

PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA
DE LA U.E. 12 LA SALLE (ALCOY)

ALTERNATIVA TECNICA

PROPONENTES: CANTO & VIADUCTO, S.L. y HUERTA MAYOR, S.A.,
de forma mancomunada.

ABRIL DE 2003

INDICE

- 1.- FUNCION
- 2.- OBJETO
- 3.- AMBITO
- 4.- OBRAS Y COSTES
- 5.- PLAZOS
- 6.- URBANIZADOR
- 7.- RESPONSABILIDAD DEL URBANIZADOR
- 8.- GARANTIAS
- 9.- RELACIONES CON LOS PROPIETARIOS
- 10.-RELACIONES ENTRE EL ADJUDICATARIO PARTICULAR Y LA ADMINISTRACION
- 11.- CESION DE LA ADJUDICACION
- 12.- DOCUMENTACION DEL PROGRAMA
- 13.- PROCEDIMIENTO

Según establece el artículo 12 de la Ley 6/94, Reguladora de la Actividad Urbanística, los Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas regulan el proceso de ejecución de éstas, fijando sus plazos, especificando su alcance y modalidad, designando el Urbanizador y concretando sus compromisos, siendo un instrumento para la ordenación del suelo.

El objeto y las determinaciones de los Programas vienen detalladas en el artículo 29 de la L.R.A.U., precepto que desarrolla ambos conceptos según el siguiente orden:

1.- FUNCION

El artículo 29.1 de la L.R.A.U. determina que la urbanización, y la, posterior o simultánea, edificación del suelo urbanizable, requiere la previa concurrencia de dos requisitos:

A) La aprobación de una ordenación pormenorizada que puede estar directamente determinada en el Plan General -conforme al artículo 18-, o establecerse mediante Planes Parciales o de Reforma Interior que desarrollen aquel, cual acontece en este caso, acompañándose un Plan de Reforma Interior modificativo o de mejora para su aprobación simultánea a la del Programa, así como de la correspondiente Homologación del Sector.

B) La programación para ejecutar esta ordenación pormenorizada, mediante la aprobación definitiva del correspondiente Programa para el desarrollo de Actuaciones Integradas, necesario para legitimar la urbanización.

El Plan General de Ordenación Urbana de Alcoy, aprobado definitivamente el día 20 de Julio de 1.989, clasifica el suelo objeto del presente Programa como Suelo Urbano y el mismo se corresponde con la UA 12, La Salle.

La ordenación pormenorizada contemplada en el Plan General, se modifica mediante el P.R.I. formulado y al propio tiempo se solicita la aprobación del Programa que ahora se formula para el desarrollo de la Actuación Integrada a que se refiere.

En el Plan de Reforma Interior que es sometido a aprobación se detallan las alineaciones, las rasantes y las reservas dotacionales suplementarias de la red estructural o primaria. También se fija el parcelario, así como los destinos urbanísticos y las edificabilidades previstas para los terrenos y construcciones.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 28 de la L.R.A.U., al modificarse la ordenación prevista en el Plan General, en el P.R.I. se justifica la reforma pretendida y se aportan planos de ordenación pormenorizada que demuestran la mejora de la ordenación.

Cumple asimismo la ordenación establecida por el Plan de Reforma Interior las exigencias mínimas de calidad urbanística determinadas en el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana y las previstas en el Plan General de Ordenación Urbana de Alcoy.

La Homologación del Sector, que igualmente se formula, tiene la doble condición de ser declarativa y modificativa y su fin último es diferenciar las determinaciones de ordenación estructural de las de ordenación pormenorizada.

2.- OBJETO

El artículo 29.2 de la L.R.A.U. establece que los Programas tienen por objeto: "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".

3.- AMBITO

El ámbito a que se refiere el Programa corresponde a la UA 12, La Salle, del P.G.O.U. de Alcoy, siendo residencial y dotacional el uso permitido, de acuerdo con las condiciones expresadas en la Homologación del Sector.

La superficie de la Unidad de Ejecución es de 19.032,53 m², y los linderos de la misma son los siguientes:

- Norte: Zona verde V1 en Barranco de Benisaidó.
- Sur: Eje del vial denominado Bulevard (en proyecto).
- Este: Eje del vial denominado Boulevard (en proyecto) y puente sobre el barranco de Benisaidó.
- Oeste: Sector 2, "Llometes", terrenos del Colegio La Salle y piscina municipal.

Los propietarios afectados por la actuación, salvo error u omisión, son los que a continuación se relacionan:

<u>PROPIETARIO</u>	<u>SUPERFICIE</u>
COLEGIO "LA SALLE"	3.391,83 m ²
AYUNTAMIENTO DE ALCOY	5.533,78 m ²
CANTO & VIADUCTO, S.L.	2.637,22 m ²
HUERTA MAYOR, S.A.	6.236,60 m ²
HEREDEROS DE ELVIRA MULLOR MIRÓ	666,50 m ²
CALLE LA SALLE	<u>566,60 m²</u>
TOTAL SUPERFICIE.....	19.032,53 m²

Las superficies expresadas están pendientes de verificar mediante la correspondiente medición topográfica.

4.- OBRAS Y COSTES

En el Anteproyecto de Urbanización de la UE 12 (La Salle) acompañado se describen las obras a realizar, y en el mismo se expresa:

- A) La definición de la estructura de la urbanización, con diagramas descriptivos de aquellos elementos más significativos o relevantes para determinar su coste total.
- B) Una mención de calidades de las obras de urbanización a ejecutar.
- C) Los recursos disponibles para los abastecimientos básicos, modo de obtención y financiación.
- D) Las características básicas de la red de evacuación de aguas que se prevé diseñar.
- E) La capacidad portante de la red viaria y las directrices para la implantación de los demás servicios de urbanización.

Los costes de la obra urbanizadora se estimarán dentro de la proposición económico-financiera a presentar en plica cerrada.

5º.- PLAZOS

El plazo de ejecución de las obras es de 6 meses, iniciándose las mismas dentro de los tres primeros meses de vigencia del Programa, entendiéndose vigente desde el momento en que se halle inscrita en el Registro de la Propiedad la Reparcelación del Sector.

En la proposición jurídico-económica se especificará el calendario de desarrollo del Programa en las distintas fases, trabajos y gestiones que integran la Actuación.

6.- URBANIZADOR

Opta a la condición de Urbanizador, de forma mancomunada, las mercantiles CANTO & VIADUCTO, S.L. y HUERTA MAYOR, S.A. con domicilio social respectivo en Paseo del Viaducto nº 14 y C/ Murillo nº 25 de Alcoy, con C.I.F. números B-03977071 y A-03106168, estando inscrita la primera en la Hoja A-29.564, tomo 1.752, folio 109 y la segunda en la Hoja A-13.449, tomo 1.440, folio 158, ambas del Registro Mercantil de Alicante.

Los propietarios promotores del Programa ostentan la titularidad del 46,62% del suelo afectado por la actuación. La forma de gestión por tanto de la Actuación Integrada será la indirecta.

7.- RESPONSABILIDAD DEL URBANIZADOR

La responsabilidad del Urbanizador alcanza a financiar el coste de las inversiones, instalaciones, obras y compensaciones necesarias para ejecutar el Programa, y será repercutido en la propiedad de los solares resultantes.

Redactará el Urbanizador el Proyecto de Urbanización para que sea aprobado por el Ayuntamiento de Alcoy.

También se precisarán y regularán los compromisos, sustantivos y temporales, que asume expresamente el Urbanizador con la aprobación del Programa.

8.- GARANTIAS

El cumplimiento de las previsiones del Programa se garantizará mediante la prestación por el Urbanizador de aval o fianza por valor mínimo del 7 por cien del coste de urbanización previsto.

9.- RELACIONES CON LOS PROPIETARIOS

Las relaciones entre el urbanizador, HUERTA MAYOR, S.A. y CANTO & VIADUCTO, S.L., que representan el 46,62% de los incluidos en la Unidad de Ejecución, y el resto de propietarios afectados se ajustará a las siguientes directrices:

- A) El Urbanizador soportará 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 la Actuación pueden cooperar con ella aportando su primitivo terreno sin urbanizar y recibiendo, a cambio, parcelas edificables urbanizadas. Dicha cooperación admite dos modalidades:
 - 1) Que el propietario contribuya proporcionalmente a las cargas de la urbanización cediendo terrenos.
 - 2) Que el propietario abone en metálico su cuota parte de las cargas de urbanización, garantizando esta deuda.
- C) Los propietarios que de forma expresa declinen cooperar por entender inconveniente o imprudente el desarrollo urbanístico de sus terrenos, podrán 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. Dicho acuerdo aprobatorio determinará la incoación del expediente de determinación del justiprecio para la finca correspondiente.

10.- RELACIONES ENTRE EL ADJUDICATARIO PARTICULAR Y LA ADMINISTRACION

A propuesta del Urbanizador, el Ayuntamiento de Alcoy ejercerá sus potestades públicas, como la expropiación o la reparcelación forzosa, cuando resulte necesario para desarrollar la Actuación, a cuyo fin el propio Urbanizador redactará los proyectos técnicos y financiará los gastos que ello conlleve.

El incumplimiento del plazo de ejecución del Programa determinará, salvo prórroga justificada en causa de interés público, la caducidad de la adjudicación. En la propuesta jurídico-económica se establecerán las penas contractuales a imponer al adjudicatario del Programa que incumpla sus compromisos.

El Urbanizador tendrá derecho a que se le compense, en los términos previstos por la legislación de contratación administrativa, por la revocación anticipada de la adjudicación 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.

11.- CESION DE LA ADJUDICACION

El Urbanizador puede ceder -en escritura pública- su condición en favor de tercero que se subrogue en todas sus obligaciones ante la Administración actuante. Esta ha de aprobar la cesión y, si menoscaba el interés general o supone defraudación de la pública competencia en la adjudicación, la denegará o acordará la gestión directa. La cesión parcial, para tramo o porción minoritaria de la Actuación, requiere que entre cedente y adquirente asuman, solidaria o mancomunadamente, una programación debidamente coordinada y un conjunto de compromisos que satisfagan las exigencias de la programación originaria. Para que el Urbanizador particular pueda contratar prestaciones accesorias de su gestión con tercero, sin transmitirle sus responsabilidades ante la Administración actuante, bastará que dé cuenta de ello a ésta.

12.- DOCUMENTACION DEL PROGRAMA

Establece el artículo 32 de la L.R.A.U. que el Programa contendrá los siguientes documentos:

A) Copia de la Cédula de Urbanización, salvo en los casos en que sea innecesario de acuerdo con esta Ley. Al no ser posible la aprobación del Plan de Reforma Interior sin homologar la Ordenación del Sector, se tramita la correspondiente Homologación con el Programa, por lo que resulta innecesaria la Cédula de Urbanización.

B) Anteproyecto de Urbanización, que se acompaña, habiendo sido redactado, con los contenidos expresados en el artículo 29.4, por el Arquitecto don Francisco Javier Botella Vicent, si bien la parte económica ha sido desglosada y se presentará como parte integrante de la proposición económico-financiera.

C) Convenio Urbanístico, aportándose en su momento propuesta del mismo que, una vez aceptada por el Ayuntamiento de Alcoy, será suscrito por el Sr. Alcalde y por el legal representante del Urbanizador.

D) Proposición Económico-Financiera. Forma parte, junto con la propuesta de Convenio Urbanístico, de la proposición jurídico-económica y se presentará en plica cerrada conforme al artículo 46.2 de la L.R.A.U.

13.- PROCEDIMIENTO

Ha de seguirse el procedimiento fijado en el artículo 45 y siguientes de la L.R.A.U., por lo que expresamente se solicita del Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Alcoy que someta a información pública la Alternativa Técnica de Programa que presentan las mercantiles HUERTA MAYOR, S.A. y CANTO & VIADUCTO, S.L.

A los efectos del artículo 46.3 de la L.R.A.U., el Ayuntamiento de Alcoy remitirá aviso con el contenido del edicto al domicilio fiscal de quienes constan en el Catastro como titulares de derechos afectados por la actuación propuesta.

Alcoy, a ocho de Abril de dos mil tres.



Redactor: Francisco Payá Albors. Abogado.

580013 22-12-05
3/3

EXPEDIENTE DE HOMOLOGACION SECTORIAL DEL SUELO URBANO UA-12 "LA SALLE"*

*DOCUMENTACIÓN MODIFICADA SEGÚN ACUERDO PLENO AYUNTAMIENTO DE ALCOY DE 28/01/2005

PROMOTORES: HUERTA MAYOR S.A. Y

CANTÓ & VIADUCTO S.L.

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

28 -01- 05 / 14 -12- 05

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE MEDIO AMBIENTE, AGUA, URBANISMO Y VIVIENDA
DILIGENCIA para hacer constar que este do-
cumento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

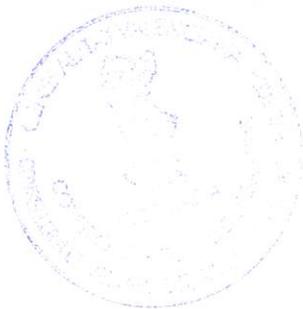
el día

18 NOV 2008

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo

Alcoy, a

EL/LA SECRETARIO,/A



Arquitecto:

Fco. Javier Botella Vicent

EXPEDIENTE DE HOMOLOGACIÓN SECTORIAL DEL SUELO URBANO UA-12 "LA SALLE" (ALCOY)

INDICE

1. OBJETO
2. FUNDAMENTACION LEGAL
3. PROMOTOR
4. AMBITO DE ACTUACIÓN
5. CONSIDERACION RESPECTO AL PGOU VIGENTE
6. JUSTIFICACION
7. HOMOLOGACION PROPUESTA Y ORDENACION ESTRUCTURAL
8. FICHA DE PLANEAMIENTO
9. CUADRO RESUMEN COMPARATIVO
10. CONSIDERACIONES GENERALES

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

28 -01- 05 / 14 -12- 05

Alcay, a
EL/LA SECRETARIO,/A



1. OBJETO

El expediente de homologación que se redacta forma parte de un conjunto de instrumentos urbanísticos simultáneamente presentados a trámite, junto con un Programa de desarrollo de una Actuación integrada y un Plan de Reforma Interior.

Todo ello conforma una estrategia urbanística sobre la UA 12 La Salle del PGOU de Alcoy.

Esta actuación, al conllevar una modificación del PGOU, requiere expediente de Homologación según la Disposición transitoria Primera 3 de la LRAU.

El expediente de Homologación, por lo demás, respondiendo a los criterios de LRAU, define la ordenación estructural del área de la actuación programada, expresando las determinaciones que la integran, en tanto que el PRI hace lo propio con la ordenación pormenorizada.

La finalidad de este expediente de homologación es delimitar un sector en suelo urbano para tramitar un Plan de Reforma Interior que modifique alguna de las determinaciones del PGOU y delimitar una unidad de ejecución.

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

28 -01- 05 / 14 -12- 05

Alcoy, a
EL/LA SECRETARIO,/A



GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE MEDIU AMBIENTE, AIGUA, URBANISME I VIVIENDA
DILIGENCIA para hacer constar que este do-
cumento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

el día

18 NOV 2008

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo



2. FUNDAMENTACION LEGAL

La formulación y promoción del presente conjunto de instrumentos urbanísticos se efectúa por iniciativa particular, de acuerdo con lo establecido en el artículo 52.1.A de la LRAU en relación con los artículos 2.5 y 5.3 del mismo texto legal.

La fundamentación legal de este expediente se encuentra en el art. 54 de la LRAU y en su disposición Transitoria Primera 3, conforme a los cuales podrán modificarse determinaciones de los Planes Generales a través de Planes de Reforma Interior.

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

28 -01- 05 / 14 -12- 05

Alcay, a

EL/LA SECRETARIO/A



3. PROMOTOR

Los promotores de este expediente son los del Programa de Actuación Integrada al que se adjunta la presente Homologación:

HUERTA MAYOR, S.A.

CANTO&VIADUCTO, S.L.

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

28 -01- 05 / 14 -12- 05

Alcay, a

EL/LA SECRETARIO,/A



A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end.



4. AMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito de la zona que se desea homologar comprende básicamente los terrenos de la U.A. 12 del PGOU de Alcoy, cuya superficie según la documentación del mismo plan es de 20.000,00 m², si bien la superficie real es de 18.960,78 m² de acuerdo con la medición efectuada .siendo sus límites los siguientes:

Límite Oeste

Sector 2 – Llometes.Terrenos del Colegio la Salle y piscina municipal.

Límite Norte

Zona verde en Barranco de Benisaidó.

Límite Este

Eje del vial denominado Boulevard (en proyecto) y nuevo puente barranco de Beniasidó

Límite Sur

Eje del vial denominado Boulevard (en proyecto)

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

28 -01- 05 / 14 -12- 05

Alcoy, a

EL/LA SECRETARIO,/A



5. CONSIDERACION RESPECTO AL PGOU VIGENTE

El PGOU de Alcoy aprobado definitivamente por la C.T.U. el 20 de julio de 1989. prevé para la UA-12 la Salle en la ficha de gestión de la memoria del plan las siguientes determinaciones:

UA-12 LA SALLE	Ficha gestión PGOU
SUPERFICIE TOTAL COMPUTABLE	20.000,00 m ²
RED VIARIA	3.700,00 m ²
ZONAS VERDES	5.900,00 m ²
DOTACIONES públicas	0,00 m ²
TOTAL (ISD)	9.600,00 m ² ISD 48%
INDICE DE EDIFICABILIDAD (IEB)	0.765 m ² /m ²
EDIFICABILIDAD lucrativa	15.300,00 m ² T
SUELO PRIVADO	10.400,00 m ²
TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS	C1- U2
USO	VIVIENDA

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

28 -01- 05 / 14 -12- 05

Alcoy, a
EL/LA SECRETARIO/A




6. JUSTIFICACION

El objeto fundamental del Plan de Reforma Interior que se tramita es definir la nueva ordenación pormenorizada que modificará la ordenación establecida en el PGOU.

El vigente PGOU de Alcoy no está adaptado a la LRAU lo que justifica la conveniencia y necesidad de acompañar el PRI de este expediente de homologación , que deslinde la ordenación estructural de la ordenación pormenorizada.

La naturaleza de la presente homologación será :

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

SECTORIAL

28 -01- 05 / 14 -12- 05

El objeto físico es delimitar un sector en suelo urbano para tramitar un Plan de Reforma Interior que coincidirá sensiblemente con la antigua UA -12 la Salle del PGOU.

DECLARATIVA

El presente documento se limitará a identificar las partes del Plan General que constituyen la ordenación estructural para diferenciarlas de las que, se considerarán ordenación pormenorizada.

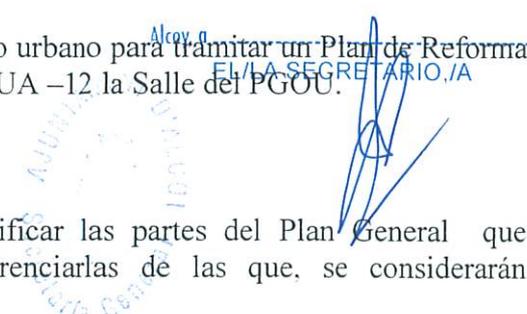
MODIFICATIVA

Porque se pretende modificar la ordenación existente en los siguientes aspectos:

- La delimitación de la UA 12 se modifica ajustándose su nueva delimitación a criterios puramente urbanísticos. Esto supondrá una ligera modificación en la calificación de la zona verde V1 en Barranco Benisaidó, aumentando la superficie de la misma.
- El trazado de la red secundaria de reservas de suelo dotacional público que tenía previsto el PGOU(por una nueva ordenación).
- La parcelación de los terrenos mediante la modificación de las tipologías previstas (cambio de tipología C1 y U2 a una única tipología A3 edificación abierta intensiva) .
- Las alineaciones y rasantes de los viarios.(nuevo viario de mayor anchura y recorrido para disminuir las fuertes pendientes)
- La concreción de usos pormenorizados mediante la calificación y asignación de destino urbanístico a cada terreno.(Uso vivienda y Uso terciario educativo)
- La regulación de los parámetros edificatorios remitiéndolos a una zona de ordenanza de las previstas en el Plan General. (Se remite a lo establecido en la Zona A-3 Edificación abierta intensiva)

Estas determinaciones que se han relacionado, forman parte de la ordenación pormenorizada (artículo 18 de la LRAU y 26.2 de RPCV).

Además, se ajusta a la superficie real de la UA 12 la Salle y a las modificaciones del denominado Boulevard correspondiente al Plan Especial Explanada del Ferrocarril Tramo 1 y 2 aprobado definitivamente el 1de julio de 2002



7. HOMOLOGACION PROPUESTA Y ORDENACION ESTRUCTURAL

De acuerdo con lo expuesto en el apartado anterior se procede a definir el contenido de la homologación:

1. Identificación del sector, delimitación y superficie

Limites previstos para este Sector se ajustan a las determinaciones previstas en el art 20 de LRAU, es decir, perímetro conformado por elementos de la red primaria o Estructural (Zonas verde V1 y eje vial Boulevard y suelo urbano dotacional Privado Colegio la Salle)

Los limites descritos para la delimitación del sector son:

Limite Oeste

Sector 2 – Llometes, Terrenos del Colegio la Salle, suelo urbano dotacional D2.1 y suelo urbano dotacional deportivo D2.8 (piscina municipal)

Limite Norte

Zona verde V1 en Barranco Benisaidó (parques y grandes zonas verdes)

Limite Este

Eje del vial denominado Boulevard correspondiente al Plan Especial Explanada del Ferrocarril Tramo 1 y 2 y nuevo puente sobre el barranco Benisaidó

Limite Sur

Eje del vial denominado Boulevard correspondiente a Plan Especial Explanada del Ferrocarril Tramo 1 y2.

