno de los requisitos señalados como imprescindibles, en la LRAU. Así, se dan las siguientes características:

***a) Una ordenación estructural, una ordenación pormenorizada y la programación de la única Unidad de Ejecución.***

Las determinaciones propias de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Alcoi dan cumplimiento al requisito, establecido en el artículo 29.1 de la LRAU, de la existencia previa de una ordenación pormenorizada que permita la urbanización y la, posterior o simultánea, edificación del suelo, sin perjuicio de las modificaciones que pueden

28-01-03 / 11-07-03

Alcoy, a

acompañarse en instrumentos como el Plan de Reforma Interior que se incorpora junto a este Programa.

Es el Plan General el que contiene la delimitación de una Unidad de Actuación nº 7 – redelimitada por el Plan de Reforma Interior que se acompaña y el que define el ámbito concreto de la Actuación Integrada, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 6 de la LRAU que dice:

*"Se considera Actuación Integrada la obra pública de urbanización conjunta de dos o más parcelas, realizada de una sola vez o por fases, conforme a una única programación."*

Procede, en consecuencia, la programación de las operaciones necesarias para ejecutar la ordenación pormenorizada, mediante la tramitación y ulterior aprobación definitiva del correspondiente Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada, necesario para legitimar la efectiva urbanización.

En consecuencia, el Programa se integra por los siguientes proyectos:

- 1.- Programa de Actuación Integrada que define, junto con la Proposición Jurídico-Económica, la planificación jurídica y económica de la ejecución de la Actuación Integrada consistente en una Unidad de Ejecución nº 7.
- 2.- Plan de Reforma Interior y su anejo de homologación sectorial.
- 3.- Anteproyecto de Urbanización de la Unidad de Actuación nº 7, expresivo de las determinaciones señaladas en el artículo 29.4 de la LRAU.

***b) Unos plazos de ejecución de los compromisos derivados de la adjudicación del Programa respetuosos de las prescripciones legales.***

Establece el artículo 29.5 de la LRAU que:

*"Los Programas preverán el inicio de su ejecución material dentro de su primer año de vigencia y la conclusión de la urbanización antes de un lustro desde su inicio. Por causas excepcionales y previo informe favorable del Consejo Superior de Urbanismo pueden aprobarse Programas con plazos más amplios o prórrogas a éstos. El*

*Programa especificará el calendario de su desarrollo en sus distintas fases, trabajos y gestiones que integran la actuación."*

De acuerdo con las prescripciones legales, "**URBANIZADORA ALCOY 2002, S.L.**", asume el compromiso de concluir la ejecución de las determinaciones del Programa dentro del plazo máximo de cinco años –si bien se determinará con exactitud en la correspondiente Proposición Jurídico Económica-, a contar desde el inicio de su vigencia. Este inicio se remite al momento de la publicación del convenio urbanístico que prevé el artículo 32.C) de la LRAU, a suscribir entre el Urbanizador y el Excelentísimo Ayuntamiento de Alcoi. En cualquier caso, el plazo definitivo para la ejecución del Programa se formulará en el documento relativo a la proposición jurídico-económica.

#### **d) Un proyecto de Urbanización.**

Respecto del Proyecto de Urbanización en el que se contiene la definición de la estructura de urbanización, con memoria de calidades, redes de distribución de las infraestructuras y descripción de las obras, con el grado de detalle suficiente para permitir su preliminar estimación y posterior ejecución, se acompaña junto al presente documento de Programa de Actuación Integrada.

Establece el artículo 29.4 de la LRAU, respecto a las Obras y Costes, lo siguiente:

*"El Programa describirá las obras de urbanización a realizar y, en su caso, las de edificación, relacionándolas con los compromisos del Urbanizador y expresará, al menos:*

- A. La definición o esquema de la estructura de la urbanización, con diagramas descriptivos de aquellos elementos más significativos o relevantes para determinar su coste total.*
- B. Una memoria de calidades relativa, como mínimo, a las principales obras y elementos de urbanización a ejecutar.*
- C. Los recursos disponibles para los abastecimientos básicos, modo de obtención y financiación.*

28-01-05 / 21-07-03

Alcay, a .....  
EL/LA SECRETARIO

*D. Las características básicas de la red de evacuación de aguas que se prevé diseñar, indicando su carácter separativo o no; su capacidad de drenaje, cubicándola con el potencial aproximado de efluentes a soportar, tanto pluviales como residuales, ya tengan su origen en el ámbito del Programa o bien en posibles aportes exteriores; punto o puntos de vertido y calidad de éste, en relación con su depuración e impacto ambiental".*

*E. La capacidad portante de la red viaria y las directrices para la implantación de los demás servicios de urbanización."*

**La valoración de estos elementos**, esto es, la medición de unidades de obra y su presupuesto detallado **se acompañará junto con la proposición jurídico económica**. La razón para ello es permitir la equidad en el proceso de concurrencia entre Urbanizadores, de forma que los posibles aspirantes a dicha condición tengan que realizar los análisis previos sobre las obras de urbanización que permitan ofrecer un presupuesto ajustado y ponderado en función de la oferta, garantizando con ello la libre concurrencia y la seguridad en el proceso de selección. La propia estructura del Programa, en forma bifásica, es la que permite articular de este modo la Alternativa Técnica, permitiendo que la "estimación, siquiera sea preliminar y aproximada, de los costes de urbanización" sea efectuada en la documentación integrante de la proposición jurídico económica (artículo 32.D.3º LRAU).

**e) Una propuesta de Gestión Indirecta para la ejecución de la Actuación Integrada.**

Respecto de la gestión directa o indirecta de las Actuaciones Integradas, dispone el artículo 7.2 de la LRAU lo siguiente:

*"La ejecución de las Actuaciones Integradas es siempre pública, correspondiendo a la Administración decidir su gestión directa o indirecta. Se considera que una actuación es de ejecución directa por la Administración cuando la totalidad de las obras e inversiones*

*que comporta son financiadas con fondos públicos y gestionadas por los órganos o empresas de la Administración. Por el contrario, la gestión es indirecta cuando la Administración delega la condición de agente Urbanizador adjudicándola en favor de una iniciativa empresarial seleccionada en pública competencia".*

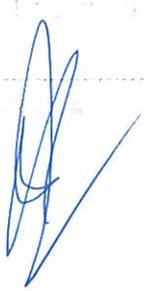
De este modo, salvo que en la adjudicación del Programa el Excmo. Ayuntamiento de Alcoi disponga lo contrario, y con arreglo a lo previsto en el artículo 29.6 de la LRAU, el Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Actuación nº 7 del P.G.O.U. de Alcoi se presenta para ser ejecutado mediante el sistema de gestión indirecta a través de la fórmula del agente Urbanizador, agente público responsable de ejecutar la Actuación, seleccionado en pública competencia al aprobar el Programa y según Convenio Urbanístico estipulado entre el mismo y la Administración actuante.

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de .....

28-01-03 / 21-07-03

Atoy, a .....

EL/LA SECRETAR/A


28-01-05 / 21-01-05

Alcoy, a

EL/LA SECRETARIO

## IV.- CONTENIDO

Toda vez que se dan los requisitos previstos en el artículo 29.1 respecto de la existencia, previa o simultánea, de ordenación pormenorizada del ámbito correspondiente al citado Sector, resulta procedente fijar, de forma explícita, los contenidos que conforman el Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Actuación nº 7 del P.G.O.U. de Alcoi.

### 1.- Objeto

Siguiendo las determinaciones del artículo 29.2 de la LRAU, el objeto del presente Programa consiste en:

*"Identificar el ámbito de una actuación integrada con expresión de las obras que se han de acometer; programar los plazos para su ejecución; establecer las bases técnicas y económicas para gestionar la actuación; regular los compromisos y obligaciones que asume el Urbanizador designado al aprobar el Programa, definiendo, conforme a esta Ley, sus relaciones con la Administración y con los propietarios afectados; y fijar las garantías de cumplimiento y las sanciones por incumplimiento de dichas obligaciones."*

Entre los objetivos que ha de observar el Programa, de forma imprescindible, de acuerdo con el artículo 30.1 de la LRAU, destacan los siguientes:

*A) La conexión e integración adecuadas de la nueva urbanización con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes.*

*B) Suplementar las infraestructuras y espacios públicos o reservas dotacionales en lo necesario para no menguar ni desequilibrar los niveles de calidad, cantidad o capacidad de servicio existentes o deseables.*

*C) Urbanizar completamente la Unidad o Unidades de Ejecución que constituyan el objeto del Programa y realizar las obras públicas complementarias que se precisen para cumplir lo dispuesto en los apartados anteriores, haciendo todo ello con sujeción a plazos pormenorizados.*

*D) Obtención gratuita en favor de la Administración de los suelos dotacionales públicos del ámbito de la Actuación.*

*E) Obtención gratuita en favor de la Administración actuante del aprovechamiento que exceda del 85 por cien de aprovechamiento tipo o porcentaje que legalmente corresponda con destino a patrimonio público del suelo.<sup>1</sup>*

El presente Programa, como instrumento de gestión para el desarrollo de la Actuación Integrada correspondiente a la Unidad de Actuación nº 7 del P.G.O.U. de Alcoi, acota el ámbito territorial de la misma, determinando las condiciones técnico-económicas para su realización, al tiempo que detalla los compromisos públicos y privados requeridos para su ejecución, junto con las garantías y plazos de la misma.

Asimismo, el Programa cumple las previsiones del artículo 30.1, dado que pretende la urbanización completa de la única Unidad de Ejecución que constituye su objeto, respetando las condiciones de integración con otras redes e infraestructuras externas, quedando la concreción de las cesiones obligatorias y gratuitas en un momento posterior, el de la Reparcelación.

Aprobado provisionalmente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión  
de .....

28-01-05 / 21-07-05

Alcoi, a .....  
EL/LA SECRETARIO/A



<sup>1</sup> A tener en cuenta los cambios sufridos por este parámetro, considerando la vigencia de la Ley del Régimen del Suelo y Valoraciones de 1.998, en relación con el artículo 19 de la Ley 14/97, de la Generalitat Valenciana, por el que se modifica el art. 60.2 de LRAU.

Ayuntamiento de Alcoy  
 de \_\_\_\_\_  
 28-01-05 / 21-07-03  
 Alcoy, a \_\_\_\_\_  
 EL/LA SECRETARIO 

**2.- Ambito territorial y magnitudes urbanísticas.**

El ámbito de la Actuación Integrada tiene una superficie bruta total de **19.661'18 m<sup>2</sup>** según las determinaciones del Plan de Reforma Interior que se acompaña.

Como ya se ha señalado anteriormente y siguiendo las mismas directrices establecidas por el planeamiento general, la delimitación de la Unidad de Ejecución se determina respetando, los criterios de delimitación de Unidades de Ejecución -artículo 33 de la LRAU- .

CONCEPTO	MAGNITUDES
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Urbanizable
SUPERFICIE BRUTA	19.661'18m <sup>2</sup>
USO	RESIDENCIAL
APROVECHAMIENTO TIPO	2'0575

**3.- Cédula de Urbanización.**

De conformidad con el artículo 31 de la LRAU, la Cédula de Urbanización es el documento que fija las condiciones mínimas de conexión e integración de una Actuación Integrada con su entorno.

La Cédula de Urbanización será expedida -con las condiciones del artículo 56 de la LRAU- autorizando una propuesta de Actuación Integrada que contenga las siguientes determinaciones:

- a) Delimitación de la Unidad de Ejecución.
- b) Avance de la ordenación de los terrenos, con la precisión expresada en el artículo 18 de la LRAU, para que la Cédula certifique que aquella no modifica las determinaciones de la ordenación vigente, en los aspectos regulados en el artículo 17.
- c) Indicación de los requisitos mínimos e indispensables para conectar la Actuación a las infraestructuras municipales, a las de otras Actuaciones o a la red estructural de dotaciones públicas, concretando, en su caso, qué obras de

extensión de dichas redes o infraestructuras resultan inaplazables, con cargo a la actuación o con carácter previo a la misma, a fin de integrarla en el territorio en condiciones que no perjudiquen el medio natural, ni el bienestar de la población.

En el ámbito que se pretende ordenar no está previamente determinada la totalidad de la ordenación estructural, tal y como se prevé en el artículo 17 de la LRAU. Por eso se propone la integración del Programa con el correspondiente proyecto de Homologación y Plan de Reforma Interior, lo que hace innecesaria la presencia de la Cédula de Urbanización, correspondiendo la aprobación del Plan de Reforma Interior al órgano competente de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, conforme a lo previsto en el apartado tercero de la Instrucción de Planeamiento 1/96, sobre Homologación de Planes de Urbanismo a la Ley 6/94.

#### **4.- Obras de urbanización y plazos de ejecución de las mismas.**

Las obras de urbanización se describen, con las precisiones exigidas por el artículo 29.4 de la LRAU, en el correspondiente Proyecto de Urbanización que forma la alternativa técnica del Programa y que, como se ha expuesto con anterioridad, constituye parte del contenido esencial de éste.

Los conceptos a que hace referencia el artículo 67 de la LRAU serán objeto de análisis y determinación detallada en el documento de proposición económico-financiera, respetando el contenido del artículo 32.D) de la LRAU.

El plazo máximo de ejecución de las obras de urbanización, cuya realización se propone por fases, se sitúa dentro de los cinco años que prevé la LRAU, si bien aquél será concretado en la Proposición Jurídico-Económica. El plazo de inicio de las obras de urbanización será de tres meses, a contar desde la efectiva disposición del suelo para ello. Las fases establecidas, así como sus plazos de ejecución correspondientes, se detallarán en el documento que contenga la proposición económico-financiera.

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de .....

28-01-05 / 21-07-05

Alcoy, a .....

EL/LA SECRETARIO/A

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de .....

28-01-05 / 21-07-05

Alcoy, a .....

EL/LA SECRETARIO/A

## 5.- El Urbanizador.

Dispone el artículo 29.6 de la LRAU que el Urbanizador:

*"Es el agente público responsable de ejecutar la actuación. En ejercicio directo de sus competencias, esa responsabilidad puede ser asumida por la propia Administración o, mediante gestión indirecta, adjudicarse a un particular -sea o no propietario del terreno-, seleccionado como Urbanizador en pública competencia al aprobar el Programa y según Convenio estipulado en éste. El Programa ha de fijar la forma de gestión -directa o indirecta- de la Actuación Integrada."*

Teniendo en cuenta las previsiones del precepto citado, mediante el presente documento **se formula un Programa de gestión indirecta**, Programa que, una vez seguidos los trámites pertinentes, será desarrollado y ejecutado por un agente particular, seleccionado en pública competencia bajo la tutela de la Administración actuante, en este caso el Excmo. Ayuntamiento de Alcoi.

## 6.- Relaciones del Urbanizador con los propietarios.

En la Proposición Económico-Financiera a que se hace referencia en el artículo 32 de la LRAU -que se presentará en el plazo fijado por el artículo 46.4 y con la precisión del 48.2 del mismo texto legal- se especificarán las bases técnicas y económicas que van a presidir el desarrollo de la ejecución del Programa de Actuación Integrada.

Estas bases irán dirigidas, por un lado, a fijar los criterios con que se van a establecer las relaciones entre los propietarios y el Urbanizador, dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 29.9 de la LRAU, que dice:

*"El Programa regulará las relaciones entre el Urbanizador y los propietarios afectados desarrollando las siguientes bases:*

*A) El Urbanizador de una Actuación Integrada debe soportar los costes de la urbanización en la medida en que le sean compensados retribuyéndole en terrenos edificables. Los costes no*

*compensados así, le serán resarcidos en metálico por los propietarios de terrenos edificables resultantes de la Actuación.*

*B) Los propietarios afectados por una Actuación Integrada pueden cooperar con ella aportando su primitivo terreno sin urbanizar y recibiendo, a cambio, parcelas edificables urbanizadas. Dicha cooperación admite dos modalidades, a saber, que el propietario:*

*1.º) Contribuya proporcionadamente a las cargas de la urbanización cediendo terrenos. En este caso le corresponde recibir, libre de cargas, menor solar que el regulado en el ordinal siguiente, constituyendo la diferencia la retribución del Urbanizador.*

*2.º) Abone -en metálico y como retribución en favor del Urbanizador- su cuota parte de las cargas de urbanización garantizando esta deuda.*

*C) Los propietarios que expresamente declinen cooperar por entender inconveniente o imprudente el desarrollo urbanístico de sus terrenos, pueden renunciar a ello si piden -mediante solicitud presentada en documento público antes del acuerdo aprobatorio del Programa- la expropiación y pago según su valor inicial o el que corresponda conforme a la legislación estatal a la condición de suelo urbanizable no programado. Dicho acuerdo aprobatorio determinará la incoación del expediente de determinación del justiprecio para la finca correspondiente."*

Además de lo expuesto, los propietarios afectados por la Actuación Integrada gozarán de las siguientes prerrogativas:

a) Tendrán derecho a recibir, en todo momento y de conformidad con el artículo 66.7 de la LRAU, información debidamente documentada respecto de los costes de urbanización que hayan de asumir. Podrán, también, someter a consideración de la Administración y del Urbanizador toda clase de sugerencias y enmiendas para la corrección o modificación de los proyectos, presupuestos y obras a efectuar.

Aprobado provisionalmente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión  
de .....

28-01-05 / 21-07-05

Alcay a .....

b) Los propietarios serán previamente consultados sobre sus preferencias para afrontar los costes de urbanización, bien en metálico o con parte de los terrenos que pudieran corresponderles en el Proyecto de Reparcelación.

c) El propietario que contribuya a las cargas de urbanización podrá exigir que el Urbanizador la ejecute con la diligencia de un buen empresario y que la Administración actuante tutele la Actuación, en los términos previstos por la Ley.

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de .....

28-01-01 / 01-01-01

### 7.- Relaciones entre Urbanizador y Administración Actuante.

De acuerdo con el artículo 29.10 de la LRAU:

*"La Administración ejercerá sus potestades públicas (como la expropiación o la reparcelación forzosa) cuando resulte necesario para desarrollar la Actuación. El Urbanizador puede proponerlo, redactando los proyectos técnicos y financiando los gastos que ello conlleve.*

*El incumplimiento del plazo de ejecución de un Programa determinará, salvo prórroga justificada en causa de interés público, la caducidad de la adjudicación. El adjudicatario que incumpla sus compromisos puede ser objeto de las penas contractuales previstas en el propio Programa y ser, en casos graves, privado de su condición de Urbanizador.*

*Los adjudicatarios de los Programas tendrán derecho a que se les compense, en los términos previstos por la legislación general de contratación administrativa, por su revocación anticipada o cuando el inadecuado ejercicio de sus potestades públicas por la Administración actuante impida el normal desarrollo de la Actuación.*

*Las decisiones públicas que alteren el desarrollo de una Actuación Integrada variando las previsiones del Programa comportarán las compensaciones económicas que procedan para restaurar el equilibrio económico de la Actuación en favor de la Administración o del adjudicatario. Cuando estas alteraciones, por su importancia,*

*afecten en más de un 20 por cien el coste de los compromisos y las obligaciones asumidos por el adjudicatario, se resolverá la adjudicación, salvo que, por el estado de desarrollo de la Actuación, ello lesione los intereses públicos o que, para la mejor satisfacción de éstos, se alcance acuerdo entre las partes afectadas que permita proseguir la Actuación."*

A estos efectos se acompañará, junto a la proposición económico-financiera a que se refiere el artículo 32.D) de la LRAU, una propuesta de Convenio, a suscribir entre la Administración y el Urbanizador, por el que se sentarán las obligaciones y deberes de este último y la función de la Administración. A partir de la firma de este Convenio ha de comenzar el cómputo de los plazos, tanto para ejecutar la urbanización como para presentar los diversos proyectos que sean necesarios (Reparcelación y Urbanización).

La exigencia del citado Convenio viene recogida en el apartado C) del artículo 32 de la LRAU, que dice:

*"Si la Administración Local optase por la gestión indirecta del Programa se formalizará en su documentación un convenio urbanístico a suscribir, de una parte, por el adjudicatario particular de la Actuación y, de otra, tanto por la Administración Actuante como, en su caso, por aquellas otras que resolvieran asumir compromisos en dicha ejecución. En él se harán constar los compromisos y plazos que asumen la Administración y el Urbanizador, las garantías que éste presta para asegurarlos y las penalizaciones a que se somete por incumplimiento. Cuando se prevea la gestión directa, el convenio se sustituirá por una relación precisa de los compromisos que la Administración urbanizadora adquiere por aprobar el Programa."*

## **8.- Plazos.**

La proposición jurídico-económica y el Proyecto de Urbanización, en su momento, especificarán el calendario de desarrollo de los trabajos y gestiones que integran la Actuación, como se ha señalado anteriormente.

Aprobado en el Pleno del Ayuntamiento de Alcoy en sesión de .....

28-01-03 / 2003-03

Alcoy a .....

## 9.- Garantías

En relación con las garantías, establece el artículo 29.8 de la LRAU que:

*"Todo Programa ha de asegurar el cumplimiento de sus previsiones ya sea mediante crédito comprometido con cargo al presupuesto de una Administración, o bien con garantía -financiera o real- prestada y mantenida por el adjudicatario seleccionado como Urbanizador, por el importe mínimo que reglamentariamente se determine y que nunca excusará la prestación de aval o fianza por valor mínimo del 7 por cien del coste de urbanización previsto."*

A este respecto, se acompañará Aval por importe mínimo del 7% de los costes de urbanización estimados para las distintas fases del Proyecto de Urbanización que se aporte en su momento oportuno.

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de .....

28-01-05 / 21-07-05

Alcoy, a .....

EL/LA SECRETARIO

## 10. Responsabilidad del Urbanizador.

El artículo 29.7 de la LRAU dispone que:

*"El coste de las inversiones, instalaciones, obras y compensaciones necesarias para ejecutar el Programa, será garantizado en forma y proporción suficientes y financiado por el Urbanizador responsable de la Actuación, quien podrá repercutirlo en la propiedad de los solares resultantes. Si el Proyecto de Urbanización no es aprobado simultáneamente junto al Programa, le corresponde al Urbanizador redactarlo. El Programa precisará y regulará los compromisos, sustantivos y temporales, que asume expresamente el Urbanizador con su aprobación. La Administración puede comprometer, al aprobarse un Programa, el gasto público necesario para financiar determinadas infraestructuras de apoyo a la Actuación que considere de interés general prioritario."*

A tenor de lo expuesto, es responsabilidad del Urbanizador asumir todos los costes de urbanización, repercutiéndolos sobre los solares resultantes de la actuación, en la proporción que resulte en la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación.

La responsabilidad del Urbanizador, con independencia de la subcontratación de partidas de obra, no es transferible a otros agentes económicos ni a terceros adquirentes de la propiedad del suelo a urbanizar, salvo que por la Administración se autorice la cesión del Programa para gestión indirecta o se proceda a su cancelación por los motivos legalmente previstos, sin perjuicio de las indemnizaciones que reglamentariamente correspondan.

Asimismo, el Urbanizador será responsable de los daños causados a los propietarios, o a otras personas, como consecuencia de su actividad o de la falta de diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones, salvo cuando aquéllos tuvieran su origen en una orden directa de la administración actuante o en el cumplimiento de una condición impuesta por ella, tal y como establece el artículo 66.6 de la LRAU.

El Urbanizador que incumpla el régimen de garantías expuesto en los artículos 29.8 y 66.3 de la LRAU adeudará a la Administración actuante:

- A) En caso de resolución del Programa, el valor de las retribuciones ya percibidas, previo descuento del valor de las obras realizadas.
- B) En caso de que incurra en mora en su obligación de urbanizar, los intereses de la cantidad equivalente a la retribución que haya motivado la garantía, calculada, de acuerdo con el apartado B) del artículo 66.3, según el tipo legal del dinero.

Aprobado provisionalmente por el  
Ayuntamiento de Alcoy en sesión de  
de .....

28 -01- 05 / 21 -07- 03

### 11. Otros compromisos.

El Programa se ciñe a los objetivos previstos en los apartados A), B), C), D) y E) del número 1 del art. 30 de la LRAU.

EL/LA SECRETARÍA

### 12.- Otras incidencias.

1. Las relaciones derivadas del presente Programa se regirán por las normas rectoras de la contratación administrativa, en lo que éstas no contradigan lo dispuesto por la LRAU, ni sean incompatibles con los principios de la misma.

2. En caso de resolución de la adjudicación del Programa, se estará a lo dispuesto en el artículo 29.13 de la LRAU.

3. En cuanto al régimen económico-fiscal, el Urbanizador tendrá la consideración legal de Junta de Compensación a los efectos tributarios y registrales, teniendo en cuenta que:

a) El Ayuntamiento deberá aplicar el régimen fiscal transitorio, es decir, una bonificación del 90% de la cuota del Impuesto de Bienes Inmuebles, de acuerdo con lo previsto en el artículo 74 de la Ley 39/88, Reguladora de las Haciendas Locales.

b) Procede la aplicación del art. 159.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992, de acuerdo con lo previsto en la disposición final primera de la Ley 6/94 LRAU en relación con el régimen fiscal a aplicar, según el cual:

*"Las transmisiones de terrenos que se realicen como consecuencia de la constitución de la Junta de Compensación por aportación de los propietarios de la Unidad de Ejecución, en el caso de que así lo dispusieran los Estatutos, o en virtud de expropiación forzosa, y las adjudicaciones de solares que se efectúen en favor de los propietarios miembros de dichas Juntas y en proporción a los terrenos incorporados por aquéllos, estarán exentas, con carácter permanente, si cumplen todos los requisitos urbanísticos, del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y no tendrán la consideración de transmisiones de dominio a los efectos de la exacción del Impuesto de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. Cuando el valor de los solares adjudicados a un propietario exceda del que proporcionalmente corresponda a los terrenos aportados por el mismo, se girarán las liquidaciones procedentes en cuanto al exceso."*

Aprobado provisionalmente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión  
de .....

28 -01- 05 / 21 -07- 05

Alcoy, a .....

EL/LA SECRETARIO/A

## V.- PROPOSICION ECONOMICO-FINANCIERA.

A los efectos previstos en los artículos 46, apartados 2, 4 y 5 y 48, apartado 2, en relación con el artículo 32.D), todos de la LRAU, se presentará, en plica cerrada, la oportuna proposición económico-financiera, dentro del plazo señalado en el artículo 46.4 de LRAU.

Consiste la proposición jurídico-económica o económico-financiera en un documento comprensivo de los siguientes aspectos, según el citado artículo 32.D) de la LRAU:

- 1º) Desarrollo de las previsiones del artículo 29.9, regulando las relaciones entre el Urbanizador y los propietarios, justificando, en su caso, la disponibilidad de aquél sobre los terrenos de éstos, los acuerdos ya alcanzados con ellos -si los hubiere- y las disposiciones relativas al modo en que será retribuido el Urbanizador.
- 2º) Estimación, siquiera sea preliminar y aproximada, de los costes de la obra urbanizadora.
- 3º) Proporción o parte de los solares resultantes de la actuación constitutiva de la retribución del Urbanizador, con los índices correctores que procedan respecto a la estimación de costes del ordinal anterior. Cuando la retribución del Urbanizador esté prevista en metálico, se especificará si le corresponde percibir algún recargo sobre la expresada estimación de costes de urbanización, en concepto de beneficio o gasto de gestión.
- 4º) Incidencia económica de los compromisos que, en su caso, interese adquirir al Urbanizador para edificar -con fines de interés social- los terrenos que hayan de adjudicársele, tanto en la valoración de éstos, como en su cuantificación y modo de adquisición.

Aprobado provisionalmente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión  
de .....

28 -01- 05 / 21 -07- 05

Alcoy, a .....

EB/LA SECRETARÍA

## VI.- CONSIDERACIONES FINALES.

1. "URBANIZADORA ALCOY 2002, S.L.", que formula el presente Programa, solicita de la Administración la aprobación y adjudicación del mismo en los propios términos en que ha sido formulado.
2. No obstante, la Administración actuante podrá, conforme a lo dispuesto en los apartados 1, 2 y 3 del artículo 47 de la LRAU, imponer las modificaciones parciales que estime oportunas, en el acuerdo de aprobación y adjudicación, de tal manera que no sea preciso paralizar la tramitación del expediente.
3. Con la adjudicación y aprobación del Programa se procederá a la formalización del correspondiente Convenio Urbanístico, en el que constarán los compromisos derivados de la adjudicación por concurso, a tenor de lo dispuesto en los artículos 29, apartado 6 y 32, apartado C) de la tan reiterada Ley 6/94, de la Generalitat Valenciana.

ALCOI, mayo de dos mil cinco.



Fdo.- JORGE CANTO GARCIA  
"URBANIZADORA ALCOY 2002, S.L."



Fdo.- LUIS MOLTO CANTO  
"URBANIZADORA ALCOY 2002, S.L."

Aprobado provisionalmente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión  
de .....

28 -01- 05 / 21 -07- 05

Alcoy, a .....

EL/LA SECRETAR.....



## ANEJOS:

---

Aprobado provisionalmente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión  
de .....

28-01-03 / 21-07-03

Alcay, a .....

EL/LA SECRETARIO/A



# 1.- ESCRITURA DE CONSTITUCION DEL PROMOTOR.

Alcaldía de Alcoi  
Ayuntamiento de Alcoi  
de .....

28-07-2011-07-03

Alcay a .....

EL/LA SECRETARIO/A



COPIA SIMPLE

Angel Peñalva Jiménez  
NOTARIO  
N.I.F.-22.147.338-V  
Avda. País Valencia, 10 Entlo.  
Tfnos. 554 56 68 - 554 57 54  
Fax: 554 52 39  
03801 ALCOY



28-01-03 / 01-07-03

EL/LA SECRETARIO/A

CONSTITUCION DE LA SOCIEDAD "URBANIZADORA ALCOY-  
2002, S.L." Y APODERAMIENTO. - - - - -

NUMERO QUINIENTOS SETENTA Y TRES.-----

EN LA CIUDAD DE ALCOY, a diez de abril de dos --  
mil dos.-----

Ante mí, ANGEL PEÑALVA JIMENEZ, Notario del ----  
Ilustre Colegio de Valencia, con residencia en es-  
ta ciudad de Alcoy, - - - - -

=== COMPARECEN : ===

X DON JORGE CANTO GARCIA, mayor de edad, soltero, -  
de esta vecindad, domiciliado en la avenida Puente  
San Jorge 6 y con D.N.I. y N.I.F. 21.664.851-R. -

DON LUIS MOLTO MOLINA, mayor de edad, casado, --  
vecino de esta ciudad, domiciliado en L'Alameda 10  
y con D.N.I. y N.I.F. 21.591.671-F. - - - - -

X Y DON LUIS MOLTO CANTO, mayor de edad, casado, -  
vecino de esta ciudad, domiciliado en plaza Pintor  
Gisbert 2 y con D.N.I. y N.I.F. 21.647.359-N. - -

I N T E R V I E N E N : - - - - -

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

28-01-1971-07-03

Alcay a

EL/LA SECRETARIO/A



administradores solidarios únicos don Jorge-Isidro Cantó Jordá y doña María del Rosario García Cerdá en la citada escritura de constitución, copia de la cual me exhibe el apoderado y, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 98.1 de la Ley --- 24/2.001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, hago constar -- que, a mi juicio, son suficientes las facultades -- representativas que me han sido acreditadas por el apoderado para el otorgamiento de la presente es-- critura, manifestando el mismo la subsistencia de-- la mercantil que representa, la vigencia de su --- cargo y la invariabilidad de sus facultades repre-- sentativas. - - - - -

B).- Y don Luis Moltó Molina en nombre y repre-- sentación, como consejero delegado de la sociedad-- mercantil de responsabilidad limitada denominada - "FAMOLCAN, S.L." domiciliada en Alcoy, calle Ali-- cante 62; que tiene por objeto, entre otros, la -- compra, suscripción, permuta y venta de valores -- mobiliarios; la compra, venta, alquiler, parcela-- ción y urbanización de solares, terrenos y fincas-- de cualquier naturaleza; la administración, explo-



28-01-03 / 21-07-03

Alcay, a

EL LA SECRETARÍA/A

tura, manifestando el mismo la subsistencia de la-  
mercantil que representa, la vigencia de su cargo-  
y la invariabilidad de sus facultades representa--  
tivas. - - - - -

C).- Y don Luis Moltó Cantó en su propio nombre-  
y derecho. - - - - -

Les conozco y juzgo con capacidad y legitimación  
para otorgar esta escritura de CONSTITUCION DE SO-  
CIEDAD LIMITADA Y APODERAMIENTO, que formalizan --  
con arreglo a las siguientes - - - - -

=== D I S P O S I C I O N E S : ===

PRIMERA.- Aprobación y protocolización de los -  
Estatutos sociales.- Las mercantiles "GARKA IN---  
MUEBLES, S.L." y "FAMOLCAN, S.L.", por medio de --  
sus respectivos representantes DON JORGE CANTO ---  
GARCIA y DON LUIS MOLTO MOLINA, tienen la voluntad  
de constituir y en este acto constituyen y fundan-  
como únicos socios una sociedad de responsabilidad  
limitada, de nacionalidad española, denominada ---  
"URBANIZADORA ALCOY 2002, SOCIEDAD LIMITADA", la -



Alcay, a EL/LA SECRETARÍA

clusive. - - - - -

Y la mercantil "FAMOLCAN, S.L.", representada -- por su consejero delegado DON LUIS MOLTO MOLINA, - aporta la cantidad de mil quinientos cincuenta eu- ros, adjudicándosele ciento cincuenta y cinco par- ticipaciones sociales, números 156 al 310, ambos - inclusive. - - - - -

Todas estas aportaciones son hechas en pleno do- minio y en dinero y moneda del sistema monetario - nacional, habiendo realizado los suscriptores el - correspondiente ingreso del importe de las parti- cipaciones respectivamente suscritas por los mis- mos a nombre de la Sociedad, en la "CAJA DE AHO- RROS DEL MEDITERRANEO", Oficina 1001 de esta ciu- dad, lo cual acreditan con la certificación de la expresada caja que me entregan, comprensiva de un folio, y dejo incorporada a esta matriz. - - - - -

TERCERA.- Designación del Organo de -----  
Administración.- Las mercantiles fundadoras, por- medio de sus respectivos representantes, de con- formidad con lo establecido en los Estatutos so- ciales protocolizados, establecen que la Sociedad-

20-07-07 / 01-07-08



Alcaldía \_\_\_\_\_  
EL/LA SECRETARIO/A

como en lo relativo al otorgamiento, modificación y revocación de poderes de todas clases. - - - - -

CUARTA.- Inicio de actividades.- La Sociedad dará comienzo a sus operaciones el día 1 de junio de 2.002. - - - - -

QUINTA.- Incompatibilidades.- De conformidad con lo dispuesto en la legislación vigente y muy especialmente en la Ley 12/1.995, de 11 de mayo, se hace constar expresamente: - - - - -

a) La prohibición de ocupar cargos en la Sociedad a personas declaradas incompatibles en dicha Ley, en la medida y condiciones fijadas en la misma, así como en cualquier otra disposición aplicable. - - - - -

b) Que las mercantiles fundadoras y sus representantes no están incurso en las incompatibilidades establecidas en la citada Ley, así como en cualquier otra disposición aplicable. - - - - -

SEXTA.- Denominación social.- Los señores comparecientes me entregan una Certificación del Re-

28-01-03 / 21-07-03

Alcay, a ...  
EL/LA SECRETARIO/A



cada una de las facultades contenidas en los apartados letras b), c), d) y e) del artículo 14º de los Estatutos sociales que han sido protocolizados, las cuales se dan aquí por reproducidas. - -

=== OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION : ===

Hago las reservas y advertencias legales, en particular las fiscales y la relativa a la obligatoriedad de la inscripción en el Registro Mercantil. - - - - -

Leo esta escritura, informados de su derecho y por su opción, a los señores comparecientes, quienes la encuentran conforme, otorgan y firman conmigo, el Notario, que doy fe de su contenido, extendido en seis folios de papel timbrado exclusivo para documentos notariales, serie 4E, números 9.498.333, 9.498.334, 9.498.335, 9.498.336, 9.498.349 y el del presente. = Siguen las firmas de los comparecientes = Sellado = Signado = Peñalva = Rubricadas. - - - - -

Aplicación Arancel (Disposición Adicional Tercera Ley 81/1.989, de 13 de Abril).

BASES DE CALCULO: 2.100 euros  
ARANCEL APLICABLE, N.º: 1.º, 2.º, 4.º, 6.º, 7.º  
DERECHOS ARANCELARIOS: 215.196 euros  
Peñalva = Rubricada. - - - - -



Agencia de Promoción y Gestión  
Urbanizadora Hierro en acción  
de

28-01-03 / 21-07-03

Alcoy, a .....  
EL/LA SECRETARIO/A

ESTATUTOS DE LA SOCIEDAD "URBANIZADORA ALCOY 2002, SOCIEDAD LIMITADA". - - - - -

----- oOo -----

Artículo 1º.- Denominación.- Se constituye una-Sociedad Mercantil de Responsabilidad Limitada bajo la denominación de "URBANIZADORA ALCOY 2002, SOCIEDAD LIMITADA", la cual se registrá por los presentes-Estatutos y, en lo no previsto en ellos, por las --disposiciones de su Ley reguladora 2/1.995, de 23 -de marzo, y demás disposiciones aplicables. - - - -

Artículo 2º.- Duración, fecha de inicio y ejer-  
cicios sociales.- La Sociedad se constituye por --  
tiempo indefinido y dará comienzo a sus operaciones  
el día 1 de junio de 2.002. Los ejercicios sociales  
coincidirán con los años naturales empezando el 1 -  
de enero y cerrándose el 31 de diciembre de cada --  
año. - - - - -

Artículo 3º.- Objeto.- La Sociedad tiene por --  
objeto la promoción, construcción, rehabilitación,-  
reparación, conservación; administración, compra, -  
venta, arrendamiento, tenencia y explotación, bajo-  
cualquiera de las formas admitidas en derecho, de -  
toda clase de bienes inmuebles, sean terrenos, edi-  
ficios, locales o viviendas; la prestación de toda-  
clase de servicios de gestión, asesoramiento y ----  
asistencia técnica relativos a la actividad y ámbi-  
to inmobiliarios; el estudio y desarrollo urbanís-  
tico y la promoción urbanística de terrenos. - - -

Artículo 4º.- Domicilio.- El domicilio social -  
se establece en Alcoy, calle Barranquet de Soler 2.  
La Junta General podrá variar dicho domicilio. No -  
obstante el Organo de Administración de la Sociedad  
podrá cambiar el domicilio de la misma dentro del -  
mismo término municipal, así como acordar la crea-  
ción, supresión o traslado de sucursales en cual---  
quier lugar del territorio nacional o del extranje-  
ro. - - - - -

Artículo 5º.- Capital social.- El capital so---  
cial se fija en TRES MIL CIEN EUROS, desembolsado -



Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

28-01-05 / 21-07-05

Alcoy, a

EL/LA SECRETARIO/A

sobre las participaciones sociales tendrán derecho a obtener certificación de las participaciones, derechos o gravámenes registrados a su nombre. - - -

Artículo 8º.- Junta General.- Los socios, reunidos en Junta General, decidirán por las mayorías legalmente establecidas los asuntos propios de su competencia. Todos los socios, incluso los disidentes y los que no hubiesen participado en la reunión, quedarán sometidos a los acuerdos de la Junta. Los acuerdos sociales se adoptarán por mayoría de los votos válidamente emitidos, siempre que representen, al menos, UN TERCIO de los votos correspondientes a las participaciones sociales en que se divida el capital social. No se computarán los votos en blanco. No obstante lo anterior, el aumento o reducción del capital y cualquier otra modificación de los estatutos sociales para la que no se exija mayoría cualificada, requerirán el voto favorable de MAS DE LA MITAD de los votos correspondientes a las participaciones en que se divida el capital social. Y en cuanto a la transformación, fusión o escisión de la Sociedad, la supresión del derecho de preferencia en los aumentos de capital, la exclusión de socios y la autorización para que los administradores puedan dedicarse por cuenta propia o ajena al mismo, análogo o complementario género de actividad que constituya el objeto social, requerirá del voto favorable de al menos DOS TERCIOS de los votos correspondientes a las participaciones en que se divida el capital social. Todos los acuerdos sociales se adoptarán necesariamente en Junta General y cada participación concede a su titular un voto. - - - - -

Artículo 9º.- Junta General.- Convocatoria.- La convocatoria de la Junta General deberá hacerse por el Organo de Administración, o en su caso de Liquidación, con la antelación suficiente, en el domicilio que conste de cada socio en el Libro de Socios, por correo certificado con acuse de recibo o por medio de acta notarial -bien de envío de carta con acuse de recibo, o por notificación personal del notario en el domicilio del socio-. En todo ca-

28-01-03 / 21-07-03



Ator, a ..... EL/LA SECRETARIO/A

si se estima oportuno un Vicepresidente, que sustituirá al Presidente en caso de ausencia o ----- enfermedad- y un Secretario. - - - - -

El Consejo de Administración actuará colegiada--- mente. Deberá ser convocado cuando lo considere --- conveniente el Presidente o lo pida al menos la --- tercera parte de los Consejeros. La convocatoria -- será efectuada por el Presidente o por el que haga- sus veces, bien mediante telegrama o carta certifi- cada con acuse de recibo, con cinco días de antela- ción por lo menos a la fecha de celebración de la - sesión. - - - - -

El Consejo quedará válidamente constituido cuando concurren a la reunión, presentes o representados, - la mayoría de sus componentes. - - - - -

Cualquier Consejero puede conferir su representa- ción a otro Consejero mediante poder notarial o es- crito firmado por él. - - - - -

En la reunión actuarán de Presidente y de Secre- tario los titulares de dichos cargos en el Consejo- o, en su caso, quienes los sustituyan conforme a -- estos Estatutos. El Presidente dirigirá las delibe- raciones. - - - - -

Los acuerdos, salvo lo establecido después, se -- adoptarán por la mitad más uno de los Consejeros -- concurrentes a la sesión. La votación por escrito y sin sesión sólo será admitida cuando ningún Conse- jero se oponga a este procedimiento. - - - - -

La ejecución de los acuerdos del Consejo corres- ponde al Consejero expresamente facultado para ello en la misma reunión y, en su defecto, al Secretario del Consejo. - - - - -

El Consejo de Administración podrá designar de su seno una Comisión Ejecutiva o uno o más Consejeros- Delegados, haciendo constar la enumeración particu- larizada de las facultades de administración que se delegan o bien que la delegación comprende todas -- las legal y estatutariamente delegables. El acuerdo de delegación deberá expresar, además de si se de- lega también, de que modo, con que extensión, y a - quien, el poder de representación. La delegación -- permanente de alguna facultad del Consejo en la Co- misión Ejecutiva o en el Consejero o Consejeros De- legados, y la designación de los administradores --

28-01-16 / 01-07-13



Alroy, a .....

EL/LA SECRETARIO/A

nominado leasing; constituir, reconocer, aceptar, - ejecutar, transmitir, dividir, modificar, extinguir y cancelar, total o parcialmente, usufructos, servidumbres, prendas, hipotecas, anticresis, sociedades y comunidades de todas clases, propiedades horizontales, censos, derechos de superficie y en general, cualesquiera derechos reales y personales; y tomar dinero a préstamo, con libertad para fijar -- plazo, intereses, condiciones y garantías, incluso hipotecarias. - - - - -

d) Concurrir en nombre y representación de la Sociedad a toda clase de concursos y subastas que --- anuncie y celebre cualquier organismo Estatal, Provincial, Municipal o de Comunidad Autónoma, y de -- cualquier clase, ya sea público o privado, civil o militar. - - - - -

e) Comprar y vender mercaderías; firmar facturas, pólizas, conocimientos de embarque, guías, solicitudes y declaraciones juradas; nombrar y despedir - empleados; contratar fletamentos; librar, endosar, - intervenir, aceptar, cobrar, pagar, negociar y descontar letras de cambio y demás documentos de giro; formular cuentas de resaca; requerir protestos por falta de aceptación o de pago; aprobar o impugnar - cuentas; abrir, seguir y cancelar en el Banco de -- España en cualquier localidad y en cualquier otro - Banco o establecimiento análogo, cuentas corrientes, ordinarias o de crédito, con garantía personal, de valores o de efectos comerciales, firmando al efecto talones, cheques, órdenes y demás documentos y retirando cuadernos de talones o cheques; - pignorar valores; constituir y cancelar depósitos - de todas clases, sustituir y retirar los efectos -- depositados y percibir sus intereses; efectuar pagos y cobrar sumas adeudadas por cualquier título; - retirar de las oficinas de comunicaciones cartas, - certificados, despachos, paquetes, telegramas, giros postales o telegráficos y valores declarados, y de las compañías de transporte, aduanas y agencias, los géneros y efectos remitidos; formular protestas y reclamaciones y hacer dejes de cuenta y abandono de mercancías; abrir, contestar y firmar la correspondencia y llevar los libros comerciales y contabilidad con arreglo a la Ley; levantar protestas --

Aprobado provisionalmente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión  
de .....

28-01-05 / 21-07-05



Alcayde .....  
EL/LA SECRETARIO/A

escisión.- La transformación, fusión y escisión de la Sociedad se registrará por lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, así como -- también se aplicarán sus normas al caso de que al-- gún socio use del derecho de separación de la So-- ciedad o en el supuesto de exclusión de un socio. -

Artículo 17°.- Disolución y Liquidación.- La -- disolución y liquidación de la Sociedad se registrá -- por las normas a tal fin establecidas en la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada. - - - - -

Artículo 18°.- Arbitraje.- Toda cuestión o de-- savenencia -a salvo el derecho de impugnación de -- acuerdos sociales- entre socios o entre éstos y la Sociedad, se someterá a arbitraje de derecho, some-- tiéndose todos ellos al fuero de la Sociedad, con -- renuncia del propio si fuera distinto, y obligándo-- se al cumplimiento de la decisión arbitral. - - - -

Artículo 19°.- Prohibiciones.- No podrán ocupar ni ejercer cargos en esta sociedad las personas --- comprendidas en alguna de las prohibiciones, inca-- pacidades o incompatibilidades establecidas en la -- Ley 12/1.995, de 11 de mayo, o en otras disposicio-- nes legales vigentes. - - - - -

Queda expresamente prohibida la utilización par-- ticular de los vehículos de la empresa, tanto de -- los adquiridos en pleno dominio como de aquellos -- cuya titularidad le resulte de alguna operación de -- leasing o cualquier otra modalidad de arrendamiento financiero, debiendo permanecer tales vehículos al -- finalizar su uso en la actividad propia de la so--- ciedad, debidamente estacionados en los locales de -- la misma o en cualquier otro lugar que garantice -- una protección adecuada.



REGISTRO MERCANTIL CENTRAL  
SECCION DE DENOMINACIONES



12/02/02  
PRINCIPE DE VERGARA, 94  
TELÉF. 91 563 12 52  
28006 MADRID

CERTIFICACION NO. 02031873

DON Jose Luis Benavides del Rey , Registrador Mercantil Central,  
en base a lo interesado por:  
D/Da. GARKA INMUEBLES, S.L.,  
en solicitud presentada con fecha 08/02/2002 y numero de entrada 02031975,

CERTIFICO: Que NO FIGURA registrada la denominacion

### URBANIZADORA ALCOY 2002, S.L. ###

En consecuencia, QUEDA RESERVADA DICHA DENOMINACION a favor del citado interesado, por el plazo de quince meses a contar desde esta fecha, conforme a lo establecido en el articulo 412.1 del reglamento del Registro Mercantil.

Madrid, a Once de Febrero de Dos Mil Dos.

Acuerdo de la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Madrid de

28-01-02 / 21-02-02

Alcay a .....  
ELLA SECRETARIA

EL REGISTRADOR,



NOTA.- Esta certificacion tendra una vigencia, a efectos de otorgamiento de escritura, de DOS MESES contados desde la fecha de su expedicion, de conformidad a lo establecido en el art. 414.1 del Reglamento del Registro Mercantil.

## 2.- ESCRITURA CONSTITUCION Y ESTATUTOS AGRUPACION DE INTERES URBANISTICO

Actuación promuevida por el Sr.  
Apuntado Sr. Pérez Segura, S.L.  
de .....

28-01-01 / 21-07-03

Alcoi a .....

EL/LA SECRETARIO/A



4P6053466

09/2002



**EUGENIO PEREZ ALMARCHE**  
**NOTARIO**  
 Avda País Valenciá, 54  
 Telf. 96 554 95 08 - Fax. 96 554.81 38  
 03801 ALCOY (Alicante)



Alcoy, a ...  
 de ...

28-09-01/01-01-01

Alcoy, a ...  
 EL/LA SECRETARIO/A

CONSTITUCION DE LA "AGRUPACION DE INTERES URBANISTICO UA-7 DE ALCOY". -----

NUMERO DOS MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y TRES. --

En la ciudad de Alcoy, a veinticuatro de octubre de dos mil dos. -----

Ante mí, EUGENIO PEREZ ALMARCHE, Notario del Ilustre Colegio de Valencia, con residencia en esta ciudad de Alcoy, -----

=== COMPARECEN : ===

DON JORGE CANTO GARCIA, mayor de edad, soltero, vecino de esta ciudad, domiciliado en avenida Puente San Jorge 6 y con D.N.I. y N.I.F. 21.664.851-R. -----

DON LUIS MOLTO CANTO, mayor de edad, casado, de esta vecindad, domiciliado en plaza Pintor Gisbert 2 y con D.N.I. y N.I.F. 21.647.359-N. -----

Y DON LUIS MOLTO MOLINA, mayor de edad, casado, vecino de esta ciudad, domiciliado en L'Alameda 10 y con D.N.I. y N.I.F. 21.591.671-F. -----

4P6053467

09/2002



REPUBLICA DE ALCOY



Actuado en virtud de la  
 Autorización de fecha  
 de

20-01-03 / 21-07-03

Alcoy, a  
 EL/LA SECRETARIO/A

provincia en el tomo 1.481 general, folio 57, hoja A-15.316, inscripción 1ª, y por último fue aumentado su capital, redenominado y modificados sus estatutos en escritura autorizada el 5 de diciembre de 2.001 por el nombrado Notario señor Peñalva Jiménez, inscrita en el repetido Registro Mercantil en el tomo 1.481, folio 63, sección 8, hoja A-15.316, inscripción 3ª. Su C.I.F. es el A-03321049. -----

Está legitimado para este otorgamiento:-----

1.- En virtud de su expresado cargo, que afirma vigente, para el que fue nombrado -por plazo de cinco años- y aceptó en la junta general extraordinaria de accionistas celebrada por dicha sociedad con el carácter de universal el 20 de noviembre de 2.001, según resulta de la citada escritura de aumento de capital autorizada el 5 de diciembre de 2.001 por el repetido Notario que fue de Alcoy señor Peñalva Jiménez.-----

2.- Y por los preceptos de los estatutos sociales insertos en la expresada escritura de adap-

4P6053468

09/2002



EASOINER



28-01-00/21-07-03

Alcoy, a .....  
EL/LA SECRETARIO/A

Mercantil de esta provincia en el tomo 1.894 general, folio 86, hoja A-36.900, inscripción 1ª. Su C.I.F. es el B-53082889. -----

La sociedad "FAMOLCAN, S.L." está legitimada para este otorgamiento en virtud de su expresado cargo de administradora única, que afirma vigente su representante, para el que fue nombrada -por tiempo indefinido- y aceptó en la junta general celebrada el 23 de noviembre de 1.999 con el carácter de universal, cuyo nombramiento fue inscrito en el referido Registro Mercantil en los citados tomo, sección y hoja, folio 87, inscripción 2ª, según resulta de certificación librada por don Luis Moltó Cantó en su condición de representante de "FAMOLCAN, S.L." el mismo día 23 de noviembre de 1.999, la cual me exhibe el señor Moltó Cantó y de lo que doy fe. -----

Don Luis Cantó Moltó fue designado como persona física representante de "FAMOLCAN, S.L." para el ejercicio de las funciones propias del cargo de ad-

4P6053469

09/2002



RECEBIER



Acordado en el Ayuntamiento de

20-01-01 / 11-01-01

Alcoy, a EL/LA SEÑOR/A

Handwritten signature

bre y derecho. -----

Identifico a los señores comparecientes por medio de sus respectivos documentos nacionales de identidad que me exhiben, les juzgo con capacidad y legitimación para otorgar esta escritura de CONSTITUCION DE AGRUPACION DE INTERES URBANISTICO, y al efecto -----

=== E X P O N E N : ===

I.- Que las mercantiles "PROMOCIONES JORGE CANTO, S.A." y "PROMOCIONES Y SERVICIOS INMOBILIARIOS DE POLOP, S.L.", al amparo de la vigente Ley 6/1.994, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, constituyen una AGRUPACION DE INTERES URBANISTICO que se registrá bajo la denominación de "AGRUPACION DE INTERES URBANISTICO UA-7 DE ALCOY", que afecta a una superficie aproximada de 19.724'19 metros cuadrados. -----

Dicha agrupación se registrá por la mencionada disposición legal y, además, por los estatutos que me entregan los representantes de dichas mercanti-

4P6053470

09/2002



ESTADOS UNIDOS


 Aprobado por el Notario  
 Armonizado y Publicado en el  
 Boletín de la Notaría

28-01-01/01-07-03

Alcoy, a ...

EL/LA SECRETARIO/A

Mide lo edificado una superficie de sesenta y tres metros. Tiene derecho para su riego a tres cuartos de hora de agua, cada ocho días, de la Fuente del Chorrador de Fillol. Linda todo, que forma una sola finca: Norte, el trazado del ferrocarril de Alicante a Alcoy; Sur, solares de Isidro y Salvador Miró, espaldas de las casas de la calle del Perú, números 87 a 75, propias, respectivamente, de José Boluda, Miguel Pérez, Rafael Sempere y Francisco Pérez Román y con dicha calle del Perú; Este, el llamado camino de la Galera, que lo separa del número 87 D de la calle Perú, y Oeste, tierras de don Manuel Miró Parets. -----

TITULO: La finca descrita pertenece por mitades indivisas a las mercantiles "PROMOCIONES JORGE CANTO, S.A." y "PROMOCIONES Y SERVICIOS INMOBILIARIOS DE POLOP, S.L.", habiéndola adquirido por compra a don Liberto Lledó Doménech en escritura otorgada el 22 de diciembre de 1.999 ante el entonces notario de Alcoy don Angel Peñalva Jiménez. -----

4P6053471

09/2002



Acordado provisionalmente por el  
 Ayuntamiento de Alcoy el día 29 de  
 Marzo de 2002.

29-03-02 / 21-07-03

Escribo en virtud de lo acordado en el

Acta de la Sesión Notarial

NOTARIO

herederos de don Vicente Carbonell y camino de la galera. Esta parcela está atravesada en su parte Sur por la explanación del ferrocarril Alcoy-Alicante, y en su interior existen varios enclaves correspondientes a fincas que en su día fueron segregadas de la finca matriz. Tiene derecho a nueve horas y veintisiete minutos y medio de agua cada ocho días del manantial llamado del Chorrador de Fillol, fila de Mascarells. -----

TITULO: La finca descrita pertenece por mitades indivisas a las mercantiles "PROMOCIONES JORGE CANTO, S.A." y "PROMOCIONES Y SERVICIOS INMOBILIARIOS DE POLOP, S.L.", habiéndola adquirido por compra a la "Sociedad Anónima de Viviendas Unifamiliares de Alcoy" en escritura otorgada el 8 de marzo de 1.999 ante el nombrado notario que fue de Alcoy, don Angel Peñalva Jiménez. -----

INSCRIPCION: Tomo 976, libro 651, folio 106 vuelto, finca 29.866, inscripción 3ª. -----

REFERENCIA CATASTRAL: 9372006 YH1497S 0001SZ.

4P6053472

09/2002



ESPANIA



28-01-02/21-02-02

Alcoy, a .....

EL/LA SECRETARIO/A

CARGAS: Salvo la anterior servidumbre, libre de gravámenes. -----

SITUACION ARRENDATICIA: Libre de arrendamientos. -----

3.- Parcela de terreno destinada a solar para edificar, sin ningún derecho de agua, situada en la partida de la Huerta Mayor de este término, teniendo fachada a la explanación del ferrocarril de Alcoy-Alicante y a la antigua carretera de la Piscina, formando chaflán en su confluencia, comprensiva de doscientos setenta y seis metros, excluido el nombrado chaflán. Linda: delante o Sur, en línea de veinte metros, con la nombrada explanación del ferrocarril de Alcoy-Alicante; derecha entrando, en línea de catorce metros, con la antigua carretera de la piscina, estando incluidas en estas dos últimas líneas las que ocupa el referido chaflán; izquierda, en línea también de catorce metros, con parcela de don Vicente Escrivá y don Vicente Reig, y fondo, en línea de veinte metros, con finca de la

4P6053473

09/2002



0.15 €



Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de .....

28-01-05 / 21-07-05

Alcoy, a .....

EL/LA SECRETARIO/A

Alcoy, don Angel Peñalva Jiménez. -----

INSCRIPCION: Tomo 1.164, libro 806, folio 222,  
finca 28.257, inscripción 5ª. -----

REFERENCIA CATASTRAL: 9473025 YH1897S 0001AK.

NUMERO FIJO: 00008451141. -----

Los datos catastrales reseñados son los que constan en el recibo del Impuesto de Bienes Inmuebles correspondiente a la finca que acaba de ser descrita, que me han sido exhibidos por los representantes de las mercantiles fundadoras y de los que deduzco testimonio por fotocopia, comprensivo de un folio, que incorporo a esta matriz. -----

CARGAS: Libre de gravámenes. -----

SITUACION ARRENDATICIA: Libre de arrendamientos. -----

RENUNCIA A LA INFORMACION REGISTRAL: No es de aplicación en este caso el deber de obtención de información registral previa, porque los representantes de las sociedades "PROMOCIONES JORGE CANTO, S.A." y "PROMOCIONES Y SERVICIOS INMOBILIARIOS DE

4P6053474

09/2002



Archivado en el Protocolo de la Notaría de Alcoy, a las 15:00 h. del día 28-01-02

28-01-02 / 21-02-02

Alcoy, a EL/LA SECRETARIO/A

por mitades indivisas entre ellas, cuya superficie asciende a 13.148'21 metros cuadrados, lo que representa un sesenta y seis enteros y sesenta y seis céntimas por ciento (66'66 %) de la total superficie bruta de la actuación. Todo ello sin perjuicio de las mediciones exactas que resulten del correspondiente Proyecto de Reparcelación. -----

TERCERO.- La afección de los terrenos a los fines y obligaciones de la Agrupación de Interés Urbanístico tiene carácter real, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 6/94, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad urbanística (LRAU), no implicando transmisión de propiedad, actuando la Agrupación como fiduciaria y quedando los terrenos afectados directamente al cumplimiento de las obligaciones de la agrupación. -----

CUARTO.- Se reconoce a los demás propietarios de superficie afectada el derecho de adherirse como asociados, en las mismas condiciones y con análogos derechos que los propietarios fundadores. -----

4P6053475

09/2002



Aprobada provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de .....

28-01-02 / 21-07-02

Alcoy, a .....

EL/LA SECRETARIO/A

Alcoy y refrendar a este respecto la Alternativa Técnica de Programa que pudiera formular en su caso la mercantil "URBANIZADORA ALCOY 2002, S.L.". -----

SEXTO.- Se solicitan las pertinentes exenciones fiscales. -----

=== OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION: ===

Así lo dicen y otorgan. -----

Les hago las reservas y advertencias legales, en especial las fiscales y en particular la obligatoriedad de inscribir esta escritura en el Registro correspondiente. -----

Informo a los comparecientes de su derecho a leer esta escritura y no lo usan; les realizo su íntegra lectura en alta voz, se ratifican en su total contenido y firman conmigo. -----

De todo lo que se contiene en la presente escritura, extendida en diez folios de papel exclusivo para documentos notariales de la serie 4P, números 1.793.539, 1.793.540, 1.793.541, 1.793.542, 1.793.543, 1.793.544, 1.793.545, 1.793.546,

4P6053225



09/2002



28-01-03/21-07-03

Alcoi, EL/LA SECRETARIO/A

Carta de Pago en Voluntaria / Carta de Pagament en Voluntaria

Suma Gestión Tributaria Diputación de Alicante

PROMOCIONES JORGE CANTO SA Y OTRO  
 CL BARRANC DE SOLER 2

ALCOI  
 00000 ALCANTE

Sujeto Pasivo / Subjecte Passiu PROMOCIONES JORGE CANTO SA Y OTRO 40402 0075 000000 0000/001 0 0075/0100720720		N.I.F. A03321049	Referencia / Referència 1007053780-95
Organismo / Organisme AJUNTAMENT D'ALCOI		Concepto / Concepte IMPUESTO BIENES INMUEBLES - URBANA	
Sujeto Tributario / Objecte Tributari CL PERU 87 B T OD OS 0001			
Fijo / Nº Fixe 00008473253	Identificación Valor / Identificació Valor 2002009BI01AR033287	Ejercicio / Exercici 2002	Periodo / Periode ANUAL-2002
Detalle del Recibo / Detall del Rebut			
REF. CATASTRAL: 9271401YH1897S0001OK AÑO ULTIMA REVISION: 2000 VALOR CAT./BASE IMPONIBLE: 173676,45 VALOR SUELO: 154327,65 BASE LIQUIDABLE: 82250,53 BONIFICACION 0,00% TIPO IMPOSITIVO: CUOTA INTEGRAL: IMPORTE BONIFICACION: DEDUCCION: CUOTA LIQUIDA:			
El obligado al pago de este recibo es el propietario del inmueble a 1 de enero de 2002.			
Periodo de Pago / Periode de Pagament 12/07/02 AL 27/09/02		Importe Total a Pagar Import Total a Pagar EUR*****880,08	

**BANCAJA**  
 1 0200%  
 880,08 Ahorros Valencia Castellón y Alicante  
 0,00  
 0,00 24 SET. 2002  
 880,08  
 Adeudado en Cuenta  
 ENT.: 2077 SUC.: 0275.9

Documento nulo si está enmendado o sin impresión, o fecha, firma y sello de la entidad colaboradora. El pago no libera de la deuda si se efectúa con posterioridad a la fecha señalada.  
 Document nul si està esmenat o sense impressió, o data, signatura i segell de la entitat col·laboradora. El pagament no allibera del deute si es realitza en posterioritat a la data senyalada.