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

Los límites coinciden sensiblemente con los de la UA- 12 La Salle, ajustándose su delimitación a criterios puramente urbanísticos.

La superficie del sector será de 18.960,78 m².

Alcay, a EL/LA SECRETARIO, /A

2. Objetivo

Se pretende dotar al sector de la correspondiente herramienta urbanística que permita poder realizar un nuevo trazado de la red secundaria de reservas de suelo dotacional público y por tanto de las alineaciones y rasantes de los viarios, más acorde con la situación orográfica de la zona.

Estos cambios en la red secundaria llevarán a una modificación del parcelario proponiéndose el cambio y la unificación de la tipología edificatoria. Eligiéndose los parámetros edificatorios de la Zona A-3, es decir, edificación en bloque abierto, con una altura máxima de 8 plantas y menor ocupación en planta.

Además se recogen las inquietudes y necesidades de uno de los propietarios (Colegio La Salle) mediante la nueva calificación y asignación de destino urbanístico terciario a unos terrenos colindantes con el colegio La Salle.

3. Área de Reparto y Aprovechamiento tipo

En el presente expediente se definirá, de acuerdo con lo establecido en los artículos 61 y 63 de la LRAU y el 109.2 del RPCV el Área de Reparto que coincidirá con la Unidad de Ejecución delimitada por el Plan General: UA-12 La Salle

El para calcular el aprovechamiento tipo de esta Área de Reparto de acuerdo con lo dispuesto en el art 64.2 de la LRAU "se dividirá el aprovechamiento objetivo total del área de

reparto entre la superficie de esta , excluida la del terreno dotacional público existente ya afectado a su destino."

Las magnitudes serán las siguientes:

Edificabilidad lucrativa :14.067.67 m²T
Superficie del Área de Reparto: 18.960.78 m².
Terreno dotacional público ya existente: 566.60 m².

Luego el aprovechamiento tipo será: $14.067.67 \text{ m}^2\text{T} / (18.960.78 \text{ m}^2 - 566.60 \text{ m}^2) = 0.764 \text{ m}^2\text{T}/\text{m}^2$

ligeramente inferior al IEB = 0.765 m²T/m² que se establece en las determinaciones del Plan General para la U.A.-12 La Salle.

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento de Benisaidó
de

28 -01- 05 / 14 -12- 05

4. Usos globales.

Los usos globales previstos serán los siguientes:

Uso dominante: Uso vivienda.
Usos compatibles: Uso dotacional y Uso terciario.

Alcay, a

EL/LA SECRETARIO,/A

5. Ordenación estructural.

A continuación se identifican las determinaciones de la Ordenación estructural. a saber:

- Clasificación del Suelo: Urbano (no se altera la Clasificación)
- Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio: Son las que se contemplan en el planeamiento vigente descritas en el artículo 6 del mismo.
- División del territorio en zonas de ordenación urbanística: El uso dominante no se altera y será el de vivienda.
- Delimitación de sectores: Se ajustan a las determinaciones previstas en el art 20 de LRAU. es decir: perímetro conformado por elementos de la red primaria o Estructural (Zonas verde V1 y eje vial Boulevard y suelo urbano dotacional Privado Colegio la Salle).
- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo: UA- 12 La Salle/0.761 m²T/m².
- Red Primaria de suelo dotacional público: Zona verde V1 en Barranco de Benisaidó(parques y grandes zonas verdes) y terrenos del vial denominado Boulevard correspondiente al Plan Especial Explanada del Ferrocarril Tramo 1 y 2.

6. Ordenación pormenorizada.

Finalmente por exclusión de las anteriores constituirán las determinaciones de la Ordenación pormenorizada las propias del Plan de Reforma Interior de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 18 y 21 de LRAU.



8. FICHA DE PLANEAMIENTO

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 55 del RPCV, se redacta una ficha de planeamiento para el ámbito de desarrollo que se ha delimitado con la presente homologación y que será respetado por el Plan de Reforma Interior que se adjunta al presente documento.

SECTOR	
U.A. -12 LA SALLE	
SITUACION Y DELIMITACION	Norte: Zona verde V1 en Barranco de Benisaidó Sur: Vial denominado Boulevard correspondiente al Plan Especial Explanada del Ferrocarril Tramo 1 y 2 . Este: Vial denominado Boulevard correspondiente al Plan Especial Explanada del Ferrocarril Tramo 1 y 2 y nuevo puente barranco de Benisaidó Oeste: Sector 2 Llometes, suelo urbano dotacional D2.1 y suelo urbano dotacional deportivo (piscina municipal) D2.8.
CLASE DE SUELO	Suelo Urbano
SUPERFICIE	18.960,78m ²
CONDICIONES DE USO	
Uso dominante: Uso vivienda. Usos compatibles: Uso dotacional y Uso terciario.	
PARAMETROS DE EDIFICABILIDAD	
IEB	0.764 m ² T/m ²
Edificabilidad lucrativa total: 14.067,67m ² t	
Edificabilidad uso vivienda: 12.817,28m ² t	Indice de Edificabilidad Residencial : 0.696 m ² T/m ²
Edificabilidad uso terciario: 1.250,39m ² t	Indice de Edificabilidad Terciario. : 0.06m ² T/m ²
ORDENACION PORMENORIZADA	Ordenación pormenorizada Determinada por el PRI U.A. -12 LA SALLE
REGIMEN DE GESTION	
Unidad de Ejecución	U.E. -12 LA SALLE
Gestión	Actuación Integrada Gestión Indirecta
CONDICIONES DE INTEGRACION Y DE CONEXIÓN DE LA ACTUACION INTEGRADA	
Se cederán las superficies de suelo afectadas por el trazado del Boulevard(2.933,02m ²) con reserva a favor de sus respectivos propietarios del aprovechamiento urbanístico y se asegurará la conexión de la red viaria proyectada con la existente y con el Boulevard	
Condiciones conexión según art 30.1.A de la LRAU, acorde con el planeamiento. Conexiones con las infraestructuras	

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

28 -01- 05 / 14 -12- 05

Alcay, a
EL/LA SECRETARIO/A

9. CUADRO RESUMEN COMPARATIVO

A continuación se redacta un cuadro resumen comparativo entre las determinaciones del P.G.O.U. de Alcoy vigente y las modificaciones introducidas en el presente documento

Al ser una zona de borde urbano, y ser su objetivo la delimitación de una U.E. y una modificación de la ordenación pormenorizada y dada las características puntuales de la actuación, se mantendrán los mismos estándares del anterior PG.O.U. y la relación entre el (ISD) y el (IEB) se aumenta (art 17 del Anexo del RPCV), no aumentándose el aprovechamiento lucrativo privado. Por tanto se le eximirá del cumplimiento de las exigencias de los estándares mínimos del art. 22.1 de LRAU, aunque el porcentaje total de suelo dotacional será superior al exigido por el RPCV para este IEB.

UA-12 LA SALLE	Ficha gestión PGOU	homologación PROPUESTA
SUPERFICIE TOTAL COMPUTABLE	20.000,00 m ²	18.960,78 m ²
RED VIARIA	3.700,00 m ²	5.718,16 m ²
ZONAS VERDES	5.900,00 m ²	4.333,20 m ²
DOTACIONES públicas	0,00 m ²	0,00 m ²
TOTAL	9.600,00 m ²	10.051,36m ²
TOTAL (ISD)	ISD 48%	ISD 53%
INDICE DE EDIFICABILIDAD	0.765 m ² /m ²	0.764m ² /m ²
INDICE DE EDIFICABILIDAD (IEB)	IEB 76.5 %	IEB 76.4%
EDIFICABILIDAD	15.300,00 m ² T	14.067,67m ² T (12.817,28m ² T Vivienda) (1.250,39 m ² T terciario- educativo)
SUELO PRIVADO	10.400,00 m ²	8.909,42 m ²
TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS	C1- U2	A3/TER
USO	VIVIENDA	VIVIENDA/ TERCIACIO - EDUCATIVO

$$ISD_n / IEB_n > ISD_a / IEB_a = 53/76,4 > 48/76,5 = 0,693 > 0,627$$

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

28 -01- 05 / 14 -12- 05

Alcoy, a
EL/LA SECRETARIO./A



10. CONSIDERACIONES GENERALES

La homologación propuesta, en cuanto a su vertiente modificativa, respeta las limitaciones que toda modificación de planeamiento general debe observar, de acuerdo con el artículo 55 de LRAU.

El procedimiento para su aprobación será el dispuesto por la C.O.P.U. y T. en su Instrucción 1/96, de Homologación de Planes de Urbanismo a la ley 6/94, apartado III.1.B).

Se adjuntan a este expediente los siguientes planos:

Plano 0 Estado Actual según PGOU de Alcoy.

Plano 1 Ordenación Estructural 1 Red Primaria.

Plano 2 Ordenación Estructural 2 Delimitación del Sector.

Plano 3 Ordenación Estructural 3 Ficha de Planeamiento y Avance de la Ordenación Pormenorizada.

Plano 4 Delimitación Estado actual y Delimitación del sector propuesta.

En Cocentaina, febrero de 2005.

El Arquitecto.

Fdo: Fco. Javier Botella Vicent



Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

28 -01- 05 / 14 -12- 05

Alcoy, a
EL/LA SECRETARIO/A

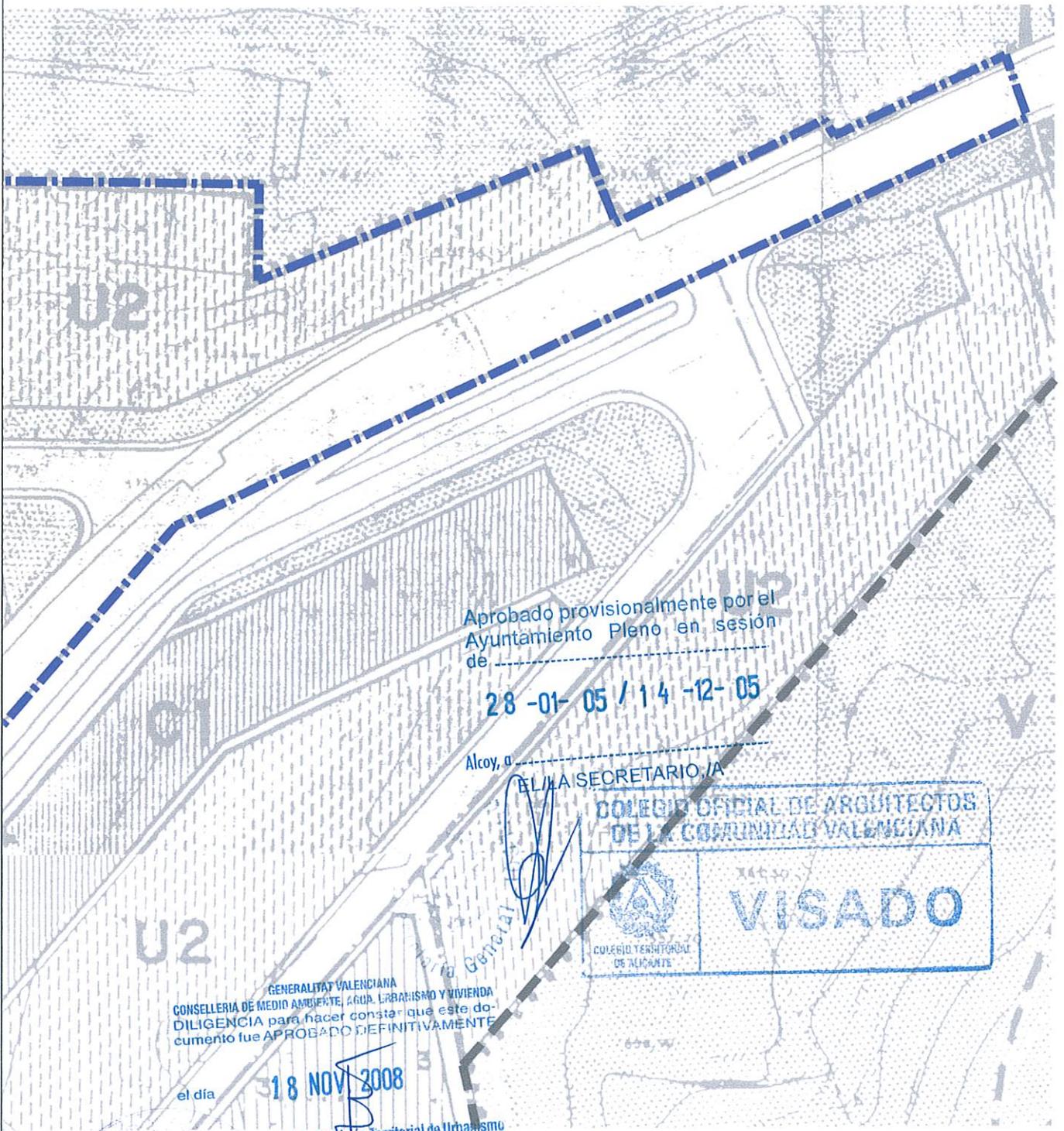
GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE MEDIU AMBIENTE, AIGUA, URBANISME I VIVIENDA
DILIGENCIA para hacer constar que este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

el día

18 NOV 2008

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo





HOMOLOGACION SECTOR DEL SUELO URBANO U.A.-12 "LA SALLE"

EMPLAZAMIENTO	CALLE "LA SALLE" Y CALLE "BARRANC DEL SINC" – ALCOI – (ALACANT)		
PROMOTOR	HUERTA MAYOR S.A. & CANTÓ VIADUCTO S.L.	REFERENCIA	04/03
ARQUITECTO	F° JAVIER BOTELLA VICENT		
PLANO	ORDENACION ESTRUCTURAL. SEGUN P.G.O.U.		
ESCALA	1/1000	FECHA: MARZO/2003 (05)	NUMERO 0

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

28 -01- 05 / 14 -12- 05

Alcoy, a
EL/LA SECRETARIO,/A



CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AIGUA, URBANISME I VIVIENDA
DILIGENCIA para hacer constar que este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

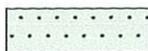
el día

18 NOV 2008

Fdo.: El Secretario de la Comisión territorial de Urbanismo



RED PRIMARIA



V1 PARQUES ZONAS VERDES



VIAL PLAN ESPECIAL EXPLANADA FERROCARRIL

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE LA COMUNIDAD VALENCIANA



COLEGIO TERRITORIAL
DE ALICANTE

VISADO

HOMOLOGACION SECTOR DEL SUELO URBANO U.A.-12 "LA SALLE"

EMPLAZAMIENTO | CALLE "LA SALLE" Y CALLE "BARRANC DEL SINC" - ALCOI - (ALACANT)

PROMOTOR | HUERTA MAYOR S.A. & CANTÓ VIADUCTO S.L. REFERENCIA | 04/03

ARQUITECTO | F° JAVIER BOTELLA VICENT

PLANO | ORDENACION ESTRUCTURAL 1. RED PRIMARIA

ESCALA | 1/1000 FECHA: MARZO/2003 (05) NUMERO | 1

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

28 -01- 05 / 14 -12- 05

Alcoy, a

EL/LA SECRETARIO,/A



CONSELLERIA DE MEDIU AMBIENTE, AIGUA, URBANISME I VIVIENDA
DILIGENCIA para hacer constar que este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

el día

18 NOV 2008

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo



[Handwritten signature]

SECTOR	
U.A. -12 LA SALLE	
SITUACION Y DELIMITACION	<p>Norte: Zona verde V1 en Barranco de Benisaidó Sur: Vial denominado Boulevard correspondiente al Plan Especial Explanada del Ferrocarril Tramo 1 y 2 . Este: Vial denominado Boulevard correspondiente al Plan Especial Explanada del Ferrocarril Tramo 1 y 2 y nuevo puente barranco de Benisaidó Oeste: Sector 2 Llometes, suelo urbano dotacional D2.1 y suelo urbano dotacional deportivo (piscina municipal) D2.8.</p>
CLASE DE SUELO	Suelo Urbano
SUPERFICIE	18.960,78 m ²

Uso dominante: Uso Vivienda.
 Usos compatibles: Uso dotacional y Uso terciario



HOMOLOGACION SECTOR DEL SUELO URBANO U.A.-12 "LA SALLE"

EMPLAZAMIENTO	CALLE "LA SALLE" Y CALLE "BARRANC DEL SINC" - ALCOI - (ALACANT)		
PROMOTOR	HUERTA MAYOR S.A. & CANTÓ VIADUCTO S.L.	REFERENCIA	04/03
ARQUITECTO	Fº JAVIER BOTELLA VICENT		
PLANO	ORDENACION ESTRUCTURAL 2. DELIMITACION DEL SECTOR		
ESCALA	1/1000	FECHA: MARZO/2003 (05)	NUMERO 2

FICHA DE PLANEAMIENTO

SECTOR	
U.A. -12 LA SALLE	
SITUACION Y DELIMITACION	Norte: Zona verde V1 en Barranco de Benisaidó Sur: Vial denominado Boulevard correspondiente al Plan Especial Explanada del Ferrocarril Tramo 1 y 2 . Este: Vial denominado Boulevard correspondiente al Plan Especial Explanada del Ferrocarril Tramo 1 y 2 y nuevo puente barranco de Benisaidó Oeste: Sector 2 Llometes, suelo urbano dotacional D2.1 y suelo urbano dotacional deportivo (piscina municipal) D2.8.
CLASE DE SUELO	Suelo Urbano
SUPERFICIE	18.960,78m ²
CONDICIONES DE USO	
Uso dominante: Uso vivienda. Usos compatibles: Uso dotacional y Uso terciario.	Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 28 -01- 05 / 14 -12- 05
PARAMETROS DE EDIFICABILIDAD	
IEB	0.764 m ² T/m ² Alcoy, a EL/LA SECRETARIO,JA
Edificabilidad lucrativa tota: 14.117,05m ² t	
Edificabilidad uso vivienda: 12.817,28m ² t	Indice de Edificabilidad Residencial : 0.695 m ² T/m ²
Edificabilidad uso terciario: 1.250,39m ² t	Indice de Edificabilidad Terciario : 0.06m ² T/m ²
ORDENACION PORMENORIZADA	Ordenación pormenorizada Determinada por el PRI U.A. -12 LA SALLE
REGIMEN DE GESTION	
Unidad de Ejecución	U.E. -12 LA SALLE
Gestión	Actuación Integrada Gestión Indirecta
CONDICIONES DE INTEGRACION Y DE CONEXIÓN DE LA ACTUACION INTEGRADA	
Se cederán las superficies de suelo afectadas por el trazado del Boulevard(2.933,02m ²) con reserva a favor de sus repectivos propietarios del aprovechamiento urbanístico y se asegurará la conexión de la red viaria proyectada con la existente y con el Boulevard	
Condiciones conexión según art 30.1.A de la LRAU, acorde con el planeamiento	
Conexiones con las infraestructuras	

HOMOLOGACION
 CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE, AGUA, TURISMO Y VIVIENDA
 DILIGENCIA para el otorgar que este documento fue APROBADO OFICIALMENTE
 18 NOV 2008

SECTOR DEL SUELO URBANO U.A. -12 "LA SALLE"

EMPLAZAMIENTO: CALLE "LA SALLE" Y CALLE "BARRANC DEL SINC" - ALCOI - (ALACANT)

PROMOTOR: FUERTA MAYOR S.A. & CANTÓ VIADUCTO S.L. REFERENCIA: 04/03

ARQUITECTO: Fº JAVIER BOTELLA VICENT

PLANO: ORDENACION ESTRUCTURAL. FICHA PLANEAMIENTO Y AVANCE ORDENACION PORMENORIZADA PROPUESTA

ESCALA: 1/1000 FECHA: MARZO/2003 (05) NUMERO: 3





CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AIGUA, URBANISME I VIVIENDA
 DILIGENCIA para hacer constar que este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

el día

18 NOV 2008

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de _____

28 -01- 05 / 14 -12- 05

Alcoy, a _____

EL/LA SECRETARIO,/A

DELIMITACION U. A. 12 -LA SALLE-	
	DELIMITACION U. A. 12 -LA SALLE- SEGUN P. G. O. U.
	DELIMITACION U. A. 12 -LA SALLE- SEGUN P. R. I. PROPUESTO

SUPERFICIES SEGUN P. G. O. U. Y DELIMITACION PROPUESTA			
SEGUN P. G. O. U.		SEGUN P. R. I. PROPUESTO	
	V1 : 1: 31.20 m ² 2: 222,77 m ²		V1 : 3: 33.45 m ² 4: 317,07 m ²
TOTAL: 253.97 m ²		<	350.52 m ²



HOMOLOGACION SECTOR DEL SUELO URBANO U.A.-12 "LA SALLE"

EMPLAZAMIENTO	CALLE "LA SALLE" Y CALLE "BARRANC DEL SINC" - ALCOI - (ALACANT)		
PROMOTOR	HUERTA MAYOR S.A. & CANTÓ VIADUCTO S.L.	REFERENCIA	04/03
ARQUITECTO	Fº JAVIER BOTELLA VICENT		
PLANO	DELIMITACION ESTADO ACTUAL Y DELIMITACION PROPUESTA		
ESCALA	1/1000	FECHA: MARZO/2003 (05)	NUMERO 4

20081122-12-05
2/2

PLAN DE REFORMA INTERIOR

UA-12 "LA SALLE" (ALCOY)*

*DOCUMENTACIÓN MODIFICADA SEGÚN ACUERDO PLENO AYUNTAMIENTO DE ALCOY DE 28/01/2005

PROMOTORES: HUERTA MAYOR S.A. Y

CANTÓ & VIADUCTO S.L.