Validación de Pago / Validació de Pagament - Domiciliación Bancaria / Domiciliació Bancària

Ejemplar contribuyente / Exempler contribuent

1 A

4P6053023

09/2002



7.500.000.000



Asamblea Provincial de Regidores  
Ayuntamiento Provincial de Alicante  
da 28-09-02/21-07-02

Alcay u EL LA SECRETARÍA

*[Handwritten signature]*

Carta de Pago en Voluntaria / Carta de Pagament en Voluntària

Suma

Gestión Tributaria  
Diputación de Alicante

PROMOCIONES JORGE CANTO SA Y OTRO  
CL BARRANC DE SOLER 2

ALCOI  
00000 ALICANTE

Código Pasivo / Subjecte Passiu		N.I.F.	Referencia / Referència
PROMOCIONES JORGE CANTO SA Y OTRO 00002 0275 023359 2662/001 0 0275/5100720738		A03321049	1007053781-63
Unidad / Organisme		Concepto / Concepte	
AJUNTAMENT D'ALCOI		IMPUESTO BIENES INMUEBLES - URBANA	
Objeto Tributario / Objecte Tributari			
CL PERU 87 D S UE LO 0001			
Código Fijo / Nº Fixe	Identificación Valor / Identificació Valor	Ejercicio / Exercici	Periodo / Periode
00008473255	2002009BI01AR033288	2002	ANUAL-2002
Detalle del Recibo / Detail del Rebut			
EF. CATASTRAL: 9372006YH1497S0001SZ		AÑO ULTIMA REVISION: 2000	
VALOR CAT./BASE IMPONIBLE: 139583,50			
VALOR SUELO: 139583,50			
BASE LIQUIDABLE: 81779,77			
BONIFICACION 0,00%		TIPO IMPOSITIVO: 1,0700%	
		CUOTA INTEGRAL: 875,04	
		IMPORTE BONIFICACION: 0,00	
		DEDUCCION: 0,00	
		CUOTA LIQUIDA: 875,04	
El obligado al pago de este recibo es el propietario del inmueble 1 de enero de 2002.			
Fecha de Pago / Periode de Pagament		Importe Total a Pagar	
2/07/02 AL 27/09/02		Import Total a Pagar EUR*****875,04	



Documento nulo si está enmendado o sin impresión, o fecha, firma y sello de la entidad colaboradora. El pago no libera de la deuda si se efectúa con posterioridad a la fecha señalada.  
Document nul si està esmenat o sense impressió, o data, signatura i segell de la entitat col·laboradora. El pagament no allibera del deute si es realitza en posterioritat a la data senyalada.

Validación de Pago / Validació de Pagament - Domiciliación Bancaria / Domiciliació Bancària

Ejemplar contribuyente / Exemplar contribuent

273



ESTATUTOS AIU UA-7 DE ALCOY 416093022

09/2002



Aprobado por el Ayuntamiento de Alcoy el día 20-01-2002

Alcoy, a 20-01-2002

Alcoy, a ..... EL/LA SECRETARIO/A

ESTATUTOS DE LA "AGRUPACION DE INTERES URBANISTICO UA-7 DE ALCOY".

TITULO I. - DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Denominación.-

La presente Entidad girará bajo la denominación de la "AGRUPACION DE INTERES URBANISTICO UA-7 DE ALCOY" y se regirá por los presentes Estatutos, por la vigente Ley 6/94 Reguladora de la Actividad Urbanística, - LRAU- y legislación complementaria.

Artículo 2.- Naturaleza

La presente Agrupación de Interés Urbanístico tendrá personalidad jurídica pública, que solicitará expresamente, en el momento de su inscripción en el Registro de Programas y Agrupaciones de Interés Urbanístico de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte.

Con independencia de lo anterior, la Agrupación de Interés Urbanístico tendrá personalidad jurídica y dará comienzo a sus actuaciones en el mismo acto del otorgamiento de la escritura de constitución.

Artículo 3.- Domicilio

La Agrupación de Interés Urbanístico tendrá su domicilio en Alcoy, calle Barranquet de Soler 2, sin perjuicio de poder trasladarlo ó establecer sus oficinas en cualquier lugar de la provincia.



09/2002

RESOLUCIÓN



ESTATUTOS AIU UAA 416093021

Acordado en el Ayuntamiento de Alcoy el día 28-01-03 / 21-05-03

Alcoy, a 28-01-03 / 21-05-03

Alcoy, a EL/LA SECRETARIO

### Artículo 5.- Objeto y fines.

Constituye el objeto de la presente Agrupación de Interés Urbanístico, el de competir, incluso en régimen de adjudicación preferente por la adjudicación del Programa para la ejecución de la Actuación Integrada por la que se actúa el planeamiento de la Unidad de Actuación 7 del P.G.M.O.U. de Alcoy.

Con la finalidad de una mejor realización del objeto social, podrá adoptar compromisos societarios con otras entidades bajo la figura de Unión Temporal de Empresas (U.T.E.) ó cualquier otra modalidad legalmente establecida.

Como cometidos específicos de la Agrupación se indican los siguientes:

- a) Colaborar con la Administración en la medida necesaria para la culminación de la obra urbanizadora.
- b) Subvenir a los gastos originados con ocasión de ejecutar los estudios, trabajos, obras y análogos que se requieran para el buen fin de la urbanización.
- c) Redactar, en su caso, el Programa y cuantos instrumentos de planeamiento se requieran, en especial, el Proyecto de Reparcelación forzosa y el Proyecto de Urbanización, gestionándolos hasta su aprobación definitiva.
- d) Solicitar del Excelentísimo Ayuntamiento el ejercicio de la expropiación forzosa y de la vía de apremio cuando proceda, en beneficio de la Agrupación.
- e) Formalizar operaciones de crédito para completar la urbanización de la Actuación, incluso con la garantía hipotecaria de los terrenos incluidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución, pudiendo determinar libremente aquellas de las fincas que deban constituir, en su caso, la garantía hipotecaria.

09/2002



así como ponerse al corriente en el pago de posibles cuotas y cargas de urbanización ya devengadas.

Todos los propietarios que se incorporen en estas condiciones, asumen la aprobación de todos los acuerdos legítimos previamente adoptados por la Agrupación, con las obligaciones inherentes de ellos derivadas.

- 2.- Una vez adquirida la condición de miembro, se estará en plenitud de los derechos políticos y su condición será irrenunciable en tanto en cuanto la Agrupación ostente personalidad jurídica pública.
- 3.- En el supuesto de usufructo de la parcela ó de cualquier otro derecho real sobre la misma, la cualidad de miembro de la Agrupación reside en el nudo propietario.
- 4.- Los copropietarios y las comunidades de propietarios constituidas en régimen de propiedad horizontal, habrán de designar una sola persona para el ejercicio de los derechos de miembros de la Agrupación y responderán solidariamente frente a ésta en cuantas obligaciones deriven de la condición de miembros. En defecto de nombramiento de un único representante, en el que se efectuarán las notificaciones, el nombramiento recaerá en el miembro que ostente una mayor cuota de participación en el condominio y, para casos de igualdad, en el que ostente la condición de Presidente, Administrador o condición semejante.

Aprueba previa conformidad del Ayuntamiento de Alcoy, el día de .....

28-01-03 / 21-07-03

#### Artículo 8.- Derechos.

1) Los miembros tendrán los siguientes derechos:

- a) Participar, con voz y voto, en las Asambleas Generales con las especificaciones ya señaladas en los apartados 3 y 4 del artículo anterior. El voto de cada miembro se computará en relación proporcional a su aportación de suelo bruto, que puede venir concretamente expresada en el Proyecto de Reparcelación o

EL/LA SECRETARIO



09/2002.

EJECUTIVO

DE D. EUGENIO PEREZ ALMAYOR  
 NOTARIO  
 ALCAZAR DE SAN JUAN DE LOS RIOS

20-07-2011-07-03

FOLIA SEGURO

- c) Designar un domicilio a efectos de notificaciones, así como notificar a la Secretaría de la Junta las variaciones que se produzcan.
- d) Satisfacer las cuotas que se señalen por la Asamblea General o por la Junta Rectora.
- e) Regularizar la titularidad y situación registral de los terrenos aportados de oficio ó dentro de los plazos que se señale por la Junta Rectora.

2.- Sufragar los gastos de urbanización en los términos exigidos por la legalidad urbanística y los que, con carácter particular, se comprenden en los siguientes conceptos:

- a) Las obras de vialidad, saneamientos, suministros de energía eléctrica y agua, alumbrado público, arbolado, jardinería y cuantas estén previstas en los planes, Programas y proyectos de urbanización respectivos.
- b) Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones existentes y destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exija la ejecución del plan y su urbanización, en tanto en cuanto, estas no puedan ser repuestas.
- c) Las indemnizaciones correspondientes en concepto de cargas ó gravámenes no compatibles con el planeamiento, tales como arrendamientos, aparcerías y posibles derechos de naturaleza real a extinguir, en proporción a las cuotas de participación de cada uno de los miembros, salvo las que según lo dispuesto en el artículo 168.1 TRLS'92, deban correr a cargo del propietario que aportó.
- d) El coste de los planes, Programas y proyectos de urbanización así como de los demás documentos precisos (contratos, valoraciones, justiprecio....) para la debida ejecución de la citada urbanización.



09/2002

BOLETIN

## TITULO IV. ORGANOS COLECTIVOS DE LA AGRUPACION

### Artículo 11.- Organos de la Agrupación.

El Gobierno y administración de la Agrupación le corresponde:

- 1.- A la Asamblea General de los miembros.
- 2.- A la Junta Rectora.

Arbodo provisionalmente en el Ayuntamiento de Alcañices

29-01-03/21-07-03

Alcay, a

EL/LA SECRETARÍA

### Artículo 12.- La Asamblea General y sus Competencias

- 1.- La Asamblea General de miembros de la Agrupación de Interés Urbanístico, constituida con los requisitos legales y estatutarios, es el órgano soberano de la Agrupación.

Los miembros de la Agrupación o los representantes o apoderados de éstos, constituidos en Asamblea General, debidamente convocada, decidirán por mayoría en los asuntos propios de la competencia de la Asamblea. Todos los miembros incluso los disidentes y no asistentes a la reunión, quedan sometidos a los acuerdos de la Asamblea General. Quedan a salvo los derechos de impugnación concedidos en la Ley.

- 2.- Corresponden a la Asamblea General las competencias siguientes:

- a) La modificación de los Estatutos.
- b) El nombramiento y cese de las personas encargadas del Gobierno y administración de la Agrupación.
- c) Aprobación de los presupuestos de gastos e inversiones, tanto ordinarios como extraordinarios.
- d) Distribución de las cargas y beneficios entre los miembros, al margen de las que, por imperativo legal, consten en los instrumentos de planeamiento ó gestión pertinentes.



09/2002

#### Artículo 14.- Convocatoria Social y quorum de asistencia

La Asamblea General, ordinaria ó extraordinaria, será convocada por el Presidente mediante carta certificada o telegrama remitida a los miembros de la Agrupación, con seis días de antelación, cuando menos, a la fecha en que haya de celebrarse. Podrá cursarse también la notificación mediante papeleta, debidamente diligenciada en cuanto a los interesados, con su correspondiente firma y fecha de recepción, en la forma usual de las notificaciones administrativas.

La convocatoria señalará el lugar, día y hora de la reunión, así como los asuntos que hayan de someterse a conocimiento y resolución de la Asamblea General. Quedará válidamente constituida en primera convocatoria, cuando concurren a ella miembros de la Agrupación que representen, al menos, la mitad de las cuotas de participación de sus miembros. Transcurrida media hora sin alcanzar el quórum indicado, se entenderá que la Asamblea General, queda de manera automática, válidamente constituida en segunda convocatoria, cualquiera que sea el número de los asistentes.

Asimismo deberá ser convocada cuando lo solicite un número de miembros que representen al menos un 25% de las cuotas de participación, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en ella. En este caso, la Asamblea General deberá ser convocada dentro de los treinta días siguientes a la fecha del oportuno requerimiento al Presidente ó Administradores, quienes incluirán necesariamente en el Orden del Día los asuntos que hubiesen sido objeto de la solicitud.

#### Artículo 15.- . Derecho de Representación.

Todo miembro con derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Asamblea General por otra persona. La representación a la Asamblea deberá



09/2002



La disolución de la Agrupación de Interés Urbanístico, antes de terminarse la urbanización y con carácter de definitivo requerirá el voto del 80% de las cuotas de participación.

En los casos señalados en los dos párrafos anteriores, en que se requiere un quórum específico, se considerarán conseguidos los quorums señalados, cualquiera que fuere el número de los asistentes, siempre que los componentes no manifiesten su voto en contra, en el plazo de treinta días a contar de la notificación fehaciente del Acta de la Asamblea correspondiente.

Puesto que todos los derechos de los miembros quedan establecidos en función de la aportación de superficie bruta de terrenos, los votos se computarán siempre en función de los derechos edificatorios correspondientes a las superficies aportadas, siendo indiferentes que vengan expresados en U.D.A. ó cualquier otra medida de aprovechamiento, siempre que esta venga establecida por referencia a la superficie real inicial del terreno.

Los acuerdos de la Asamblea General serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de los recursos procedentes y constarán en el libro de Actas, que autorizarán con su firma el Presidente y el Secretario de la Agrupación y dos de los propietarios asistentes, salvo en los casos en que los acuerdos sean de tal naturaleza que requieran posterior aprobación del Ayuntamiento ó su ratificación.

Artículo 18.- Actas.

El Secretario de la Agrupación levantará Acta de cada reunión conforme a los requisitos legalmente establecidos. El Acta de la Asamblea General podrá ser aprobada a la finalización de la misma ó, en su defecto, dentro de plazo de quince días desde la celebración de ésta, siendo en este supuesto firmada por el Presidente y dos interventores, uno en representación de la mayoría y el otro de la minoría.

28-01-03 / 21-07-03  
EL/LA SECRETARIO



09/2002

ESTATUTOS



Si quien fuese designado miembro de la Junta Rectora tuviera la consideración de persona jurídica, esta designará a la persona física como representante suyo para el ejercicio de las funciones propias del cargo.

## 2.- Competencias.

La representación de la Agrupación, en juicio y fuera de él corresponde a la Junta Rectora que actúa como Organó de Administración, a través de la firma de su Presidente

La Junta Rectora está facultada para llevar a cabo cuanto esté comprendido en el objeto social, así como cuantas facultades no estén especialmente reservadas por Ley o por estos Estatutos a la Asamblea General.

A modo meramente enunciativo, que no limitativo, corresponden a la Junta Rectora las siguientes facultades, y todo cuanto con ellas esté relacionado, ampliamente y sin limitación alguna:

- a) **Facultades de gestión y administración:** ejecutar los acuerdos de la Asamblea General y dirigir la organización de la Agrupación, ordenar y vigilar la ejecución de las obras de urbanización e instar de la Administración actuante la tramitación de los expedientes expropiatorios o de apremio, en su caso, en los supuestos previstos en la legislación urbanística vigente administrar los bienes que pertenezcan a la Agrupación, así como participar o colaborar en la formulación o ejecución de Programa para el desarrollo de actuaciones integradas.
- b) **Facultades representativas:** Comparecer como actores, demandados, litisconsortes, terceros o coadyuvantes ante toda clase de juzgados, tribunales, magistraturas, fiscalías, juntas y jurados, notarías y registros, corporaciones y demás organismos, autoridades y funcionarios, ordinarios o extraordinarios,



09/2002

La convocatoria, con indicación de los asuntos a tratar y del lugar, fecha y hora de sesión, será cursada por carta certificada o telegrama, con un mínimo de cuatro días de antelación quedando válidamente constituida la Junta cuando concurren a la reunión, presentes o representados, la mayoría de sus miembros, quienes podrán delegar por escrito y para cada sesión en alguno de los restantes componentes de la Junta Rectora.

Podrán cursarse también las notificaciones mediante papeleta debidamente diligenciada en cuanto a la fecha de la convocatoria, quedando constancia de la fecha de recepción por parte del interesado con su correspondiente firma, en la forma usual para la constancia de las notificaciones administrativas.

Cada miembro de la Junta Rectora es titular de un voto, cualquiera que sea su cuota de participación en la Agrupación de Interés Urbanístico.

Los acuerdos de la Junta Rectora se adoptarán por mayoría simple y en caso de empate decidirá el voto personal de quien fuera Presidente. La votación por escrito y sin reunión será válida si ningún miembro de la Junta Rectora se opone a ello.

Las discusiones y acuerdos de la Junta se llevarán a un Libro de Actas que serán firmadas por el Presidente y el Secretario.

Acuerdo aprobado en la Junta Rectora de...

28-01-07

Alcay, a EL/LA SECRETARIO/A

[Handwritten signature]



09/2002

En caso de ausencia o enfermedad, el Presidente será sustituido por el miembro de la Junta Rectora de mayor edad, excluido el que actúe como Secretario.

**Artículo 22.- El Secretario.**

Actuará como Secretario de la Agrupación de Interés Urbanístico, aquél que designe la Asamblea en su sesión constitutiva o en las sucesivas renovaciones, sin que para el ejercicio del cargo se requiera la condición de miembro.

El Secretario levantará Acta de las reuniones, tanto de la Asamblea General como de la Junta Rectora, en libros o tomo independientes organizará los servicios de régimen interior, realizará, por orden del Presidente, los actos de gestión y cuidará de los fondos sociales, salvo que este último cometido de la Junta Rectora se confie expresamente a otro de sus componentes.

En caso de ausencia o enfermedad, el Secretario será sustituido por el miembro de la Junta Rectora de menor edad, excluido el Presidente.

Aprobado por el Ayuntamiento de

28-01-03 / 21-07-03

**TITULO VI. REGIMEN ECONOMICO**

Alcay, a EL/LA SECRETARÍA

**Artículo 23.- Médios económicos.**

1. Estarán constituidos por las aportaciones de los miembros así como créditos que se concierten, previamente autorizados en Asamblea General y serán de dos clases:

a) Ordinarias.



09/2002

La Agrupación podrá solicitar del Ayuntamiento previo requerimiento al interesado por plazo de un mes, la exacción por vía de apremio para percibir las aportaciones fijadas por la Asamblea General en los supuestos previstos en los Arts. 67.2 y 72 de la RAU.

Para disponer de los fondos depositados en establecimientos bancarios será necesaria la firma del Secretario de la Agrupación o del miembro de la Junta Rectora encargado específicamente por ésta de la custodia de fondos y por el Presidente o quien haga sus veces.

#### TITULO VII.- REGIMEN JURIDICO

##### Artículo 25.- Recursos.

Sin perjuicio de los recursos procedentes en el régimen general de la Legislación Urbanística aplicable, los miembros podrán interponer recurso interno de reposición ante la Junta Rectora, en el plazo de quince días hábiles a contar desde la notificación del acuerdo, recurso que se entenderá desestimado si transcurre el plazo de un mes sin notificar resolución expresa. Contra los acuerdos de la Asamblea General cabe la interposición de los recursos previstos en la ley 30/92, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno de

28-01-2002

Alcalde

EL/LA SECRETARIO



09/2002



*[Handwritten signature]*

corrección ó modificación de los proyectos y presupuestos propuestos por el Urbanizador, cuando esta condición no recaiga en la propia Agrupación de interés urbanístico.

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Alcoy en sesión de ...

TITULO VII.- DISOLUCION Y LIQUIDACION - 01-01-21-07-03

Alcoy, a ... EL/LA SECRETARIO/A

*[Handwritten signature]*

Artículo 29.- Disolución.

Por mandato judicial o prescripción legal o cuando la agrupación haya realizado el objeto para el que se constituyó.

En forma voluntaria, por acuerdo de la Asamblea General, adoptado con el quórum del 80%, sin perjuicio del cumplimiento por subrogación de las obligaciones contraídas y de las responsabilidades subsidiarias a las que pudiera haber lugar.

La disolución voluntaria dará lugar a la extinción de la personalidad jurídica y, en lo supuestos en los que la Agrupación resulte adjudicataria de un Programa, la disolución habrá de ser aprobada por el Ayuntamiento.

Artículo 30.- Liquidación.

Quando se extinga la personalidad jurídica, tendrá lugar la liquidación de la Agrupación en la forma siguiente; la Junta Rectora procederá a la liquidación, con observancia de las instrucciones dictadas específicamente por la Asamblea General. El Patrimonio que pueda existir en terrenos, derechos o metálico, se distribuirá entre los miembros en proporción a su participación en la Agrupación de interés urbanístico.

*[Handwritten signature]*



09/2002

DISPOSICIONES FINALES

ES SEGUNDA COPIA LITERAL DEL ORIGINAL OPERANTE CON  
 el número indicado en mi protocolo general, con el  
 número de expediente y en el que se ha expedido  
 en la Unidad de Ejecución UA-7 de Alcoy, implicará el  
 cumplimiento de tales terrenos a estos Estatutos, obligándose el  
 adquirente a poner el hecho en conocimiento de la Junta Rectora a la mayor  
 brevedad posible, quien, en cualquier caso, responderá solidariamente de las  
 obligaciones legales para con la misma.

Segunda. En lo no previsto en estos Estatutos, integrados por artículos, se  
 aplicará lo dispuesto en la Ley 6/1994 de la Generalitat reguladora de la  
 Actividad Urbanística, R.D.L. 1/1.992 de 26 de Junio y R.D. 1346/1976 de 9  
 de abril, por el que se aprueban los Textos Refundidos de la Ley del Suelo así  
 como los Reglamentos de Planeamiento, Gestión Urbanística en aquellas  
 disposiciones que sean de aplicación como legislación plena o supletoria y, en  
 su defecto, en la Ley de Sociedades Anónimas.

En prueba de su conformidad firman los presentes Estatutos numerados del 1  
 al 26, los propietarios interesados en la Constitución de la Agrupación de  
 Interés Urbanístico UA-7 de Alcoy”.

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

28-01-03 / 21-07-03

Alcoy, a

EL/LA SECRETARIO/A

4P6053027

09/2002



RECORRIDO

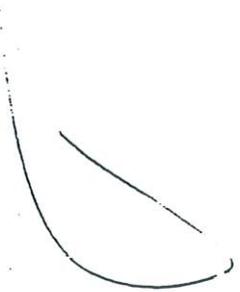


Acta de notificación en el Ayuntamiento de Alcoy

28-01-03 / 21-07-05

Alcoy a EL/LA SECRETARIO/A

Handwritten signature in blue ink



PROYECTO DE REFORMA INTERIOR DE LA U.A.7  
DEL P.G.O.U. DE ALCOY

PROMOTOR: URBANIZADORA 2002,SL

ARQUITECTOS:

GIG PROYECTOS, SL

VICTOR GARCIA

JOSE GOZALBEZ

JOSE V. JORNET

J. FRANCISCO PICÓ

FECHA: MAYO 2005

620PRI05

DOCUMENTACIÓN ESCRITA

PROYECTO DE REFORMA INTERIOR DE LA U.A.7  
DEL P.G.O.U. DE ALCOY

PROMOTOR: URBANIZADORA 2002,SL

ARQUITECTOS:

GIG PROYECTOS, SL

VICTOR GARCIA

JOSE GOZALBEZ

JOSE V. JORNET

J. FRANCISCO PICÓ

FECHA: MAYO 2005

620PRI05

DOCUMENTACIÓN ESCRITA

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento. Fecha de sesión de .....

28-05-05 / 21-07-05

Alcoy, a .....  
EL/LA SECRETARIO/A

**DATOS GENERALES**

DOCUMENTO.....: Plan de Reforma Interior de la U.A.7 del P.G.O.U. de Alcoy.

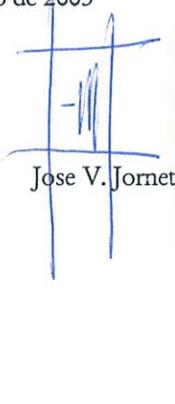
EMPLAZAMIENTO.....: Unidad de Actuación nº 7. C/ Perú, C/ la Salle, C/ A.Aracil y Bulevar antigua explanación del ferrocarril.  
ALCOY (Alicante).

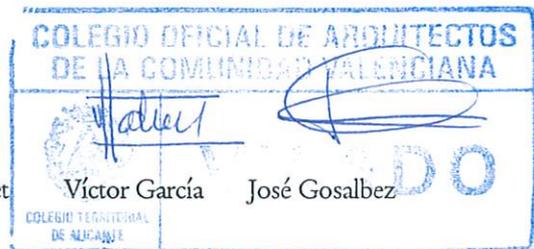
PROMOTOR.....: URBANIZADORA ALCOI 2002, S.L.

ARQUITECTOS.....: VICTOR GARCÍA TEROL  
JOSÉ GOSALBEZ ESTEVE  
J. FRANCISCO PICO SILVESTRE.  
JOSE V. JORNET MOYA.

Alcoy, mayo de 2005

  
J. Francisco Picó

  
Jose V. Jornet





# PLAN DE REFORMA INTERIOR “UA 7”

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Alcoy en sesión de .....

## SUMARIO DEL DOCUMENTO

28-01-08 / 21-07-05

### 1.- MEMORIA INFORMATIVA

Alcoy, a .....  
EL/LA SECRETARIO/A

1.1. ANTECEDENTES.

1.2. AMBITO Y DESCRIPCION DEL MEDIO. USOS EXISTENTES Y APROVECHAMIENTOS POTENCIALES (65.2 RPCV).

1.2.1. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.

1.2.2. USOS PRESENTES EN EL SUELO.

1.2.3. APROVECHAMIENTOS POTENCIALES.

1.3. CONDICIONES INSTITUCIONALES, OBRAS PROGRAMADAS Y POLITICA DE INVERSIONES EN EL AMBITO AFECTADO (65.3 RPCV).

1.4. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE. RESUMEN DE MAGNITUDES URBANISTICAS. ADECUACION A CONDICIONES RESULTANTES DE HOMOLOGACION SECTORIAL (65.3 RPCV)

### 2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1. OBJETO DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR. JUSTIFICACION, METODOLOGIA Y PROCEDIMIENTO. COMPETENCIAS.

2.2. SINTESIS DE LA MEMORIA INFORMATIVA.

2.3. ADECUACION A LA ORDENACION ESTRUCTURAL. DESCRIPCION DE LAS MODIFICACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA.

2.4. DEFINICION DE AREAS SUJETAS A GESTION MEDIANTE ACTUACIONES INTEGRADAS DELIMITACION UA7.

2.5. CRITERIOS DE ORDENACION: SUELO DOTACIONAL Y LUCRATIVO.

2.6. CUMPLIMIENTO ESTANDARES. CARACTERISTICAS DEL P.R.I.

2.7. FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION.



### 3.- NORMAS URBANISTICAS

TITULO I. GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA.

TITULO II. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

TITULO III- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

TITULO IV. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS DE LA EDIFICACION

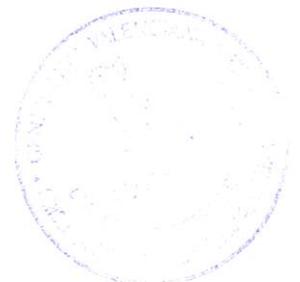
TITULO V. ORDENANZAS DE ZONA

### 4.- PLANOS

Aprobado provisionalmente por el  
Ayuntamiento Plano en sesión  
de .....

28 -01- 08 / 21 -07- 05

Alcoy, a .....  
EL/LA SECRETARIO/A

A handwritten signature in blue ink is written over a circular stamp. The stamp contains the text "AYUNTAMIENTO DE ALCOY" and "SECRETARÍA DE URBANISMO".

LISTA DE PLANOS.

PROYECTO DE REFORMA INTERIOR DE LA U.A.7 DEL P.G.O.U.  
DE ALCOY.

PLANOS DE INFORMACION.

- I - 1 INFORMACION.  
SITUACION.
- I - 2 INFORMACION.  
PLANEAMIENTO VIGENTE.
- I - 3 INFORMACION.  
TOPOGRAFIA DEL TERRENO.
- I - 4 INFORMACION.  
CARTOGRAFIA TEMATICA.

Aprobado provisionalmente por el  
Ayuntamiento de Alcoy en sesión  
de .....

28-01-05 / 21-07-05

Alcoy, a .....  
EL/LA SECRETARIO./A



PLANOS DE ORDENACION.

- O - 1 ORDENACION.  
ZONIFICACION.
- O - 2 ORDENACION.  
DISTRIBUCION DE SUPERFICIES.
- O - 3 ORDENACION.  
RED DE RESERVA DOTACIONAL PUBLICA. SECCIONES RED VIARIA.
- O - 4 ORDENACION.  
AREAS DE EDIFICACION. PLAN ETAPAS. DIVISION POLIGINAL.
- O - 5 ORDENACION.  
PROPUESTA DE PARCELACION.



Aprobado provisionalmente por el  
Ayuntamiento de Alcoy en sesión de .....

28 -01- 1974-07-35

Alcoy, a .....

EL/LA SECRETARIO/A

- O - 6 ORDENACION.  
PROPUESTA DE EDIFICACION.
- O - 7 ORDENACION.  
ORDENANZA GRAFICA MANZANA 1.
- O - 8 ORDENACION.  
ORDENANZA GRAFICA MANZANA 3.
- O - 9 ORDENACION.  
ORDENANZA GRAFICA MANZANA 4.
- O - 10.1 ORDENACION. SERVICIOS.  
RED DE SANEAMIENTO.
- O - 10.2 ORDENACION. SERVICIOS.  
RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.
- O - 10.3 ORDENACION. SERVICIOS.  
RED DE DISTRIBUCION DE ALTA Y BAJA TENSION.
- O - 10.4 ORDENACION. SERVICIOS.  
RED DE ALUMBRADO PUBLICO.





28-01-07 / 11-07-03

Alcoy, a .....

EL/LA SECRETARIO/A

## 1. MEMORIA INFORMATIVA.

### 1.1. Antecedentes.

El presente Plan de Reforma Interior de la Unidad de Actuación nº 7 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcoy, tiene como antecedente inmediato la Homologación Sectorial del Suelo Urbano UA7 como documento previo en el desarrollo urbanístico de este ámbito territorial y a su vez, al propio Plan General de Ordenación Urbana de Alcoy, aprobado por la resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha 20 de julio de 1.989, cuyas Normas Urbanísticas fueron publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia nº 212 de fecha 14 de septiembre de 1.989. También se ha tenido en cuenta la definición tanto del Plan especial como del proyecto de la Urbanización de la Antigua Explanación del Ferrocarril de Alcoi, aprobado definitivamente el 13 de junio de 2.002 por resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes y publicado en el DOGV nº 4319 el 22 de agosto de 2.002 como elemento vertebrador de la zona y definidor del límite Norte del ámbito afectado.

Este Plan de Reforma Interior para la UA7 ha sido promovido por la mercantil Urbanizadora Alcoi 2002, S.L. en julio de 2.002.

### 1.2. Ámbito y descripción del medio. Usos existentes y aprovechamientos potenciales.

El ámbito general de este Plan de Reforma Interior perteneciente a la Unidad de Actuación 7, UA7, está situado en el término municipal de Alcoy, se constituye por el área completa del sector delimitado en la Homologación Sectorial y se define por los siguientes límites: el límite Norte es el trazado del futuro bulvar de la antigua explanación del ferrocarril, también denominado bulvar de la Cornisa Norte, cuyas alineaciones, rasantes y secciones se conocen planimétricamente aunque no esté construido todavía; el límite sur es la alineación norte de la calle Perú, calle que existe y que está plenamente consolidada; el límite Este es la alineación Este de la calle La Salle y el límite Oeste recorre las alineaciones traseras del patio de la media manzana existente, configurada por los inicios de la prolongación de la calle Góngora hacia el Norte, la calle Perú y la calle Anselmo Aracil hasta el cruce con la actual calle Reconquista.

El sector Suelo Urbano UA7 está situado al Norte-Noroeste del casco urbano de Alcoy, en la zona conocida como "Les Llometes", justo en el límite de este casco urbano con áreas naturales que lo circunda, en este caso con las laderas de Serelles, estribaciones de la Sierra de Mariola. Actualmente este territorio está constituido por una serie de aterrazamientos agrícolas longitudinales que presentan una orientación Sureste, de antiguos cultivos de secano ya abandonados y en desuso, surcados por el trazado de viejos caminos. Se conserva la explanación de la vía férrea Alcoy - Alicante. También existen algunas edificaciones de viviendas principalmente. Es un área de orografía irregular según se desprende de la simple observación del plano topográfico del estado actual.

### Vegetación

La vegetación de la zona es ambientalmente de escaso interés, formada principalmente por especies colonizadoras de espacios libres. Se trata de especies con cierta querencia por suelos con elevado contenido en nitrógeno y/o sales. Las especies observadas son: *Atriplex halimus*, *Fagonia cretica*, *Atriplex glauca*, *Atriplex hastata*, *Sonchus oleraceus*, Olivarda (*Inula viscosa*), fenás (*Hyparrhenia hirta*), Ilistó (*Brachypodium retusum*), *Thymelaea birsuta*, *Nicotina glauca*.

### GENERALITAT VALENCIANA CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE

DILIGENCIA para hacer constar que por resolución del Conseller de Territorio y Vivienda de 27 de febrero de 2007, fue aprobado definitivamente la Homologación y Plan de Reforma Interior de la U.E nº 7 de Alcoi.