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

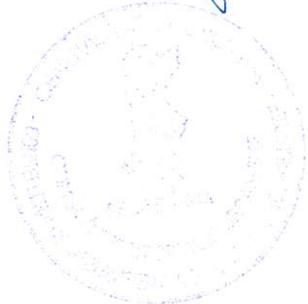
28 -01- 05 / 14 -12- 05

Alcoy, a
EL/LA SECRETARIO/A

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE MEDIU AMBIENTE, AGUA, URBANISMO Y VIVIENDA
DILIGENCIA para hacer constar que este do-
cumento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

el día **18 NOV. 2008**

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo



Arquitecto:

Fco. Javier Botella Vicent

PLAN DE REFORMA INTERIOR U.A. 12 "LA SALLE" ALCOY

ÍNDICE

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

28 -01- 05 / 14 -12- 05

DOCUMENTO Nº 1 MEMORIA

- 1.1 Justificación de la procedencia.
 - 1.1.1 Objeto del Trabajo
 - 1.1.2 Promoción y encargo
 - 1.1.3 Base Legal y vinculación al P.G.O.U.
- 1.2. Información Urbanística
 - 1.2.1. Características naturales del terreno
 - 1.2.2. Usos del suelo
 - 1.2.3. Infraestructuras existentes
- 1.3. Memoria justificativa de la ordenación
 - 1.3.1. Adecuación a las directrices de rango superior
 - 1.3.1.1. Aspectos generales
 - 1.3.1.2. Ámbito del P.R.I.
 - 1.3.1.3. Aprovechamiento tipo y niveles de intensidad
 - 1.3.1.4. Otras determinaciones
 - 1.3.2. Justificación de la formulación del PRI
 - 1.3.3. Justificación del art 55 de L.R.A.U.
 - 1.3.4. Justificación y descripción de la ordenación propuesta. Objetivos y criterios
 - 1.3.5. Justificación del cumplimiento de las determinaciones legales
 - 1.3.5.1. Usos pormenorizados y delimitación de las zonas
 - 1.3.5.2. Actuaciones Integradas y fases de urbanización
 - 1.3.5.3. Condiciones de Volumen y Edificabilidad
 - 1.3.5.4. Reservas para equipamientos
 - 1.3.6. Justificación de la coherencia interna del planeamiento
 - 1.3.7. Anexo: Cuadros resumen y comparativos
 - 1.3.8. Anexo: Obligaciones de los propietarios
- 1.4. División en Unidades de Ejecución

Alcoy, a
EL/LA SECRETARIO/A

Secretaría General 1001001



DOCUMENTO Nº 2. PLANOS

- 2.1. Planos de Información
 - 2.1.1. Situación respecto al P.G.O.U.
 - 2.1.2. Topográfico
 - 2.1.3. Estructura de la propiedad
- 2.2. Planos de Ordenación
 - 2.2.1. Ordenación Pormenorizada 0 (Estado Actual)
 - 2.2.2. Ordenación Pormenorizada1 Reserva suelo dotacional público
 - 2.2.3. Ordenación Pormenorizada2 Aprovechamiento privado
 - 2.2.4. Ordenación Pormenorizada3 Calificación y Usos. Alineaciones y Rasantes
 - 2.2.5. Delimitación de U.E.



DOCUMENTO N° 3 ORDENANZAS

- Título I. Disposiciones generales
- Título II. Normativa aplicable
- Título III. Zonificación y Normas Particulares

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

28 -01- 05 / 14 -12- 05

Alcoy, a

EL/LA SECRETARIO/A



Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

28 -01- 05 / 14 -12- 05

Alcoy, a
EL/LA SECRETARIO,/A



DOCUMENTO N° 1

MEMORIA



1.1 ANTECEDENTES

1.1.1 OBJETO DEL TRABAJO

El objeto del presente trabajo es redactar una propuesta de planeamiento con modificaciones de algunas de las determinaciones que para ámbito el ámbito de la UA 12 La Salle fija el vigente P.G.O.U.

El Plan de Reforma interior se enmarca en el Expediente de Homologación que se propone y forma parte de un conjunto de instrumentos urbanísticos simultáneamente presentados a trámite. El objeto final es la formulación de una propuesta de Programa de desarrollo de una Actuación integrada sobre la UA 12 La Salle del PGOU de Alcoy.

1.1.2 PROMOTOR Y ENCARGO

La presente propuesta de Plan de Reforma Interior se desarrolla por encargo de las mercantiles Huerta Mayor, S.A. y Canto & Viaducto, S.L..

1.1.3 BASE LEGAL

La redacción de la presente propuesta de planeamiento viene sustentada por la vigente Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Generalitat Valenciana (Ley 6/1994 de 15 de Noviembre).

La formulación y promoción del presente Plan de Reforma Interior se efectúa por iniciativa particular, de acuerdo con lo establecido en el artículo 52.1.A de la LRAU en relación con los artículos 2.5 y 5.3 del mismo texto legal.

La fundamentación legal de este expediente se encuentra en el art. 54.2 de la LRAU y en su disposición Transitoria Primera 3, conforme a los cuales podrán modificarse determinaciones de los Planes Generales a través de Planes de Reforma Interior.

El P.G.O.U. de Alcoy, fue aprobado por resolución del Excmo. Sr. Conseller de Obras Públicas Urbanismo y Transportes de fecha 20 de julio de 1989, y publicado en el B.O.P. nº 212, de 14 de septiembre de 1989, sin que hasta la fecha se haya aprobado su homologación a la L.R.A.U. Por esto, tanto LRAU como la Instrucción 1/96 de Homologación de Planes de Urbanismo, 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 la LRAU y por ello no adaptados, 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 a futuras modificaciones.

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

28 -01- 05 / 14 -12- 05

Alcoy, a
EL/LA SECRETARIO,/A

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE MEDIU AMBIENTE, AIGUA, URBANISME I VIVIENDA
DILIGENCIA para hacer constar que este do-
cumento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

18 NOV 2008

el día

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo

1.2 INFORMACIÓN URBANÍSTICA

1.2.1 CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRENO

SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN

Los terrenos objeto de ordenación por parte de este Plan de Reforma Interior, se sitúan al Noroeste del casco urbano de la ciudad de Alcoy, justo en el límite del casco urbano con el barranco de Benisaidó y comprenden una superficie de 19.366,22 m², de forma irregular. Todo ello se grafía en los planos de Información.

El presente P.R.I. se ajusta básicamente al ámbito delimitado y grafiado en el Plan General de Ordenación Urbana de Alcoy para la U.A.12 La Salle.

El ámbito del P.R.I. queda perfectamente delimitado en el expediente de homologación adjunto, de la manera que sigue:

Al Norte : Zona verde V1 en Barranco Benisaidó (parques y grandes zonas verdes)

Al Sur : Eje del vial denominado Boulevard correspondiente a Plan Especial Explanada del Ferrocarril Tramo 1 y 2

Al Oeste : Sector 2- Llometes. Terrenos del Colegio la Salle, suelo urbano dotacional D2.1 y suelo urbano dotacional deportivo D2.8 (piscina municipal)

Al Este : Eje del vial denominado Boulevard correspondiente a Plan Especial Explanada del Ferrocarril Tramo 1 y 2 y nuevo puente barranco de Benisaidó.

TOPOGRAFÍA

La topografía de la zona corresponde a una disposición artificial en terrazas de origen agrícola que constituyen una ladera escalonada. La pendiente de la zona es elevada con una diferencia de altitud entre sus dos extremos de unos 30 mts, aunque por su disposición alargada en dirección Este- Oeste distan unos 300 mts.

1.2.2 USOS ACTUALES DEL SUELO Y EDIFICACIONES EXISTENTES. PROPIEDAD DEL SUELO

USOS DEL SUELO Y EDIFICACIONES EXISTENTES

La principal característica de los terrenos es el carácter agrícola y la disposición en terrazas o banales formados por muros de piedra o margenes, que evitan el desmorronamiento y la erosión, asegurando un adecuado drenaje de las terrazas agrícolas.

Las especies vegetales predominantes son los cultivos de olivos y algún almendro.

Cabe también destacar, que parte de los terrenos están atravesados por un túnel de la antigua vía Alcoy –Alicante.

Existen dos edificaciones de carácter rural, tipo masía situadas en los bordes del ámbito de actuación, siendo una de ellas incompatible con la ordenación que se propone y la otra estará situada en un borde de una de las zonas verdes.



Alcoy, a _____
EL/LA SECRETARIO/A

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 28-01-05 / 14-12-05

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

La relación de propietarios afectados y superficies afectadas es la siguiente:

RELACION DE PROPIETARIOS	SUPERFICIE AFECTADA	Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de
P1 COLEGIO "LA SALLE"	3391.83	28 -01- 05 / 14 -12- 05
P2 AYUNTAMIENTO DE ALCOY	5520,36	Alcoy, a
P3 CANTO&VIADUCTO,S.L.	2578,89	EL/LA SECRETARIO,/A
P4 HUERTA MAYOR,S.A.	6236.60	
P5 HEREDEROS E. M. MIRÓ C/LA SALLE	666.50 566.60	
TOTAL	18.960,78	

Ver plano 2.1.3 Estructura de la propiedad

1.2.3 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

En el entorno del ámbito de actuación existen las siguientes instalaciones sobre las que se prevé enlazar con el sector:

Red viaria:

Actualmente el territorio del P.R.I. se encuentra conectado con la red viaria general a través de las calles de la Salle y Barranc del Cint. Se prevé la conexión con el nuevo vial denominado Boulevard correspondiente a Plan Especial Explanada del Ferrocarril Tramo 1 y 2 y el nuevo puente barranco de Benisaidó.

Red de saneamiento:

En las calles colindantes a este ámbito existen redes de saneamiento suficientes para acoger las demandas de las futuras edificaciones.

Red de abastecimiento:

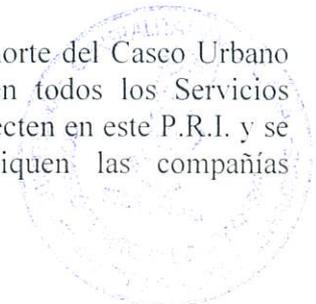
Se garantiza suficiente presión y caudal para toda la zona existiendo la posibilidad de acometer a la red de suministro de agua potable por diferentes puntos de ésta.

Red eléctrica:

En la zona existe red de media tensión con trazado aéreo que discurren por la zona.

Resto de infraestructuras:

Como se ha indicado la zona se encuentra enclavada al norte del Casco Urbano de Alcoy y rodeada de zonas residenciales que poseen todos los Servicios Urbanísticos a los que se podrán conectar los que se proyecten en este P.R.I. y se adecuarán a las condiciones de conexión que indiquen las compañías suministradoras.



1.3 MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

1.3.1 ADECUACIÓN A LAS DIRECTRICES DE RANGO SUPERIOR

1.3.1.1. ASPECTOS GENERALES

El Plan General de Alcoy, clasifica el suelo delimitado por este P.R.I. como suelo urbano y prevé su desarrollo mediante un la gestión de una unidad de actuación.

La fundamentación legal de este expediente se encuentra en el art. 54.2 de la LRAU y en su disposición Transitoria Primera 3, conforme a los cuales podrán modificarse determinaciones de los Planes Generales a través de Planes de Reforma Interior.

En cuanto a las condiciones de volumetría, usos y demás determinaciones son las que se relacionan más adelante y que se corresponden con las condiciones señaladas en la ficha de Planeamiento

1.3.1.2 ÁMBITO DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR

La modificación del P.R.I. se ajusta al mismo ámbito predeterminando y expresamente delimitado y grafiado en el expediente de homologación adjunto y coincide sensiblemente con el mismo de la UA-12 que se delimitaba en el PGOU de Alcoy

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

1.3.1.3. APROVECHAMIENTO TIPO Y NIVELES DE INTENSIDAD

Vienen reflejados en el anexo a la memoria, ordenanzas y planos correspondientes.

28 -01- 05 / 14 -12- 05

Alcoy, a

EL/LA SECRETARIO./A

1.3.1.4. OTRAS DETERMINACIONES

Las reservas del suelo para espacios libres y equipamientos son las indicadas por el Art. 22 y 23 de la L.R.A.U. y el Art. 11 y 12 del Anexo del Reglamento de Planeamiento.

1.3.2 JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN DEL P.R.I.

La procedencia de la formulación y desarrollo del Plan de Reforma Interior que se propone, viene justificada por las necesidades de modificarla ordenación pormenorizada del ámbito de desarrollo de acuerdo con el expediente de Homologación que lo acompaña.

El P.G.O.U. de Alcoy, fue aprobado por resolución del Excmo. Sr. Conseller de Obras Públicas Urbanismo y Transportes de fecha 20 de julio de 1989, y publicado en el B.O.P. nº 212, de 14 de septiembre de 1989., siendo redactado y tramitado conforme a la legislación del suelo vigente en dicho momento. (RD1346/76)

Posteriormente apareció la ley 6/94 de la Generalitat Valenciana , Reguladora de la Actividad Urbanística (L.R.A.U). en base a la cual se tramitará y desarrollará el presente Plan de Reforma Interior.

Además, LRAU en su disposición transitoria primera establece la innecesariedad de adaptación de los Planes vigentes a la citada ley : así mismo la LRAU como la Instrucción

1/96 de Homologación de Planes de Urbanismo, 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 la LRAU y por ello no adaptados, 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 a futuras modificaciones. Como estamos en este caso, el presente Plan de Reforma Interior, precisará de la aprobación previa del Expediente de Homologación que se tramita simultáneamente.

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

1.3.3 JUSTIFICACION DEL ART. 55 L.R.A.U.

28 -01- 05 / 14 -12- 05

El presente documento del Plan de Reforma Interior no aumenta el aprovechamiento lucrativo privado, ni afecta a suelo no urbanizable, solo altera los elementos integrantes de la ordenación pormenorizada; afectando a determinaciones tales, como la red secundaria de reservas de suelo dotacional, la concreción de los usos pormenorizados y la regulación de las condiciones edificatorias para remitirlas a las establecidas en el P.G.O.U., por lo que no le afectan las condiciones establecidas en el artículo 55 de la L.R.A.U.

1.3.4 JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACION PROPUESTA. OBJETIVOS Y CRITERIOS

La ordenación del sector que dimana de la modificación de las determinaciones del PGOU de Alcoy, formulada en el expediente de Homologación adjunta, propone una modificación de las condiciones de volumen sin alterar la edificabilidad total, mediante un cambio tipológico (cambio de tipología C1 y U2 a una única tipología A3 edificación abierta intensiva), acumulando la mayor parte de la edificabilidad permitida en una única manzana, dejando una porción de terreno colindante a los terrenos del Colegio la Salle como dotacional educativo de uso y aprovechamiento privado, con lo que se destinará toda la manzana del Colegio la Salle al uso educativo. Destinándose el resto de superficie del sector a cesión viaria y de espacios libres.

Se pretende realizar un nuevo trazado de la red secundaria de reservas de suelo dotacional público y por tanto de las alineaciones y rasantes de los viarios, más acorde con la situación orográfica de la zona planteando un nuevo viario de mayor anchura y recorrido para disminuir las fuertes pendientes de la zona y que a su vez se sitúe en uno de los bordes de la actuación y permita el acceso directo desde este nuevo vial a la Zona verde V1 en Barranco Benisaidó (parques y grandes zonas verdes).

Estos cambios en la red secundaria llevarán a una modificación del parcelario proponiéndose el cambio y la unificación de la tipología edificatoria. Eligiéndose los parámetros edificatorios de la Zona A-3, es decir, edificación en bloque abierto, con una altura máxima de 8 plantas y menor ocupación en planta.

Además se recogen las inquietudes y necesidades de uno de los propietarios (Colegio La Salle) mediante la nueva calificación y asignación de destino urbanístico terciario a unos terrenos colindantes con el colegio La Salle.

El acceso y conexión con la trama urbana preexistente se realiza con trazados viarios de distinta importancia. Uno es la prolongación del viario constituido por el futuro Boulevard Norte, este vial tendrá un ancho de 23 mts. Los otros viales tendrán un ancho de 10 mts que corresponde con el vial de nueva creación situado en el borde del área y que conectará el Boulevard en la zona del Puente del Barranco de Benisaidó con la calle Barranc del Cint y otro

vial ya existente que es la calle la Salle que mantiene su trazado y amplía su ancho hasta alcanzar los 10 mts.

El trazado viario así planteado, sirve de enlace con la trama urbana y para la definición de la morfología del parcelario resultante.

La dotación de zona verde se plantea junto a la parcela de equipamiento municipal al noroeste del ámbito de actuación.

Queda pues, toda la red secundaria de equipamientos, zonas verde y espacios libres interconectadas por la red viaria.

Los terrenos objeto de ordenación por este Plan de Reforma Interior, se sitúan al Noroeste del casco urbano de la ciudad de Alcoy ocupando en una zona perimetral y de vacío urbano, sin población afectada y por tanto, la ejecución del Plan no tendrá incidencia, ni consecuencias económicas ni sociales en la población.

La posible incidencia sobre la población circundante al perímetro del Plan va a ser tangencial, afectando solamente a pequeños cortes en el suministro de algún servicio y a obras de entronques y conexión con el resto de infraestructuras urbanas, que en ningún momento afectarán a los intereses de la población circundante.

La futura urbanización de la zona prevista por el Plan de Reforma interior contribuirá a la mejora y complementación tanto de las infraestructuras urbanas, servicios y dotaciones del área colindante.

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

28 -01- 05 / 14, -12- 05

Alcoy, a

EL/LA SECRETARIO/A



1.3.5 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES LEGALES Y ADECUACION A LA ORDENACION ESTRUCTURAL

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 55 del RPCV, en el expediente de homologación se redacta una ficha de planeamiento para el ámbito de desarrollo que será respetado por el Plan de Reforma Interior y que se reproduce a continuación.

SECTOR	
U.A. -12 LA SALLE	
SITUACION Y DELIMITACION	Norte: Zona verde V1 en Barranco de Benisaidó Sur: Vial denominado Boulevard correspondiente al Plan Especial Explanada del Ferrocarril Tramo 1 y 2 . Este: Vial denominado Boulevard correspondiente al Plan Especial Explanada del Ferrocarril Tramo 1 y 2 y nuevo puente barranco de Benisaidó Oeste: Sector 2 Llometes, suelo urbano dotacional D2.1 y suelo urbano dotacional deportivo (piscina municipal) D2.8.
CLASE DE SUELO	Suelo Urbano
SUPERFICIE	18.960,78m ²
CONDICIONES DE USO	<p>Usos compatibles: Uso dotacional y Uso terciario.</p> <p style="text-align: right;">Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de <u>28-01-05 / 14-12-05</u></p>
PARAMETROS DE EDIFICABILIDAD	<p style="text-align: right;">Alcoy, a <u>EL/LA SECRETARIO/A</u></p>
IEB	0.764 m ² T/m ²
Edificabilidad lucrativa total: 14.067,67m ² t	
Edificabilidad uso vivienda: 12.817,28m ² t	Indice de Edificabilidad Residencial : 0.696 m ² T/m ²
Edificabilidad uso terciario: 1.250,39m ² t	Indice de Edificabilidad Terciario. : 0.06m ² T/m ²
ORDENACION PORMENORIZADA	Ordenación pormenorizada Determinada por el PRI U.A. -12 LA SALLE
REGIMEN DE GESTION	
Unidad de Ejecución	U.E. -12 LA SALLE
Gestión	Actuación Integrada Gestión Indirecta
CONDICIONES DE INTEGRACION Y DE CONEXIÓN DE LA ACTUACION INTEGRADA	
Se cederán las superficies de suelo afectadas por el trazado del Boulevard(2.933,02m ²) con reserva a favor de sus respectivos propietarios del aprovechamiento urbanístico y se asegurará la conexión de la red viaria proyectada con la existente y con el Boulevard	
Condiciones conexión según art 30.1.A de la LRAU, acorde con el planeamiento. Conexiones con las infraestructuras	



1.3.6 JUSTIFICACIÓN DE LA COHERENCIA INTERNA DEL PLANEAMIENTO PROPUESTO

El P.R.I. plantea la ordenación pormenorizada en desarrollo de las determinaciones previstas en el expediente de homologación que se tramita conjuntamente con el presente Plan de Reforma Interior, para el Sector delimitado como U.A. -12 La Salle

El P.R.I. conecta el ámbito del sector con las infraestructuras de la red primaria y secundaria del municipio en desarrollo de los objetivos previstos en el propio expediente de Homologación .