28-01-15 / 1-02-15

## Infraestructuras

Las únicas infraestructuras presentes son las siguientes:

- Muros de contención (márgenes) de las antiguas terrazas agrícolas.
- Explanación de la antigua vía férrea Alcoy-Alicante que nunca llegó a instalarse.
- Restos de un sifón de una acequia que salvaba la explanación de la vía Alcoy-Alicante.
- Entrada al túnel que, siguiendo la explanación de la vía une la zona con las cercanías de la estación de ferrocarriles de Alcoy.
- Postes de línea eléctrica de baja tensión.

Su localización exacta puede consultarse en los planos y fotografías adjuntas.

## Edificaciones

En la zona Norte del sector existe un grupo lineal de viviendas unifamiliares de dos plantas.

### 1.2.1. Características naturales del territorio.

Se trata de un área típica de borde urbano, que conserva algunas estructuras típicas de su uso anterior, el agrícola, ya que la zona pertenece a la antigua Huerta Mayor de Alcoy, irrigada con aguas procedentes de manantiales cercanos como el "Xorrador".

La principal característica es la disposición, heredada de este antiguo carácter agrícola, en terrazas o bancales, que se sustentan mediante muros de piedra o márgenes, que impiden el desmoronamiento y la erosión y aseguran un correcto drenaje de las terrazas. También puede comprobarse este hecho por la existencia de especies vegetales cultivadas en esta zona, como el olivo.

Es también de destacar que la parcela está atravesada por la explanación de la vía Alcoy-Alicante, que nunca llegó a instalarse definitivamente, y que en la parte Norte de la misma hay un túnel que comunica esta zona con el área de la estación de ferrocarriles de Alcoy.

En la actualidad, el área está muy degradada, usándose como aparcamiento improvisado e incluso de parque de maquinaria para la construcción.

### A.- Topografía

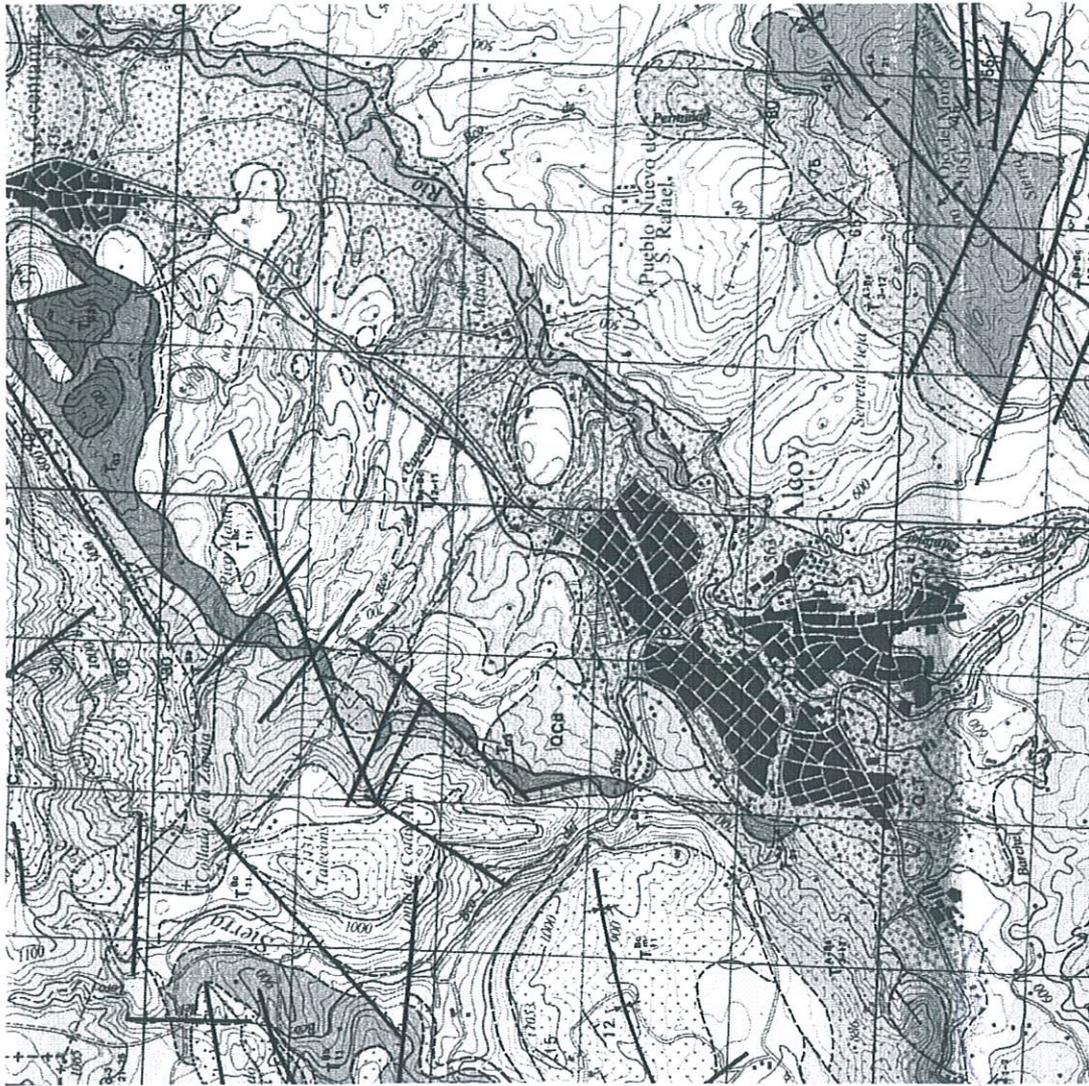
La topografía de la zona está claramente marcada por la disposición artificial en terrazas de origen agrícola, que determinan una ladera escalonada. Sin embargo, se puede adivinar que la pendiente media es elevada, ya que en apenas 55 m. de anchura del sector, la diferencia de altitud llega a ser de 23 m.

La orientación general de la ladera es Sureste.

### B.- Geología y Geomorfología

Según el Mapa Geológico de España, Hoja 821 (Alcoy), editado por el Instituto Tecnológico Geominero, el sector de Homologación se encuentra situado sobre materiales de edad Cuaternaria, en concreto del Pleistoceno, sedimentados en forma de terrazas de origen fluvial, en este caso del río Barchell. Se trata de una formación muy extensa, que abarca desde el final del Valle de Polop hasta los alrededores de Muro de Alcoy, limitando con la sierra del Benicadell y el embalse de Beniarrés y que engloba los cascos urbanos de Alcoy, Cocentaina y Muro de Alcoy.

No se distinguen grandes formas erosivas, dada la disposición en terrazas artificiales del terreno. Tan sólo en aquellos puntos donde los muretes se han desmoronado se adivinan pequeñas cárcavas, agudizadas por el uso como caminos para bicicletas o paseantes.



Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Alcoy en sesión de

28-01-65 / 21-07-05

Alcoy, a  
 EL/LA SECRETARIO/A



*[Handwritten signature in blue ink]*

**LEYENDA**

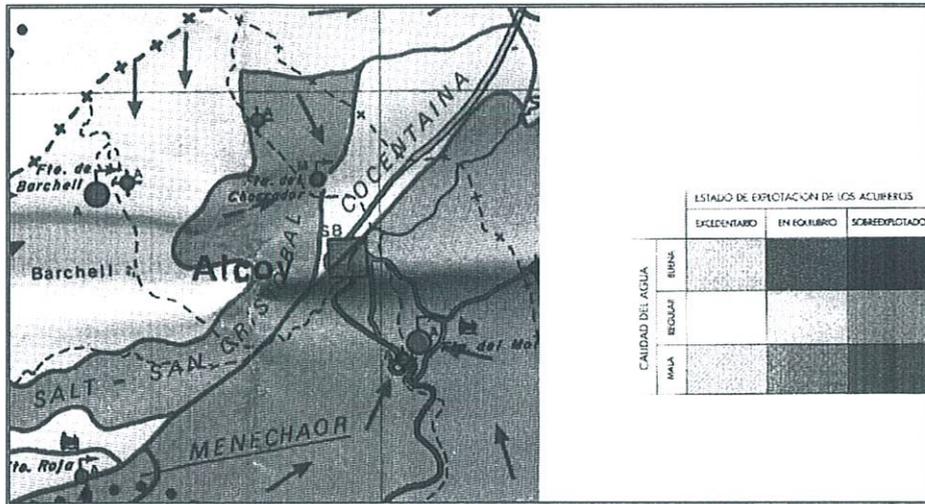
CUATERN.		TERCIARIO	
MODERNO	Q, AI	Q, T	Trasvase
PLEISTOCENO	Q, AI	DCA	Depositos de arena y arena de lavación
	Q, T	Q, AI	Depositos aluviales
PLIOCENO	Q, T	Q, T	Terraza
TURTONIENSE	Q, T	Q, T	Centro paleolítico (Luzas, con Alarcon) ante muro actual (19)
STRADWALLIENSE	Q, T	Q, T	Mioceno inferior (Luzas, con Alarcon) ante muro actual (19)
LENGUENSE	Q, T	Q, T	Calizas de Lengua
INFERRIUR	Q, T	Q, T	Calizas de Lengua
OLIGOCENO	Q, T	Q, T	Calizas de Lengua
BARTONIENSE	Q, T	Q, T	Calizas de Lengua
LUTECIENSE	Q, T	Q, T	Calizas de Lengua

Mapa Geológico de la zona. Escala 1:50.000. Fuente: Instituto Tecnológico Górriz

**C.- Hidrogeología y drenaje**

Los materiales geológicos sobre los que se asienta el sector a homologar, terrazas fluviales Cuaternarias, no tienen interés como acuífero. Sí lo tienen las cercanas calizas que forman el acuífero "Salt-San Cristóbal, que descarga principalmente en el manantial de "El Xorrador".

El esquema hidrogeológico de la zona a escala 1:150.000 es el siguiente:



Mapa de los acuíferos de la zona. Escala 1:150.000. Fuente: "Mapa del Agua" Excm. Diputación Provincial de Alicante

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Alcoy en sesión de .....

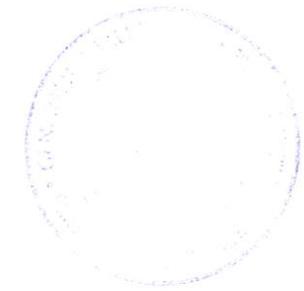
28-01-2011 / 21-03-05

Alcoy, a .....

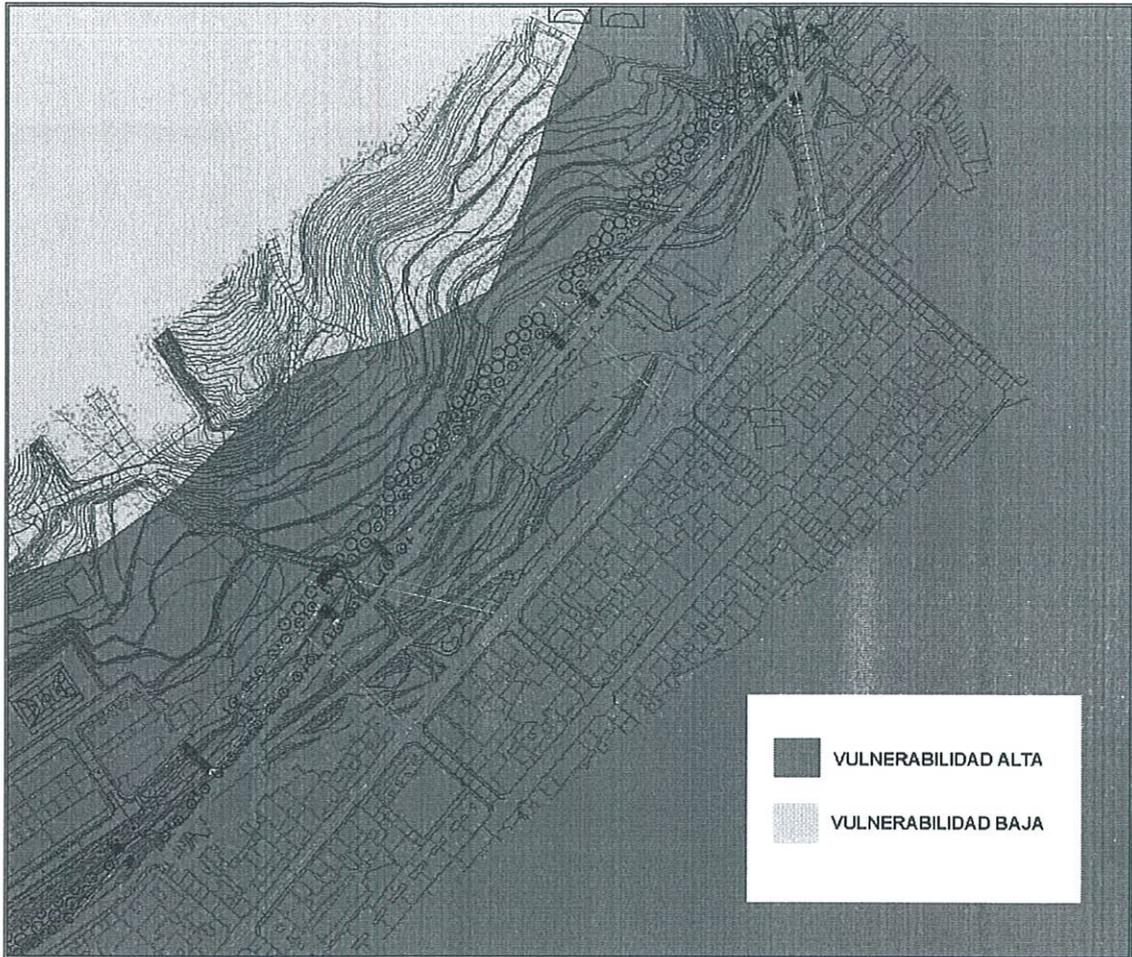
EL/LA SECRETARIO/A



*[Handwritten signature]*



La vulnerabilidad de la zona a la contaminación de sus acuíferos se representa en el siguiente plano escala 1:150, procedente de la cartografía temática editada por la Conselleria d'Obres Públiques i Urbanisme:



*Vulnerabilidad a la contaminación de las aguas subterráneas por actividades urbanísticas. Conselleria d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports.*

Como se puede comprobar, el sector está situado sobre un área de vulnerabilidad alta, dado que los materiales del Cuaternario son permeables, aunque el acuífero presente carezca de importancia.

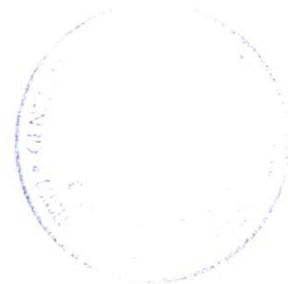
En cuanto a Hidrología Superficial, no existen en la zona cursos permanentes de agua, ni barrancos o ramblas de importancia.



Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Alcoy en sesión de .....

28-01-2015 / 15-02-15

Alcoy, a ..... EL/LA .....  
D. / LA SRA. ....



#### D.- Clima

##### Temperaturas

Los datos de que se dispone son, resumidos, los siguientes:

TEMPERATURAS MÁXIMAS. MEDIAS MENSUALES (°C).		TEMPERATURAS MEDIAS. MEDIAS MENSUALES (°C).		TEMPERATURAS MÍNIMAS. MEDIAS MENSUALES (°C).	
ENERO	19,3	ENERO	7,6	ENERO	3,0
FEBRERO	20,3	FEBRERO	8,4	FEBRERO	3,7
MARZO	24,2	MARZO	10,3	MARZO	5,1
ABRIL	24,9	ABRIL	11,7	ABRIL	6,4
MAYO	29,0	MAYO	15,9	MAYO	10,1
JUNIO	33,2	JUNIO	19,8	JUNIO	13,5
JULIO	37,5	JULIO	23,6	JULIO	16,8
AGOSTO	36,7	AGOSTO	23,8	AGOSTO	17,1
SEPTIEMBRE	32,4	SEPTIEMBRE	20,4	SEPTIEMBRE	14,2
OCTUBRE	27,0	OCTUBRE	15,1	OCTUBRE	10,2
NOVIEMBRE	22,2	NOVIEMBRE	10,8	NOVIEMBRE	6,1
DICIEMBRE	19,6	DICIEMBRE	8,2	DICIEMBRE	3,9
ANUAL	38,1	ANUAL	14,6	ANUAL	9,2

Fuente: Atlas climàtic de la Comunitat Valenciana – Conselleria d'Obres Públiques i Transports

Las temperaturas, tomadas por estación:

TEMPERATURAS MÁXIMAS ESTACIONALES MEDIAS (°C).		TEMPERATURAS MEDIAS ESTACIONALES MEDIAS (°C).		TEMPERATURAS MÍNIMAS ESTACIONALES MEDIAS (°C).	
INVIERNO	12,6	INVIERNO	8,1	INVIERNO	3,5
PRIMAVERA	18,1	PRIMAVERA	12,6	PRIMAVERA	7,2
VERANO	29,0	VERANO	22,4	VERANO	15,8
OTOÑO	20,8	OTOÑO	15,4	OTOÑO	10,2
ANUAL	20,1	ANUAL	14,6	ANUAL	9,2

Fuente: Atlas climàtic de la Comunitat Valenciana – Conselleria d'Obres Públiques i Transports

Aprobada provisionalmente por el Ayuntamiento de Alcoy en sesión de .....

28-01-09 / 21-07-05

Alcoy, a .....

EL/LA SECRETARIO/A

Precipitaciones

Las precipitaciones son fundamentalmente en forma de lluvia, siendo la media para Alcoy de 498 mm. Las precipitaciones de nieve no son raras registrándose una media de tres días al año.

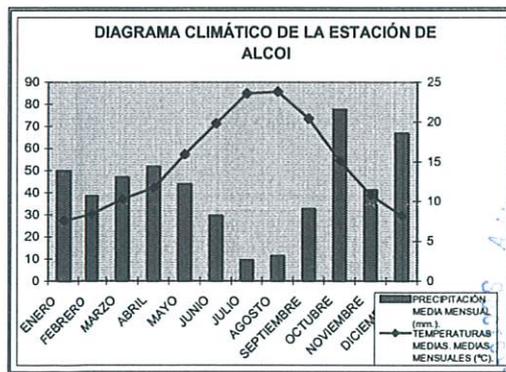
PRECIPITACIÓN MEDIA MENSUAL (mm.).		EVAPOTRANSPIRACIÓN POTENCIAL. MEDIA MENSUAL (mm.).	
ENERO	49,8	ENERO	17,3
FEBRERO	38,4	FEBRERO	19,9
MARZO	47,0	MARZO	33,3
ABRIL	51,7	ABRIL	43,5
MAYO	43,8	MAYO	76,6
JUNIO	29,5	JUNIO	107,6
JULIO	9,4	JULIO	143,1
AGOSTO	11,4	AGOSTO	135,3
SEPTIEMBRE	32,5	SEPTIEMBRE	94,8
OCTUBRE	77,5	OCTUBRE	55,6
NOVIEMBRE	41,2	NOVIEMBRE	29,3
DICIEMBRE	66,7	DICIEMBRE	18,8
TOTAL	498,9	TOTAL	774,9
MEDIA	41,6	MEDIA	64,6

Fuente: Atlas climático de la Comunitat Valencinana - Conselleria d'Obres Públiques i Transports

Los datos meteorológicos fueron obtenidos en la población de Alcoy durante el período comprendido entre los años 1951 a 1980. La altitud sobre el nivel del mar de la estación es de 562 metros.

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Alcoy en sesión de .....

28-01-06 / 21-07-05



Alcoy, a ..... EL/LA SECRETARIO/A

Puede observarse que la precipitación anual es relativamente alta en comparación con otras estaciones de la provincia de Alicante, algunas de las cuales pertenecen al sub-árido. Sin embargo, existe un déficit hídrico por la diferencia entre la evapotranspiración potencial y la precipitación recibida. Ello influye en la vegetación, que desarrolla estrategias contra la pérdida de agua.

En conclusión, el clima en la zona es mediterráneo, con rasgos de continentalidad, es decir, sub-húmedo seco mesotérmico, de carácter templado-frío, con veranos calurosos, inviernos fríos y las precipitaciones concentradas en el Otoño principalmente, con otro pico menor al final del Invierno y principios de Primavera.

La tipología climática es C1 B'2 d b'4



### Insolación

Los datos de insolación de la estación más cercana a Alcoy es Alicante – Ciudad Jardín y son los siguientes:

	PORCENTAJE DE OBSERVACIÓN DEL CIELO RASO	PORCENTAJE DE OBSERVACIÓN DE CIELO CON NUBES Y CLAROS	PORCENTAJE DE OBSERVACIÓN DE CIELO NUBLADO	HORAS DE INSOLACIÓN DIRECTA
E	32	39	28,9	176,8
F	28,8	42,4	28,8	179
M	30,2	39,7	30	224
A	25,3	41,8	32,9	243,2
M	31,3	42,8	26	287,9
J	41,6	39,4	18,9	307,9
J	26	28,4	9,7	341,4
A	50,9	36,5	12,7	307,3
S	38,4	44	17,6	255
O	30,4	46,8	22,8	226,1
N	31,4	41	27,7	180,1
D	32,8	39,1	21,1	167,6
ANUAL	36,2	40	23,7	2896,4

*Fuente: Atlas climàtic de la Comunitat Valenciana – Conselleria d'Obres Públiques i Transports*

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Alcoy en sesión de .....

28-01-2015

Alcoy, a .....

EL/LA SECRETARIO/A





Viento

Los datos de vientos de la estación más cercana a Alcoy es Alicante – Ciudad Jardín y son los siguientes:

DIRECCIÓN	PORCENTAJE (%)
N	7.8
NNE	0.8
NE	6.9
ENE	3.7
E	14.5
ESE	0.5
SE	14.0
SSE	3.3
S	8.8
SSW	1.0
SW	3.4
WSW	0.4
W	6.5
WNW	1.8
NW	18.7
NNW	1.6
CALMAS	6.2

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Alcoy en sesión de .....

28-01-2021

Alcoy, a .....

EL/LA SECRETARIO/A



Fuente: Atlas climático de la Comunitat Valenciana.





Fotografías



Vista del sector en dirección SE-NW



Vista del sector en dirección NW-SE

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de .....

28-01-16 / 21-07-05

Alcoy, a .....

EL/LA SECRETARIO/A



28-01-2017 / 21-07-13

Alcoy, a .....

EL/LA SECRETARIO/A

### 1.2.2. Usos presentes en el suelo.

Dentro del ámbito de la UA7, además de las terrazas abancaladas de antiguo uso agrícola, que como ya hemos citado eran fundamentalmente de cultivos de secano con predominancia del olivo, existen una serie de trazados de caminos y vías:

- Parte de la explanación del ferrocarril que iba a unir Alcoy con Alicante. Esta explanación previa al trazado del ferrocarril mantiene en el ámbito de la UA7 algunas infraestructuras de esta vía: algunos sifones que permitían el cruce transversal de las conducciones de agua provenientes de las fuentes de la montaña, más arriba y parte de un túnel que aparece en el ámbito desde el Este, por debajo de la calle de la Salle hasta que emerge su boca a la altura del cruce de las calles Perú y Alfara. La explanación no está pavimentada se encuentra sin ningún uso específico, más que el de camino peatonal desde el momento de su construcción. El túnel tiene la boca cerrada por cuestiones de seguridad y mantenimiento y también se encuentra en desuso
- Parte del antiguo Camino de la piscina que en su último tramo hacia el Este conforma un pequeño núcleo de viviendas antiguas fuera de ordenación, quedando partes de ellas dentro del ámbito de la UA7 ( se trata de 14 viviendas aproximadamente). Se accede a ellas desde un camino abierto a la calle Perú desde donde se llega a un ensanchamiento sobre el que se asienta un edificio plurifamiliar en altura de 5 alturas (planta baja más cuatro, en total cuatro viviendas), y luego sigue un trazado curvo sobre el que se alinean de forma adosada, viviendas unifamiliares, la mayoría situadas en la vertiente sur del camino. Este camino solo está pavimentado en la zona de las viviendas unifamiliares.
- y varios caminos más, de entre ellos el camino de subida hacia los depósitos municipales de agua y de las viviendas de Les Llometes.
- Existen unas redes de saneamiento, de abastecimiento de agua, de electricidad, telefonía y de alumbrado precarias que sirven a las viviendas existentes y que están conectadas a las redes urbanas. No obstante no son suficientes ni aprovechables dado que sirven a un asentamiento urbano aislado y fuera de ordenación. En cualquier caso, dado que la UA7 se encuentra en suelo urbano y rodeada por los límites Sur, Este y Oeste por edificaciones y urbanización consolidada, existen suministros y posibilidades de conexión inmediatas de todas estas infraestructuras urbanas.

### 1.2.3. Aprovechamientos potenciales.

Consideramos que el único aprovechamiento en potencia que tiene este territorio, a parte del que se pretende con esta intervención urbanística, es el agrícola en los términos en que se había utilizado anteriormente, es decir, cultivos agrícolas de secano, pues las características geológicas del terreno no permiten un aprovechamiento minero, ni siquiera forestal puesto que solo existen unos ejemplares contados. Tampoco la zona es susceptible de un aprovechamiento cinegético o ganadero dadas las dimensiones de la actuación.

### 1.3. Condiciones institucionales, obras programadas y política de inversiones en el ámbito afectado.

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Alcoy se refiere a la zona del ámbito del P.R.I. como una Unidad de Actuación en Suelo Urbano, la número 7, ordenada pormenorizadamente según se describe en el plano SU-15 de los planos de Ordenación, Detalle de Suelo Urbano y Urbanizable del propio P.G.O.U.. Las condiciones que se derivan de esta ordenación son que de los 28.500 metros cuadrados de superficie de su ámbito, 3.800 m<sup>2</sup> se destinarán a viales, 2.700 m<sup>2</sup> a zona verde y 59.600 m<sup>2</sup> serán edificables para uso residencial-comercial, por tanto el índice de edificabilidad bruta es IEB= 2'09 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.



La ordenación pormenorizada fija unos viales, unas zonas verdes y unas manzanas para la edificación cerradas del tipo C1, manzana densa con cuatro alturas, y C2 manzana con patio central con ocho alturas. Las condiciones que se derivan de esta ordenación quedan especificadas en las Normas Urbanísticas del P.G.O.U., en el Título 7 "Normas particulares en el suelo urbano", en el capítulo 2 "Ordenanza de edificación cerrada", en los artículos del 360 al 379, ambos inclusive.

Existen algunas obras y algunas inversiones públicas que van a influir de manera determinante en el desarrollo del PRI de la UA7. En primer lugar, al norte se está ejecutando en estos momentos la urbanización del plan parcial del Sector 2 del desarrollo del SUNP-1 "Lometes", que está llegando al final de su desarrollo urbanístico a través de promotores privados. Este sector junto con la UA7, abraza un tramo considerable del nuevo vial de la Cornisa Norte o bulevar de la antigua explanación del ferrocarril. Este vial tiene el carácter de sistema general ya que constituye una verdadera vía de circunvalación del Norte de la ciudad. El proyecto de urbanización de este vial, está redactado, el sistema que conllevará a la disponibilidad de los terrenos está en funcionamiento y en cuanto estén disponibles, se tramitará la licitación y el concurso, por tanto, de la ejecución de las obras de urbanización promovidas por la Administración Pública. Es de suma importancia la ejecución del tramo que afecta a la UA7, puesto que este vial constituye el límite Norte de su ámbito y sin él se comprometerían los accesos de todo tipo a la zona. El P.G.O.U. de Alcoy, dentro del ámbito de la UA7, incluye un tramo de acera de este bulevar ordenándolo pormenorizadamente. El PRI contempla esta circunstancia y se adapta al trazado y diseño del proyecto de urbanización de la antigua explanación del ferrocarril.

#### 1.4. Determinaciones del planeamiento vigente. Adecuación a las condiciones resultantes de la Homologación Sectorial.

Como Habíamos dicho anteriormente, en el P.G.O.U. vigente, la ordenación pormenorizada fija unos viales, unas zonas verdes y unas manzanas para la edificación cerradas del tipo C1, manzana densa con cuatro alturas, y C2 manzana con patio central con ocho alturas.

Las condiciones que se derivan de esta ordenación especificadas en las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. son las siguientes:

*Título 7 "Normas particulares en el suelo urbano"  
Capítulo 2.- Ordenanza de edificación cerrada.-*

*Artículo 360.- Ambito y división en zonas.*

- 1. La Ordenanza de edificación cerrada es de aplicación en el ámbito grafiado con la correspondiente trama en los SU-1 al SU-39 y significada con el epígrafe C.*
- 2. Dentro de esta Ordenanza se distinguen las siguientes zonas:  
Zona C-1: Edificación cerrada en manzana densa.  
Zona C-2: Edificación cerrada en manzana con patio central.*

*Sección 1.- Condiciones comunes a todas la zonas.*

*Artículo. 361- Usos.*

- 1. El uso característico de esta Ordenanza es el de vivienda.*
- 2. Para cada una de las zonas, se determinan los usos compatibles con el característico en sus respectivas clases, situaciones y grados.*

*Artículo 362.- Tipología de edificación.*

*Será de aplicación la tipología de edificación entre medianeras.*

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Alcoy en sesión de .....

28 - 01 - 06 / 21 - 07 - 05

Alcoy, a

EL ALCAIDADO, JA

Artículo 363.- Condiciones de la parcela.

1. Se establece como parcela mínima aquella en la que se pueda distribuir en planta una vivienda que cumpla el programa, superficies y condiciones mínimas establecidas en el capítulo 2 del título VI de las normas urbanísticas del PGOU de Alcoy.
2. A los efectos de reparcelación, segregación y agregación de parcelas, las unidades resultantes deberán de cumplir las condiciones que se establezcan para cada zona.

Artículo 364.- Condiciones de ocupación de la edificación.

1. La edificación se ajustará a las alineaciones señaladas en la documentación gráfica del PGOU que sólo podrán modificarse en los términos previstos en los apartados 2 y 3 del artículo 358, por acuerdo discrecional del Ayuntamiento o en aquellos otros casos excepcionales que éste considere por necesidades funcionales de la red viaria o de los espacios libres.
2. No se permitirán retranqueos en planta baja excepto en el supuesto contemplado en el apartado siguiente. Podrán autorizarse retranqueos por encima de la segunda planta en una longitud no superior al 50 por ciento de toda la fachada, siempre que los entrantes cumplan las condiciones que para patios de parcela abiertos se estipulan en el artículo 187; la aplicación de esta condición no podrá suponer un aumento de alturas o fondos permitidos.
3. La línea de fachada podrá retranquearse de la alineación exterior en planta baja (soportales) o en toda su altura una distancia libre mínima de 2.50 metros en toda su longitud siempre que se trate aquella como una superficie uniforme sin entrantes ni salientes y que se disponga una fachada virtual por delante de la real siguiendo la alineación oficial al menos en las tres primeras alturas (baja más dos). La aplicación de esta condición obligará al propietario de la nueva edificación a tratar correctamente las medianeras del colindante que queden al descubierto y el pavimento del retranqueo en armonía con el de la acera.

Artículo 365.- Condiciones de edificabilidad.

1. La superficie máxima construida será la resultante de aplicar las condiciones generales de volumen y las específicas de cada zona.
2. Las alturas máximas son las señaladas en los correspondientes planos del PGOU. La altura mínima se establece en una menos de la máxima permitida, quedando obligado el propietario de la nueva edificación a tratar adecuadamente las medianerías colindantes descubiertas.
3. En calles menores de 6 metros, no se permiten vuelos, excepto cornisas y aleros que sobresalgan de la línea de fachada un máximo de 40 centímetros. En calles de ancho superior se admiten salientes en balcones, terrazas, cuerpos cerrados, cornisas y aleros, en un ancho máximo de 50 centímetros, siempre que no rebasen la línea de bordillo de la acera, debiendo separarse de las propiedades colindantes un mínimo de 50 centímetros. En cualquier caso, los cuerpos volados abiertos o cerrados, no ocuparán una superficie mayor del 25 por ciento de la de fachada.
4. No se admiten áticos retranqueados por encima de la altura máxima permitida, excepto en los supuestos contemplados en el artículo 160.