En cuanto a la expedición de la correspondiente Cédula de Urbanización que indique las condiciones de conexión e integración de la actuación, dado que el presente documento se tramita con el expediente de Homologación que la da cobertura y siendo pues su aprobación definitiva de cuenta del Organo Autónomo, la expedición de la cédula es innecesaria (Apdo 3 Instrucción 1/96).

A continuación se describen las determinaciones propias de la ordenación pormenorizada propuesta:

ORDENACION PORMENORIZADA- RESERVA DE SUELO DOTACIONAL PUBLICO:

RED VIARIA:

El acceso y conexión con la trama urbana preexistente se realiza con trazados viarios de distinta importancia. Uno es la prolongación del viario constituido por el futuro Boulevard Norte; este vial tendrá un ancho de 23 mts y su ejecución se llevará a cabo de acuerdo con el proyecto de urbanización redactado. Los otros viales tendrán, un ancho de 10 mts, uno corresponde con el vial de nueva creación situado en el borde del área y que conectará el Boulevard en la zona del Puente del Barranco de Benisaidó con la calle Barranc del Sinc y el otro vial es la calle la Salle que mantiene su trazado y aumenta su ancho, aunque su rasante se verá afectada por el paso del futuro Boulevard Norte..

El trazado viario así planteado, sirve de enlace con la trama urbana y para la definición de la morfología del parcelario resultante y permite la conexión de las dotaciones públicas desde la red viaria.

Superficie de red viaria: 5.718.16 m² (30.16%)

ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO:

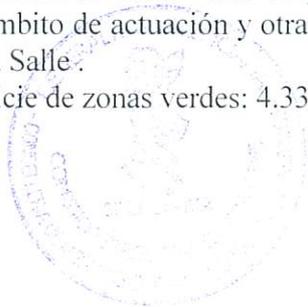
La dotación de zona verde se plantea junto a la parcela de equipamiento municipal al noroeste del ámbito de actuación y otra pequeña porción junto al Boulevard Norte en la manzana del Colegio La Salle.

Superficie de zonas verdes: 4.333.20 m² (22.85%)

Alcoy, a de de
 de de de
 de de de

28 -01- 05 / 14 -12- 05

Alcoy, a
 EL/LA SECRETARIO./A



(Ver plano 2.2.2.Ordenación Pormenorizada1 Reserva suelo dotacional público)

ORDENACION PORMENORIZADA - APROVECHAMIENTO PRIVADO:

Dentro del ámbito que comprende todo el sector como una única Unidad de Actuación, se diferencian dos zonas . Por una parte una zona destinada al uso Terciario educativo para completar la manzana del Colegio La Salle..

Una segunda zona residencial, dentro de una única manzana, que concentra el 90% del aprovechamiento urbanístico y que completa el desarrollo de la zona. Eligiéndose los parámetros edificatorios de la Zona A-3, es decir, edificación en bloque abierto, con una altura máxima de 8 plantas y menor ocupación en planta, que concentra el 90% del aprovechamiento urbanístico y que completa el desarrollo de la zona.

Superficie aprovechamiento privado: 8.909,42 m² (46,99%)

(Ver plano 2.2.3.Ordenación Pormenorizada2 Aprovechamiento privado)

1.3.7 ANEXO: CUADROS RESUMEN Y COMPARATIVOS

Se corresponde con las exigencias mínimas determinadas en el P.G.O.U. :

UA-12 LA SALLE	Ficha gestión PGOU	homologación PROPUESTA
SUPERFICIE TOTAL COMPUTABLE	20.000,00 m ²	18.960,78 m ²
RED VIARIA	3.700,00 m ²	5.718,16 m ²
ZONAS VERDES	5.900,00 m ²	4.333,20 m ²
DOTACIONES públicas	0,00 m ²	0,00 m ²
TOTAL	9.600,00 m ²	10.051,36m ²
TOTAL (ISD)	ISD 48%	ISD 53%
INDICE DE EDIFICABILIDAD	0.765 m ² /m ²	0.764m ² /m ²
INDICE DE EDIFICABILIDAD (IEB)	IEB 76.5 %	IEB 76.4%
EDIFICABILIDAD	15.300,00 m ² T	14.067,67m ² T (12.817,28m ² T Vivienda) (1.250,39 m ² T terciario- educativo)
SUELO PRIVADO	10.400,00 m ²	8.909,42 m ²
TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS	C1- U2	A3/TER
USO	VIVIENDA	VIVIENDA/ TERCIARIO - EDUCATIVO

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

28 -01- 05 / 14 -12- 05

Alcoy, a
EL/LA SECRETARIO./A



Las exigencias mínimas determinadas por el RPCV comparándolas con las del Presente Plan de Reforma Interior serían las siguientes :

UA 12 LA SALLE	Requisito	%	PRI	%
SUPERFICIE AMBITO ACTUACION	19.366.22 m ²	100%	18.960.78 m ²	100%
SUPERFICIE ZONAS VERDES	2.227.11 m ²	11,5 %	4.333.20 m ²	22.85%
EQUIPAMIENTOS	2.904.91 m ²	15%	0.00 m ²	0%
SUPERFICIE VIARIO	5.228.88 m ²	27 %	5.718.16 m ²	30.16%
TOTAL CESIONES	10.360.90 m ²	53.5 %	10..051.36m ²	53.01%

Comparándolo con las exigencia del PGOU tendremos:

UA 12 LA SALLE	Requisito P.GOU	PRI
SUPERFICIE TOTAL COMPUTABLE	20.000 m ²	18.960.78 m ²
EDIFICABILIDAD BRUTA	0.765 m ² /m ²	0.764 m ² /m ²
APROVECHAMIENTO	15.300,00 m ² T	14.067.67 m ² T
APROVECHAMIENTO RESIDENCIAL	15.300,00 m ² T	12.817.28 m ² T
APROVECHAMIENTO OTROS USOS	0.00 m ² T	1.250.39 m ² T

A los propietarios les corresponde el 100% del aprovechamiento tipo, por tratarse de suelo urbano.

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

28 -01- 05 / 14 -12- 05

Alcoy, a
EL/LA SECRETARIO./A



A continuación se reflejan los cuadros comparativos que reflejan la situación urbanística del estado actual con el PGOU de Alcoy y del PRI que se propone:

	ESTADO ACTUAL	(PRI)PROPUESTO
SUPERFICIE AMBITO	20.000,00 m ²	18.960,78 m ²
APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA (edificabilidad bruta)	0.765 m ² /m ² (15300m ² t)	0,764m ² /m ² (14.067,67 m ² t)
APROVECHAMIENTO	15300m ² t	14.067,67 m ² t
Uso Residencial	15300m ² t	12.817,28m ² t
Uso Terciario	0,0m ² t	1.250,39m ² t

ESTANDARES URBANISTICOS: (Porcentaje s/ total suelo afectado)		
Suelo aprov. Privado	52%	46,99%
Red Viaria	18,5%	30,16%
ZV	29,5%	22,85 % Alcoy, a
Dotacional	-----	----- EL/LA SECRETARIO/A

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 28-01-05 / 14-12-05

CONDICIONES DE USO:	Vivienda colectiva y unifamiliar. Compatibles (art 367.2 y art 415.2 del PGOU según sea colectiva o unifamiliar)	Vivienda multifamiliar . Compatibles (art 409 del PGOU) Dotacional
CONDICIONES DE PARCELA		
Parcela tipo:	Vivienda colectiva y unifamiliar : 150 m ² (C-1) Vivienda unifamiliar: 500 m ² (U-2)	Vivienda multifamiliar: 1.500 m ² (A3) Terciario : (TER) no hay
CONDICIONES DE VOLUMEN:		
Tipologías admisibles	Vivienda colectiva y unifamiliar: C-1, manzana densa, edificación cerrada Vivienda unifamiliar: U-2, edificación y pareada	Vivienda multifamiliar: A-3, edificación abierta. Edificación aislada con o sin retranqueo
Nº de plantas	Vivienda colectiva y unifamiliar C-1: IV Vivienda unifamiliar U-2 : II	Vivienda multifamiliar A-3: VI Terciario TER : III
Edificabilidad máxima parcela neta:	Vivienda colectiva y unifamiliar C-1: Aplicación de las condiciones de volumen Vivienda unifamiliar U-2: 0,5 m ² /m ² sobre parcela edificable	Vivienda multifamiliar A-3: 2 m ² /m ² sobre parcela edificable Terciario: 0,5 m ² /m ² sobre parcela edificable
Superficie máxima edificable privada:	C-1: 11600,00m ² t U-2: 3700,00m ² t	A-3: 12.817,28m ² t TER: 1.250,39m ² t

1.3.8 ANEXO: OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

Los propietarios de suelo asumirán las siguientes obligaciones:

- a. Cesión gratuita al Excmo. Ayuntamiento de Alcoy de los terrenos destinados a viales (2.933.02 m² afectados por el trazado del Boulevard) , parques, jardines y áreas de juego para niños de uso público y demás servicios y dotaciones de interés general, para todo el ámbito delimitado en el P.R.I.
- b. Construcción de la red viaria de la zona de actuación, así como las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica, saneamiento, alumbrado público y demás servicios que en su caso se prevean, dentro del ámbito de la actuación.
- c. La ejecución de las obras de urbanización, necesarias para la adecuada conexión e integración de la red primaria y su enlace con las infraestructuras y servicios urbanísticos, exteriores al ámbito de actuación, garantizando su adecuada funcionalidad.
- d. Los jardines deberán cederse perfectamente urbanizados, con el arbolado previsto.

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

28 -01- 05 / 14 -12- 05

Alcoy, a
EL/LA SECRETARIO./A



1.4 DIVISION EN UNIDADES DE EJECUCION

En cumplimiento de lo prescrito en el artículo 33 de la LRAU, se ha dividido el ámbito del Plan Parcial en una sola unidad de ejecución que cumplirá las características que se señalan en la ficha de planeamiento del expediente de Homologación:

18 NOV 2008
Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo

UNIDAD DE EJECUCION	
U.E. -12 LA SALLE	
SUPERFICIE	18.960,78m ²
CONDICIONES DE USO	
Uso característico: Uso vivienda. Usos compatibles: Uso dotacional y Uso terciario.	
PARAMETROS DE EDIFICABILIDAD	
IEB	0.764 m ² T/m ²
Edificabilidad lucrativa tota: 14.067,67m ² t	
Edificabilidad uso vivienda: 12.817,28m ² t	Indice de Edificabilidad Residencial : 0.696 m ² T/m ²
Edificabilidad uso terciario: 1.250,39m ² t	Indice de Edificabilidad Terciario. : 0.06m ² T/m ²
ORDENACION PORMENORIZADA	
Ordenación pormenorizada Determinada por el PRI U.A. -12 LA SALLE	
REGIMEN DE GESTION	
Unidad de Ejecución	U.E. -12 LA SALLE
Gestión	Actuación Integrada Gestión Indirecta
CONDICIONES DE INTEGRACION Y DE CONEXIÓN DE LA ACTUACION INTEGRADA	
Se cederán las superficies de suelo afectadas por el trazado del Boulevard(2.933,02m ²) con reserva a favor de sus respectivos propietarios del aprovechamiento urbanístico y se asegurará la conexión de la red viaria proyectada con la existente y con el Boulevard	
Condiciones conexión según art 30.1.A de la LRAU, acorde con el planeamiento.	
Conexiones con las infraestructuras	

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

28 -01- 05 / 14 -12- 05

Alcoy, a
EL/LA SECRETARIO./A

El Arquitecto :

Fco. Javier Botella Vicent

DOCUMENTO N° 2

PLANOS

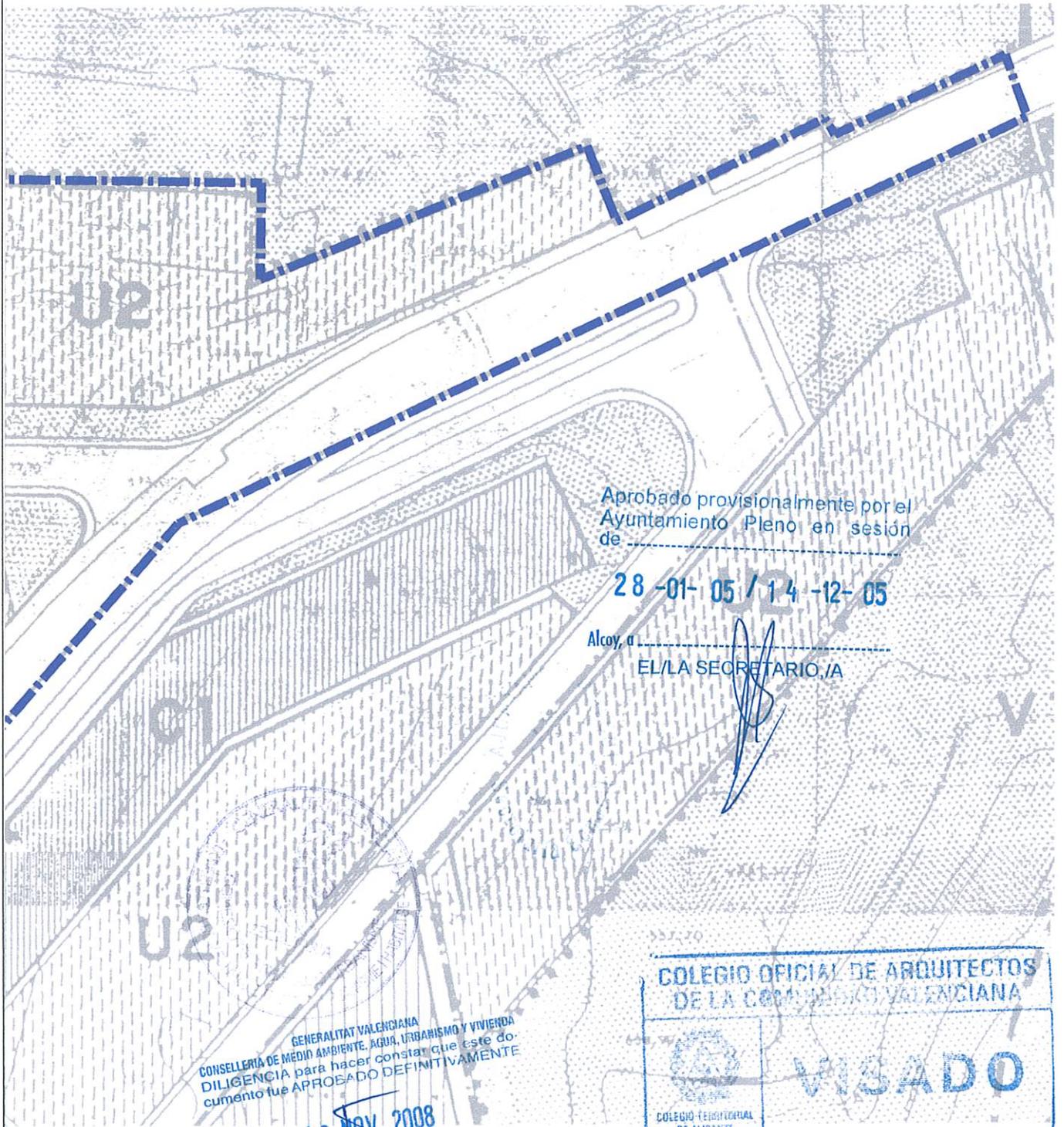
Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

28 -01- 05 / 14 -12- 05

Alcoy, a
EL/LA SECRETARIO./A



Handwritten signature in blue ink, written over the stamp area.



Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

28-01-05 / 14-12-05

Alcoy, a EL/LA SECRETARIO/A

GENERALITAT VALENCIANA
 CONSELLERIA DE MEDIU AMBIENTE, AGUA, URBANISMO Y VIVIENDA
 DILIGENCIA para hacer constar que este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

el día

18 NOV. 2008

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA



VISADO

COLEGIO TERRITORIAL DE ALICANTE

PLAN DE REFORMA INTERIOR U.A.-12 "LA SALLE"

EMPLAZAMIENTO	CALLE "LA SALLE" Y CALLE "BARRANC DEL SINC" - ALCOI - (ALACANT)		
PROMOTOR	HUERTA MAYOR S.A. & CANTÓ VIADUCTO S.L.	REFERENCIA	04/03
ARQUITECTO	Fº JAVIER BOTELLA VICENT		
PLANO	PLANO DE INFORMACION. EMPLAZAMIENTO Y SITUACION RESPECTO AL P.G.O.U.		
ESCALA	1/1000	FECHA: MARZO/2003 (05)	NUMERO 2.1.1

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

28 -01- 05 / 14 -12- 05

Alcoy, a
EL/LA SECRETARIO, /A



GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AIGUA, URBANISME I VIVIENDA
DILIGENCIA para hacer constar que este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

el día

18 NOV 2008

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo

TOTAL SUPERFICIE U.A. - 12 18.960,78 m²

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA



COLEGIO TERRITORIAL DE ALICANTE

VISADO

PLAN DE REFORMA INTERIOR U.A. - 12 "LA SALLE"

EMPLAZAMIENTO	CALLE "LA SALLE" Y CALLE "BARRANC DEL SINC" - ALCOY - (ALACANT)		
PROMOTOR	HUERTA MAYOR S.A. & CANTÓ VIADUCTO S.L.	REFERENCIA	04/03
ARQUITECTO	Fº JAVIER BOTELLA VICENT		
PLANO	PLANO DE INFORMACION. TOPOGRAFICO		
ESCALA	1/1000	FECHA: MARZO/2003 (05)	NUMERO 2.1.2

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

28 -01- 05 / 14 -12- 05

Alcoy, a
EL/LA SECRETARIO, /A



[Handwritten signature]

el día **18 NOV 2008**
Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo

SUPERFICIES	
	P1 COLEGIO "LA SALLE" 3.391,83 m ²
	P2 AYUNTAMIENTO DE ALCOY 5.520,36 m ²
	P3 CANTÓ & VIADUCTO S.L. 2.578,89 m ²
	P4 HUERTA MAYOR S.A. 6.236,60 m ²
	P5 HRDOS DE ELVIRA MULLOR MIRO 666,50 m ²
	CALLE CALLE "LA SALLE" 566,60 m ²
	TOTAL SUPERFICIES 18.960,78 m ²



PLAN DE REFORMA INTERIOR U.A.-12 "LA SALLE"

EMPLAZAMIENTO	CALLE "LA SALLE" Y CALLE "BARRANC DEL SINC" - ALCOY - (ALACANT)		
PROMOTOR	HUERTA MAYOR S.A. & CANTÓ VIADUCTO S.L.	REFERENCIA	04/03
ARQUITECTO	Fº JAVIER BOTELLA VICENT		
PLANO	PLANO DE INFORMACION. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD		
ESCALA	1/1000	FECHA: MARZO/2003 (05)	NUMERO 2.1.3

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

28 -01- 05 / 14 -12- 05

Alcoy, a

EL/LA SECRETARIO,/A



GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE MEDIO AMBIENTE, AGUA, URBANISMO Y VIVIENDA
DILIGENCIA para hacer constar que este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

el día 18 NOV. 2008

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo



[Handwritten signature]

UA-12 LA SALLE	Ficha gestión PGOU
SUPERFICIE TOTAL COMPUTABLE	20.000,00 m ²
RED VIARIA	3.700,00 m ²
ZONAS VERDES	5.900,00 m ²
DOTACIONES públicas	0,00 m ²
TOTAL (ISD)	9.600,00 m ² ISD 48%
INDICE DE EDIFICABILIDAD (IEB)	0.765 m ² /m ²
EDIFICABILIDAD lucrativa	15.300,00 m ² T
SUELO PRIVADO	10.400,00 m ²
TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS	C1- U2
USO	VIVIENDA



PLAN DE REFORMA INTERIOR U.A.-12 "LA SALLE"

EMPLAZAMIENTO	CALLE "LA SALLE" Y CALLE "BARRANC DEL SINC" - ALCOI - (ALACANT)		
PROMOTOR	HUERTA MAYOR S.A. & CANTÓ VIADUCTO S.L.	REFERENCIA	04/03
ARQUITECTO	Fº JAVIER BOTELLA VICENT		
PLANO	ORDENACION PORMENORIZADA O ESTADO ACTUAL SEGUN P.G.O.U.		
ESCALA	1/1000	FECHA: MARZO/2003 (05)	NUMERO 2.2.1

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

28 -01- 05 / 14 -12- 05

GENERALITAT VALENCIANA
CONSSELLERIA DE MEDIU AMBIENTE, AIGUA, URBANISME I VIVIENDA
DILIGENCIA para hacer constar que este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

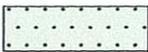
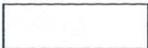
el día 18 NOV. 2008



Alcoy, a

EL/LA SECRETARIO,/A



RESERVA SUELO DOTACIONAL PUBLICO	
	ESPACIOS LIBRES V2 4.333,20 m ²
	RED VIARIA 5.718,16 m ²
TOTAL : 10.051,36 m ²	

SUPERFICIE U.A.-12: 18.960,78 m²



PLAN DE REFORMA INTERIOR U.A.-12 "LA SALLE"

EMPLAZAMIENTO	CALLE "LA SALLE" Y CALLE "BARRANC DEL SINC" - ALCOI - (ALACANT)		
PROMOTOR	HUERTA MAYOR S.A. & CANTÓ VIADUCTO S.L.	REFERENCIA	04/03
ARQUITECTO	Fº JAVIER BOTELLA VICENT		
PLANO	ORDENACION PORMENORIZADA 1. RESERVA SUELO DOTACIONAL PUBLICO		
ESCALA	1/1000	FECHA: MARZO/2003 (05)	NUMERO 2.2.2

GENERALITAT VALENCIANA
CONSSELLERIA DE MEDIU AMBIENT, AIGUA, URBANISME I VIVIENDA
DILIGENCIA para hacer constar que este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

el día **18 NOV. 2008**

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

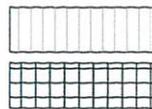
28 -01- 05 / 14 -12- 05

Alcoy, a

EL/LA SECRETARIO,/A



SUPERFICIES APROVECHAMIENTO PRIVADO



APROVECHAMIENTO PRIVADO A3 6.408,64 m²

TERCIARIO (TER) 2.500,78 m²

TOTAL : 8.909,42 m²

SUPERFICIE U.A.-12: 18.960,78 m²



PLAN DE REFORMA INTERIOR U.A.-12 "LA SALLE"

EMPLAZAMIENTO | CALLE "LA SALLE" Y CALLE "BARRANC DEL SINC" - ALCOY - (ALACANT)

PROMOTOR | HUERTA MAYOR S.A. & CANTÓ VIADUCTO S.L. REFERENCIA | 04/03

ARQUITECTO | Fº JAVIER BOTELLA VICENT

PLANO | ORDENACION PORMENORIZADA 2. APROVECHAMIENTO PRIVADO

ESCALA | 1/1000 FECHA: MARZO/2003 (05) NUMERO | 2.2.3

(PRI) PROPUESTO

SUPERFICIE AMBITO	18.960,78m ²
APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA (edificabilidad bruta)	0,764m ² /m ² (14.067,67m ² t)
APROVECHAMIENTO	14.067,67 m ² t
Uso Residencial	12.817,28 m ² t
Uso Terciario	1.250,39 m ² t

ESTANDARES URBANISTICOS:	
(Porcentaje s/ total suelo afectado)	
Suelo aprov. Privado	46,99%
Red Viaria	30,16%
ZV	22,85 %
Terciario	-----

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

28 -01- 05 / 14 -12- 05

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

CONDICIONES DE USO:	Vivienda multifamiliar . Compatibles (art 409 del PGOU.)
CONDICIONES DE PARCELA	
Parcela tipo:	Vivienda multifamiliar: 1.500 m ² (A3) Terciario (TER) : no hay.
CONDICIONES DE VOLUMEN:	
Tipologías admisibles	Vivienda multifamiliar: A-3, edificación abierta. Edificación aislada con o sin retranqueo
Nº de plantas	Vivienda multifamiliar A-3: VI Terciario (TER): III
Edificabilidad máxima parcela neta:	Vivienda multifamiliar A-3: 2 m ² /m ² sobre parcela edificable Terciario (TER): 0,5 m ² /m ² sobre parcela edificable
Superficie máxima edificable privada:	A-3: 12.817,28 t TER: 1.250,39m ² t



CONSELLERIA DE MEDIO AMBIENTE, AGUA, URBANISMO Y VIVIENDA
DILIGENCIA para hacer constar que este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

18 NOV. 2008

Fdo. El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo

RESERVA SUELO DOTACIONAL PUBLICO	
	ESPACIOS LIBRES V2 4.333,20 m ²
	RED VIARIA 5.718,16 m ²
TOTAL : 10.051,36 m ²	

SUPERFICIES APROVECHAMIENTO PRIVADO	
	APROVECHAMIENTO PRIVADO A3 6.408,64 m ²
	TERCIARIO (TER) 2.500,78 m ²
TOTAL 8.909,42 m ²	

PLAN DE REFORMA INTERIOR U.A. -12 "LA SALLE"

EMPLAZAMIENTO	CALLE "LA SALLE" Y CALLE "BARRANC DEL SINC" - ALCOI - (ALACANT)		
PROMOTOR	HUERTA MAYOR S.A. & CANTÓ VIADUCTO S.L.	REFERENCIA	04/03.
ARQUITECTO	Fº JAVIER BOTELLA VICENT		
PLANO	ORDENACION PORMENORIZADA 3. CALIFICACION Y USOS, ALINEACIONES Y RASANTES		
ESCALA	1/1000	FECHA: MARZO/2003 (05)	NUMERO 2.2.4

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

28 -01- 05 / 14 -12- 05

Alcoy, a
EL/LA SECRETARIO./A



A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and strokes, positioned to the right of the official stamp.

DOCUMENTO Nº 3

ORDENANZAS



TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

GENERALIDADES

Al amparo de lo prescrito en el Art. 14 de la L.R.A.U., y en ausencia de un Reglamento General, nos sometemos en cuanto a:

- Generalidades y terminología de conceptos
- Régimen urbanístico del suelo
- Normas de edificación

A lo dispuesto sobre estos extremos en el P.G.O.U. de Alcoy y ello no sólo por su mayor valor jerárquico si no con el ánimo de no crear una nueva y más compleja nomenclatura que tan sólo serviría para confundir en el desarrollo urbanístico.

OBJETO

El presente P.R.I. tiene por objeto el desarrollo de los terrenos delimitados y clasificados en el vigente P.G.O.U. de Alcoy y comprendidos en el sector UA-12 La Salle

ÁMBITO TERRITORIAL

Las presentes ordenanzas serán de aplicación en el ámbito territorial del P.R.I que se encuentra situado al Norte del casco urbano, abarcando una superficie de 19032,53 m². Se denomina Plan de Reforma Interior UA 12 La Salle y queda delimitado en el plano correspondiente.

VIGENCIA

El presente P.R.I. entrará en vigor el día siguiente de la fecha de publicación de su aprobación definitiva.

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

28 -01- 05 / 14 -12- 05

Alcoy, a

EL/LA SECRETARIO./A

GENERALITAT VALLECIANA
CONSELLERIA DE MEDIU AMBIENTE, BENVENIDURA I TURISME
DILIGENCIA para hacer constar en este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

18 NOV 2008

el día

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo



TITULO II.- NORMATIVA APLICABLE

La normativa de aplicación a este Plan de Reforma Interior son las determinaciones especiales contenidas en el mismo y las que se establecen con carácter general en el Plan General de Alcoy de carácter general para el Suelo Urbano:

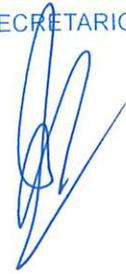
Título 5 NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE LAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS, en sus Capítulos 1.- Determinaciones Generales, 2.- Condiciones de Volumen, 3.- Condiciones funcionales de la edificación, y 4.- Condiciones estéticas,

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

28 -01- 05 / 14 -12- 05

Alcoy, a

EL/LA SECRETARIO./A



GENERALITAT VALÈNCIANA
CONSELLERIA DE MEDIU AMBIENT, AIGUA, URBANISME I VIVIENDA
DILIGENCIA para hacer constar que este documento fue APROBADO DEPOSITIVAMENTE

el día

18 NOV. 2008

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo



TITULO III.- ZONIFICACIÓN Y NORMAS PARTICULARES

Tal y como en la Memoria se ha descrito, el ámbito territorial del presente Plan de Reforma Interior ha quedado dividido en una serie de zonas que a continuación enumeramos:

Zonas:

Zona A. (Aprovechamiento)

- 1) Residencial
- 2) Terciario

Zona B. (Dotaciones)

- 1) Zona verde
- 2) Red viaria

De las cuales a continuación facilitamos su normativa característica de acuerdo con los siguientes conceptos:

- I.- Delimitación y caracterización
- II.- Condiciones de volumen
- III.- Usos

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

28 -01- 05 / 14 -12- 05

A saber:

ZONA A (APROVECHAMIENTO)

Artículo 1.- Delimitación

Comprende todo el ámbito grafiado en los planos.

Artículo 2.- Condiciones de uso.

1.- Los usos característicos son:

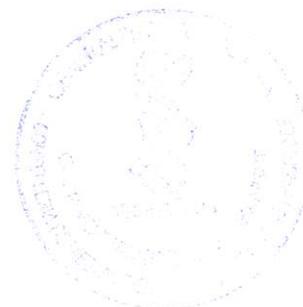
-El residencial (vivienda multifamiliar) en las zonas señaladas en los planos de ordenación.

-El Terciario (Educativo) en las zonas señaladas en los planos de ordenación.*

*Se emplea el término Terciario y según la nomenclatura de usos del PGOU vigente el término que se emplea en el resto de la manzana propiedad del Colegio La Salle es D2.1, aunque cabe señalar que el aprovechamiento es privado y el uso correcto sería el de Terciario Educativo.

2.- Se consideran usos no característicos aunque compatibles los que el P.G.O.U. considere compatibles para cada una de las zonas indicadas en el apartado anterior como usos característicos.

Alcoy, a
EL/LA SECRETARIO/A



Artículo 3.- Condiciones de edificabilidad.

1. La edificabilidad máxima bruta, medida sobre el ámbito grafiado en planos, es de 0.764 m²/ m².(ver Ficha de Planeamiento)

2. Edificabilidad uso vivienda. (13.208,64 m² t)

3. Edificabilidad uso dotacional Clase 1. (908,41 m² t)

1) Residencial

Artículo 4.- Delimitación y caracterización

1. Comprende esta zona el área grafiada con la trama de edificación abierta y significada con las iniciales A-3 en el plano de ordenación pormenorizada del Plan de Reforma Interior.

2. Su uso característico es el de vivienda multifamiliar siendo el tipo de ordenación: edificación abierta intensiva A-3 (Sección 4-Condiciones de la zona A-3:Edificación abierta intensiva)

3. Se admitirán además los usos compatibles con el característico que se señalan en el artículo 409.2 del PGOU en las mismas situaciones y grados.

Artículo 5.- Condiciones de parcelación

Art. 410 PGOU " A efectos de reparcelación, segregación y agregación de parcela, se establece como mínimo la de superficie igual a 1.500 metros cuadrados, en la que se pueda inscribir un circulo de diámetro igual a 25 metros con un frente de igual dimensión."

Artículo 6.- Condiciones de Volumen

1. Tipología de edificación: (art 389 PGOU) Es de aplicación la tipología de edificación aislada.

2. Condiciones de ocupación y ubicación de la edificación: (art 411 PGOU)

El índice de ocupación sobre rasante será del 35% y bajo rasante del 70% de la parcela edificable.

El fondo máximo de la edificación será de 25 mts.

3. Condiciones de edificabilidad : (art 412 PGOU)

El índice de edificabilidad será de 2 m²/ m² sobre parcela edificable.

La altura máxima será de 8 plantas y la mínima de 4 plantas.

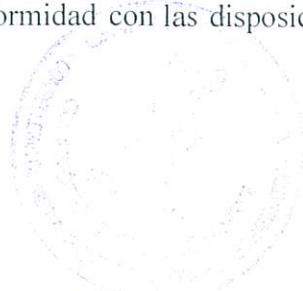
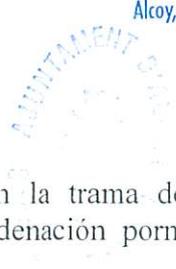
Artículo 7.- Ordenación de volúmenes

Se prevé expresamente la posibilidad de reordenar los volúmenes, mediante la redacción del correspondiente Estudio de Detalle, en los términos y condiciones previstos en el vigente PGOU art. 20, 21, 22 357.2 y de conformidad con las disposiciones del art. 100 del Reglamento de Planeamiento.

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

28 -01- 05 / 14 -12- 05

Alcoy, a
EL/LA SECRETARIO./A



Artículo 8.- Condiciones estéticas

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

Son de aplicación las generales previstas en el P.G.O.U. 28 -01- 05 / 14 -12- 05

Alcoy, a
EL/LA SECRETARIO/A

2) Terciario

Artículo 9.- Delimitación y caracterización

1. Comprende esta zona el área grafiada con la misma trama de Dotacional del vigente plan general y significada con la abreviatura TER en el plano de ordenación pormenorizada del Plan de Reforma Interior.

2. Su uso característico es el de Terciario siendo el tipo de ordenación aislada: edificación aislada (se estará a lo dispuesto en Sección 3-Condiciónes particulares de la zona D2)

Artículo 10.- Clases de terciario

La clase de Terciario en función del uso previsto es Educativo (Art.466 PGOU). Se señala en los planos de ordenación pormenorizada como TER.

Artículo 11.- Condiciones de Volumen

1. Tipología de edificación: (art 472 PGOU) Es de aplicación la tipología de edificación aislada con o sin retranqueo.

2. Condiciones de ocupación y ubicación de la edificación: (art 474.3 PGOU)

La línea de la edificación podrá coincidir con la alineación o retranquearse libremente de la misma.

En este último caso será obligatorio el cerramiento de la parcela en la alineación con una valla de altura no inferior a 2 mts ni superior a 3 mts.

3. Condiciones de edificabilidad : (art 474. apartados 2 y 1 del PGOU)

El índice de edificabilidad será de $0.5 \text{ m}^2/\text{m}^2$ sobre parcela edificable.

La altura máxima será de 3 plantas.

Artículo 12.- Ordenación de volúmenes

Se prevé expresamente la posibilidad de reordenar los volúmenes, mediante la redacción del correspondiente Estudio de Detalle, en los términos y condiciones previstos en el vigente PGOU art. 20, 21, 22 357.2 y de conformidad con las disposiciones del art. 100 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 13.- Condiciones estéticas

Son de aplicación las generales previstas en el P.G.O.U.



ZONA B. (DOTACIONES)

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

1. Zona verde

28 -01- 05 / 14 -12- 05

Artículo 14.- Delimitación y caracterización

1. Comprende esta zona la que con esta misma nomenclatura viene ordenada en el plano de ordenación del Plan de Reforma Interior. Siendo de aplicación la Ordenanza zonas verdes y espacios libres del Capítulo 7 del Título 7

2. Dentro de esta ordenanza, las aquí grafiadas corresponden a las Zonas V-2 (Jardines y espacios libres)

Alcoy, a

Artículo 15.- Condiciones de las zonas verdes y espacios libres públicos

Se estará en lo dispuesto en el la sección 4. del Capitulo 4. del Titulo 5 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcoy, y más en concreto, los art. 241 a 244.

Artículo 16.- Usos en zonas V-2

Se estará en lo dispuesto en el art. 479 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcoy.

2. Red Viaria

Artículo 17.- Delimitación y caracterización

Comprende esta zona la totalidad de espacios comprendidos entre alineaciones de fachadas, no incluidos como zonas verdes y equipamientos.

Se regirán por la normativa genérica establecida en el Capitulo 5 del Titulo 5. del P.G.O.U. de Alcoy.

FUERA DE ORDENACION

Artículo 18.- Situaciones Fuera de Ordenación

Según lo señalado en el art. 183 de Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana se entenderán como fuera de ordenación. las construcciones que presenten una de estas características:

- Ocupen viario público previsto por el Plan.
- Ocupen los espacios libres previstos por el Plan salvo que se trate de construcciones que puedan armonizar con un entorno ajardinado y sólo ocupen una porción minoritaria de su superficie.

Por tanto, la única construcción ya existente, que se detalla a continuación, se considerará fuera de ordenación :

- Edificación rural de dos plantas situada en la parcela P2.2 propiedad del Ayuntamiento de Alcoy , por ocupar parte del viario público previsto por este Plan.



Esta construcción no puede conservarse en su estado actual , dado que imposibilita el desarrollo de la ordenación pormenorizada prevista.

Las obras permitidas en las construcciones fuera de ordenación serán las establecidas en el art. 184 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

En Cocentaina, febrero de 2005.

El Arquitecto.

Fdo: Fco. Javier Botella Vicent



Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

28 -01- 05 / 14 -12- 05

Alcoy, a
EL/LA SECRETARIO/A

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE MEDIU AMBIENTE, AGUA, URBANISME I VIVIENDA
DILIGENCIA para hacer constar que este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

el día

18 NOV. 2008

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo

50011 / 22 / 12 / 05
3/3

ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN

UE-12 LA SALLE (ALCOY)*

*DOCUMENTACIÓN MODIFICADA SEGÚN ACUERDO PLENO AYUNTAMIENTO DE ALCOY DE 28/01/2005

PROMOTORES: HUERTA MAYOR S.A. Y

CANTÓ & VIADUCTO S.L.

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

28 -01- 05 / 14 -12- 05

Alcoy, a
EL/LA SECRETARIO./A



Arquitecto: _____

Fco. Javier Botella Vicent

ÍNDICE

A.- MEMORIA

- A.1. Antecedentes y Delimitación
- A.2. Objeto
 - A.2.1. Criterios de ordenación
 - A.2.2. Ordenación propuesta
 - A.2.3. Objeto del Anteproyecto de Urbanización

B.- DESCRIPCIÓN Y ESQUEMA DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

- B.1. Movimientos de Tierra
- B.2. Red de Abastecimiento de Agua Potable, Riego e Hidrantes
- B.3. Red de Distribución de Energía Eléctrica
- B.4. Red de Alumbrado Público
- B.5. Red de Telefonía y Comunicaciones
- B.6. Zonas Verdes y Jardinería
- B.7. Mobiliario Urbano
- B.8. Red de Saneamiento y Drenaje
- B.9. Firmes y Pavimentación
- B.10. Señalización
- B.11. Red de Gas

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

28 -01- 05 / 14 -12- 05

Alcoy, a
EL/LA SECRETARIO/A



C.- ANEJOS

- C.1. Infraestructura de la Red de Agua Potable, Riego e Hidrantes
 - C.1.1. Infraestructura existente
 - C.1.2. Previsión de cargas
 - C.1.3. Características de la red
 - C.1.4. Bocas de riego
 - C.1.5. Mantenimiento y servicio
- C.2. Infraestructura de Distribución de Energía Eléctrica
 - C.2.1. Infraestructura existente
 - C.2.2. Previsión de cargas
 - C.2.3. Infraestructuras a realizar
 - C.2.4. Líneas subterránea de media tensión
 - C.2.5. Centros de Transformación
 - C.2.6. Red de baja tensión
- C.3. Infraestructura de Alumbrado Público

- C.3.1. Infraestructura existente
- C.3.2. Proyecto y características de la red de alumbrado público
- C.4. Infraestructura de Telefonía y Ono
 - C.4.1. Red de alimentación
 - C.4.2. Red de distribución
 - C.4.3. Características de la red
- C.5. Jardinería y Mobiliario Urbano
 - C.5.1. Zona de relación y ocio
 - C.5.2. Zona de juego infantil
- C.6. Infraestructura de la Red de Saneamiento
 - C.6.1. Red existente
 - C.6.2. Características de la red
- C.7. Infraestructura de la Red Viaria y Pavimentación
- C.8. Condiciones Técnicas de Diseño

D.- CONCLUSIÓN

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

28-01-05 / 14-12-15

Alcoy, a

EL/LA SECRETARIO/A



A. MEMORIA

A-1. ANTECEDENTES Y DELIMITACIÓN

Este documento forma parte de la alternativa técnica del Programa de Actuación Integrada UE 12 La Salle, promovido por Huerta Mayor S.A. y Canto&Viaducto S.L. propietarios de parte de los terrenos del sector.

La Unidad de Ejecución UE- 12, constituye el Plan de Reforma Interior del Sector UA-12 La Salle, que constituye, el ámbito del Programa, tiene forma irregular y un total de 19.032,53 m².

Los límites de la delimitación de la UE-12 son:

- Al Este por el eje del vial denominado Boulevard, correspondiente al Plan Especial Explanada del Ferrocarril Tramo 1 y 2, y nuevo puente sobre el barranco de Benisaidó.
- Al Oeste por el Sector 2 – Llometes, terrenos del Colegio La Salle, suelo urbano dotacional D2.8 (piscina municipal).
- Al Norte por la zona verde V1 en el Barranco de Benisaidó (parques y grandes zonas verdes)
- Al Sur por el eje del vial denominado Boulevard correspondiente al Plan Especial Explanada del Ferrocarril Tramo 1 y 2.

La zona se encuentra ordenada pormenorizadamente en el Plan de Reforma Interior del Sector UA-12 La Salle.

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Alcoy, en sesión de _____

A-2. OBJETO

28 -01- 05 / 14 -12- 05

Alcoy, a _____
EL/LA SECRETARIO/A

A.2.1. Criterios de ordenación

La unidad de ejecución que se estudia, UE-12, del Plan de Reforma Interior del Sector UA-12 La Salle, tiene por criterios básicos, como en el Plan de Reforma Interior, los siguientes:

- a) Coherencia de las características de la edificación con las morfologías y tipologías definidas en el Plan de Reforma Interior del Sector.
- b) Adecuación de la red viaria a la trama existente.
- e) Tratamiento de los espacios urbanos.
- d) Adecuación a las necesidades de la población prevista.