Artículo 366.- Condiciones estéticas.

Regirán las generales de la edificación establecidas en el capítulo 4 del título V, no imponiéndose otras condiciones en orden a la composición, colores, texturas o soluciones constructivas o de diseño, que sean libres.

Sección 2.- Condiciones de la zona C-1: manzana densa.

Artículo 367.- Ambito.

Comprende las manzanas grafiadas con la trama de ordenanza de edificación cerrada y significadas con el epígrafe e C-1 en la documentación gráfica del PGOU.

Artículo 368.- Usos.

1. El uso característico de vivienda podrá darse en sus dos clases de colectiva y unifamiliar, siempre que en este último caso se respeten las demás condiciones de la presente ordenanza en cuanto a alturas mínimas y tipología edificatoria.
2. Se admiten, además, los siguientes usos compatibles con el característico:
  - a) Industria.
    - Artesana, pequeña o taller, ligera y almacenes: en situación B, grados 2, 3, 4 y 5; en situación C, grados 3, 4 y 5; en situación D, grados 4 y 5.
    - Artesana: en situación E, grado 5.
  - b) Servicios del automóvil.
    - Garajes y depósitos: en situaciones A, B, C y D en todos sus grados.
    - Talleres: en situaciones A, B, C y D en grados 2, 3, 4 y 5.
    - Estaciones de servicio: en situación A y B, grados 3, 4 y 5.

Por el Ayuntamiento de Alcoy en sesión de .....

2010-06-17 11:07:05

Alcoy, .....

MANOJA

- c) *Tercario.*
- *Oficinas: en situaciones B, C y D en todos sus grados; en situación E, grados 4 y 5.*
  - *Comercio: en situaciones B, C y D en todos sus grados.*
  - *Residencial-hotelerero: en situaciones B, C y D en todos sus grados; en situación E, grados 4 y 5.*
  - *Espectáculo: en situaciones B y C en todos sus grados; en situación D en grados 2, 3, 4 y 5.*
- d) *dotacional.*
- *Deportivo: en situaciones A, B y C en todos sus grados, en situación D en grados 2, 3, 4 y 5.*
  - *Educativo, socio-cultural, religioso, asistencial y administrativo: en situaciones B y C en todos sus grados; en situación D en grados 2, 3, 4 y 5; en situación E, grados 4 y 5.*
  - *Comercial: en situaciones B y C en todos sus grados.*
  - *Residencial: en situaciones B, C y D en todos sus grados; en situación E en grados 4 y 5.*

*Todos estos usos además de cumplir las condiciones específicas fijadas para cada uno de ellos, habrán de cumplir las condiciones ambientales y de seguridad fijadas en el capítulo 3 sección V de esta Normativa.*

*Artículo 369.- Tipología de edificación.*

*Es de aplicación la tipología de edificación entre medianeras. Sin limitación de fondo.*

*Artículo 370.- Condiciones de la parcela.*

*A efectos de reparcelación, segregación y agregaciones de parcela, y con excepción de la situación a la que hace mención el artículo 358.4 se establece como mínima la de superficie igual a 150 metros cuadrados, con un lindero frontal mínimo de 6 metros, en la que sea posible inscribir un círculo de 6 metros de diámetro.*

*Artículo 371.- Condiciones de ocupación de la edificación por la edificación. No se establecen limitaciones a la ocupación de la parcela por la edificación, quedando solamente condicionada a la disposición de patios de luces en caso necesario.*

*Artículo 372.- Condiciones estéticas.*

*Son de aplicación las generales de la Ordenanza.*

*Sección 3.- Condiciones de la zona C-2: Manzana con patio central.*

*Artículo 373.- Ambito.*

*Comprende las manzanas grafadas con la trama de Ordenanza de edificación cerrada y significadas con el epígrafe C-2 de la documentación gráfica del PGOU.*

*Artículo 374.- Usos.*

1. *Son de aplicación las condiciones de usos señaladas en el artículo 368 para la zona C-1 de manzana densa.*
2. *Las construcciones autorizadas en los patios centrales según el artículo 377.3, se considerarán como situación D, a efectos de los usos permitidos, regulados en el artículo 368.*

*Artículo 375.- Tipología de edificación.*

*Es de aplicación la tipología de edificación entre medianerías, con fondo determinado.*

*Artículo 376.- Condiciones de la parcela.*

*Es de aplicación la condición estipulada en el artículo 370 para la zona C-1, manzana densa.*

*Artículo 377.- Condiciones de ocupación de la edificación.*

1. *La documentación gráfica del Plan establece en cada caso el fondo obligatorio que sólo podrá superarse por los vuelos y salientes a fachada autorizados en el artículo 365 y por los vuelos a patio que se permiten en el apartado 2 del artículo siguiente.*
2. *La edificación podrá ocupar bajo rasante la totalidad de la parcela.*
3. *La planta baja podrá ocupar íntegramente la parcela en las condiciones establecidas en el artículo 191.*

*Artículo 378.- Condiciones de edificabilidad.*

1. *No se permiten cuerpos volados cerrados a patio central.*
2. *Se admiten balcones y terrazas a patio central cuando cumplan las siguientes condiciones:*
  - a) *Cualquier punto del vuelo se separará del testero una distancia mínima de 3 metros y de los linderos laterales de 50 centímetros.*
  - b) *El saliente máximo admitido será de 50 centímetros.*

Aprobado provisionalmente por el  
Ayuntamiento de Alcoy en sesión  
de .....

28-01-20 / 21-07-05

Alcoy, a .....

EL/LA SECRETARÍA/OJA

- c) *La distancia horizontal desde el vuelo a las fachadas definidas por las alineaciones interiores de la manzana, en cualquiera de sus puntos, será igual o mayor a 6 metros.*

*Artículo 379.- Condiciones estéticas.  
Son de aplicación las generales de la Ordenanza.*



El Plan de Reforma Interior de la UA7 se adecua a las condiciones que define la Homologación Sectorial previa dentro del desarrollo urbanístico:

- Modifica mínimamente el ámbito de la actuación.
- Realizado un alzamiento topográfico sobre el terreno a una escala adecuada, con la nueva delimitación del ámbito afectado, en cuanto a la edificabilidad.
- Alturas.
- Suelo urbano con uso característico residencial - terciario en tipología de bloque exento y manzana cerrada.

Así pues, el resumen de las magnitudes urbanísticas queda del siguiente modo:

	UA7 original	UA7 modificada
SBS	28.500 m2	19.661'18 m2
IEB	2'091 m2/m2	2'0574 m2/m2
Edificabilidad	59.600 m2	40.505'60 m2
ZV	2.700 m2	4.301'06 m2
RV-AV	3.800 m2	4.120'31 m2
SD	6.500 m2	8.421'37 m2

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Alcoy en sesión de .....

28 -01- 03 / 21 -07- 05

Alcoy, a .....  
EL/LA SECRETARIO/A



28-07-2017 a 1-07-18

Alcoy, a .....  
EL/LA SECRETARIO/A

## 2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

### 2.1. Objeto del Plan de Reforma Interior. Justificación, metodología y procedimiento.

Se formula el presente Plan de Reforma Interior "UA7" con objeto de mejorar la Ordenación contenida en el Plan General de Ordenación Urbana de Alcoy para el suelo urbano afectado en el propio PGOU como Unidad de Actuación UA7. Por consiguiente, se trata de un Plan de Reforma Interior de mejora. El PRI afecta a un suelo urbano perteneciente al núcleo urbano de Alcoy que requiere una urbanización integral, acometiendo operaciones de renovación tendentes a reequipar y modernizar el destino urbanístico de la zona.

El ámbito general de este Plan de Reforma Interior perteneciente a la Unidad de Actuación 7, UA7, está situado en el término municipal de Alcoy, se constituye por el área completa del sector delimitado en la Homologación Sectorial y se define por los siguientes límites: el límite Norte es el trazado del futuro bulevar de la antigua explanación del ferrocarril, también denominado bulevar de la Cornisa Norte, cuyas alineaciones, rasantes y secciones se conocen planimétricamente aunque no esté construido todavía; el límite sur es la alineación norte de la calle Perú, calle que existe y que está plenamente consolidada; el límite Este es la alineación Este de la calle La Salle y el límite Oeste recorre las alineaciones traseras del patio de la media manzana existente, configurada por los inicios de la prolongación de la calle Góngora hacia el Norte, la calle Perú y la calle Anselmo Aracil hasta el cruce con la actual calle Reconquista.

Por tanto, el sector afecto por el PRI es un sector único y completo. El trazado del perímetro del Sector propuesto atiende a criterios urbanísticos, se apoya en calles existentes: c/Perú, C/Anselmo Aracil y c/ Reconquista y c/ la Salle, y el trazado previsto del bulevar, siguiendo las indicaciones del PGOU.

La Ordenación propuesta por el PGOU implantaba una serie de manzanas edificables extremadamente densas, arropadas por un sistema viario interior poco adaptado a la topografía existente. Esbozaba una intención de abrir un poco el tipo de edificación, desde la manzana cerrada con patio hacia la manzana cerrada de dimensiones menores en las inmediaciones del bulevar, pero aún así el aspecto urbano repetía el esquema de la ciudad tradicional, con mayor densidad, con unas dotaciones de zonas verdes residuales y con un asentamiento tremendamente difícil con respecto a la topografía del lugar. También olvidaba la existencia del túnel del antiguo ferrocarril, que como infraestructura existente en un estado aceptable de rehabilitación, debe considerarse. Por otro lado, el trazado del bulevar de la Cornisa Norte de Alcoy, o de la antigua explanación del ferrocarril, como sistema general, admitía razonadamente un cambio de dirección en los cruces y por tanto, en las prolongaciones de los trazados de las calles Góngora y Joan Valls, atendiendo a pendientes más razonables y a relacionar conexiones con las zonas en desarrollo urbanístico hacia el Norte, más efectivas. De hecho la prolongación de la calle Joan Valls, más allá del bulevar, en los terrenos del Plan Parcial del Sector -2 del SNUP-1 "Llometes", (aprobado definitivamente en sesión plenaria del Ayuntamiento de Alcoy del 25 de enero de 2.001, publicada en el B.O.P. nº 175 de 1 de agosto de 2.001), y con la urbanización ejecutándose, tiene esta calle con el nuevo trazado que se propone ahora para la UA7. En consecuencia, los objetivos de este PRI son la mejora de estas condiciones de manera que pueda cerrarse este fragmento de ciudad bien delimitado y acotado, que permita su desarrollo al tiempo que la implantación del bulevar y que consolide un borde de un sector urbano que había crecido sin resolver sus límites.

El método para desarrollar urbanísticamente esta UA7 en las condiciones expuestas es el que fija la LRAU, con sus documentos y tramitación. Se procederá a la presentación de un Programa de Actuación Urbanística Integrada, una Homologación acompañada del propio Plan de Reforma Interior y un anteproyecto de urbanización. Con posterioridad, a medida que vayan aprobándose los documentos citados se presentará el proyecto de urbanización y el proyecto de reparcelación.

Dado que se trata de una actuación en suelo urbano y dado que la solución propuesta no afecta a los objetivos estratégicos fijados en el planeamiento vigente, constituyendo la respuesta urbanística a una situación de renovación morfológica del casco urbano, las competencias sobre el PRI deberían de ser municipales, pero dado que se trata de un documento que acompañará a una Homologación que modifica una zona verde, esta modificación puntual competirá a la Administración Autonómica.



## 2.2. Síntesis de la Memoria Informativa.

El presente Plan de Reforma Interior de la Unidad de Actuación nº 7 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcoy, tiene como antecedente inmediato la Homologación Sectorial del Suelo Urbano UA7 como documento previo en el desarrollo urbanístico de este ámbito territorial y a su vez, al propio Plan General de Ordenación Urbana de Alcoy, aprobado por la resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha 20 de julio de 1.989, cuyas Normas Urbanísticas fueron publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia nº 212 de fecha 14 de septiembre de 1.989. También se ha tenido en cuenta la definición tanto del Plan Especial como del proyecto de la Urbanización de la Antigua Explanación del Ferrocarril de Alcoi, aprobado definitivamente el 13 de junio de 2.002 por resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes y publicado en el DOGV el 22 de agosto de 2.002, como elemento vertebrador de la zona y definidor del límite Norte del ámbito afectado.

El ámbito general de este Plan de Reforma Interior perteneciente a la Unidad de Actuación 7, UA7, se constituye por el área completa del sector delimitado en la Homologación Sectorial y se define por los siguientes límites: el límite Norte es el trazado del futuro bulevar de la antigua explanación del ferrocarril, también denominado bulevar de la Cornisa Norte, el límite sur es la alineación norte de la calle Perú, calle que existe y que está plenamente consolidada; el límite Este es la alineación Este de la calle La Salle y el límite Oeste recorre las alineaciones traseras del patio de la media manzana existente, configurada por los inicios de la prolongación de la calle Góngora hacia el Norte, la calle Perú y la calle Anselmo Aracil hasta el cruce con la actual calle Reconquista.

El clima en la zona es mediterráneo, con rasgos de continentalidad, es decir, sub-húmedo, de carácter templado frío, con veranos calurosos, inviernos fríos y las precipitaciones concentradas en otoño principalmente. El riesgo de inundación es nulo. Dentro del ámbito de la UA7, además de las terrazas abancaladas de antiguo uso agrícola, que eran fundamentalmente de cultivos de secano con predominancia del olivo, existen una serie de trazados de caminos y vías. También existe un pequeño núcleo de viviendas antiguas fuera de ordenación, quedando partes de ellas dentro del ámbito de la UA7.

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Alcoy se refiere a la zona del ámbito del P.R.I. como una Unidad de Actuación en Suelo Urbano, la número 7, ordenada pormenorizadamente según se describe en el plano SU-15 de los planos de Ordenación, Detalle de Suelo Urbano y Urbanizable del propio P.G.O.U.. Las condiciones que se derivan de esta ordenación son que de los 28.500 metros cuadrados de superficie de su ámbito, 3.800 m<sup>2</sup> se destinarán a viales, 2.700 m<sup>2</sup> a zona verde y 59.600 m<sup>2</sup> serán edificables para uso residencial-comercial, por tanto el índice de edificabilidad bruta es IEB= 2'09 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

## 2.3. Adecuación a la Ordenación Estructural. Descripción de las modificaciones de ordenación pormenorizada.

El PRI se adecua a la ordenación estructural del PGOU ya que recoge las determinaciones tanto del Plan Especial como del Proyecto de la Urbanización de la Antigua Explanación del Ferrocarril y se adapta a las redes estructurales existentes. Como ya hemos citado, el proyecto de urbanización del bulevar fija claramente unas alineaciones, unas rasantes, sus secciones transversales y el diseño urbano de su propio trazado. De aquí se desprenden las modificaciones de las direcciones de las prolongaciones de las calles Góngora y Joan Valls dentro del ámbito de la UA7, por tanto el trazado de los viales ha tenido que partir de la red viaria existente al Sur de la actuación hasta enlazar con las determinaciones del bulevar al Norte.

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Alcoy en sesión de .....

28-06-08 / 11-07-08

Alcoy, .....

EL ALCAIDE ALCOY

La delimitación del ámbito del PRI se ajusta básicamente a la de la UA7 del PGOU. Ya en el documento de la Homologación Sectorial se incidía en la cuestión de la pequeña modificación del ámbito circunscrita a dos zonas: el interior de la manzana definida por las calles Perú, Anselmo Aracil, Góngora y el bulevar, y la otra zona en el cruce de las calles Perú y La Salle. La primera responde al ajuste del límite a los fondos de parcelas existentes y consolidadas (los fondos de los patios), que coinciden con propiedades y que el PGOU no respetaba trazando una línea de separación con las traseras de los edificios consolidados, es decir, las fachadas posteriores; esto supondría afección a muchos propietarios, complicaciones de gestión y poco aprovechamiento del ordenamiento urbanístico para estos propietarios que tienen consolidada su situación urbana de facto. La segunda corresponde a la exclusión del ámbito de un área que reservaremos para su gestión mediante una actuación aislada que debe tener los condicionantes urbanísticos de suelo urbano, manzana cerrada tipo C1, tal y como son sus vecinos consolidados.

El PRI propone una modificación de la zonificación y de la tipología de la edificación intentando consolidar y completar las medias manzanas existentes, con propuestas que manteniendo las condiciones urbanísticas de aquellas, permitan cierta apertura, y reorganizando amplias zonas verdes en el centro de la actuación con edificación abierta.

En general, la ordenación de la UA7 se refiere a cuatro manzanas, que denominaremos de Oeste a Este del siguiente modo: manzana 1, la que se encuentra entre las calles Anselmo Aracil y la calle Góngora; manzana 2, la que se encuentra entre la calle Góngora y la calle Joan Valls; manzana 3, la que se encuentra entre la calle Joan Valls y la calle Alfafara, y manzana 4, la que se encuentra entre la calle Alfafara y la calle La Salle. De este modo, de las cuatro manzanas afectadas, que anteriormente se planteaban absolutamente cerradas, ahora lo sería solamente la manzana 1. La manzana 2 se ocuparía como una zona verde completa y la manzana 3 y 4 como una manzana de edificación más "abierta".

La modificación de la zonificación se resume en lo siguiente:

- Sistema viario. - Como ya hemos dicho anteriormente, en la ordenación pormenorizada del PGOU para la zona se planteaba un sistema viario que no se ajusta a las modificaciones que han venido produciéndose en el desarrollo del Plan Especial del bulevar de la antigua explanación del ferrocarril y en el Plan Parcial del Sector 2 del SNUP-1 "Llometes". En consecuencia, el trazado de las prolongaciones de las calles Góngora y Joan Valls varían de una manera razonable adaptándose mejor a las condiciones topográficas no solo de la zona de la UA7, sino del entorno inmediato, en desarrollo urbanístico. Hay que decir que las cotas altimétricas de las rasantes del bulevar están alrededor de diez metros más altas que las de las rasantes de la Calle Perú, en aproximadamente cincuenta metros de ancho de manzana. Por tanto, la pendiente de las calles transversales es muy elevada. Esta circunstancia nos lleva a no plantear ninguna calle longitudinal, paralelas al bulevar y a la calle Perú, puesto que los acuerdos para el acceso a ellas aumentaría la pendiente en los tramos inclinados de las calles transversales. En el caso de la prolongación de la calle Alfafara, dado que queremos mantener el acceso a la embocadura del túnel existente, cuya cota es muy semejante a la calle Perú, es necesario un planteamiento de esta prolongación de la calle mediante escaleras ya que la diferencia de cotas es de 11'95 metros, en una distancia de 30 metros, lo que supondría una pendiente del 39'8%. Por tanto, las modificaciones con respecto a las zonas reservadas a viario son: el cambio de dirección de las prolongaciones de las calles Góngora y Joan Valls, la eliminación de la calle intermedia paralela a la calle Perú y el bulevar y la incorporación del acceso al túnel existente, modificando el "carácter" de la prolongación de la calle Alfafara en las inmediaciones de ésta. En el interior de la UA7, la calle Góngora que conserva la dirección, mantiene el ancho del "Ensanche" en ocho metros, con aceras de 1'35 m y calzada de 5'30 m. La calle Joan Valls en cambio, al cambiar de dirección con respecto a la del Ensanche, toma la sección de la calle aprobada por el Ayuntamiento en el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización del Sector 2 del SUNP-1 "Llometes", contando con 13 metros de ancho, aceras de 1'95 m y calzada de 9'10 m. La calle Alfafara empieza como en el Ensanche, con ancho de 8 m, aceras de 1'35 m y calzada de 5'30 m hasta el inicio de las escaleras; le acceso al túnel se ajusta en su ancho a la embocadura actual con el mismo ancho de aceras. El sistema de escaleras expresado en los planos se tendrá que especificar en el anteproyecto y el proyecto de urbanización. También la calle La Salle se ajusta a la sección del Ensanche, otra vez con 8 m de ancho, aceras de 1'35 m y calzada de 5'30m. La acera del Bulevar que compete al ámbito de la UA7, se expresa exactamente como se define en el proyecto de urbanización de la antigua explanación del ferrocarril, con un ancho de 5'5 metros y una banda de aparcamiento de 2'5m.

- Zonas Verdes. – En la ordenación pormenorizada del PGOU, las zonas verdes se limitaban a una franja de 8 por 265 m en la acera del bulevar y una pequeña zona en la esquina de las calles Perú con Alfafara de 17 por 18. En total se reservaban 2.700 m<sup>2</sup> de zona verde que no se ajustan en absoluto a las medidas mínimas especificadas para los tipos distintos de zonas verdes del artículo 34 del Reglamento de Planeamiento. Por tanto, estudiando el área en conjunto, como el final de una trama de "Ensanche" y observando las deficiencias del propio Ensanche, pensamos proponer una zona verde compacta e independiente situada en la manzana 2 de la propuesta, que vaya adaptándose al terreno y articulando sus accesos y las conexiones con el sistema viario, mediante aterrazamientos, de 2.204'43 metros cuadrados. Proponemos también una zona verde en el seno de la manzana 4, abierta al bulevar y conectada a la calle Alfafara, de 2.096'63 metros cuadrados. Esta última zona verde equilibra la disposición de espacios libres en el ámbito de la UA7 y nos ayuda a abrir la manzana 4 procurando así una visión desde el bulevar de una sucesión de edificaciones abiertas. Así pues, con la nueva propuesta mantenemos las medidas mínimas de los distintos tipos de zonas verdes del Reglamento de Planeamiento y superamos la reserva planteada para ello en el PGOU, con un total de 4.301'06 m<sup>2</sup> frente a los 2.700 m<sup>2</sup> reservados.
- Con respecto a las zonas edificables, será necesario describir la situación de cada manzana, no obstante es necesario contemplar que las zonas edificables recayentes al bulevar nacen topográficamente desde alrededor de 10 metros por encima de la calle Perú, lo que significan las cuatro plantas que esta calle tiene de altura de edificación, por consiguiente, los edificios de las manzanas 1 y 4, y aquellos de la 3 que se alineen con el bulevar presentaran una planta baja que en el perfil de la ciudad, superará a las existentes en la calle Perú y en concreto a aquellas que cierran las manzanas 1 y 4 en la zona de suelo urbano consolidado. Esta circunstancia tiene que ser aprovechada y es una de las razones que nos han llevado a la modificación tipológica de la edificación.
  - La manzana 1. – Las zonas edificables de esta manzana propuestas por el PRI completan la manzana del "Ensanche" con ciertas peculiaridades: el ensamble con la edificación existente en la calle Anselmo Aracil, necesariamente debe realizarse a través de un patio abierto en fachada puesto que la edificación existente presenta fachada con huecos de ventanas y balcones. Además se podrán crear retranqueos con respecto a la alineación del bulevar como se verá posteriormente en las ordenanzas y en los planos, de modo que se plantee una imagen más abierta de la manzana cerrada que a lo largo de la calle Reconquista a donde la imagen de una gran muralla compacta de gran altura desmerece el perfil de la ciudad.
  - La manzana 3. - Es una manzana completa para edificación en la que definiremos áreas de movimiento para los edificios. Mantiene los chaflanes en las esquinas con la calle Perú.
  - La manzana 4. – Esta manzana tiene en el subsuelo el trazado del túnel de la antigua explanación del ferrocarril. El hecho de que el túnel exista ahí y pueda ser utilizado crea la necesidad de definir áreas de movimiento en las zonas de edificación puesto que el trazado exacto de esta infraestructura deberá ser definido correctamente. El túnel en principio no soportaría cargas superiores mayores que las que ahora tiene, por tanto las nuevas edificaciones con altura deberán alejarse de su trazado. Con este criterio se ha definido la zonificación de esta manzana hasta el exacto posicionamiento del túnel en las fases posteriores.

Las modificaciones introducidas en la tipología de la edificación se circunscriben a la manzana 4. La manzana 1 y 3 pertenecen al tipo de manzanas cerradas del PGOU con algunas salvedades expresadas en las ordenanzas de este Plan de Reforma Interior, tendentes a romper la imagen de las manzanas existentes a lo largo del bulevar, que configuran una verdadera muralla. Así, aunque son manzanas cerradas, se admiten ciertos retranqueos de la alineación del bulevar que permiten una lectura cinestésica desde allí de bloques aislados sucesivos, de distintas alturas desde un arranque de la edificación de alrededor de diez metros sobre el nivel de la calle Perú. La inclusión de la zona verde y el ajuste al trazado del túnel, permiten en la manzana 4 una lectura del modo al que nos venimos refiriendo.

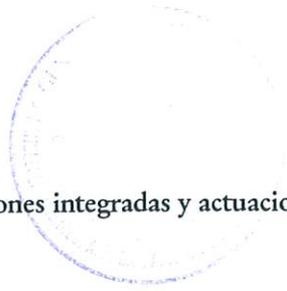
Por el  
Ayuntamiento de Alcoy en sesión  
de .....

28-01-05 / 21-07-05

Alcoy, a .....

EL ALCAIDE ALCOY, J. A.





#### 2.4. Definición de las áreas sujetas a gestión mediante actuaciones integradas y actuaciones aisladas. Delimitación de la UA7.

La ejecución del Plan de Reforma Interior se realizará mediante el régimen de una sola Actuación Integrada en los límites citados anteriormente y reflejados en los planos adjuntos. La obra pública de urbanización será conjunta, realizada por fases. Se estima más oportuno ejecutar mediante Actuación Integrada para asegurar una mayor calidad y homogeneidad en las obras de urbanización ya que se van a producir varios solares simultáneamente transformando suelo al que habrá que implantarle los servicios urbanísticos y sus conexiones a las redes existentes.

Quedará al margen de este PRI un área sujeta a gestión mediante actuación aislada situada en el cruce de la calle Perú con la calle La Salle, que en el PGOU pertenecía a la UA7.

#### 2.5. Criterios de Ordenación: Suelo Dotacional y Lucrativo.

Dadas las peculiares y difíciles características topográficas del ámbito de la UA7, los criterios de ordenación del sector deben de ser absolutamente realistas a la hora de abordar una propuesta de ordenación a fin de que sea viable económicamente, de tal forma que la relación entre los beneficios y las cargas de la urbanización no sea negativa.

Así pues los criterios de ordenación han sido:

- Definir una infraestructura pormenorizada que permita dar los servicios necesarios para los usos que se pretenden, intentando optimizar en lo posible la relación entre dichas infraestructuras y la topografía del sector, especialmente la red viaria, siempre dentro de los márgenes que requieren el perfecto funcionamiento de la vialidad. Este factor no es solamente de gran incidencia en la componente económica de la urbanización que determinará el valor del suelo, sino también en los costos de mantenimiento de la urbanización.
- Generar la mayor cantidad de suelo apto para el asentamiento de los usos lucrativos definidos dentro del sector donde distribuir los aprovechamientos marcados por el Plan en las mejores condiciones para la edificación.
- Conseguir que con la aplicación de los dos criterios anteriores se de lugar a una ordenación coherente tanto en los aspectos específicos de planeamiento como en los aspectos de su posterior gestión y programación.

#### 2.6. Cumplimiento de Estándares. Características del P.R.I.

Se adjuntan los cuadros siguientes:

- 2.6.1. - Cuadro de Características del P.R.I.
- 2.6.2. - Cuadro comparativo Normativas / Previsiones del P.R.I.
- 2.6.3. - Cuadro de Superficies. Edificabilidad del suelo privado por manzanas.

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Alcoy en sesión de .....

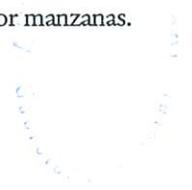
28-01-05 / 21-07-05

Alcoy, a .....

EL/LA SECRETARIO/A

#### 2.7. Ficha de Planeamiento y Gestión.

Se adjunta ficha de planeamiento y gestión.



2.6.1.- CUADRO DE CARACTERISTICAS DEL P.R.I.

USOS	NOMENCLAT.	SUPERFICIE NETA SUELO (m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )	INDICE EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> )	NUMERO DE PLANTAS	
<b>SUELO PRIVADO</b>						
RESIDENCIAL	M 01 M 03 M 04 - A M 04 - C M 04 - D	C2 * A1 * C2 * - C1 * C1* C1*	2.589,13 6.543,40 1.043,52 904,42 159,34	12.142,37 18.350,17 5.231,92 4.090,12 638,28	4,68975 2,804378 5,013722 4,522367 4,01	PB + 7 y PB + 5 PB + 5 PB + 5 PB + 5 y PB + 3 PB + 3
TOTAL RESIDENCIAL		11.239,81	40.452,86			
TOTAL SUELO PRIVADO		11.239,81	40.452,86			
<b>RESERVA SUELO DOTACIONAL PUBLICO</b>						
NO VIARIO						
ZONAS VERDES PUBLICAS	M 02 M 04 - B	V V	2.204,43 2.096,63			
TOTAL NO VIARIO			4.301,06			
VIARIO			4.120,31			
TOTAL RESERVA SUELO DOTACIONAL PUBLICO		8.421,37				
TOTAL P.R.I.		19.661,18	40.452,86	2.0575		



Alcoy, a 28-01-03 / 21-02-03  
 EL/LA SECRETARIO/A

*[Handwritten signature]*

CUADRO COMPARATIVO NORMATIVAS

2.6.2.- CUADRO COMPARATIVO NORMATIVAS / PREVISIONES DEL P.R.I.

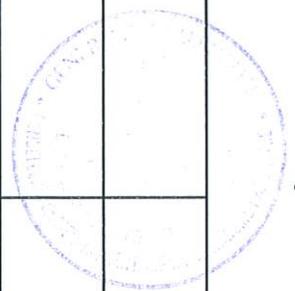
Aprobado provisionalmente por el  
Ayuntamiento de Alcoy en sesión  
de 28-01-05 / 21-07-05

Alcoy, a  
EL/LA SECRETARIO/A



*[Handwritten signature in blue ink]*

	PREVISIONES UNIDAD ACTUACION 7	DETERMINACIONES P.G.O.U. ALCOY
SUPERFICIE	19.661,18 m <sup>2</sup>	28.500,00 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD MAXIMA	40.452,86 m <sup>2</sup>	59.600,00 m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO TIPO	2,0575	2,091
RESERVA SUELO DOTACIONAL PUBLICO	8.421,37 m <sup>2</sup>	6.500,00 m <sup>2</sup>
RESERVA SUELO DOTACIONAL PUBLICO NO VIARIO	4.301,06 m <sup>2</sup>	2.700,00 m <sup>2</sup>
ZONAS VERDES PUBLICAS	4.301,06 m <sup>2</sup>	2.700,00 m <sup>2</sup>
RESERVA SUELO DOTACIONAL PUBLICO VIARIO	4.120,31 m <sup>2</sup>	3.800,00 m <sup>2</sup>



CUADRO CARACT. SUELO PRIVADO

2.6.3.- CUADRO DE SUPERFICIES - EDIFICABILIDAD DEL SUELO PRIVADO POR MANZANAS.

Nº MANZANA	ZONIFICACION	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	TECHO RESIDENCIAL (m <sup>2</sup> )	TECHO TOTAL (m <sup>2</sup> )
MANZANA 1	C2 *	4,68975	2.589,13	12.142,37	12.142,37
MANZANA 3	A1 *	2,804378	6.543,40	18.350,17	18.350,17
MANZANA 4 - A	C2 * - C1 *	5,013722	1.043,52	5.231,92	5.231,92
MANZANA 4 - C	C1*	4,522367	904,42	4.090,12	4.090,12
MANZANA 4 - D	C1*	4,01	159,34	638,28	638,28
<b>TOTALES</b>			<b>11.239,81</b>	<b>40.452,86</b>	<b>40.452,86</b>

Aprobado provisionalmente por el  
Ayuntamiento de Alcoy, a ... de ... de ...