A.2.2. Ordenación propuesta

La ordenación del Plan de Reforma Interior, del que la UE-12 forma parte, se materializa en una zona de edificación abierta intensiva A-3, que es la calificación que se le ha dado dentro del sector, delimitada al norte por un vial de 10 m. de nueva ejecución que se

adecua a la trama existente, al oeste por el vial existente C/ La Salle, y al Este y al Sur por el vial Boulevard correspondiente al Plan Especial Explanada del Ferrocarril Tramos 1 y 2, todavía por ejecutar.

Se delimita toda la zona verde en una única zona; ubicada al norte de la actual C/Barranc del Sinc y al Oeste del nuevo vial del 10 m.

Se delimita una zona calificada de dotacional privado a unos terrenos colindantes con el Colegio La Salle.

A.2.3. Objeto del Anteproyecto de Urbanización

El objeto del presente estudio es definir la estructura de la urbanización de la Unidad de Ejecución UE-12 del PLAN DE REFORMA INTERIOR DE ORDENACION del Sector UA-12 La Salle, con definición de las condiciones técnicas y económicas de las principales obras y elementos de la urbanización a ejecutar en dicho sector.

Para ello se ha realizado un estudio cuidadoso de la zona con el fin de definir con la mayor concreción los siguientes aspectos:

- Trazado en planta. Definición geométrica de los viales, anchos y distribución de los mismos.
- Trazado en alzado. Definición de las rasantes de las calzadas.
- Diseño de las secciones de calle, y de los servicios a implantar en las mismas.
- Características básicas de los servicios dotacionales y de las redes de evacuación de aguas residuales y pluviales.

Para ello se han tenido en cuenta una serie de condicionantes propios de la zona, así como también aquellos de tipo general que intervienen en el diseño de zonas destinadas a un uso industrial, entre las que se destacan:

- Uso global dominante: vivienda. Uso compatible: dotacional y terciario. Uso prohibido: industrial
- Tráfico previsto circular.
- Red de evacuación de aguas de tipo separativo.
- Líneas eléctricas de media tensión que pasan por la zona.
- Otros servicios públicos tales como telefonía, abastecimiento de agua y alumbrado público.

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

28 -01- 05 / 14 -12- 05

Alcoy, a

EL/LA SECRETARIO, /A



B. DESCRIPCIÓN Y ESQUEMA DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

Se explican a continuación, las obras que se incluyen en el Anteproyecto de Urbanización del Sector UA-12 La Salle. Las obras de urbanización se han desarrollado en función de las características propias de la zona, a emplazar bloques de vivienda en edificación abierta, y de los condicionantes impuestos tanto por el P.G.O.U. así como por las exigencias del Plan de Reforma Interior desarrollado en la zona de actuación.

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

B.1. MOVIMIENTOS DE TIERRA

28 -01- 05 / 14 -12- 05

Las actuaciones sobre el terreno o movimiento de tierras, se completan toda las actividades constructivas mediante las cuales se interviene en el terreno natural:

Alcoy, a

-Desbrozado y limpieza: Retirada de árboles, arbustos y plantas o cualquier otro material existente en la zona en la que se actúa. Posteriormente se retirará la capa de tierra vegetal.

-Demoliciones: Demolición de soleras de aceras, explanada, bordillos, pavimentos de aglomerado, carga y retirada de escombros a vertedero. Demolición de edificaciones existentes, carga y retirada de escombros a vertedero.

- Excavación: Extraer las tierras con objeto de rebajar el nivel del terreno con respecto a su cota original. La excavación podrá ser en zanja(para las conducciones de los distintos servicios), en pozos o a cielo abierto según la tipología de que se trate.

- Relleno: Se considera relleno toda operación de aporte de material o terreno en zanjas y pozos, con objeto de alcanzar la explanada.

- Compactación: Una vez conseguida la humectación óptima de cada una de las tongadas de relleno se procederá a la compactación por medios mecánicos, para aumentar la densidad del terreno mediante aporte de energía sobre la capa para aumentar así su capacidad portante.

B.2. RED DE AGUA POTABLE, RIEGO E HIDRANTES

Conducción Subterránea de polietileno estándar, de diámetro 110mm. Sectorización de la red mallada, mediante llaves de corte. Bocas de riego DN 40 de fundición, en arqueta enrasada. Acometidas domiciliarias con llave de corte y arqueta.

B.3. RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA

Líneas de Media tensión. Canalización entubada. Conductores de aluminio. Centro de transformación en la Pl. Baja del edificio o en edificación aislada especial para dicho centro. Líneas de Baja Tensión. Canalización entubada. Conductores de aluminio. Refuerzos entubados en pasos bajo calzada.

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

28 -01- 05 / 14 -12- 05

B.4. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

Nivel de iluminación: 15 lux en calles.
Canalización bajo aceras dos tubos PVC.
Cableado unipolar de cobre.
Columnas de acero de fundición modelo Alcoy.
Luminaria estancas Albany 2 de Socelec.
Lámparas 150 W/ VSAP.

Alcoy, a
EL/LA SECRETARIO/A

Secretaría General



B.5. RED DE TELEFONÍA Y COMUNICACIONES

Conducción subterránea con canalización prisma 8 c/63 PVC.
Arquetas normalizadas tipo D,H y M para telefónica.
Red de dispersión a edificios.

Ono:

- Conducción subterránea con canalización prisma con multi-tubo en un paquete.
- Arquetas de la compañía Ono
- Red de dispersión a edificios

B.6. ZONAS VERDES Y JARDINERÍA

Arbolado de hoja caduca y seto de hoja perenne para la zona verde contigua a la calle Barranc del Sinc.

Se dispondrá un sistema de riego por goteo automatizado para toda la zona verde.

Se dotará la zona con un parque de juego infantil debidamente acondicionado.

B.7. MOBILIARIO URBANO

Parque de tres juegos en tubo de acero y madera tratada.

Bancos de pié de fundición y asiento de madera.

Papeleras de chapa perforada. Modelo Alcoy. de acero de fundición.

Papeleras de laterales de hormigón aguardado y recipiente de chapa.

B.8. RED DE SANEAMIENTO Y DRENAJE

Sistema separativo.

Conducción de hormigón vibrado de $d=400$ mm y $d=500$ mm para la red de saneamiento y pluviales respectivamente, con enchufe tipo campana.

Refuerzo de canalizaciones bajo calzada.

Pozos de registro y resalto de hormigón y tapa de fundición.

Imbornales sifónicos con rejilla de fundición.

Acometidas domiciliarias en PVC 200 mm.

B.9. FIRMES Y PAVIMENTACIÓN

Eliminación de barreras arquitectónicas.

Calzadas: Aglomerado asfáltico S-12, binder G20, sobre base de zahorras artificiales.

Aceras: Baldosa hidráulica 20 x 20

Bordillo de granito.

Zonas de juegos con pavimento de arena.

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

28-01-05 / 14-11-05

B.10. SEÑALIZACIÓN

Pintura reflectante.

Señalización vertical con pies galvanizados

Previsión de conductos semafóricos.

Alcoy, a

EL/LA SECRETARIO/A



B.11. RED DE GAS

Las canalizaciones son de tipo subterráneo excepto en zonas susceptibles de verse aceptadas por movimientos del terreno o corrimientos del suelo, en el cruce de obstáculos hidrográficos, así como en obras de fábrica (puentes) o similares.

La vigilancia y control de la colocación de los tubos, la realización de las uniones y los ensayos y pruebas a ejecutar los hará el propio distribuidor de gas o una empresa especialmente designada por el mismo.

El fondo de la zanja se preparará de forma que el tubo tenga un soporte firme y continuo.

En caso de gas húmedo, la canalización deberá tener una pendiente de 5 mm/m, al objeto de permitir la recogida de eventuales condensados en las zonas bajas de la misma.

Profundidad de enterramiento: (medida entre la generatriz superior y la superficie del terreno; si existe vaina de protección, se medirá desde la generatriz superior de la vaina)

- 0,6 m en aceras

- 0,8 m en calzadas

Proximidad de conducciones y cruces:

Se debe disponer entre las partes más cercanas de dos instalaciones una distancia mínima de:

- 0,1 m en los puntos de cruce
- 0,2 m en recorridos paralelos

Señalización:

Se dispondrá una indicación que cubra al menos al diámetro de la canalización, por ejemplo cinta, a una altura de 0,2 a 0,3 m por encima de la tubería de conducción.

Se instalará la red de Gas Ciudad, de manera que se abastezcan todas las viviendas de la zona residencial. La previsión de demanda de gas para el caso de edificación abierta será de 6 NM³/h. y de 4 NM³/h para locales comerciales, según Guía de Urbanización de la Generalitat Valenciana.

Las canalizaciones serán de tubos de polietileno de $d = 63\text{mm.}$, y las llaves de paso las adecuadas para este diámetro.

Las tomas de acometida sobre polietileno, se realizarán empleando accesorios electrosoldables de polietileno, y preferentemente en plano perpendicular al de la canalización que deriva.

Los tubos de polietileno se unirán mediante electrosoldadura o soldadura a tope.

Los accesorios (pieza de forma, brida y otros), así como elementos auxiliares (válvulas, filtros, sifones, dispositivos de limitación de presión u otros) deberán cumplir las normas UNE, ISO, EN u otras de reconocido prestigio.

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

28 -01- 05 / 14 -12- 05

Alcoy, a
EL/LA SECRETARIO./A



C - ANEJOS**C.1. RED DE AGUA POTABLE, RIEGO E HIDRANTES****C.1.1 Instalación existente**

El abastecimiento se realiza desde la red municipal que cuenta con depósitos y regulación suficiente. El caudal se toma de las tuberías existentes en el sector y concretamente la que discurre a lo largo de la calle Barranc del Sinc.

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

C.1.2 Prevision de cargas.

28 -01- 05 / 14 -12- 05

El caudal medio previsto en [l/s] será de:

Para zona residencial:

$$Q = K_p \cdot \frac{D \cdot N}{86.400} = 5 \cdot \frac{250 \cdot 626}{86400} = 10 \text{ l/s}$$

Alcoy, a
EL/LA SECRETARIO, /A

H = Número de habitantes = (130 + 10 + 9)viv. * 4.2 pers./viv = 626 personas

D = Dotación prevista = 250 l/habitante día

K_p = Coeficiente punta = 5

Se ha previsto una Red de tipo Mallada.

El número de viviendas de cálculo se obtendrá sumando a las viviendas reales las equivalentes a otros usos, según las tablas de las Normas NTE-IFA. El uso de incendio solamente se tendrá en cuenta a efectos de comprobación de la red.

Zona verde: $4115,90 \text{ m}^2 + 595,32 \text{ m}^2 = 4711,22 \text{ m}^2$

2 viviendas cada 1000 m² de zona ajardinada, según Tabla 1 del cálculo de abastecimiento de la NTE-IFA.

→ 10 viv.

- Suelo dotacional privado: $1816,83 \text{ m}^2 \rightarrow 9 \text{ viv.}$

El caudal contra incendios será de 1000 l/min (16,66 l/s), con una presión mínima de 10 m.c.a.

La presión estática de la red de distribución no debe sobrepasar los 60 m.c.a.

En cuanto a la presión mínima viene condicionada por las características del punto de consumo a servir:

La cota piezométrica mínima necesaria se obtendrá sumándole a la cota topográfica del punto, la presión necesaria del mismo. Este suplemento de presión ordinariamente oscila entre los 20 y 25 (m.c.a.) aproximadamente.

Para bocas de incendios, la presión mínima dependerá de que el servicio de bomberos esté equipado con bombas o no lo esté.

Si está equipado: $P_{\min} = (6-14)$ m.c.a.

Si no está equipado: $P_{\min} = 35$ m.c.a.

En bocas de riego deberá contarse con presiones residuales del orden de los 30 m.c.a.

Las velocidades admisibles, tendrán como valores límite:

Conducciones por gravedad: hasta 2,5 m/s

Impulsiones, aspiración: hasta 2,0 m/s

Impulsiones, elevación: hasta 1,0 m/s

Red de distribución en poblaciones 1,5 m/s

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

28 -01- 05 / 14 -12- 05

Alcoy, a
EL/LA SECRETARIO/A

C.1.3. Características de la red

La distribución de agua potable para satisfacer los consumos de las parcelas, así como de aquellos que se originen en caso de incendio, se hará por medio de una red perimetral siguiendo la estructura viaria, de tipo mallada; este sistema ofrece mayor seguridad en el servicio y una mejor repartición de la presión que la red de tipo ramificada. La conexión de la red de la unidad de ejecución estudiada a la red de abastecimiento municipal se realizará conectando la red del sector a la red municipal que pasa junto a éste, según se muestra en el Plano correspondiente a la red de agua potable.

Se instalará la tubería en canalización subterránea a una profundidad de 0,60 m. medido en la cota superior de la tubería y 0,60 m. desde su eje a línea de fachada, con recubrimiento de arena compactada mínimo de 10 cm, no cubriendo la tubería hasta realizar una prueba de estanqueidad, según normativas vigentes del Ministerio de Industria y Energía, todo ello supervisado por el Servicio Municipal de Aguas Potables.

Para los cruces de calzada se colocarán 2 tubos de PVC de 200 mm., embebidos en prisma de hormigón de 0,40 x 0,40 m. para alojamiento de la tubería de P.E. Ø 110 mm.

Las tapas y marcos para registros serán de fundición dúctil y tendrán las siguientes características:

- Estarán normalizadas según UNE-EN 1559-1:1998, dimensiones EN-124, clase B-125 para carga de rotura.
- Las medidas serán de 400 x 400 mm. para registros de "REG", "LLUM" y en válvulas sectorización de "AIGUA". Para acometidas domiciliarias serán de "AIGUA" de 200x 200 mm.
- Los hidrantes serán de fundición gris y medidas 730 x 430 mm.
- Las tapas y marcos que se sitúan en calzada, para el registro de galería serán de las mismas características, con una resistencia clase D-400 para carga de rotura y luz libre de 600 mm.
- En todas las tapas figurará la simbología empleada por el Ayuntamiento de Alcoy para cada tipo de registro.

- Trazado: Por las vías públicas.

28-01-05 / 14-12-05

Alcoy, a
EL/LA SECRETARIO/A

- Situación: Bajo las aceras, con excepción de los cruces.
- Materiales:

Tubo de polietileno.

- Diámetro: Los que se especifica en el plano correspondiente.

Para la red de distribución $\varnothing = 110$ mm. Según el caudal medio obtenido.

- Acometidas domiciliarias: Modelo municipal de 200x200 mm.
- Arquetas: Según modelo municipal de 400x400 mm.

La instalación del agua potable se realizará en forma de anillo, en cumplimiento del artículo 19 del Reglamento Técnico-Sanitario para el Abastecimiento y Control de la Calidad de las Aguas Potables del Consumo Público, aprobado en R.D. 1138 de catorce de septiembre de mil novecientos noventa (B.O.E. nº 226, de 20-9-90), y estará constituida por tuberías de polietileno de 110 mm de diámetro.

La sección estructural de la conducción es bajo aceras de una profundidad de 0.80 m., asentando el tubo sobre 10 cm. de arena, y recubriéndolo 10 cm. sobre su generatriz del mismo material. El resto de la zanja se rellenará con material seleccionado procedente de la excavación y compactado al 95% del P.M.

Se dispondrá de acometidas para las parcelas para no tener por lo tanto que roturar las aceras en el futuro.

Todas las conexiones se realizarán en las arquetas de registro pertinentes.

Todos los cruces de la conducción bajo calzada serán:

- Para tuberías de fundición será suficiente con la protección de arena. El hormigón será HM 20 y el relleno de zanja será suelo adecuado o seleccionado compactado al 95% de la densidad máxima del ensayo Próctor Normal. En la última capa se exigirá el 100 % de la densidad máxima Próctor Normal.

El relleno de zanja restante se realizará con material seleccionado procedente de la excavación y debidamente compactado.

Los diámetros adoptados permiten dar servicio con las presiones idóneas de funcionamiento y en las hipótesis que se contemplan, de funcionamiento habitual o de incendios.

C.1.4. Bocas de riego

Se colocaran bocas de riego para la limpieza de vías públicas y para el riego de espacios verdes. Las derivaciones desde el distribuidor a las bocas de riego tendrán un diámetro de 40 o 45 mm. La separación entre estas, será de, 30 m. (previendo 3 Kg/cm² de presión). En vías públicas se situarán junto al bordillo. En vías de más de 15 m. al tresbolillo en ambas aceras.

C.1.5. Mantenimiento y servicio

El servicio se efectúa mediante el cierre o apertura de las correspondientes válvulas.

C.2. RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA

C.2.1 Instalación existente

La red de suministro de electricidad está compuesta por una serie de líneas de Baja Tensión, en su mayoría aéreas, que discurren por las calles Barranc del Sinc y La Salle. En la misma calle de Barranc del Sinc, a unos 400 m. de la UE-12 "La Salle", se encuentra una subestación de la compañía eléctrica Iberdrola. Así como un centro de transformación ubicado en la parte alta de la misma calle, y a partir del cual se conectará una línea de media tensión enterrada que discurra por la calle Barranc del Sinc hasta llegar al nuevo Centro de Transformación a ubicara en la UE-12 La Salle (ver planos correspondientes a red de distribución de energía eléctrica).

C.2.2 Previsión de cargas

La demanda de potencia eléctrica se ha evaluado, aproximadamente, incluyendo el alumbrado público, de la forma siguiente:

La potencia necesaria será de $P_t = (P_1 + P_2 + P_3) \times C_s = 457 \text{ kw}$. Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

P_t = potencia total prevista en la zona.

P_1 = potencia prevista para uso de viviendas

$149 \times 5.000 = 745 \text{ kw}$.

Ascensores (8 kw/ud) = $8 \times 8 = 64 \text{ kw}$

Elementos comunes (0.015 kw/m^2) = $0.015 \times 4 \times (25 \text{ m}^2 \times 9) = 0.015 \times 900 \text{ m}^2 = 13.5 \text{ kw}$

Garajes (0.020 kw/m^2) = $0.020 \times (6588.05 \text{ m}^2 \times 0.7) = 92.23 \text{ kw}$

Ventiladores para extracción de aire en garajes (1.15 kw/ud) = $4 \times 1.15 = 4.6 \text{ kw}$

Bombas de agua potable (3 kw/ud) = $4 \times 3 = 12 \text{ kw}$

P_2 = potencia prevista para uso de locales

$(4 \times 400) \text{ m}^2 \times 0.125 \text{ KW/m}^2 = 200 \text{ kw}$.

P_3 = potencia prevista para uso de alumbrado público

$2 \text{ W/m}^2 : 2 \times 5893.78 = 11.79 \text{ kw}$.

C_s = coeficiente de simultaneidad > 44 suministros: 0.4.

La red será subterránea.

La densidad de potencia será: $(457 / 2 \text{ Ha} = 229 \text{ kw/Ha} = 22.9 \text{ Mw/km}^2 > 40)$.

1 centro de transformación con 2 transformadores de 400 kVA

28 -01- 05 / 14 -12- 05

Alcoy, a
EL/LA SECRETARIO/A

C.2.3. Instalaciones a realizar

C.2.3.1. *Líneas subterráneas de Media Tensión.*

La red subterránea de Media Tensión para alimentación del CT de la UE-1 del Plan Parcial se Integrará en la red de distribución mallada de la villa estableciendo la siguiente conexión:

La alimentación al C.T. se realizara en anillo a partir de los cables de la Avda. del Ferrocarril hasta empalmar con el C.T. situado en la intersección de la Avda. del País Valencia con el Passeig de Comtat.

El tipo de cable, las secciones y el aislamiento serán de entre los normalizados por la empresa suministradora, los que establezca la oficina de zona de la Compañía.

C.2.3.2. *Centro de Transformación.*

Se ubicará en el local de planta baja de los edificios de viviendas con acceso directo desde la vía pública. Sus dimensiones libres interiores serán de 4,00 m. de fachada por 5,00 m. de fondo.

El emplazamiento del C.T. señalado en el plano es indicativo, pudiendo variar en función de la programación temporal en la construcción de los edificios, siendo preferente el indicado en el plano.

Siendo la potencia necesaria demandada de 457 kw, la potencia a instalar será de 500 KW.

Se recomienda que la paramenta sea prefabricada a base de celdas compactas o modularles llenas de gas SF6 (exafluoruro de azufre) a presión, que consigue un aislamiento integral. La tensión mínima será de 20 kV, y la intensidad de todos sus elementos de 400 A.

C.2.3.3. *Red de baja tensión.*

La red de distribución en BT será trifásica con neutro, subterránea del tipo anillado a sección constante. Los conductores serán de tipo unipolar, cable 0,6/1 KW. Se ubicara bajo acera excepto en cruces, según Reglamento Baja Tensión y normas de la Empresa Suministradora.

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

28 -01- 05 / 14 -12- 15

Alcoy, a
EL/LA SECRETARIO./A

General 100113



C.3. INFRAESTRUCTURA DE ALUMBRADO PÚBLICO

Conjunto de instalaciones (red de alimentación, soportes, canalizaciones, arqueta, cuadros de mando y control, cajas de distribución, luminarias, tierra, equipos auxiliares, etc.) para dotar de alumbrado a las vías públicas incluidas pormenorizada de la Unidad de Ejecución.

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

C.3.1 Instalación existente

28 -01- 05 / 14 -12- 05

El alumbrado público existente corresponde al de las calles perimetrales C/Barranc del Sinc y C/ La Salle.

EL/LA SECRETARIO/A

C.3.2 Proyecto y Características de la red de alumbrado público

Se ha proyectado un servicio de alumbrado público adaptado a las características geométricas y uso de la calle, de la zona ajardinada y del espacio dotacional.

- CANALIZACIONES:

Aceras.

Se deberá construir una canalización subterránea por cada acera para alojar dos tubos de PVC rígido, de Ø 110 mm. que se situarán en acera junto a bordillo y a profundidad de 0,40 m. con recubrimiento mínimo de 10 cm. de arena compactada y protegida en su parte superior con hormigón H-175 para formación de solera de la acera. Se construirá una arqueta de 0,40 x 0,40 x 0,50 m. con tapa y marco de fundición según modelo del Ayuntamiento, para cada derivación a punto de alumbrado.

Calzadas.

Las canalizaciones subterráneas en cruces de calzada se efectuarán en zanjas para alojar cuatro tubos de PVC rígido, de Ø 110 mm. a profundidad de 0,80 m. con recubrimiento mínimo de 15 cm. hormigón H-175, relleno de zahorras compactadas y pavimento de la naturaleza y calidad prevista. En los extremos sobre las aceras se construirá una arqueta de 0,60 x 0,60 x 0,70 m. con tapa y marco de fundición según modelo del Ayuntamiento.

- CABLEADO:

Los conductores se instalarán por el interior de estas canalizaciones desde el Centro de mando a instalar hasta las luminarias. Se instalarán un mínimo de 4 circuitos trifásicos independientes de potencia y 4 circuitos de mando asociados cada uno de ellos al correspondiente de potencia, que partirán del centro de mando cada uno de ellos.

Las secciones mínimas de cada uno de ellos será la siguiente:

Potencia	4 x 6 mm ²
Mando	2 x 2,5 mm ²

Red equipotencial 1x 16 mm²

El tendido y distribución de los circuitos se efectuará bajo los siguientes criterios:

- Los tendidos serán trifásicos con neutro mediante cables unipolares de 1KV/ RV y se repartirá a los puntos de luz en el orden RN-SN-TN sucesivamente.
- En cada calle deberá existir un mínimo de dos circuitos independientes al objeto de asegurar el funcionamiento del 50 % de los puntos de luz en caso de avería de algún magnetotérmico o diferencial. Esta distribución deberá efectuarse de la forma indicada aun cuando la implantación del alumbrado se ejecute unilateral. En el caso de calles con columnas con dos luminarias se tenderán dos circuitos independientes en la misma canalización alimentando las luminarias recayentes a calzada de un circuito y las del interior de la acera del otro circuito.
- Los conductores no se cortarán a lo largo del tendido, debiendo de efectuarse bucles en la fase correspondiente, el neutro y la línea de mando que se subirán a los basamentos de las columnas hasta la altura de las portezuelas para efectuar la derivación al punto de luz. .
- La referida derivación a punto de luz se protegerá en la base de la columna mediante una caja dotada de un cortacircuito fusible seccionable con cartucho calibrado para la potencia y otro para el mando. Caso de dos circuitos en una misma columna se emplearán dos cajas independientes.

- PUNTOS DE LUZ:

Las columnas a colocar, serán de tipo Alcoy de uno y dos brazos , dado el ancho de las calles la interdistancia de las mismas máxima será de 22 m.

Deberán instalarse luminarias estancas Albany 2 de Socelec, con un grado de protección mínimo IPW-66, para lámparas de 150 W. de vapor de sodio de alta presión. Deberán llevar el equipo auxiliar incorporado que deberá estar constituido por los siguientes elementos:

- Reactancia de doble nivel de VSAP de 150 W. con relé incorporado para la conmutación del flujo.
- Arrancador electrónico de superposición.
- Condensador para mejorar el factor de potencia $\cos \phi = 0,98$.

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

28 -01- 05 / 14 -12- 05

- EQUIPO DE MEDIDA:

Alcoy, a
EL/LA SECRETARIO,IA

Alcoy, a
10071001



Deberá instalarse un contador activo trifásico con neutro y un contador reactivo de iguales características.

- CENTRO DE MANDO:

El cuadro de protección y mando estará constituido como mínimo por los siguientes elementos:

- Un interruptor automático magnetotérmico general, de corte omnipolar y poder de ruptura mínima de 20 KA.
- Conmutador automático de fases para la maniobra.
- Maniobra protegida por diferencial y magnetotérmico.
- Programador electrónico astronómico de dos circuitos.
- Conmutador de mando manual automático.
- Dos contactores de potencia en paralelo, conexionando el segundo mediante un temporizador al trabajo con fondo de escala en horas.
- Un contactor de mando conexionado al circuito de medianoche del programador astronómico.
- Protecciones de potencia y mando para cada uno de los circuitos:

POTENCIA	MANDO
4 Diferenciales 3P+N-25 ó 40 A.-300 mA.	4 Diferenciales 1P+N-25 A.-300 mA
4 Magnetotérmicos 3P+N-15, 20 ó 25 A.	4 Magnetotérmicos 1P+ N-10 A.
4 Juegos secc. Fusibles 4(1x32 A.)	4 Juegos secc. Fusibles 2(1x32 A.)
4 juegos bornas salida 4x16 mm ²	4 juegos salida bornas 2x16 mm ²

Tipo de calle: Calles con poca actividad comercial, o con previsión de servicio regular de pocas líneas de autobuses.

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

28 -01- 05 / 14 -12- 05

Alcoy, a
EL/LA SECRETARIO/A

SECRETARÍA DE URBANISMO
12/10/05



C.4. INFRAESTRUCTURA DE TELEFONÍA Y ONO

Conjunto de canalizaciones de obra civil (tubos, prismas de hormigón, arquetas, pedestales para armarios, etc.) precisos para posterior alojamiento por parte de la Telefónica de España S.A. de los cables necesarios para dotar, a los usuarios de la unidad, del adecuado servicio de telefonía.

Se efectuará un prediseño de la misma definiendo los distintos componentes de la infraestructura de telefonía y su conexión con la red general existente.

De la misma forma se hará lo propio con la red de Ono.

C.4.1. Red de alimentación

Se trazará una red directa desde el punto de interconexión (armario de interconexión) hasta los puntos de distribución de acometidas (PDA), armarios de distribución y/o registros principales de edificio colectivo, mediante prismas de canalización y cámaras y/o arquetas, realizándose los empalmes en estas últimas.

C.4.2. Red de distribución

La red de distribución estará formada por los pares individuales de la acometida exterior o cable interior del abonado, que aparten de los puntos de distribución situados en el exterior o en el interior de los edificios y terminan en las viviendas o locales de uso. Los primeros continuarán la red de dispersión interior.

C.4.3. Características de la red

El punto de acceso de la red de telefonía será la arqueta tipo D existente en la calle de La Salle, de acuerdo con las indicaciones de la compañía suministradora y que servirá de inicio en las calles objeto de esta urbanización.

La conducción discurrirá bajo las calzadas. Se dispondrán arquetas de tipo D, con tapas de fundición dúctil de la compañía, para dar paso a los cables que sigan una misma dirección, curvar cables y dar acceso a los armarios de distribución de acometidas donde se realizarán las conexiones. La distribución de acometidas a las parcelas se realizará con arquetas del tipo M, que se irán construyendo sobre la conducción de 2 c. de 63 mm.

La sección estructural de las conducciones es en zanja de anchura y profundidades variables según el número de conductos que se consideren, definiéndose cada una en planos.

Las conducciones telefónicas se hallan inmersas en tubos de PVC de distintos diámetros (0.40 mm., 0.63 mm., 110 mm.) y estos a su vez embebidos en un prisma de hormigón de dimensiones variables según el número de conducciones que alberguen.

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

28-01-05 / 14-12-05

Alcoy, a
EL/LA SECRETARIO/A

La profundidad de la parte superior del prisma será en todo caso de 0.60 cm. bajo calzada o de 0.45 cm. en zona peatonal o de aceras. El hormigón del prisma será de una resistencia de hormigón HM 20.

Las arquetas se realizarán con hormigón cuya resistencia debe ser de hormigón HA 25, y las armaduras serán de acero corrugado AEH-400 de límite elástico 4.100 kp/cm², y diámetros 6 y 12 mm. Las arquetas se calculan bajo la Hipótesis II (hormigón armado) y con hipótesis de terreno N (terreno normal). Se especifican en planos sus dimensiones.

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

28 -01- 05 / 14 -12- 05

Alcoy, a

EL/LA SECRETARIO/A



C. 5. JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO

En lo referente a jardinería, se distinguen dos tipos de actuación. Por una la que corresponde a la jardinería vial, y otra la realizada con las áreas de juegos de niños.

C. 5. 1. Zona de relación y ocio

La zona verde ubicada contigua a la calle Barranc del Sinc, constituirá un área de relación y ocio, dotada de una vía peatonal pavimentada, y rodeada de arbolado y una zona de juego infantil. Esta zona constituirá un ámbito idóneo para la relación vecinal y colegial, ya que se encuentra justo en frente del edificio del colegio La Salle.

C. 5.2. Zonas de juego infantil

La zona de juego de niños se sitúa en la Zona Verde contigua a la calle Barranc del Sinc.

Se intenta crear un ámbito seguro, fácilmente controlable, de suelo blando y moldeable y con entorno apropiado a la permanencia en el de las personas que cuidan a los niños.

Se creará un seto de arbusto de hoja perenne, a forma de barrera perimetral con respecto al viario y arbolado interior de hoja caduca que permita el soleamiento en invierno y la sombra en verano.

Se dotará a la zona del mobiliario necesario con un aparato de juego en madera tratada, para los niños, sobre un pavimento de arena suelta enmarcada por un pavimento de adoquines de hormigón, sobre el que se colocarán los bancos, papeleras, farolas, y una fuente de beber.

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

28 -01- 05 / 14 -12- 05

Alcoy, a
EL/LA SECRETARIO/A

Alcaldía General 100000000



C.6. INTRAESTRUCTURA DE LA RED DE SANEAMIENTO

Infraestructura que tiene por objeto la evacuación de las aguas después de su uso doméstico. Otra misión de la red consiste en evitar las inundaciones transportando el agua generada por el aguacero o proceso de lluvia desde la urbanización, hasta el cauce receptor o estación depuradora.

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

C.6.1. Red de Saneamiento existente

Actualmente existe una red unitaria de saneamiento que discurre por las calles Barranc del Sinc y La Salle.

28 -01- 05 / 14 -12- 05

EL/LA SECRETARIO/A

C.6.2. Características de la red

Se proyecta una red de Alcantarillado y otra de Aguas Pluviales constituyendo una red separativa, con dos conductos independientes.

Ambas conducciones del saneamiento se ubican en la traza del vial. El colector de aguas pluviales quedará en todo momento por encima del colector de aguas residuales para evitar una posible contaminación de esta agua pluviales caso de avería en la conducción de aguas residuales. Mantendrán una separación horizontal de al menos 60 cm. Las pendientes de los conductos se adaptan básicamente a las cotas de los pozos de registro existentes o proyectados, según se especifica en los planos, con una profundidad mínima desde la clave de los tubos al nivel de la calzada de 1,20 m.

Los Pozos de registro se ubican en los entronques de las diversas calles aunque su distancia sea demasiado corta. En ningún caso superan los 50 m. de separación. Se realizarán con fábrica de ladrillo u hormigón en masa, según cotas de planos, y podrán ser ejecutados con elementos prefabricados a juicio del Director de Obra. Tendrán un diámetro de 0,80 m.

El conducto deberá ser de hormigón de 400 mm. con campana armada y junta de goma, para la red de saneamiento y de 500 mm para la red de pluviales; que se asientan en la zanja sobre 10 cm. de arena, incluso recubriendo la generatriz del tubo 10 cm. por arriba también de arena una vez se ha colocado el tubo. El resto de la excavación se rellena con material seleccionado procedente de la excavación, compactado hasta un nivel del 95% del P.M.

El diámetro de los conductos es de 400 mm para aguas residuales y 500 mm para aguas pluviales, con una resistencia al aplastamiento de 9000 kp/m² según cálculos .

Las zanjas tendrán un talud aceptable para que un posible desprendimiento, no tenga efecto sobre los obreros que trabajen en la zanja.

Las parcelas conectarán sus acometidas de desagüe al pozo de registro más cercano, salvo casos puntuales inevitables en que se conectaran al conducto directamente mediante una arqueta ciega. Se proyecta la arqueta a pie de parcela y el conducto de hormigón vibropresado con junta

de goma de 250 mm. hasta conexión con pozo de registro. La ubicación exacta de las mismas se fijará en la ejecución de obra.

Se disponen imbornales sifónicos de 1 modulo de 40 x 60 x 50 cm. a cada uno de los lados de las calles, conectados al pozo más próximo, según se especifica en planos.

De forma esquemática la red de saneamiento tendrá las siguientes características:

- Tipo de red: Separativa
- Trazado por vías públicas según el plano correspondiente
- Materiales: los especificados en el Pliego de Prescripciones

Técnicas Generales para Tuberías de Saneamiento de Poblaciones.

0. MOPU del 15.09.86

Resistencia mínima al aplastamiento: 9.000 Kg./m².

- Pendientes: Mínima: 0,002 nvm Máxima. 0,04, o aquella que no supera la velocidad de 4 m/seg. a sección llena al 75 %.

- Secciones suficientes para la evacuación de las aguas pluviales a sección llena 75 %.

- Pozos de registro de hormigón en masa o fábrica de ladrillo de 0.80 m. de diámetro interior.

- Imbornales de hormigón en masa o fábrica de ladrillo, sifónicos. Conectados a pozos de registro mediante tubería UPVC, según norma UNE 53.332. Diámetro mínimo 200 mm.

- Para el calculo de los caudales máximos de aguas pluviales en l/seg. se empleará la formula: $Q_p = C_m \times i \times A/3.600$ siendo:

C_m : Coeficiente de escorrentía medio. i : Intensidad lluvia en mm/hora. A : Superficie.

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

28-01-05 / 14-2-03

Alcoy, a

EL/LA SECRETARIO/A

Pliego de Prescripciones Técnicas
Generales 100-1001



C.7. INFRAESTRUCTURA DE LA RED VIARIA Y PAVIMENTACIÓN

La ordenación pormenorizada que nos proporciona el Plan de Reforma Interior comprende las alineaciones, y por tanto, el ancho de cada calle, así como las secciones transversales (anchura aceras, aparcamientos, calzadas... etc.) de las mismas.

La red viaria se diseña siguiendo el trazado en planta y las alineaciones fijadas por el PGOU y concretamente las establecidas en el Plan de Reforma Interior del Sector UA-12 La Salle que recoge las alineaciones y rasantes definitivas.

Se adecuarán las superficies destinadas a viales y aceras una vez efectuado el movimiento de tierras y compactado del terreno, mediante una serie de capas de diversos materiales para garantizar la resistencia necesaria de las cargas que deberá soportar, así como su adecuación a otros factores como sonoridad, adherencia ... etc.

Vista las características del terreno y teniendo en cuenta el tipo de calle así como la categoría del tráfico que va a soportar, el uso del pavimento y el alojamiento de las instalaciones de servicios se ha previsto el siguiente pavimento

Calzada:

Sección tipo 4121 según la OC 10/02 "Secciones de firme y capas estructurales de firmes"

30 cm. base zahorras artificiales.

Riego de imprimación.

6 cm. aglomerado asfáltico en caliente tipo G-20

Riego de adherencia.

4 cm. aglomerado asfáltico en caliente tipo S- 12

Aceras:

20 cm. Sub-base granular

10 cm. base de hormigón HM-20

Pavimentación: baldosa hidráulica de hormigón de 20x20

Bordillo de granito.

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

28 -01- 05 / 14 -12- 05

Alcoy, a
EL/LA SECRETARIO./A



El nuevo vial tiene un ancho de 10 m. y una pendiente longitudinal del 10%. La sección de la calle estará constituida por dos aceras de 2 m. cada una y una calzada de 6 m. de ancho.

La pendiente transversal tipo en esta calle consiste en aceras con pendiente 1.5 % hacia la calzada o aparcamiento. Calzadas con bombeo del 2 %, con caída hacia el bordillo de la acera. Se dispondrán imbornales que conectarán con los pozos de registro de saneamiento. La sección estructural de viales consiste en una base granular de 30 cm. de zahorra artificial, y a continuación un riego de imprimación y una capa de mezcla bituminosa en caliente G-20 de 6 cm., un riego de adherencia y finalmente una capa de mezcla bituminosa en caliente S-12 de 4 cm.

La sección estructural de las aceras consiste en una capa de sub-base granular de 20 cm. y una capa de hormigón en masa de 10 cm. En cuanto al acabado superficial de las aceras se

realizarán con baldosa hidráulica de hormigón de 20x20 cm. Las tapas en calzada serán todas de fundición dúctil. El bordillo será granito de dimensiones 15x25x50 cm. con el canto biselado

Se eliminarán las barreras arquitectónicas tal y como establece la legislación sectorial así como la Ordenanza municipal, con elementos detallados en los planos de proyecto.

Se repondrán los servicios afectados que puedan aparecer de modo imprevisto.

C.7.1. Tipos de calles

Se prevén tres tipos de viario, según su ubicación, de los que en el presente anteproyecto se urbanizan el tipo I y el tipo II. Se resumen en el siguiente cuadro:

Vial tipo	Ancho total	Acera	Aparcamiento	Calzada	Arbolado
I	10	2	-----	6	-----
II	10	2	-----	6	-----
III (Boulevard)	23	2,5	2,5 (2 lados)	38 - 0,1 - 0,5	2 lados

Alcoy, a _____

EL/LA SECRETARIO/A

Estas características se refieren a su configuración final.

C.7.2. Características de las calles

Vial Tipo I:

Calle sin gran actividad comercial y con tráfico de residentes en su mayor parte o sin previsión de circulación de autobuses.

- Usos: Residencia de media densidad. (R2)

- Tipo de área urbana: De nuevo desarrollo

- Tipo funcional: Tipo asimilado a P2-C (según Guía de Urbanización de la Generalitat Valenciana)

- Intensidad de tráfico: Entre 5 y 15 vehículos. Velocidad 40 Km/h. Categoría de tráfico. (para $25 < \text{IMDP} < 50$) = T41 (según la OC 10/02 "Secciones de firmes y capas estructurales de firmes").

- Servicios urbanos

Agua
Electricidad
Alumbrado
Alcantarillado
Telefonía y telecomunicaciones
Gas

Tipo vía: Asimiladas a VLO-40 R2-7) (Según Guía de Urbanización de la Generalitat Valenciana).

Vial Tipo II:

Calle sin gran actividad comercial y con tráfico medio de residentes y autobuses

- Usos: Terciario, dotacional, zona verde y residencial de media densidad. (R2)
- Tipo de área urbana: Sin consolidar pero con edificación existente que condiciona la trama viaria, concretamente la existencia del Colegio La Salle.
- Tipo funcional: Tipo asimilado a P1-B (según Guía de Urbanización de la Generalitat Valenciana)
- Intensidad de tráfico: IMDp entre 25 y 50 vehículos pesados. Velocidad 40 Km/h. Categoría de tráfico. T41 (según la OC 10/02 "Secciones de firmes y capas estructurales de firmes").

- Servicios urbanos

Agua
Electricidad
Alumbrado
Alcantarillado
Telefonía y telecomunicaciones
Gas

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

28-01-05 / 14-12-05

Alcoy, a
EL/LA SECRETARIO/A



Tipo vía: Asimiladas a VCO-40 TC-3 y DO-3) (Según Guía de Urbanización de la Generalitat Valenciana).

Vial Tipo III:

Calle con gran actividad comercial y con tráfico intenso de residentes y autobuses.

- Usos: Terciario, dotacional, zona verde y residencia de alta densidad. (R3)

- Tipo de área urbana: No desarrollada

- Tipo funcional: Tipo asimilado a P0-A (según Guía de Urbanización de la Generalitat Valenciana)

- Intensidad de tráfico: IMDp más de 200 vehículos pesados (de 200 a 800) → Categoría de tráfico. T2 (según la OC 10/02 "Secciones de firmes y capas estructurales de firmes"). Velocidad 60 Km/h.

- Servicios urbanos

Agua

Electricidad

Alumbrado

Alcantarillado

Telefonía y telecomunicaciones

Gas

Tipo vía: Asimiladas a VAU-60) (Según Guía de Urbanización de la Generalitat Valenciana).

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

28 -01- 05 / 14 -12- 05

Alcoy, a
EL/LA SECRETARIO./A



C.8. CONDICIONES TÉCNICAS DE DISEÑO

C.8.1. Eliminación de barreras arquitectónicas

Se cuidará la movilidad de las personas con limitaciones físicas, velando por la existencia de un corredor apto para permitir el paso de una persona en silla de ruedas y con pendientes tanto transversales como longitudinales reducidas (8%).