28-01-2011

Alcoy, a ...

EL/LA SECRETARIO/A



## 2.7.- FICHA DE PLANEAMIENTO Y DE GESTION.

De conformidad con el artículo 55 del Reglamento de Planeamiento y ante la ausencia de una ficha completa de planeamiento de este sector, en función del carácter complementario de esta homologación, se propone le siguiente Ficha de Planeamiento y Gestión, que deberá respetar el Plan Parcial (artículo 67.B) del Reglamento.

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION DE LA UNIDAD DE ACTUACION U.A.7.	
Delimitación	Superficie
Bulevar Explanación del Ferrocarril, C/la Salle, C/ Perú y C/ Anselmo Aracil	19.661,18 m <sup>2</sup>
Usos y tipologías	
Uso Residencial	En manzana abierta y cerrada
Usos compatibles	Terciario y/o comerciales
Usos incompatibles	Industrial. Residencial en tipología unifamiliar aislada.
Resumen de magnitudes	
Residencial RM y RB	40.505,60 m <sup>2</sup>
ZV	4.301,06 m <sup>2</sup>
RV + AV	4.120,31 m <sup>2</sup>
SD	8.421,37 m <sup>2</sup>
IEB	2,0575 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Area de Reparto	
Aprovechamiento tipo m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	
UA 7	2,0575 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Condiciones de integración y de conexión	
Red viaria	Conexión con Bulevar Explanación Ferrocarril, Calle Perú, Calle de la Salle.
Saneamiento	Conexión a los Colectores de Bulevar Explanación Ferrocarril y C/Perú.
Evacuación de pluviales	Conexión a los Colectores de Bulevar Explanación Ferrocarril y C/Perú.
Abastecimiento de agua	Conexión a la red Municipal de aguas potables.
Otros	Conexión a Red de energía eléctrica.
Condiciones de gestión	
Se desarrollará mediante Programa de Actuación Integrada. Será necesario presentar Proyecto de Reparcelación de las superficies netas públicas y privadas en el ámbito.	

Aprobado provisionalmente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión  
de .....

28-01-05 / 21-07-05

Alcay, a .....  
EL/LA SECRETARIO/A





Aprobado provisionalmente por el  
Ayuntamiento de Alcoy en sesión  
de .....

28 - 01 - 1992 / 21 - 07 - 95

### 3.- ORDENANZAS REGULADORAS.

Alcoy, a .....

EL/LA SECRETARIO,/A

#### TITULO I. GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA

##### Artículo I.1.- OBJETO DE LAS ORDENANZAS

Las presentes ordenanzas servirán para complementar las determinaciones del Plan de Reforma Interior de la U.A. 7 del Plan general de Ordenación Urbana de Alcoy, contenidas en los planos y los restantes documentos del mismo reglamentando las condiciones de uso y de la edificación, sean públicas o privadas.

##### Artículo I.2.- INTENCION DE LAS ORDENANZAS

Es intención de estas Ordenanzas desarrollar los criterios marcados por el Plan para este sector y conseguir una claridad reglamentaria de las condiciones de uso y de la edificación, que permitan una fácil interpretación de todos los conceptos que intervengan en las mismas.

##### Artículo I.3.- FUNDAMENTO DE LAS ORDENANZAS

Las presentes Ordenanzas están redactadas de acuerdo con lo establecido en la Ley 6/1994, de la Generalitat Valenciana. Reguladora de la Actividad Urbanística, así como de las disposiciones generales y particulares del Plan General de Ordenación Urbana de Alcoy.

##### Artículo I.4.- AMBITO DE APLICACIÓN

Estas Ordenanzas serán de aplicación en todo el territorio comprendido en el sector clasificado como suelo urbanizable, ámbito del Plan de Reforma Interior U.A. 7 de Alcoy, afectando tanto a los terrenos como a las edificaciones.

##### Artículo 1.5.- OBLIGATORIEDAD

El Plan de Reforma Interior vincula por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada. El cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones, será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública. (De acuerdo con el Art. 58 de la L.R.A.U., sobre efectos de la aprobación de los Planes, en su punto 1, por el que rigen en la Comunidad Valenciana los artículos 132 a 135 del Texto Refundido aprobado por R.D.I., 1/1992, de 26 de Junio).

##### Artículo 1.6.- EJECUTIVIDAD Y DECLARACION DE UTILIDAD PUBLICA

De acuerdo con lo establecido en el Art. 58 y 59 de la Ley 6/94 Reguladora de la Actividad Urbanística, así como de los Art. 131 y 132 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por R.D.I. 1/92, desde la mera publicación del contenido del acuerdo de la aprobación definitiva del Plan de Reforma Interior, éste es inmediatamente ejecutivo, pero solo por lo que se refiere a la legitimación de expropiaciones para ejecutar las obras públicas en él previstas, así como la clasificación suelo y la sujeción de éste a las normas legales de ordenación de directa aplicación.

28-01-06 / 21-03-05

Alcoy, a .....

EL/ LA SECRETARIO/A

Los Planes entran plenamente en vigor, a los quince días de la publicación de la resolución aprobatoria con transcripción de sus Normas Urbanísticas, conforme a la Ley Estatal 7/1985, de 2 de Abril, de la que será responsable el órgano editor del Boletín Oficial de la Provincia tan pronto reciba el documento de la Administración que lo aprueba definitivamente. La publicación de la aprobación definitiva excusa su notificación individualizada.

La aprobación definitiva del Plan de Reforma Interior lleva implícita la declaración de la utilidad pública o del interés social, a efectos de la expropiación o de imposición forzosa de servidumbres, de los bienes, los derechos y los intereses patrimoniales legítimos cuya permanencia fuera incompatible con la realización de la Actuación integrada en los términos previstos por la Ley 6/94 y por el propio Programa.

#### Artículo 1.7.- PATRIMONIALIZACION

1.- El derecho de aprovechamiento se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en las plazas fijados por el planeamiento o la legislación urbanística aplicable. (Art. 26 del Texto Refundido aprobado por R.D.I. 1/1992)

2.- La urbanización y la posterior o simultánea edificación del suelo urbanizable, delimitado por el sector, requiere la previa concurrencia de estos dos requisitos:

- a) La aprobación de la ordenación pormenorizada establecida en el presente Plan de Refroma Interior.
- b) La programación para ejecutar esa ordenación pormenorizada mediante la aprobación definitiva del correspondiente Programa para el desarrollo de Actuaciones Integradas, necesario para legitimar la Urbanización.

3.- Por la que concierne al Art. 60.2 de la Ley 6/1994 Reguladora de la Actividad Urbanística, al Art. 27 del Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por R.D.I. 1/1992, y al Artículo 2 del Real Decreto Ley 5/1996 de 7 de Junio de medidas liberalizadoras en materia de suelo, el aprovechamiento susceptible de apropiación o aprovechamiento subjetivo por el conjunto de los propietarios incluidos en el ámbito de una Actuación Integrada sujeta a Programa dentro del presente Plan de Refroma Interior, será el resultado de referir a su superficie el 100% del aprovechamiento tipo del Area de Reparto en que se encuentre.

#### Artículo 1.8.- DOCUMENTACION Y GRADO DE VINCULACION

1.- Según los artículos 27 y 28 de la Ley 6/1994 Reguladora de la Actividad Urbanística, este Plan Parcial de Ordenación consta de los siguientes documentos:

1. Memoria. Justificación de la Ordenación y sus determinaciones. Información Urbanística y estudios complementarios.
2. Ordenanzas. Constituidas por el presente documento.
3. Planos. De información y de Ordenación.

2.- Todos los anteriores documentos serán igualmente vinculantes, en virtud del alcance de sus propios contenidos y con el grado explícito que se señalan para cada uno de ellos. Las propuestas explícitas contenidas en cualquiera de los documentos de Ordenación que pudiesen aparecer en contradicción con sugerencias o propuestas de los documentos informativos, se considerarán que prevalecen sobre éstas. En todo caso se entenderán de aplicación las indicaciones que aparezcan en contradicción con las propuestas de los demás, entendiéndose el Plan Parcial de Ordenación como un todo coherente, articulado y complementario en cada uno de sus documentos.

3.- Las determinaciones del Plan de Refroma Interior se interpretarán con base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente el espíritu y la finalidad del Plan General, al cual desarrollan, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

4.- Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala; si fuesen contradicciones entre mediciones sobre planos y sobre la realidad, prevalecerá esta última; si se diesen entre superficies fijas y en porcentajes, prevalecerá esos últimos en su aplicación a la realidad concreta, siempre que no se superasen las condiciones establecidas en el planeamiento superior.

#### Artículo 1.9.- TERMINOLOGIA

A los efectos de estas Ordenanzas, así como los de otros documentos del presente Plan de Refroma Interior, y no viendo la necesidad de introducir una terminología diferente a la del P.G.O.U. de Alcoy, salvo en los supuestos que se hayan desarrollado concretamente en los Artículos siguientes, los conceptos, términos utilizados y alcance de los mismos son los contenidos en las Normas Urbanísticas del Plan General, especialmente en sus Títulos 5 ("Normas Generales de la edificación y de las Redes de Infraestructuras") y 6 ("Normativa de Usos").



Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de .....

28-01-06 / 21-07-05

Alcoy, a .....

EL/LA SECRETARIO/A

28-01-05 / 21-07-05

Alcoy, a .....

EL/LA SECRETARIO/A

## TITULO II. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

### Artículo II.1.- CALIFICACION DEL SUELO

El suelo comprendido dentro del ámbito del presente Plan de Reforma Interior de Ordenación queda calificado en alguna de las siguientes zonas, en función del uso dominante en la misma:

#### 1.- ZONA RESIDENCIAL

##### 1.1.- Residencial en manzana abierta y cerrada. R

Uso característico: Residencial en manzana abierta y cerrada.

Usos compatibles: Terciario y/o comerciales.

Usos incompatibles: Industrial. Residencial en tipología unifamiliar aislada.

#### 2.- DOTACIONAL

##### 2.1.- Espacios libres Z.V.

Uso característico: Zonas Verdes de tipo extensivo.

Todos los terrenos incluidos en esta calificación son de cesión obligatorio y gratuita al dominio público.

La urbanización de dichas Zonas Verdes consistirá en la, la incorporación de nuevas especies arbóreas, la ejecución de caminos interiores, rampas y áreas de esparcimiento.

### Artículo II.2.- DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCION

1.- Acorde al Art. 33 de la L.R.A.U., el sector que define el ámbito de ordenación del presente Plan de Reforma Interior está constituida por una única Unidad de Ejecución. Dicha Unidad de Ejecución constituye el ámbito completo de una Actuación integrada, obra pública de urbanización que podrá ser realizada de una sola vez o por fases conforme a una única Programación.

2.- El ámbito de la Unidad de Ejecución prevista en el presente Plan de Reforma Interior podrá ser redelimitada por el Programa de la correspondiente Actuación Integrada acorde a lo indicado en el Artículo 33.6 de la L.R.A.U.

### Artículo II.3.- ESTUDIOS DE DETALLE

1.- Podrán ser objeto de Estudio de Detalle todos aquellos espacios que acuerde el Excmo. Ayuntamiento de Alcoy de oficio o a instancia de particulares en virtud de lo dispuesto en el Art. 26 y Art. 52 de la Ley 6/1994, Reguladora de la Actividad Urbanística.

2.- Los Estudios de Detalle se ajustarán en sus condiciones generales, requisitos de diseño, gestión, ejecución y documentación, a lo establecido para los mismos en el Art. 20 del Título II de las Ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana de Alcoy, siempre que lo dicho en el mismo no entre en discrepancia con el cumplimiento de la L.R.A.U.

28 -01- 05 / 21 -07- 05

Alcoy, a .....  
EL/EL LA SECRETARIO/A

Artículo II.4.- PROGRAMA PARA EL DESARROLLO DE ACTUACIONES INTEGRADAS

1.- Acorde al Art. 29 de la Ley 6/1994, Reguladora de la Actividad Urbanística, la Urbanización y la posterior o simultánea edificación del Suelo Urbanizable, dentro del ámbito del presente Plan de Reforma Interior, requiere la previa concurrencia de:

- a) La aprobación del presente Plan de Reforma Interior.
- b) La Programación para ejecutar la ordenación pormenorizada definida en este Plan mediante la aprobación definitiva del correspondiente Programa para el desarrollo de Actuaciones Integradas, necesario para legitimar la urbanización.

2.- Se realizará un Programa para la programación de la Actuación Integrada correspondiente a la Unidad de Ejecución que conforma la totalidad del ámbito del Sector del presente Plan de Reforma Interior.

Dicho programa se ajustará en su Objeto, Determinaciones, Documentación, Elaboración y Tramitación, a lo dispuesto para tal fin en la Ley 6/1994 Reguladora de la Actividad Urbanística.

Artículo II.5.- PROYECTO DE URBANIZACION

1.- El Proyecto de Urbanización constituye el instrumento de ejecución que tiene como objeto la definición técnica de las obras a realizar para el acondicionamiento de suelo destinado por el planeamiento a viales o espacios libres, contemplando la instalación en los mismos de los servicios de infraestructuras necesarias, tales como pavimentado, encintado de aceras, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otros análogos. Se redactarán con precisión suficiente para poder, eventualmente ejecutarlos bajo dirección de Técnico distinto a su redactor.

2.- En ningún caso podrán contener determinaciones sobre Ordenación, Régimen del Suelo o de la Edificación.

3.- No podrán modificar las previsiones del Plan que desarrolla, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalles exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.

4.- Cuando la adaptación de detalle suponga alteración de las determinaciones sobre Ordenación, Régimen de Suelo o de la Edificación, deberá aprobarse previa o simultáneamente la modificación correspondiente del Plan de Reforma Interior, salvo que dichas alteraciones estuviesen previstas o fuesen competencia de un Estudio de Detalle, en cuyo caso se tramitará éste conjuntamente con el Proyecto de Urbanización.

5.- Puesto que las Unidades de Ejecución son superficies acotadas de terreno que delimitan el ámbito completo de una Actuación integrada o de una de sus fases (según el Art. 33 de la L.R.A.U.) y una Actuación Integrada en la Obra Pública de Urbanización conjunta de dos o más parcelas realizada de una sola vez o por fases, conforme a una única programación (según el Art. 6.3 de la L.R.A.U.), al incluir el ámbito del Sector del presente Plan de Reforma Interior una única Unidad de Ejecución que delimita el ámbito de una Actuación Integrada, deberá redactarse un único Proyecto de Urbanización para la totalidad del Plan y ajustado tanto a las determinaciones del mismo como a las del Programa que efectúe la programación, en concordancia con lo expuesto en el Art. II.4. de las presentes Ordenanzas.

6.- La documentación, elaboración, tramitación y aprobación de los Proyectos de Urbanización se ajustarán a lo establecido en los Art. 34 y Art. 53 de la L.R.A.U. y a sus homólogos del P.G.O.U. de Alcoy en todo aquello que no entre en discordancia con los anteriores.

#### Artículo II.6.- OBRAS DE EDIFICACIÓN

1.- No podrán otorgarse licencias de edificación en la Unidad de Ejecución hasta que, una vez aprobado su correspondiente Programa, se cumplan las condiciones legales previstas en él para ello, debiendo el titular de la parcela haber contribuido proporcionalmente a las cargas de la Actuación y haber quedado garantizada la Urbanización de dicha parcela simultánea, al menos, a su edificación.

2.- La intervención administrativa para garantizar el cumplimiento por los propietarios de inmuebles de su deber de edificar se regirá por el Capítulo III del Título IV de la Ley 6/1994, Reguladora de la Actividad Urbanística.

3.- La documentación, garantías y tramitación de los Proyectos de Edificación se ajustarán a lo establecido en las Ordenanzas del P.G.O.U. de Alcoy, siempre que no entre en contradicción con la Ley 6/94.

#### Artículo II.7.- CONSERVACION Y DESARROLLO.

1.- De acuerdo con el espíritu de esta Normativa de conjugar la conservación del Patrimonio Histórico con el desarrollo actual de la ciudad, en el caso de hallazgos de restos Arqueológicos inmuebles merecedores de ser protegidos, cuya conservación entre en colisión con algún proyecto de edificación ya iniciado, la Delegación Provincial de la Consellería de Cultura de la Generalitat Valenciana en Alicante y el Ayuntamiento, estudiarán si la conservación deberá ser "in situ" o si cabe la posibilidad de desmontar los restos en cuestión y trasladarlos a otro lugar para su conservación y disfrute cultural público.

2.- Serán criterio fundamentales para la toma de una decisión al respecto, la significación histórica de los restos en sí mismos y la importancia de su localización para la comprensión y testimonio de la distribución espacial de culturas precedentes.

3.- Dependiendo de la importancia de los restos hallados, y cuando se decida su conservación "in situ", la Delegación de la Consellería de Cultura de la Generalitat Valenciana en Alicante, determinará si la misma puede llevarse a cabo integrando los restos en el sótano y/o plantas del edificio en proyecto, o si por el contrario la conservación debe ser libre e incompatible con una nueva edificación.



Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de .....

28-01-05 / 21-07-05

Alcoy, a .....

EL/LA SECRETARIO/A



28 - 01 - 20 / 21 - 07 - 35

Alcoy, a .....

EL/LA SECRETARIO/A



### TITULO III- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

#### Artículo III.1.- NORMAS GENERALES PARA LAS ZONAS EDIFICABLES.

Las condiciones comunes a las zonas edificables, relativas al volumen, condiciones estéticas, de seguridad, de salubridad, así como de calidad y confort son las expresadas en el Título 5 de las Normas Urbanísticas de P.G.O.U. de Alcoy.

Estas condiciones tienen un carácter general y se complementan con las contenidas en los Artículos siguientes del Presente Título así como los contenidos en los Artículos del Título V de estas Ordenanzas.

#### Artículo III.2.- EDIFICABILIDAD

1.- La edificabilidad es un parámetro configurador del aprovechamiento urbanístico que determina la cuantía de la adjudicación que correspondé a un ámbito territorial o a una parcela edificable.

2.- Coeficiente de edificabilidad es el que aplicado a una determinada superficie de suelo de referencia da como resultado la superficie o el volumen edificado máximo que en él se puede construir.

En el presente Plan Parcial el coeficiente de edificabilidad se mide en metros cuadrados de superficie edificada computable por cada metro cuadrado de superficie de suelo de referencia.

3.- la edificabilidad puede expresarse como:

a) Edificabilidad bruta, cuando la superficie de referencia es la total de una zona, polígono o unidad de actuación, incluyendo las parcelas edificables, los espacios libres y de cesión obligatoria, los viales, etc.

b) Edificabilidad neta, cuando la superficie de referencia es la total de una zona, polígono o unidad de actuación de la que se han descontado los espacios libres.

4.- La determinación el coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición y ocupación se concluyese una superficie total edificable menor, será éste el valor que sea de aplicación.

#### Artículo III.3.- SUPERFICIES EDIFICADAS

1.- Superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de la edificación.

2.- Superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas de todas las plantas del edificio.

28-01-16 / 21-07-05

Alcoy, a .....

EL/LA SECRETARIO/A

3.- No se computará como superficie edificada los soportales, pasajes de acceso o espacios libres públicos, patios interiores no cubiertos, plantas bajas porticadas en sus partes no cerradas, construcciones auxiliares cerradas o cubiertas con materiales traslúcidas o estructura ligera desmontable no habitables, balcones y miradores no cerrados y superficies bajo cubierta si carecen de posibilidades de uso o están ocupadas por depósitos e instalaciones del edificio.

#### Artículo III.4.- SUPERFICIE EDIFICADA SOBRE RASANTE

A los efectos de este Plan Parcial se entenderá por superficie sobre rasante la suma de la de todas las plantas cuyo forjado de suelo se encuentra por encima del plano medio de rasante definido en el Artículo 163, más los semisótanos que cumplan lo establecido en el Artículo 164.2, ambos del P.G.O.U. de Alcoy.

#### Artículo III.5.- SUPERFICIE UTIL

1.- Superficie útil de un local es la comprendida dentro de los parámetros interiores terminados, que sea de utilización para el uso al que se destina.

2.- Superficie útil de planta o de edificio es la suma de las superficies útiles de los locales que las componen.

#### Artículo III.6.- ALINEACION EXTERIOR E INTERIOR

1.- La alineación exterior es la señalada por la ordenación para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales y espacios libres públicos de las parcelas edificables.

2.- la línea de edificación deberá coincidir con la alineación exterior cuando así lo establezcan las condiciones particulares de zona, sin perjuicio de los retranqueos que las mismas autoricen.

3.- La alineación interior es la línea que separa la parte de parcela susceptible de ser edificada del resto de la misma.

#### Artículo III.7.- PLANO Y LINEA DE EDIFICACION

1.- La línea de edificación es la intersección del plano de edificación de la planta baja con el terreno.

2.- Plano de edificación con fachada es el vertical que, por encima del terreno, separa el espacio edificado del no edificado, y fuera del cual no se consienten otros volúmenes o elementos constructivos que los expresamente permitidos, tales como cuerpos volados cerrados, abiertos, cornisas, aleros, etc.

#### Artículo III.8.- AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACION

Area de movimiento de la edificación es la superficie dentro de la cual puede situarse la edificación como resultado de aplicar la totalidad de las condiciones que inciden en la determinación de la posición del edificio en la parcela.

### Artículo III.9.- ALTURA DE PLANTA

- 1.- Altura de planta de piso es la distancia vertical entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.
- 2.- Altura de planta baja es la distancia desde la rasante de la acera a la cara inferior del forjado de planta primera, medida en el punto medio de la fachada.
- 3.- Altura libre de planta de piso o baja es la distancia vertical entre el pavimento terminado y la cara inferior del techo o falso techo si lo hubiese..

### Artículo III.10.- ALTURA DE LA EDIFICACION

Es la dimensión vertical de la parte de edificación por encima de la rasante de la acera.

### Artículo III.11.- ACCESIBILIDAD

Todas las edificaciones tanto de titularidad pública como privada, cumplirán las normas derivadas del cumplimiento del Real Decreto 556/1989, de 19 de Mayo, por el que se arbitran medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios y normas que lo desarrollen.

### Artículo III.12.- CENTROS DE TRANSFORMACION

Cumplirán lo indicado en el Artículo 259 del P.G.O.U. de Alcoy.  
Los centros de transformación colocados en los linderos de las parcelas edificables serán tratados de manera acorde a la edificación previsible en la parcela, de manera que queden integrados en la misma como un elemento arquitectónico más, dentro de los proyectos de edificación y urbanización interna que se realicen para dichas parcelas.



Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de .....

28-01-05 / 21-07-05

Alcoy, a .....

EL/LA SECRETARIO/A



## TITULO IV. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS DE LA EDIFICACION

### Artículo IV.1.- TERMINOLOGIA

- 1.- Uso característico.- Es aquel que el P.G.O.U. asigna con carácter dominante para el sector.
- 2.- Uso Predominante.- Es el que caracteriza el ámbito a la utilización de una parcela, por ser de implantación mayoritaria, sirviendo de base para la determinación y cuantificación de las condiciones en que otros usos diferentes pueden implantarse en ese mismo ámbito o parcela.
- 3.- Uso Complementario.- Es el que, cumpliendo las limitaciones que en cada caso se señalan, coadyuva al característico, por lo que cabe en todos los casos en presencia de éste.
- 4.- Uso Compatible.- Es el que puede implantarse en coexistencia con el predominante, sin que ninguno pierda su carácter, e incluso, si así se especifica, puede llegar a suplantar totalmente a aquel. Normalmente, el uso compatible ha de atenerse a limitaciones y restricciones con relación al uso predominante.
- 5.- Uso Prohibido.- Es el que se impide para determinados ámbitos, parcelas o situaciones, debido a que su presencia imposibilitaría la consecución de los objetivos perseguidos con el planeamiento.

### Artículo IV.2.- USO VIVIENDA. (RESIDENCIAL).

Será de aplicación el Capítulo 2 (Uso vivienda) del Título 6 (Normativa de Usos) del Plan General de Ordenación Urbana de Alcoy.



Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Alcoy en sesión de .....

28-01-05 / 21-07-05

Alcoy, a ..... EL/LA SECRETARIO/A



Aprobado provisionalmente por el  
Ayuntamiento de Alcoy en sesión  
de .....

28-01-05 / 21-07-05

## TITULO V. ORDENANZAS DE ZONA

Alcoy, a .....

EL/LA SECRETARIO,/A

### CAPITULO 1ª. DISPOSICIONES PRELIMINARES

#### Artículo V.1.1.- CONDICIONES PARTICULARES U ORDENANZAS DE ZONAS

Las condiciones particulares u ordenanzas de zonas son aquellas que junto con las generales que se establecen en los Títulos III y IV de las presentes Ordenanzas, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización.

Se distinguen 5 zonas diferenciadas con 2 tipologías edificatorias. Todas son asimilables a la Normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Alcoy, con particularidades provenientes de las características de la Unidad de Actuación, de consolidación y cosido del tejido urbano y, por tanto, de la integración en la morfología del terreno, la trama urbana, de parcelación y edificatoria preexistentes.

Dichas particularidades se basan en criterios de medición de alturas, establecimiento de áreas de movimiento para la ubicación de las edificaciones en las parcelas, consideración de criterios de ordenación de volúmenes, definición concreta de las alturas de edificación en cada parcela y el establecimiento del parámetro de edificabilidad expresado en metros cuadrados de techo edificable sobre rasante.

Adjuntas a estas ordenanzas escritas, se han redactado los Planos O-7 , O-8 y O-9, que las complementan gráficamente.

Es de aplicación el Capítulo 1 (Determinaciones generales) del Título 7 (Normas particulares en suelo urbano) del Plan General de Ordenación Urbana de Alcoy.

Las 5 zonas enunciadas anteriormente son.

Zona R1-M1 - C2\* - Ordenanza de edificación cerrada. Manzana con patio central.

Zona R3-M3 - C2\* - Ordenanza de edificación cerrada. Manzana con patio central.

Zona R4-M4-A - C2\* - Ordenanza de edificación cerrada. Manzana con patio central.

Zona R4-M4-C - C1\* - Ordenanza de edificación cerrada. Manzana densa.

Zona R4-M4-D - C1\* - Ordenanza de edificación cerrada. Manzana densa.

### CAPITULO 2ª. ORDENANZA DE EDIFICACIÓN CERRADA.

#### Artículo V.2.1.- Ambito y división en zonas.

1. La Ordenanza de edificación cerrada es de aplicación en las manzanas 1,3 y 4, y significada con el epígrafe C.
2. Dentro de esta Ordenanza se distinguen las siguientes zonas:

Zona R1 – C2\* - Ordenanza de edificación cerrada. Manzana con patio central.  
Zona R3 – C2\* - Ordenanza de edificación cerrada. Manzana con patio central.  
Zona R4-M4-A - C2\* - Ordenanza de edificación cerrada. Manzana con patio central.  
Zona R4-M4- C y D - C1\* - Ordenanza de edificación cerrada. Manzana densa.

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Alcoy en sesión de .....

SECCION 1.- Condiciones comunes a todas la zonas.

28 -01- 08 / 01-07- 05

Artículo. V.2.2.- Usos.

Alcoy, a .....

EL/LA SECRETARIO/A

1. El uso característico de esta Ordenanza es el de vivienda.
2. Para cada una de las zonas, se determinan los usos compatibles con el característico en sus respectivas clases, situaciones y grados.

Artículo V.2.3.- Tipología de edificación.

Será de aplicación la tipología de edificación entre medianeras.

Artículo V.2.4.- Condiciones de la parcela.

1. Se establece como parcela mínima aquella que se establece en el PGOU para las zonas de edificación cerrada en manzanas densas C1 y de edificación cerrada en manzana con patio central C2. Tal y como se expresa en el artículo 370 de la normativa urbanística del PGOU: “a efectos de reparcelación, segregación y agregaciones de parcela, y con excepción de la situación a la que hace mención el artículo 358.4, se establece como mínima la superficie de 150 metros cuadrados, con un lindero frontal mínimo de 6 metros, en la que sea posible inscribir un círculo de 6 metros de diámetro”.
2. A los efectos de reparcelación, segregación y agregación de parcelas, las unidades resultantes deberán de cumplir las condiciones que se establezcan para cada zona.

Artículo V.2.5.- Condiciones de ocupación de la edificación.

1. La edificación se ajustará a las alineaciones señaladas en la documentación gráfica del presente Plan de Reforma Interior y de sus áreas de movimiento
2. No se permitirán retranqueos en planta baja excepto en el supuesto contemplado en el apartado siguiente. Podrán autorizarse retranqueos por encima de la planta baja, siempre que los entrantes cumplan las condiciones que para patios de parcela abiertos se estipulan en el artículo 187 de las normas urbanísticas del P.G.O.U.; la aplicación de esta condición no podrá suponer un aumento de alturas o fondos permitidos.
3. La línea de fachada podrá retranquearse de la alineación exterior en planta baja (soportales) o en toda su altura una distancia libre mínima de 2.50 metros en toda su longitud. La aplicación de esta condición obligará al propietario de la nueva edificación a tratar correctamente las medianeras del colindante que queden al descubierto y el pavimento del retranqueo en armonía con el de la acera.

Artículo V.2.6.- Condiciones de edificabilidad.

1. La superficie máxima construida será la resultante de aplicar las condiciones generales de volumen y las específicas de cada zona.
2. Las alturas máximas son las señaladas en los correspondientes planos del Plan de Reforma Interior. La altura mínima se establece en una menos de la máxima permitida, quedando obligado en propietario de la nueva edificación a tratar adecuadamente las medianerías colindantes descubiertas.
3. Se admiten salientes en balcones, terrazas, cuerpos cerrados, cornisas y aleros, en un ancho máximo de 50 centímetros respecto a la alineación oficial de la fachada de la parcela, debiendo separarse de las propiedades colindantes un mínimo de 50 centímetros. En cualquier caso, los cuerpos volados abiertos o cerrados, no ocuparán una superficie mayor del 25 por ciento de la de fachada. Se admiten los patios ingleses y los patios de parcela abiertos según lo prescrito en los artículos 186 y 187 de la normativa urbanística del PGOU.

Artículo V.2.7.- Condiciones estéticas.

Regirán las generales de la edificación establecidas en el capítulo 4 del título V del PGOU de Alcoy, no imponiéndose otras condiciones en orden a la composición, colores, texturas o soluciones constructivas o de diseño, que sean libres.

SECCION 2.- Condiciones de la zona R4, M4-C y M4-D - C-1\*: manzana densa.

Artículo V.2.8.- Ambito.

Comprende las zonas C y D de la manzana grafiada con el Número 4 del presente Plan de Reforma Interior.

Artículo V.2.9.- Usos.

1. El uso característico de vivienda podrá darse en sus dos clases de colectiva y unifamiliar, siempre que en este último caso se respeten las demás condiciones de la presente ordenanza en cuanto a alturas mínimas y tipología edificatoria.
2. Se admiten, además, los siguientes usos compatibles con el característico:
  - a) Industria.
    - Artesana, pequeña o taller, ligera y almacenes: en situación B, grados 2, 3, 4 y 5; en situación C, grados 3, 4 y 5; en situación D, grados 4 y 5.
    - Artesana: en situación E, grado 5.
  - b) Servicios del automóvil.
    - Garajes y depósitos: en situaciones A, B, C y D en todos sus grados.
    - Talleres: en situaciones A, B, C y D en grados 2, 3, 4 y 5.
    - Estaciones de servicio: en situación A y B, grados 3, 4 y 5.
  - c) Terciario.
    - Oficinas: en situaciones B, C y D en todos sus grados; en situación E, grados 4 y 5.
    - Comercio: en situaciones B, C y D en todos sus grados.
    - Residencial-hotelero: en situaciones B, C y D en todos sus grados; en situación E, en grados 4 y 5.
    - Espectáculo: en situaciones B y C en todos sus grados; en situación D en grados 2, 3, 4 y 5.

Aprobado provisionalmente por el  
de .....  
de .....

28-07-05 / 21-07-05

Alcoy, a .....

EL/LA SECRETARIO/A



- d) dotacional.
- Deportivo: en situaciones A, B y C en todos sus grados, en situación D en grados 2, 3, 4 y 5.
  - Educativo, socio-cultural, religioso, asistencial y administrativo: en situaciones B y C en todos sus grados; en situación D en grados 2, 3, 4 y 5; en situación E, grados 4 y 5.
  - Comercial: en situaciones B y C en todos sus grados.
  - Residencial: en situaciones B, C y D en todos sus grados; en situación E en grados 4 y 5.

Todos estos usos además de cumplir las condiciones específicas fijadas para cada uno de ellos, habrán de cumplir las condiciones ambientales y de seguridad fijadas en el capítulo 3 sección V de la Normativa del PGOU de Alcoy.

#### Artículo V.2.10.- Tipología de edificación.

Es de aplicación la tipología de edificación entre medianeras. Sin limitación de fondo.

#### Artículo V.2.11.- Condiciones de la parcela.

A efectos de reparcelación, segregación y agregaciones de parcela, y con excepción de la situación a la que hace mención el artículo 358.4 del PGOU de Alcoy se establece como mínima la de superficie igual a 150 metros cuadrados, con un lindero frontal mínimo de 6 metros, en la que sea posible inscribir un círculo de 6 metros de diámetro.

#### Artículo V.2.12.- Condiciones de ocupación de la edificación por la edificación.

No se establecen limitaciones a la ocupación de la parcela por la edificación, quedando solamente condicionada a la disposición de áreas de movimiento y patios de luces en caso necesario.

#### Artículo V.2.13.- Condiciones estéticas.

Son de aplicación las generales de la Ordenanza.

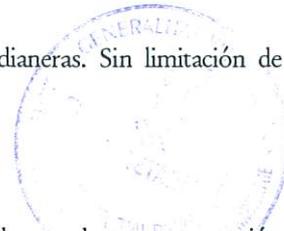
SECCION 3.- Condiciones de la zona R1-M1, R3-M3 y R4-M4-A - C-2\*:  
Manzana con patio central.

#### Artículo V.2.14.- Ambito.

Comprende la manzana grafiada con el Número 1, Número 3 y la zona A de la manzana 4 del presente Plan de Reforma Interior.

#### Artículo V.2.15.- Usos.

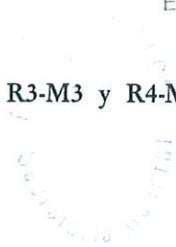
1. Son de aplicación las condiciones de usos señaladas en el artículo V.2.9. para la zona de la Sección anterior correspondiente a C-1\* de manzana densa.



Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de .....

28-01-05 / 21-07-05

Alcoy, a .....  
EL/LA SECRETARIO/A



- Las construcciones autorizadas en los patios centrales según el artículo 377.3 del PGOU de Alcoy, se considerarán como situación D, a efectos de los usos permitidos, regulados en el artículo 368 del mismo

Artículo V.2.16.- Tipología de edificación.

Es de aplicación la tipología de edificación entre medianerías, con fondo determinado.

Artículo V.2.17.- Condiciones de la parcela.

Es de aplicación la condición estipulada en el artículo V.2.11 para las zonas correspondientes a C-1\*, manzana densa.

Artículo V.2.18.- Condiciones de ocupación de la edificación.

- La documentación gráfica del Plan establece en cada caso el fondo máximo y sus áreas de movimiento que sólo podrá superarse por los vuelos y salientes a fachada autorizados en el artículo V.2.6. y por los vuelos a patio que se permiten en el apartado 2 del artículo siguiente.
- La edificación podrá ocupar bajo rasante la totalidad de la parcela.
- La planta baja podrá ocupar íntegramente la parcela en las condiciones establecidas en el artículo 191 del PGOU de Alcoy.

Artículo V.2.19.- Condiciones de edificabilidad.

- No se permiten cuerpos volados cerrados a patio central.
- Se admiten balcones y terrazas a patio central cuando cumplan las siguientes condiciones:
  - Cualquier punto del vuelo se separará del testero una distancia mínima de 3 metros y de los linderos laterales de 50 centímetros.
  - El saliente máximo admitido será de 50 centímetros, admitiéndose patios ingleses y patios abiertos en las condiciones del artículo V.2.6.3 de las presentes ordenanzas.
  - La distancia horizontal desde el vuelo a las fachadas definidas por las alineaciones interiores de la manzana, en cualquiera de sus puntos, será igual o mayor a 6 metros.

Artículo V.2.20.- Condiciones estéticas.

Son de aplicación las generales de la Ordenanza.

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Alcoy en sesión de .....

28-01-05 / 21-07-05

Alcoy, a ..... EL/LA SECRETARIO/A

Alcoy, julio de 2005

J. Francisco Picó

Jose V. Jornet

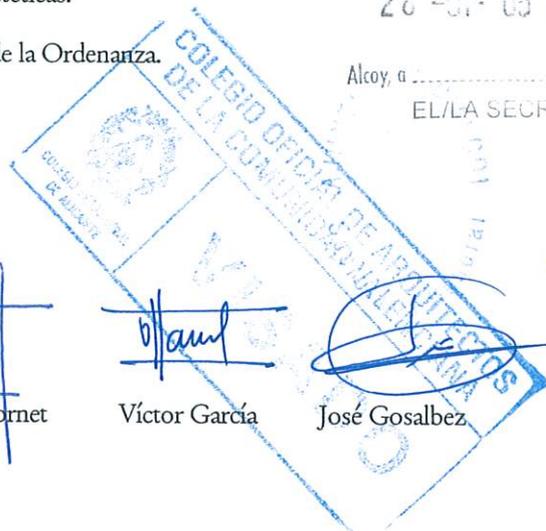
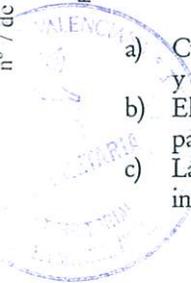
Víctor García

José Gosálbez

GENERALITAT VALENCIANA  
CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE

DILIGENCIA para hacer constar que por resolución del Conseller de Territori i Vivienda de 27 de febrero de 2007, fue aprobado definitivamente la Homologación y Plan de Reforma Interior de la U.F.E nº 7 de Alcoy.

Fdo. La secretaria de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante



Handwritten signature of the Secretary.

PROYECTO DE REFORMA INTERIOR DE LA U.A.7  
DEL P.G.O.U. DE ALCOY

PROMOTOR: URBANIZADORA 2002,SL

ARQUITECTOS:

GIG PROYECTOS, SL

VICTOR GARCIA

JOSE GOZALBEZ

JOSE V. JORNET

J. FRANCISCO PICÓ

FECHA: MAYO 2005

620PRI05

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA



GENERALITAT VALENCIANA  
CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE  
DILIGENCIA para hacer constar que por resolución del Conseller de Territorio y Vivienda de 27 de febrero de 2007, fue aprobada definitivamente la Homologación y Plan de Reforma Interior de la U.E nº 7 de Alcoi.

Fdo. La secretaria de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante



Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de .....

28-01-05 / 21-07-05

Alcoy, a .....  
EL/LA SECRETARIO/A



CONFORME:  
L'Arquitecte Municipal

### PROYECTO DE REFORMA INTERIOR DE LA U.A.7 DEL P.G.O.U. DE ALCOY

PROMOTOR:	URBANIZADORA ALCOI 2002, SL		
ARQUITECTOS:	GIG PROYECTOS, SL		
JOSE V. JORNET	J. FRANCISCO PICÓ	VICTOR GARCIA	JOSE GOZALBEZ
FECHA:	MAYO 2005	620PRI05	
PLANO: INFORMACION SITUACION.	ESCALA:		1:5.000



GENERALITAT VALENCIANA  
 CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE  
 DILIGENCIA para hacer constar que por resolución del Conseller de Territorio y Vivienda de 27 de febrero de 2007, fue aprobado definitivamente la Homologación y Plan de Reforma Interior de la U.E nº 7 de Alcoi.



Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de .....

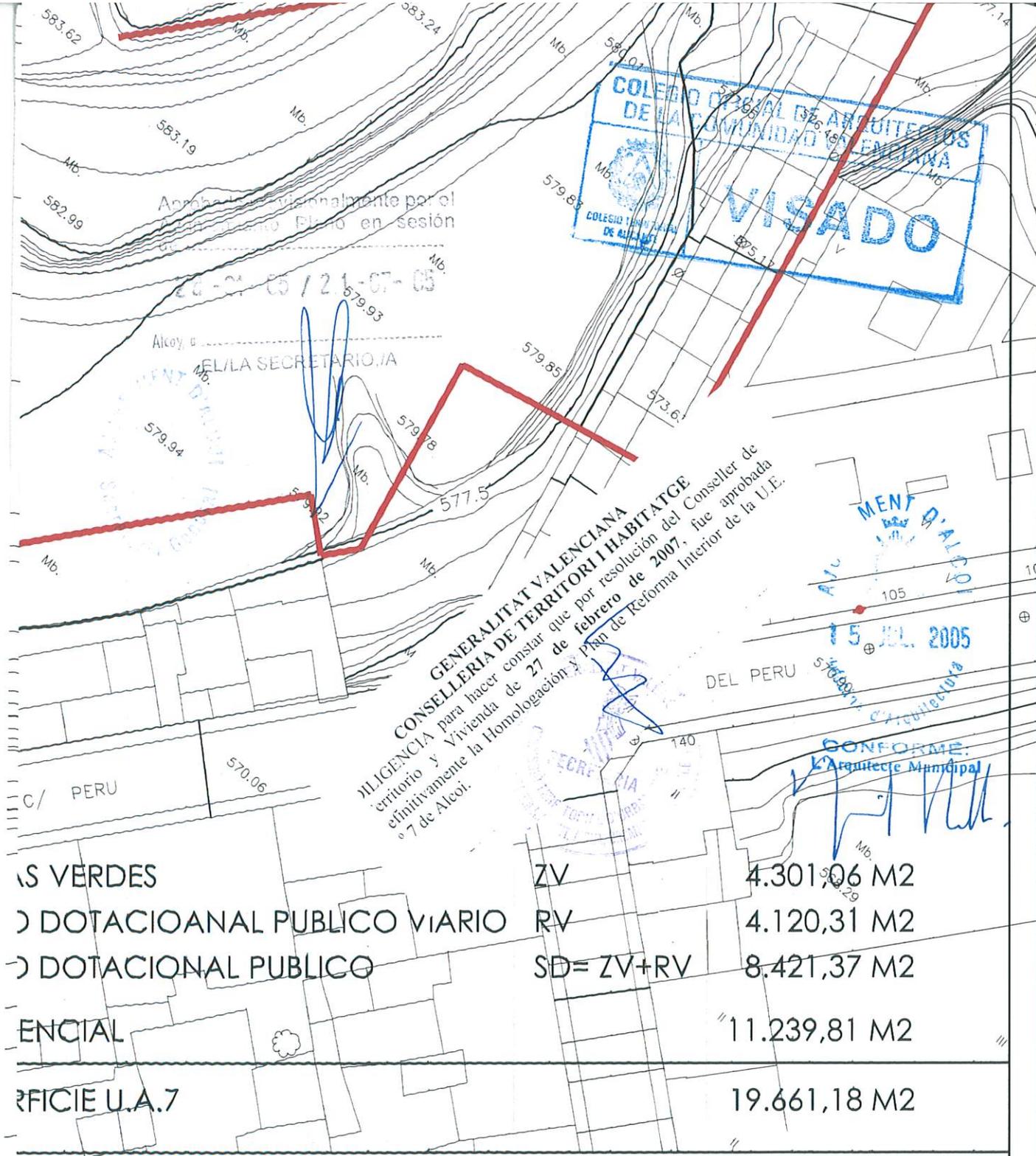
28-01-05 / 21-07-05

Alcoi, a .....  
 EL/LA SECRETARIO/A



CONFORME:  
 L'Arquitecte Municipal

PROYECTO DE REFORMA INTERIOR DE LA U.A.7 DEL P.G.O.U. DE ALCOY		
PROMOTOR: URBANIZADORA ALCOI 2002, SL		
ARQUITECTOS: JOSE V. JORNET                      J. FRANCISCO PICÓ		GIG PROYECTOS, SL VICTOR GARCIA                      JOSE GOZALBEZ 
FECHA: MAYO 2005	620PRI05	
PLANO: INFORMACION. PLANEAMIENTO VIGENTE.	ESCALA: 1:1.000	1-2

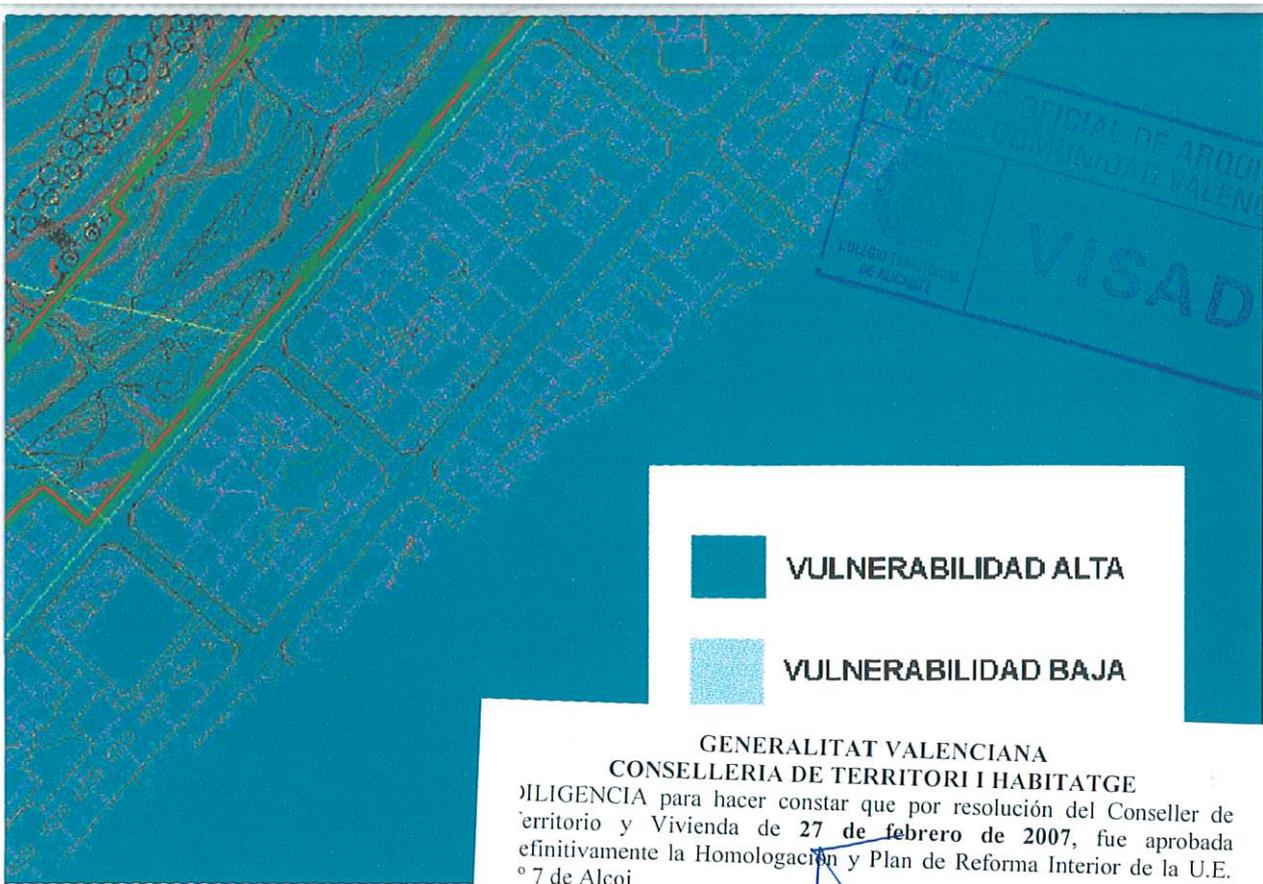


GENERALITAT VALENCIANA  
 CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE  
 para hacer constar que por resolución del Conseller de  
 Territorio y Vivienda de 27 de febrero de 2007, fue aprobada  
 definitivamente la Homologación y Plan de Reforma Interior de la U.E.

AS VERDES	ZV	4.301,06 M2
DOTACIONAL PUBLICO VIARIO	RV	4.120,31 M2
DOTACIONAL PUBLICO	SD= ZV+RV	8.421,37 M2
ENCIAL		11.239,81 M2
RFICIE U.A.7		19.661,18 M2

PROYECTO DE REFORMA INTERIOR DE LA U.A.7  
 DEL P.G.O.U. DE ALCOY

AUTOR: URBANIZADORA ALCOI 2002, SL	
DIBUJANTES: JORNET MAYO 2005	GIG PROYECTOS, SL VICTOR GARCIA JOSE GOZALBEZ
TOPOGRAFIA DEL TERRENO	
ESCALA: 1:500	620PRI05 I-3



GENERALITAT VALENCIANA  
 CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE  
 COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME I HABITATGE  
 ALICANTE  
 ILIGENCIA para hacer constar que por resolución del Conseller de Territorio y Vivienda de 27 de febrero de 2007, fue aprobada definitivamente la Homologación y Plan de Reforma Interior de la U.E. nº 7 de Alcoi.

Fdo. La secretaria de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

28-01-05 / 21-07-05

Alcoy, a EL/LA SECRETARIO/A




CONFORME:  
 Arquitecte Municipal

<b>PROYECTO DE REFORMA INTERIOR DE LA U.A.7          DEL P.G.O.U. DE ALCOY</b>		
PROMOTOR:	URBANIZADORA ALCOI 2002, SL	
ARQUITECTOS:	GIG PROYECTOS, SL	
	VICTOR GARCIA	JOSE GOZALBEZ
FECHA:	MAYO 2005	620PRI05
PLANO:	INFORMACION. CARTOGRAFIA TEMATICA.	ESCALA:  1-4



al 5  
JP= 1975,01m2



M4-C  
SUP=904,42 M2

ZV2  
SUP= 2.096,63m2

M4-B

Vial 4  
SUP= 352,91m2



Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

28-01-05 / 21-07-05

EL/LA SECRETARIO/A

CONFORME:  
L'Arquitecte Municipal

ZONAS VERDES	ZV	4.301,06 M2
SUELO DOTACIONAL PUBLICO VIARIO	RV	4.120,31 M2
SUELO DOTACIONAL PUBLICO	SD= ZV+RV	8.421,37 M2
RESIDENCIAL		11.239,81 M2
SUPERFICIE U.A.7		19.661,18 M2

PROYECTO DE REFORMA INTERIOR DE LA U.A.7  
DEL P.G.O.U. DE ALCOY

PROMOTOR: URBANIZADORA ALCOI 2002, SL

ARQUITECTOS:

JOSE V. JORNET

J. FRANCISCO PICÓ

GIG PROYECTOS, SL  
VICTOR GARCIA      JOSE GOZALBEZ

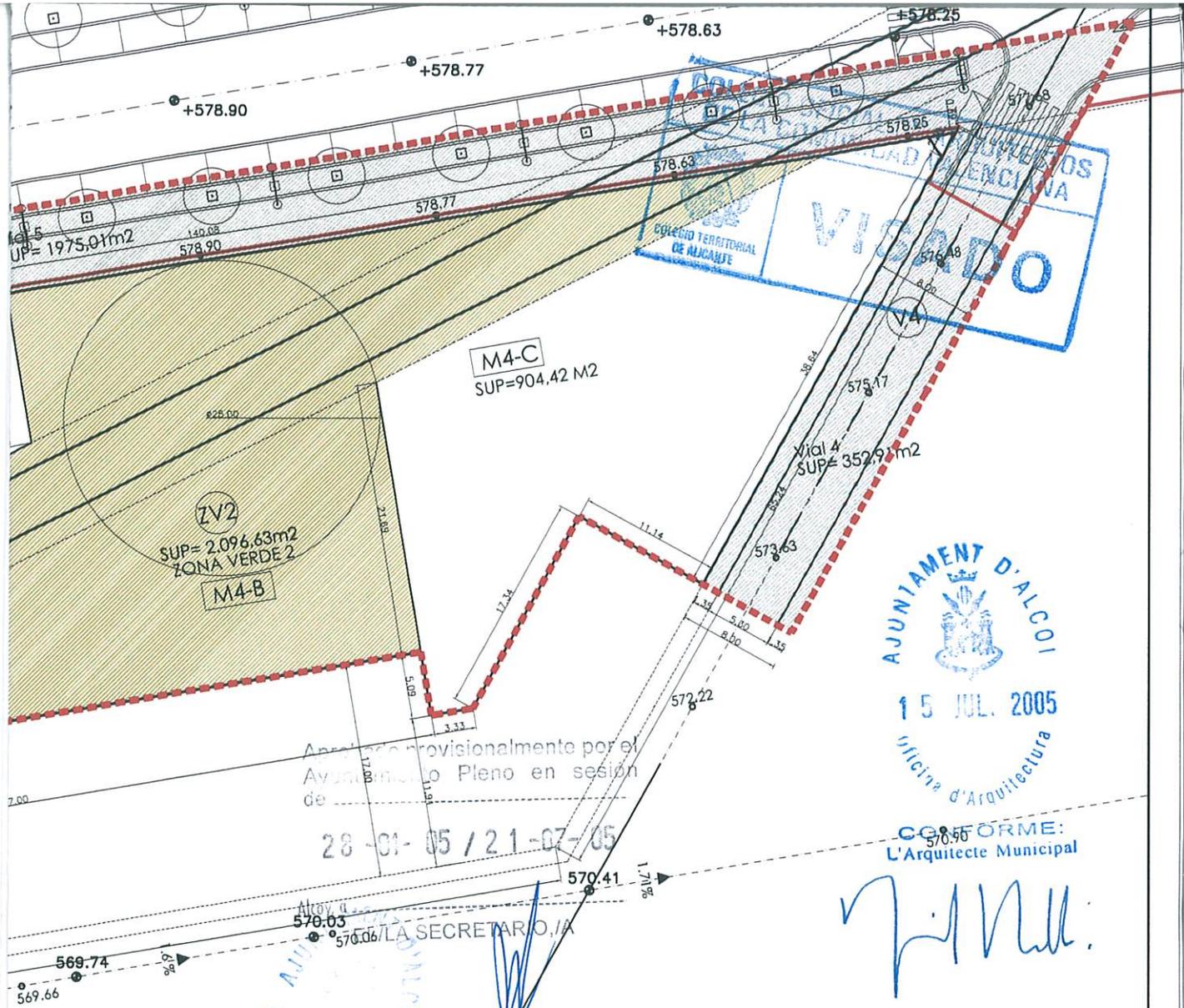
FECHA: MAYO 2005

620PRI05

PLANO: DISTRIBUCION DE SUPERFICIES

ESCALA: 1:500

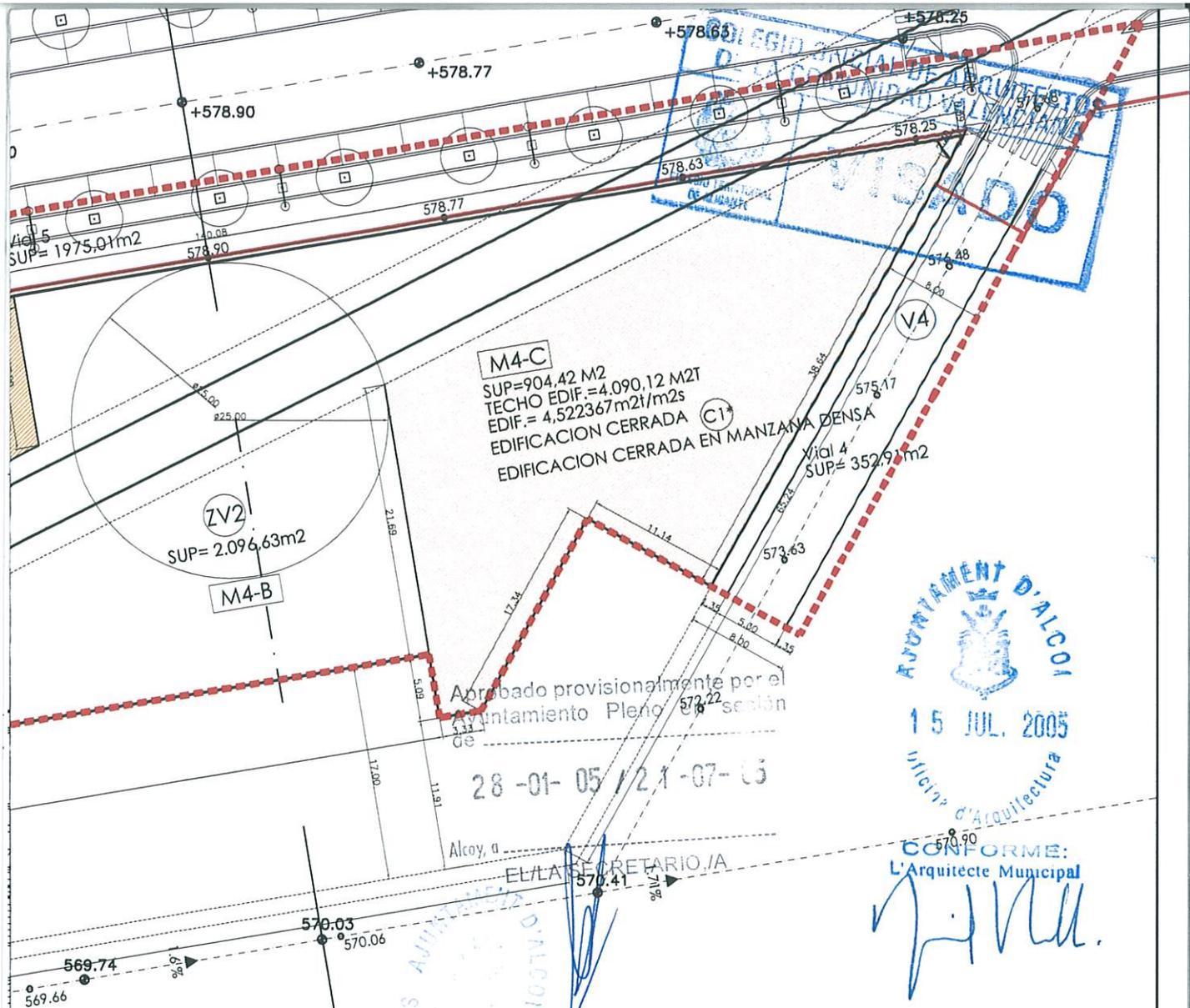
0-2



ZONAS VERDES	ZV	4.301,06 M2
SUELO DOTACIONAL PUBLICO VIARIO	RV	4.120,31 M2
SUELO DOTACIONAL PUBLICO	SD= ZV+RV	8.421,37 M2
RESIDENCIAL		11.239,81 M2
SUPERFICIE U.A.7		19.661,18 M2

**PROYECTO DE REFORMA INTERIOR DE LA U.A.7  
DEL P.G.O.U. DE ALCOY**

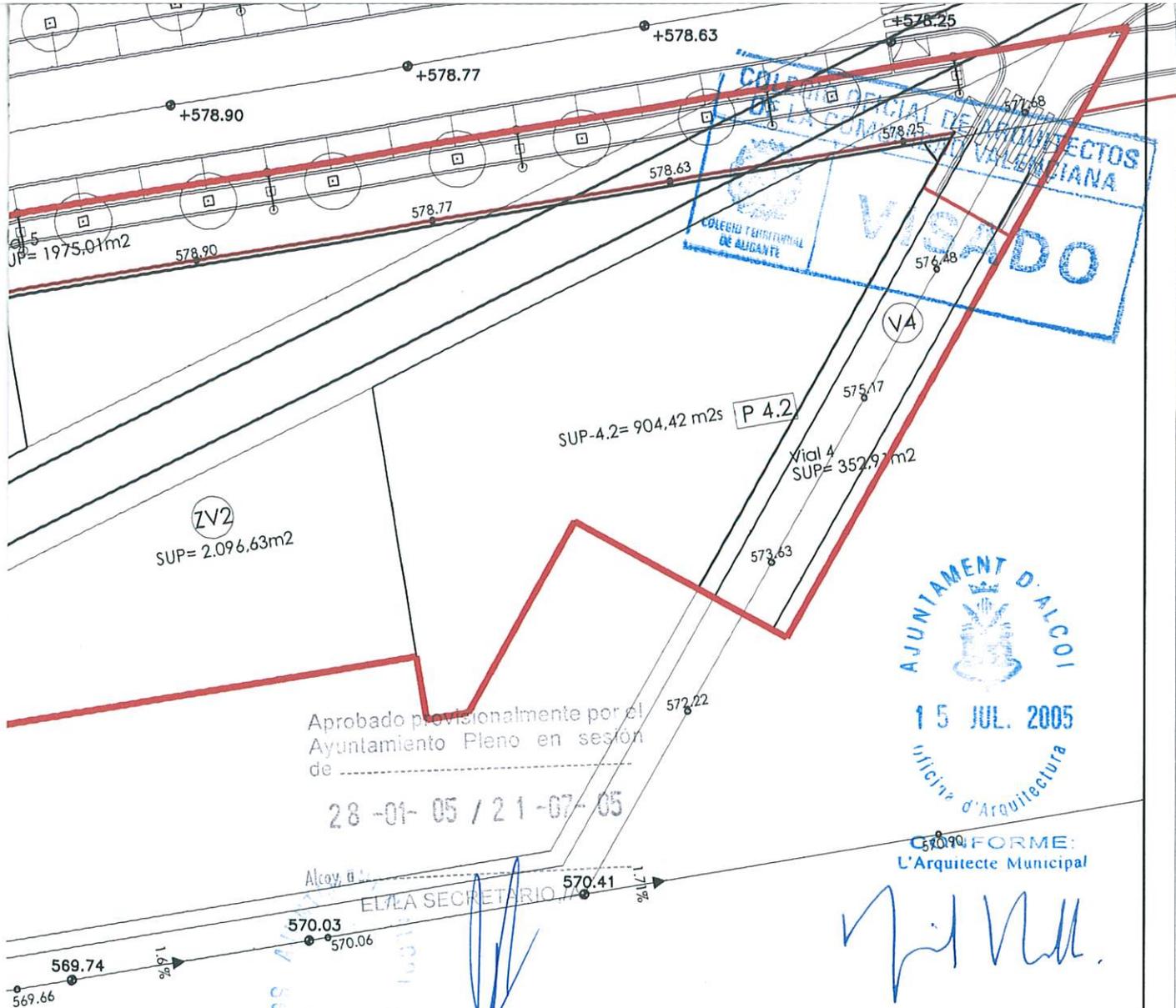
PROMOTOR:	URBANIZADORA ALCOI 2002, SL		
ARQUITECTOS:	GIG PROYECTOS, SL		
JOSE V. JORNET	J. FRANCISCO PICÓ	VICTOR GARCIA	JOSE GOZALBEZ
FECHA:	MAYO 2005	620PRI05	
PLANO:	RED DE RESERVA DOTACIONAL PÚBLICA. SECCIONES DE RED VIARIA.	ESCALA:	1:500
			0-3



ZONAS VERDES	ZV	4.301,06 M2
SUELO DOTACIONAL PUBLICO VIARIO	RV	4.120,31 M2
SUELO DOTACIONAL PUBLICO	SD= ZV+RV	8.421,37 M2
RESIDENCIAL		11.239,81 M2
SUPERFICIE U.A.7		19.661,18 M2

**PROYECTO DE REFORMA INTERIOR DE LA U.A.7  
 DEL P.G.O.U. DE ALCOY**

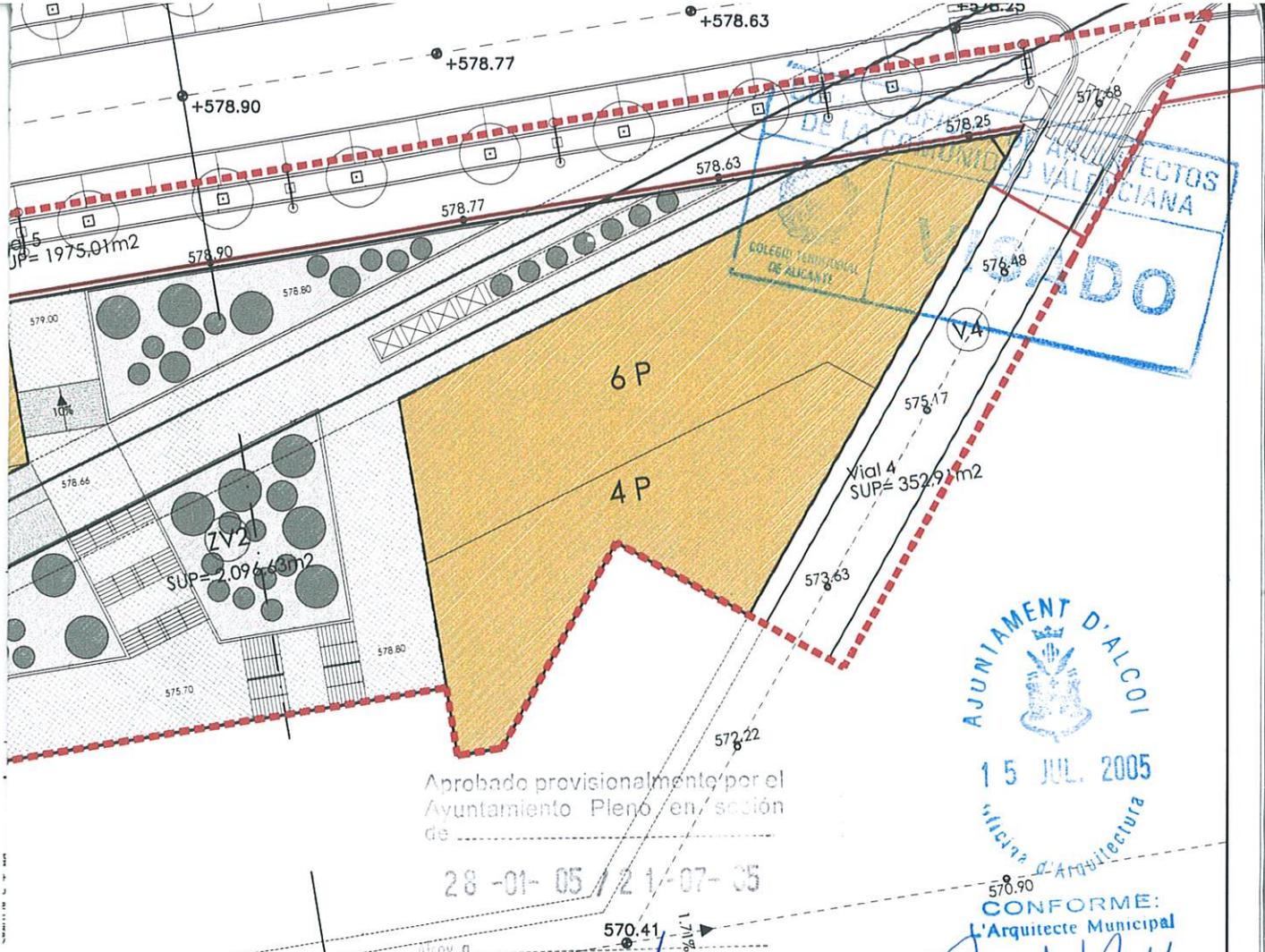
PROMOTOR: URBANIZADORA ALCOI 2002, SL	
ARQUITECTOS: GIG PROYECTOS, SL JOSE V. JORNET      J. FRANCISCO PICÓ      VICTOR GARCIA      JOSE GOZALBEZ	
FECHA: MAYO 2005	620PRI05
PLANO: AREAS DE EDIFICACIÓN. PLAN DE ETAPAS. DIVISION POLIGONAL.	ESCALA: 1:500      0-4



ZONAS VERDES	ZV	4.301,06 M2
SUELO DOTACIONAL PUBLICO VIARIO	RV	4.120,31 M2
SUELO DOTACIONAL PUBLICO	SD= ZV+RV	8.421,37 M2
RESIDENCIAL		11.239,81 M2
SUPERFICIE U.A.7		19.661,18 M2

**PROYECTO DE REFORMA INTERIOR DE LA U.A.7  
DEL P.G.O.U. DE ALCOY**

PROMOTOR:	URBANIZADORA ALCOI 2002, SL		
ARQUITECTOS:	GIG PROYECTOS, SL		
JOSE V. JORNET	J. FRANCISCO PICÓ	VICTOR GARCIA	JOSE GOZALBEZ
FECHA:	MAYO 2005	620PRI05	
PLANO:	PROPUESTA DE PARCELACION	ESCALA:	1:500
			<b>O-5</b>



Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

28-01-05 / 21-07-05



15 JUL. 2005

Subscripció d'Arquitectura

CONFORME:  
L'Arquitecte Municipal

ZONAS VERDES	ZV	4.301,06 M2
SUELO DOTACIONAL PUBLICO VIARIO	RV	4.120,31 M2
SUELO DOTACIONAL PUBLICO	SD= ZV+RV	8.421,37 M2
RESIDENCIAL		11.239,81 M2
SUPERFICIE U.A.7		19.661,18 M2

PROYECTO DE REFORMA INTERIOR DE LA U.A.7  
DEL P.G.O.U. DE ALCOY

PROMOTOR: URBANIZADORA ALCOI 2002, SL

ARQUITECTOS:

JOSE V. JORNET

J. FRANCISCO PICÓ

GIG PROYECTOS, SL

VICTOR GARCIA

JOSE GOZALBEZ

FECHA: MAYO 2005

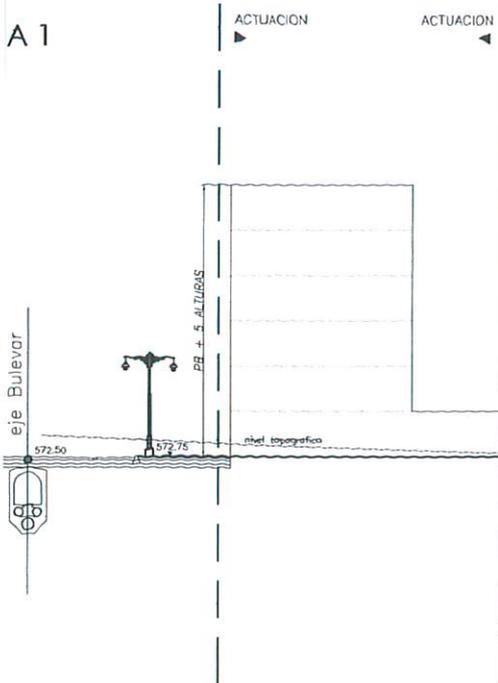
620PRI05

PLANO: PROPUESTA DE EDIFICACION.

ESCALA: 1:500

0-6

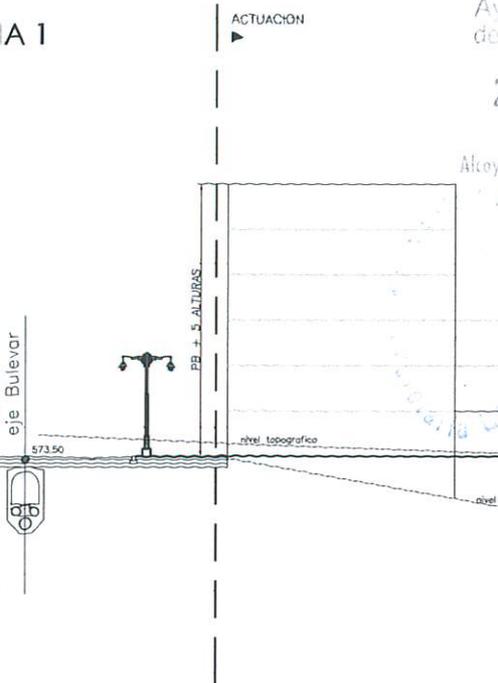
A 1



Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Alcoy en sesión de 28-01-05 / 21-07-05



A 1



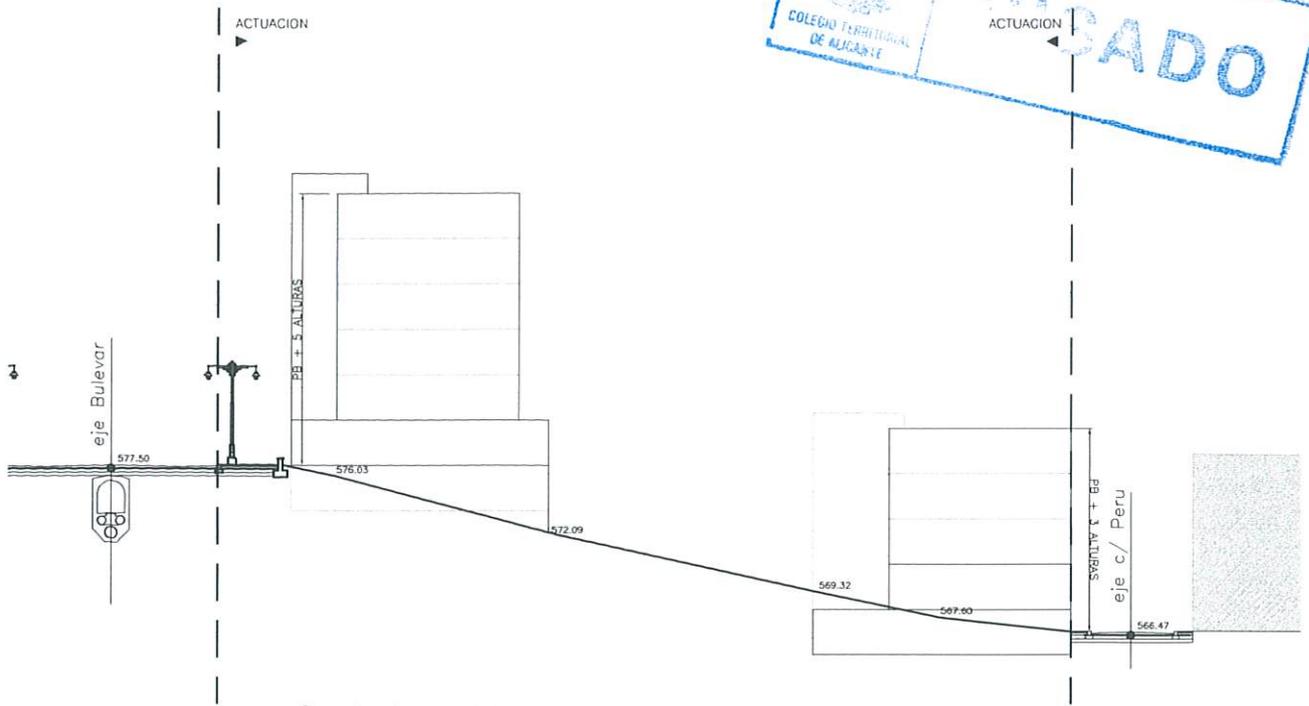
Alcoy, a ... EL/LA SECRETAR/O/A

CONFORME:  
El Arquitecto Municipal

PROYECTO DE REFORMA INTERIOR DE LA U.A.7  
DEL P.G.O.U. DE ALCOY

PROMOTOR: URBANIZADORA ALCOI 2002, SL		
ARQUITECTOS: JOSE V. JORNET J. FRANCISCO PICÓ		GIG PROYECTOS, SL VICTOR GARCIA JOSE GOZALBEZ
FECHA: MAYO 2005	620PRI05	
PLANO: ORDENANZA GRAFICA. MANZANA 1.	ESCALA: 1:500	O-7

ION 5- MANZANA 3



Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

28-01-05 / 21-07-05

Alcoy, a \_\_\_\_\_  
EL/LA SECRETARIO/A



CONFORME:  
L'Arquitecte Municipal

PROYECTO DE REFORMA INTERIOR DE LA U.A.7  
DEL P.G.O.U. DE ALCOY

PROMOTOR: URBANIZADORA ALCOI 2002, SL

ARQUITECTOS: GIG PROYECTOS, SL  
JOSE V. JORNET VICTOR GARCIA JOSE GOZALBEZ  
J. FRANCISCO PICÓ

FECHA: MAYO 2005

620PRI05

PLANO: ORDENANZA GRAFICA. MANZANA 3.

ESCALA: 1:500

0-8



GENERALITAT VALENCIANA  
CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE

DILIGENCIA para hacer constar que por resolución del Conseller de Territorio y Vivienda de 27 de febrero de 2007, fue aprobada definitivamente la Homologación del Plan de Reforma Interior de la U.E nº 7 de Alcoi.



Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de .....

28-01-05 / 21-07-05

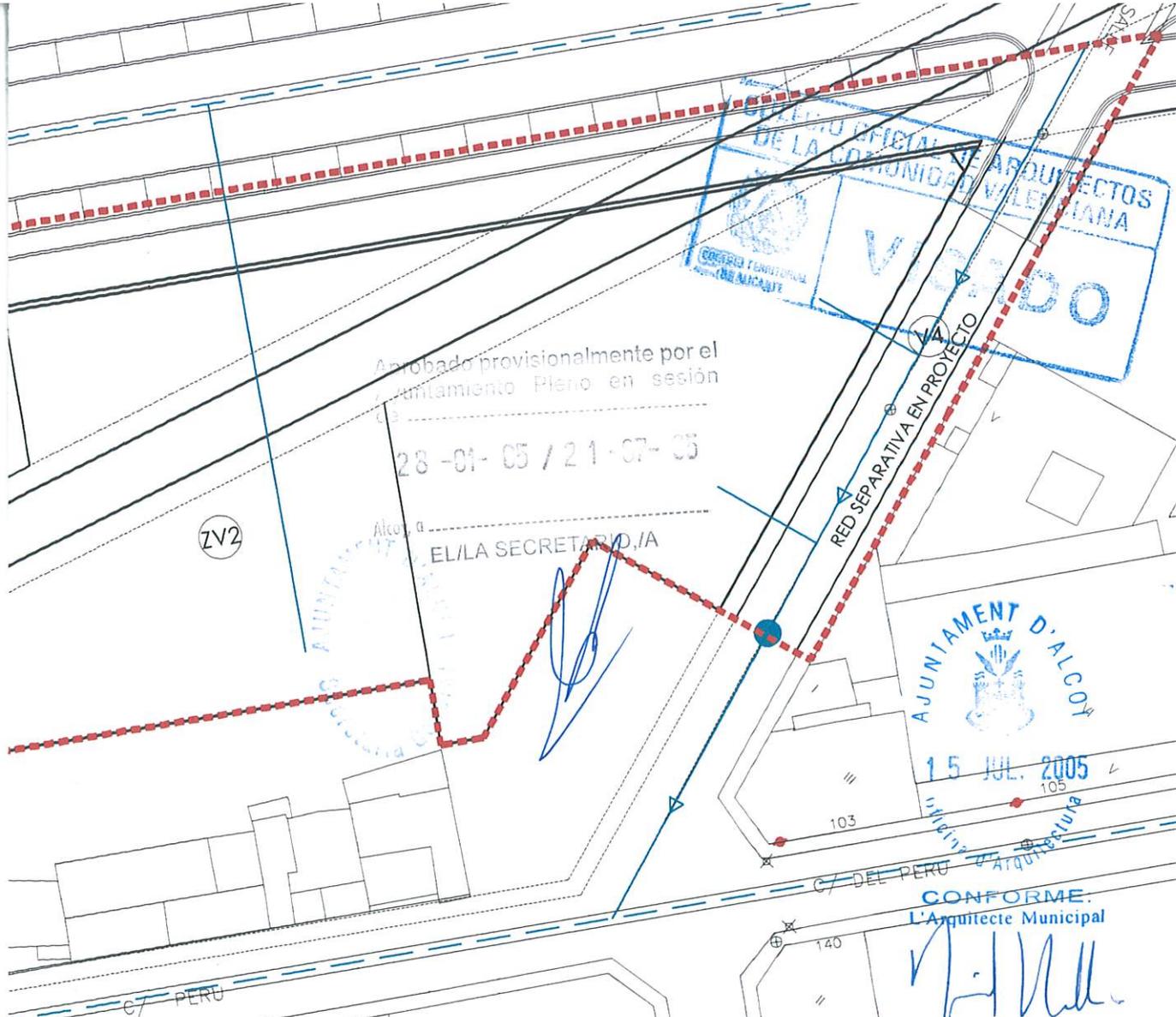


Alcoi, a .....  
EL/LA SECRETARIO/A



CONFORME:  
L'Arquitecte Municipal

<p>PROYECTO DE REFORMA INTERIOR DE LA U.A.7 DEL P.G.O.U. DE ALCOY</p>		
<p>PROMOTOR: URBANIZADORA ALCOI 2002, SL</p>		
<p>ARQUITECTOS:            JOSÉ V. JORNET</p>		<p>GIG PROYECTOS, SL          VICTOR GARCIA      JOSE GOZALBEZ    </p>
<p>FECHA: MAYO 2005</p>		<p>620PRI05</p>
<p>PLANO: ORDENANZA GRAFICA. MANZANA 4.</p>		<p>ESCALA: 1:500</p>
		<p>0-9</p>



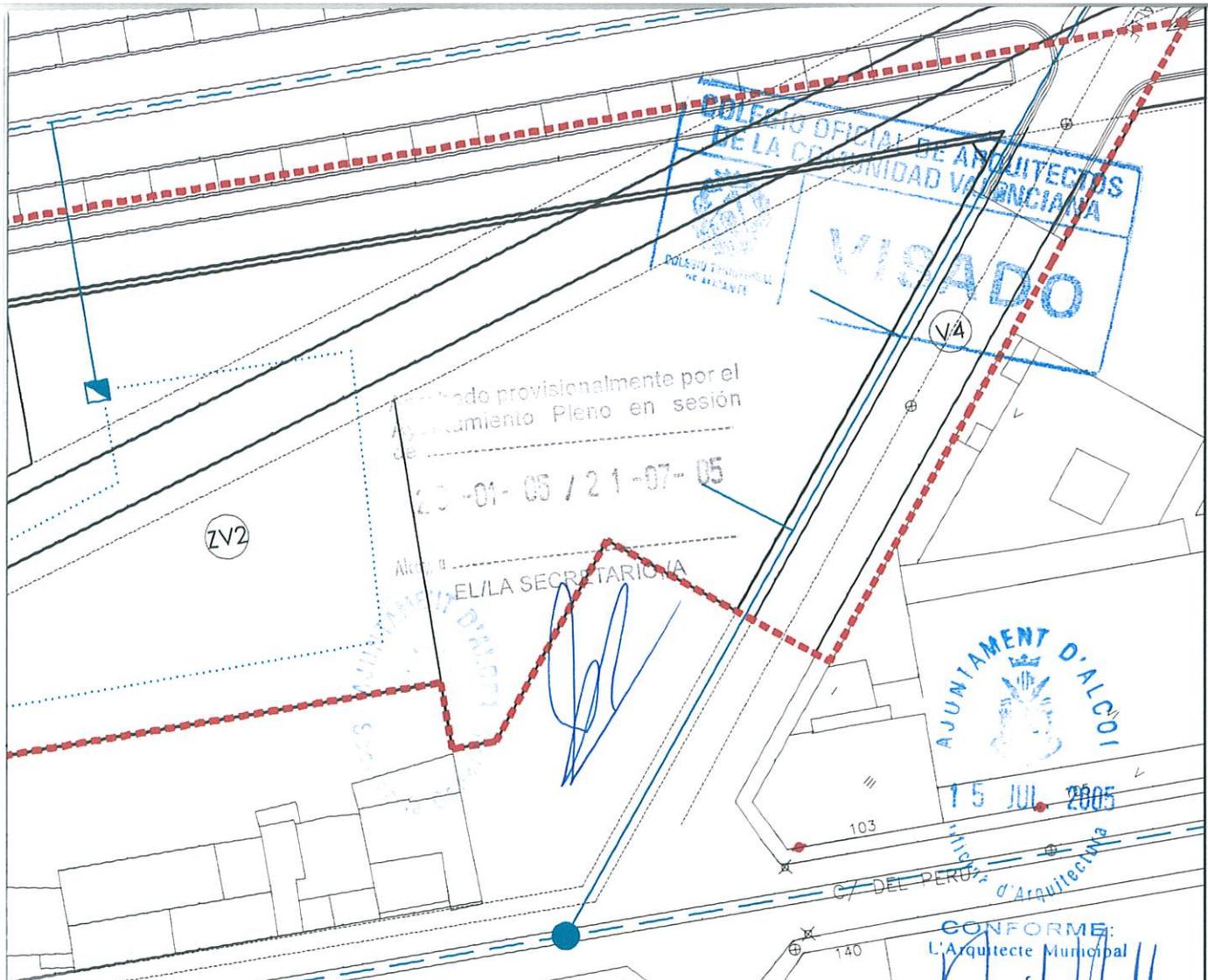
Aprobado provisionalmente por el  
 Ayuntamiento Pleno en sesión  
 28-01-05 / 21-07-05

Alcaldía  
 EL/LA SECRETARIO/A

ZONAS VERDES	ZV	4.301,06 M2
SUELO DOTACIONAL PUBLICO VIARIO	RV	4.120,31 M2
SUELO DOTACIONAL PUBLICO	SD= ZV+RV	8.421,37 M2
RESIDENCIAL		11.239,81 M2
SUPERFICIE U.A.7		19.661,18 M2

PROYECTO DE REFORMA INTERIOR DE LA U.A.7  
 DEL P.G.O.U. DE ALCOY

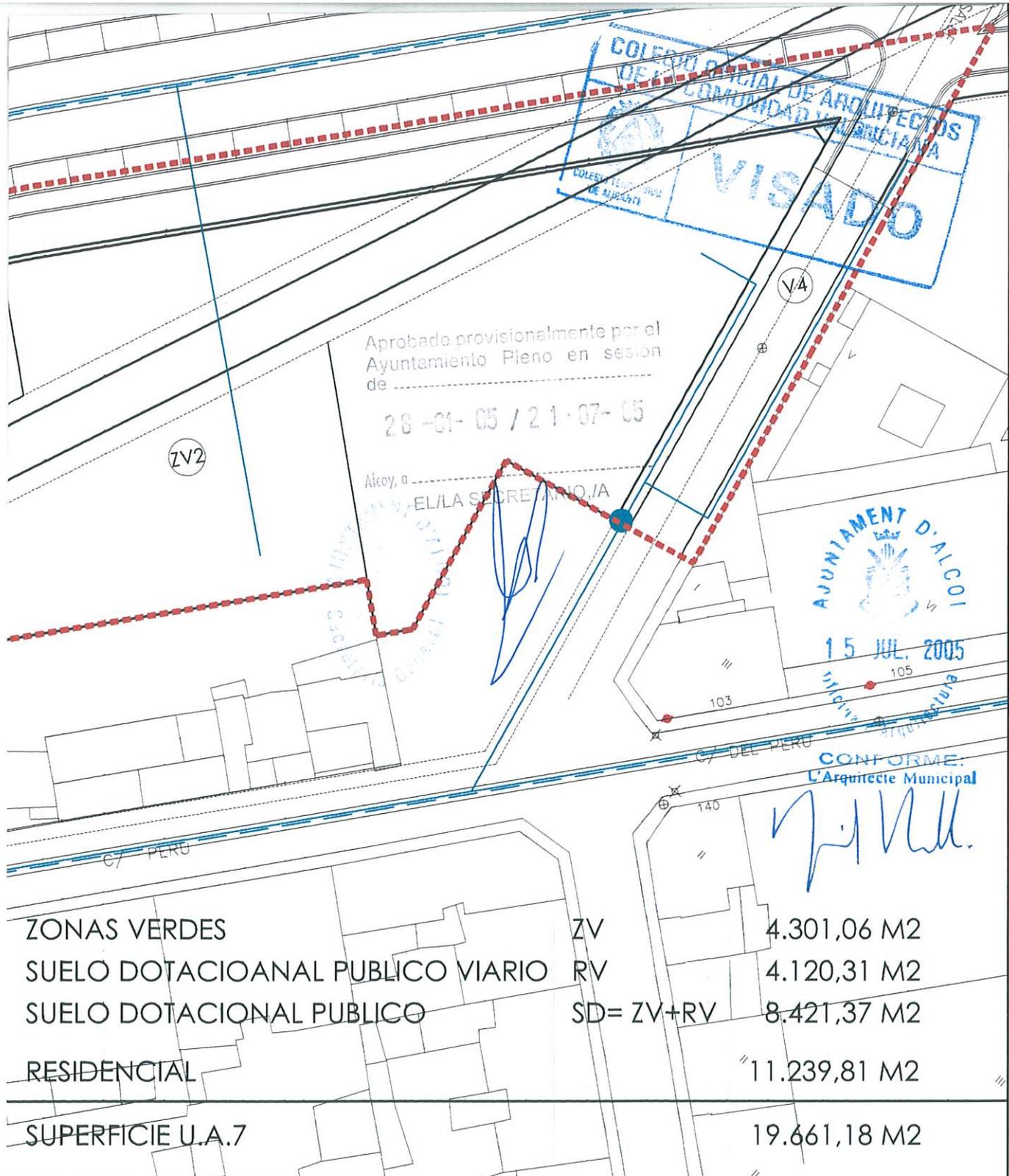
PROMOTOR: URBANIZADORA ALCOI 2002, SL	
ARQUITECTOS: GIG PROYECTOS, SL	
JOSE V. JORNET	J. FRANCISCO PICÓ
VICTOR GARCIA	JOSE GOZALBEZ
FECHA: MAYO 2005	620PRI05
PLANO: SERVICIOS. RED DE SANEAMIENTO.	ESCALA: 1:500 0-10.1



ZONAS VERDES	ZV	4.301,06 M2
SUELO DOTACIONAL PUBLICO VIARIO	RV	4.120,31 M2
SUELO DOTACIONAL PUBLICO	SD= ZV+RV	8.421,37 M2
RESIDENCIAL		11.239,81 M2
SUPERFICIE U.A.7		19.661,18 M2

**PROYECTO DE REFORMA INTERIOR DE LA U.A.7  
DEL P.G.O.U. DE ALCOY**

PROMOTOR: URBANIZADORA ALCOI 2002, SL	
ARQUITECTOS: JOSE V. JORNET J. FRANCISCO PICÓ	GIG PROYECTOS, SL VICTOR GARCIA JOSE GOZALBEZ
FECHA: MAYO 2005	620PRI05
PLANO: SERVICIOS. RED DE AGUA POTABLE.	ESCALA: 1:500 0-10.2



PROYECTO DE REFORMA INTERIOR DE LA U.A.7  
DEL P.G.O.U. DE ALCOY

PROMOTOR: URBANIZADORA ALCOI 2002, SL

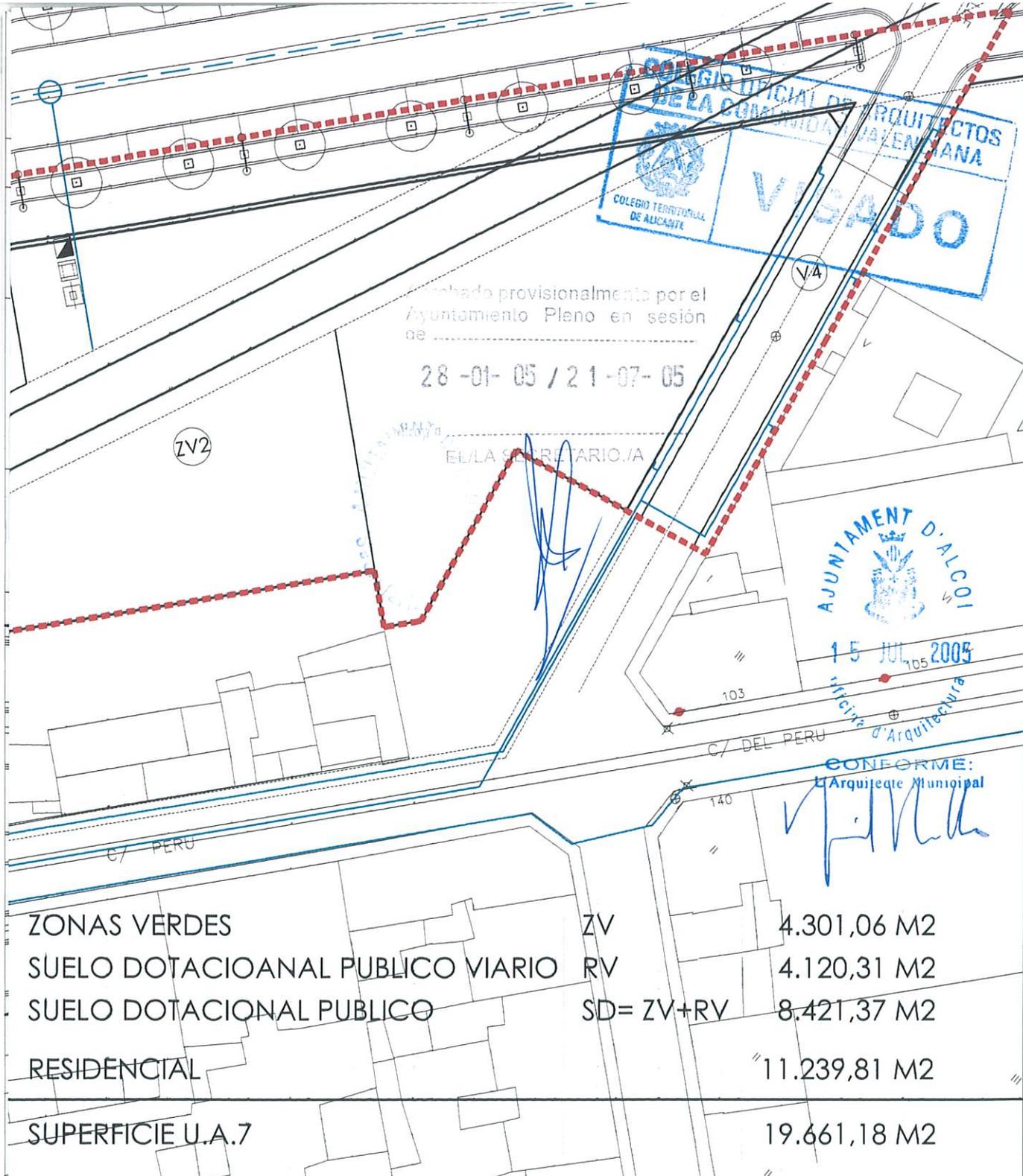
ARQUITECTOS: GIG PROYECTOS, SL  
 JOSE V. JORNET VICTOR GARCIA JOSE GOZALBEZ  
 J. FRANCISCO PICÓ

FECHA: MAYO 2005

620PRI05

PLANO: SERVICIOS.  
RED DE DISTRIBUCION DE ALTA Y BAJA TENSION.

ESCALA: 1:500 0-10.3



ZONAS VERDES	ZV	4.301,06 M2
SUELO DOTACIONAL PUBLICO VIARIO	RV	4.120,31 M2
SUELO DOTACIONAL PUBLICO RESIDENCIAL	SD= ZV+RV	8.421,37 M2
		" 11.239,81 M2
SUPERFICIE U.A.7		19.661,18 M2

**PROYECTO DE REFORMA INTERIOR DE LA U.A.7  
DEL P.G.O.U. DE ALCOY**

PROMOTOR: URBANIZADORA ALCOI 2002, SL	
ARQUITECTOS: JOSE V. JORNET	J. FRANCISCO PICÓ
GIG PROYECTOS, SL VICTOR GARCIA      JOSE GOZALBEZ	
FECHA: MAYO 2005	620PRI05
PLANO: SERVICIOS. RED DE ALUMBRADO PUBLICO.	ESCALA: 1:500      0-10.4