Los vados de peatones, bordillos, elementos de mobiliario, arbolado y pavimentos tendrán en cuenta estas circunstancias así como su uso por personas invidentes

C.8.2. Integración con otros tráfico

Las aceras irán a distinto nivel de la calzada separando así las circulaciones peatonales de la de vehículos. En planta, las alineaciones marcadas por los bordillos definen unas aceras, protegiendo los pasos peatonales en las esquinas mediante orejeras de 6 m. de radio mínimo para permitir el giro de vehículos.

C.8.3. Dotaciones de aparcamientos

Se ha previsto aparcamientos en la superficie viaria ubicada al norte y este de la zona edificable, ubicados a un lado del vial.

Se han diseñado en serie para todo el vial.

C.8.4. Señalización

En todas las calles se señalizan los ejes de separación de carriles, las líneas de aparcamiento, las flechas de sentido, los símbolos de preferencia de paso Y los correspondientes pasos de peatones, todo ello de acuerdo con la norma 5.1-IC del M.O.P.T.

La señalización vertical se colocará para regular las direcciones de las calles, así como para fijar las preferencias de paso y las prohibiciones de aparcamiento.

La semaforización de la ordenación de tráfico se preverá mediante conductos subterráneos en los cruces de calles, para que en su ida al Área de Servicios Municipales ejecute las instalaciones correspondientes.

C.8.5. Zonas Verdes

El alumbrado público de las zonas ajardinadas, que formado por columnas de fundición tipo jardín del modelo Alcoi sobre base de hormigón, con luminaria Albany-2 sobre horquilla de suspensión, y lámpara de vapor de sodio de 150 w de potencia, con equipo compuesto de reactancia de doble nivel, arrancador electrónico de superposición, condensador, relés de

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

28-01-05 / 14-12-03

Alcoy, a
EL/LA SECRETARIO/A

mando, puesta a tierra y red de equipotencialidad, la red eléctrica se realizará siguiendo los mismos criterios que la del alumbrado público de las calles.

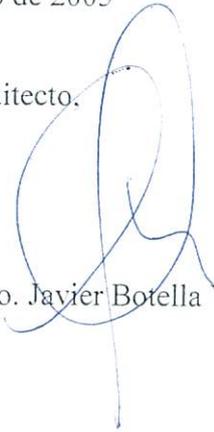
D - CONCLUSIÓN

Con los documentos del presente Anteproyecto queda definida, a este nivel, la obra de ejecutar, que se desarrollará, detalladamente, en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

En Cocentaina, febrero de 2005

El Arquitecto,

Fdo: Fco. Javier Botella Vicent



Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

28 -01- 05 / 14 -12- 05

Alcoy, a
EL/LA SECRETARIO,/A

SECRETARÍA GENERAL
100710



UA 12- LA SALLE

MEDICION REFERIDA A ML

89 Y 178

ANCHO = 10,00 m.

LONGITUD= 267,00 m.

Acera izquierda 2,00 m.

Acera derecha 2,00 m.

Edificación a un lado (1) o a dos (2) 1,00

COD.	DESCRIPCIÓN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANT.
------	-------------	-----	----------	---------	--------	-----------	-------

CAPÍTULO 1. DEMOLICIONES

1.01	M Cerca de 235 cm de altura	0,33	1,00			0,33	0,33
1.02	M2 Demolición de pavimento de pastillas de hormigón, incluso solera	0,66	1,00	1,00		0,66	0,66
1.03	M Demolición de bordillo	0,66	1,00			0,66	0,66
1.04	M2 Demolición de firme asfáltico hasta 15 cm. de espesor	2,30	1,00	1,00		2,30	2,30
2.03	M3 Transporte de escombros, con camión volquete carga 12 t.	0,30	1,00	1,00		0,30	0,30

TOTAL CAPÍTULO 1. DEMOLICIONES.....

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

28 -01- 05 / 14 -12- 05

Alcay, a

EL/LA SECRETARIO./A



CAPÍTULO 2. MOVIMIENTO DE TIERRAS

2.01	M3 Retirada y apilado de tierra vegetal co medios mecánicos					
	0,30	1,00	10,00		3,00	
						3,00
2.02	M3 Excavación a cielo abierto (terrenos medios)					
	Desmante o excavación a cielo abierto realizado por encima de la cota de implantación, en terrenos compactos, con retroexcavadora giratoria, incluso ayuda manual en las zonas de difícil acceso, limpieza y extracción de restos y carga sobre transporte					
	1,00	1,00	7,00	0,50	3,50	
						3,50
2.03	M3 Transporte de tierras de densidad media 1,5 t/m3					
	0,70	1,00	7,00	0,50	2,45	
						2,45
2.03	M3 Transporte de escombros, con camión volquete carga 12 t.					
	0,060	1,00	1,0	1,00	0,06	
						0,1
2.04	M3 Excavación zanja medios retro (terreno blando)					
Agua potable	1,00	1,20	0,50	0,60	0,36	
Gas	1,00	1,20	0,50	0,70	0,42	
BT/MT	1,00	1,20	0,70	1,00	0,84	
Residuales	1,00	1,00	1,10	2,00	2,20	
Pluviales	1,00	1,00	1,10	1,50	1,65	
	0,00	10,00	0,50	0,60	0,00	
Acometidas plu	0,04	8,00	0,50	0,60	0,10	
Acometidas aic	0,04	7,00	0,60	1,50	0,25	
Telefónica	1,00	1,20	0,50	0,60	0,36	
ONO	1,00	1,20	0,40	0,60	0,29	
Alumbrado	1,00	2,00	0,40	0,40	0,32	
						6,47
2.07	M3 Relleno y extendido de material procedente de la excavación					
Cajeado firme	1,00	1,00	10,00	0,25	2,50	
Agua potable	1,00	1,20	0,40	0,15	0,07	
Gas	1,00	1,20	0,40	0,40	0,19	
BT/MT	1,00	1,20	0,60	0,45	0,32	
Residuales	1,00	1,00	1,10	1,65	1,82	
Pluviales	1,00	1,00	1,10	0,60	0,66	
Telefónica	1,00	1,20	0,50	0,25	0,15	
ONO	1,00	1,20	0,30	0,40	0,14	
Alumbrado	1,00	2,00	0,40	0,30	0,24	
						6,09
2.08	M3 Transporte de tierras					
	1,20	1,00	1,00	3,24	3,88	
						3,88

TOTAL CAPÍTULO 2. MOVIMIENTO DE TIERRAS..... Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

28 -01- 05 / 14 -12- 05

Alcay, a EL/LA SECRETARIO/A

General 1031001



CAPÍTULO 3. RED DE SANEAMIENTO Y DRENAJE

3.01	UD Imbornal sifónico					
		0,04			0,04	0,04
<hr/>						
3.02	M Canalización circular hormigón d=30 cm					
	Residuales	1,00	1,00		1,00	1,00
<hr/>						
3.03	M Canalización circular hormigón d=50 cm					
	Pluviales	1,00	1,00		1,00	1,00
<hr/>						
3.04	UD Pozo de registro d=80 cm h=290 cm					
	Residuales	0,02			0,02	
	Pluviales	0,02			0,02	
<hr/>						
						0,04
3.05	M Conducción PVC d=200 mm					
	Pluviales	0,00	1,00		0,00	
	Acometidas plu	0,04	1,00	3,00	0,12	
	Acometidas alc	0,06	1,00	8,00	0,48	
<hr/>						
						0,60

TOTAL CAPITULO 3. RED DE SANEAMIENTO Y DRENAJE.....

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

28 -01- 05 / 14 -12- 3

Alcay, a

EL/LA SECRETARIO./A



CAPÍTULO 4. RED DE AGUA POTABLE

4.01	M Canalización PE 110 mm	1,00	1,20	1,20	1,20
4.01	UD Arqueta registro 40x40x40 válvula corte	0,01	1,00	1,00	0,01
5.02	UD Boca de riego con arqueta (3ud)	0,004	1,20	0,00	0,00
5.03	UD Hidrante	0,011	2,00	0,02	0,02
5.04	UD Prueba de presión y limpieza de tubos	0,005	1,00	0,01	0,01
5.05	UD Acometida agua	0,06	1,20	5,00	0,36

TOTAL CAPITULO 4. RED DE AGUA POTABLE.....

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

28 -01- 05 / 14 -12- 05

Alcay, a
EL/LA SECRETARIO,/A

General 1007V



CAPÍTULO 5. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

6.09	M Canalización de dos tubos PVC 160 mm BT	0,10	1,00	0,10	0,10
6.21	M Cableado BT	1,00	1,20	1,20	1,20
6.21	UD Obra civil para Centro de Transformación	0,0037	1,00	0,004	0,004
6.21	UD Centro de Transformación	0,0037	1,00	0,004	0,004
6.04	UD Piqueta puesta a tierra	0,01	2,00	4,00	0,08
6.20	M Conducción puesta a tierra	2,00	1,00	2,00	2,00

TOTALCAPÍTULO 5. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA.....

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

28 -01- 05 / 14 -12- 05

Alcay, a

EL/LA SECRETARIO,/A



CAPÍTULO 6. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

6.01	M Canalización red de alumbrado	2,00	1,00	2,00	2,00
6.02	M Cableado eléctrico alumbrado público	2,00	1,00	2,00	2,00
6.06	UD Farola con luminaria difusor y cimentación (8 m altura)	0,01	2,00	4,00	0,08
6.06	UD Luminaria con carcasa de poliéster reforz vidrio	0,00	2,00	4,00	0,00
4.06	UD Arqueta alumbrado 40x40x40	0,01	2,00	4,00	0,08
4.09	UD Arqueta alumbrado 60x60x60	0,00	1,00	2,00	0,00
6.17	UD Centro de mando alumbrado público	0,004	1,00	0,004	0,004

TOTALCAPÍTULO 6. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.....

Aprobado provisionalmente por
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

28-01-05 / 14 -L- 3

Alcay, a
EL/LA SECRETARIO,/A

Secretaría General 100000



CAPÍTULO 7. RED DE TELEFONIA Y COMUNICACIONES

6.18	M Canalización 4 tubos telefonía	1,00	1,20	1,20	1,20
6.11	M Canalización 9 tubos ONO	1,00	1,20	1,20	1,20
4.10	UD Arqueta Telefónica	0,01	1,00	1,00	0,01
4.11	UD Arqueta ONO 60x60	0,02	1,00	1,00	0,02
4.12	UD Arqueta ONO 60x120	0,0075	1,00	1,00	0,01

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

28 -01- 05 / 14 -12- 05

Alcay, a

EL/LA SECRETARIO./A



CAPÍTULO 8. RED VIARIA Y PAVIMENTACIÓN

7.01	M2 Pavimento adoquín	0,00	2,00		0,00	0,00
7.02	M2 Pavimento baldosa hidráulica	0,00	1,40	1,00	0,00	3,70
		2,00	1,85		3,70	3,70
4.02	M2 Pavimento H-20 e=15 cm	2,00	1,00	1,85	3,70	3,70
7.07	M Bordillo granito (20*20*50)	2,00	1,00		2,00	2,00
7.12	M Rigola	0,00	1,00		0,00	0,00
7.10	M2 Firme flexible para calzada (25cm. Zahorra artificial, R.imprimación, 5cm. G-20, R. Adherencia, 5 cm. S-12)	1,00	6,00		6,00	6,00
7.10	M2 Marca vial de tráfico de pintura blanca	0,020	1,00		0,020	0,020

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

28 -01- 05 / 14 -12- 05

Alcoy, a
EL/LA SECRETARIO/A



CAPÍTULO 9. RED DE GAS

8.01	M Canalización de PEMD de 63mm y PN 10	1,00	1,20	1,20	1,20
8.02	UD llave de paso para la conducción de PEMD de d=63 mm i/montaje	0,01	1,00	0,01	0,01
4.05	UD Acometida gas	0,06	1,00	5,00	0,30
4.05	UD Arqueta gas	0,06	1,00	1,00	0,06

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

28 -01- 05 / 14 -12- 05

Alcay, a

EL/LA SECRETARIO,IA



CAPITULO 10. ZONAS VERDES Y JARDINERIA

ZONAS VERDES Y JARDINERIA (M2)

1.01	M2 Desbroce y limpieza de terreno	1,00	1,00	1,00	1,00
1.02	M3 Relleno y extendido de tierras propias seleccionadas	0,40	1,00	0,40	0,40
1.03	UD Acacia dealbata (mimosa de invierno) de altura 2.0 m o similar.	0,015	1,00	0,020	0,020
1.04	M2 Capa de grava de 5 cm de espesor	0,70	1,00	0,70	0,70
1.05	UD Gotero autocompensante, caudal 2 a 4 l/h, presión 5 kg	0,015	1,00	0,015	0,015
1.06	M Conducción para riego d=20mm	0,0946	1,00	0,0946	0,095
1.07	UD Automatismo para red de riego	0,0002	1,00	0,0002	0,000
1.08	M2 Pavimento de hormigón H-175, tam. Max. 20mm	0,30	1,00	0,30	0,30
1.09	UD Mobiliario zona de juego	0,00023	1,00	0,0002	0,00
1.10	UD Farola tipo jardín con luminaria difusor y cimentación	0,0032	1,00	0,0032	0,003
1.11	UD Luminaria Albany	0,0032	1,00	0,0032	0,003
1.12	M Canalización red de alumbrado	0,0717	1,00	0,0717	0,072
1.13	M Cableado eléctrico alumbrado público	0,0740	1,00	0,0740	0,074

Archivado provisionales Medición (m2)
 SUPERE ZONA VERDE (M2) 4.324,21
 Ayuntamiento de Piñero en sesión
 de

28-01-05 / 14-12-05

Alcay, a
 EL/LA SECRETARIO, /A

Secretaría General 105



Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

28 -01- 05 / 14 -12- 05

Alcoy, a

EL/LA SECRETARIO/O,IA



SIMBOLOGÍA RED DE AGUA POTABLE			
	ENTRONQUE CON RED EXISTENTE		ACOMETIDA
	RED EXISTENTE		VALVULA DE SECCIONAMIENTO DE SECTOR EN ARQUETA
	RED ENTERRADA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE PROYECTADA (POLIETILENO #40)		VALVULA DE SECCIONAMIENTO DE SECTOR EN ARQUETA CON DESAGÜE
	RED ENTERRADA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE PROYECTADA (POLIETILENO #110)		BOCA DE RIEGO
			HIDRANTE
			TAPON DE CIERRE



ANTEPROYECTO DE URBANIZACION DE LA ACTUACION INTEGRADA U. A. – 12 "LA SALLE" EN ALCOI

EMPLAZAMIENTO	CALLE "LA SALLE" Y CALLE "BARRANC DEL SINC" – ALCOI – (ALACANT)		
PROMOTOR	HUERTA MAYOR S.A. & CANTÓ VIADUCTO S.L.	REFERENCIA	04/03
ARQUITECTO	Fº JAVIER BOTELLA VICENT		
PLANO	INSTALACION DE LA RED DE AGUA POTABLE		
ESCALA	1/1000	FECHA: MARZO/2003 (05)	NUMERO 1

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

28 -01- 05 / 14 -12- 05

Alcoy, a
EL/LA SECRETARIO./A



SIMBOLOGIA DE LA RED DE SANEAMIENTO DE AGUAS PLUVIALES



POZO DE REGISTRO \varnothing 80 cm.



CONDUCCION DE HORMIGON \varnothing 50 cm:



IMBORNAL CON SIFON INVERTIDO

SIMBOLOGIA DE LA RED DE SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES

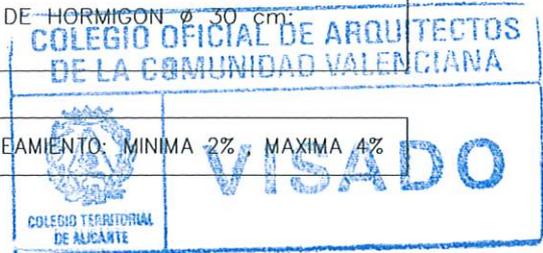


POZO DE REGISTRO \varnothing 80 cm.



CONDUCCION DE HORMIGON \varnothing 50 cm:

PENDIENTE CONDUCCIONES DE SANEAMIENTO: MINIMA 2% , MAXIMA 4%



ANTEPROYECTO DE URBANIZACION DE LA ACTUACION INTEGRADA U. A. - 12 "LA SALLE" EN ALCOI

EMPLAZAMIENTO | CALLE "LA SALLE" Y CALLE "BARRANC DEL SINC" - ALCOI - (ALACANT)

PROMOTOR | HUERTA MAYOR S.A. & CANTÓ VIADUCTO S.L. REFERENCIA | 04/03

ARQUITECTO | Fº JAVIER BOTELLA VICENT

PLANO | INSTALACION DE LA RED DE SANEAMIENTO

ESCALA | 1/1000 FECHA: MARZO/2003 (05) NUMERO | 2

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

28 -01- 05 / 14 -12- 05

Alcoy, a

EL/LA SECRETARIO,/A



SIMBOLOGIA DE LA RED DE TELEFONIA DE TELEFONICA

- CONDUCCION ENTERRADA DE TELEFONIA
-  ARQUETA TIPO "M"
-  ARQUETA TIPO "H"
-  ARQUETA TIPO "D"
-  PEDESTAL ARMARIO DISTRIBUCION

SIMBOLOGIA DE LA RED DE TELEFONIA DE ONO

-  ARQUETA DE CONEXION
- CONDUCCION ENTERRADA DE TELEFONIA



ANTEPROYECTO DE URBANIZACION DE LA ACTUACION INTEGRADA U. A. - 12 "LA SALLE" EN ALCOI

EMPLAZAMIENTO	CALLE "LA SALLE" Y CALLE "BARRANC DEL SINC" - ALCOI - (ALACANT)		
PROMOTOR	HUERTA MAYOR S.A. & CANTÓ VIADUCTO S.L.	REFERENCIA	04/03
ARQUITECTO	Fº JAVIER BOTELLA VICENT		
PLANO	INSTALACION DE LA RED DE TELEFONIA Y TELECOMUNICACIONES		
ESCALA	1/1000	FECHA: MARZO/2003 (05)	NUMERO 3

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

28 -01- 05 / 14 -12- 05

Alcoy, a

EL/LA SECRETARIO,/A



SIMBOLOGIA DE MEDIA Y BAJA TENSION	
	CENTRO DE TRANSFORMACION
	LINEA ENTERRADA DE M.T.
	ARMARIO C.G.P. ACOMETIDA
	LINEA ENTERRADA DE B.T.



ANTEPROYECTO DE URBANIZACION DE LA ACTUACION INTEGRADA U. A. - 12 "LA SALLE" EN ALCOI

EMPLAZAMIENTO	CALLE "LA SALLE" Y CALLE "BARRANC DEL SINC" - ALCOI - (ALACANT)		
PROMOTOR	HUERTA MAYOR S.A. & CANTÓ VIADUCTO S.L.	REFERENCIA	04/03
ARQUITECTO	Fº JAVIER BOTELLA VICENT		
PLANO	INSTALACION DE LA RED DE MEDIA Y BAJA TENSION		
ESCALA	1/1000	FECHA: MARZO/2003 (05)	NUMERO 4

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

28 -01- 05 / 14 -12- 05

Alcoy, a

EL/LA SECRETARIO,/A



LEYENDA INSTALACION DE LINEAS DE ALUMBRADO	
	CENTRO DE TRANSFORMACION
	PUNTO DE LUZ VSAP 150 W COLUMNA. MOD. ALCOI
	PUNTO DE LUZ VSAP 300 W COLUMNA. MOD. ALCOI
	PUNTO DE LUZ MOD. ALCOI TIPO JARDIN
	CENTRO DE MANDO ALUMBRADO PUBLICO
	ARQUETA DE CRUCE
	CONDUCTOR ENTERRADO



ANTEPROYECTO DE URBANIZACION DE LA ACTUACION INTEGRADA U. A. - 12 "LA SALLE" EN ALCOI			
EMPLAZAMIENTO	CALLE "LA SALLE" Y CALLE "BARRANC DEL SINC" - ALCOI - (ALACANT)		
PROMOTOR	HUERTA MAYOR S.A. & CANTÓ VIADUCTO S.L.	REFERENCIA	04/03
ARQUITECTO	Fº JAVIER BOTELLA VICENT		
PLANO	INSTALACION DE LA RED DE ALUMBRADO PUBLICO		
ESCALA	1/1000	FECHA: MARZO/2003 (05)	NUMERO 5

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

28 -01- 05 / 14 -12- 05

Alcoy, a

EL/LA SECRETARIO, /A

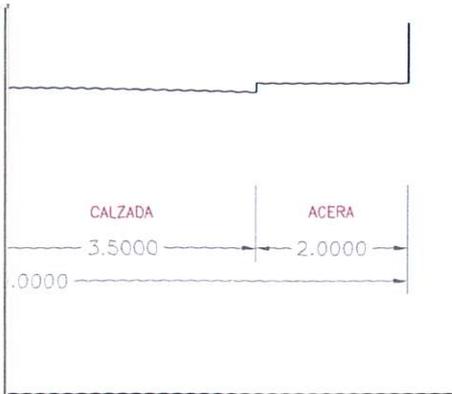


SIMBOLOGIA DE LA RED DE GAS	
	CONDUCCION ENTERRADA DE GAS

ACOMETIDA



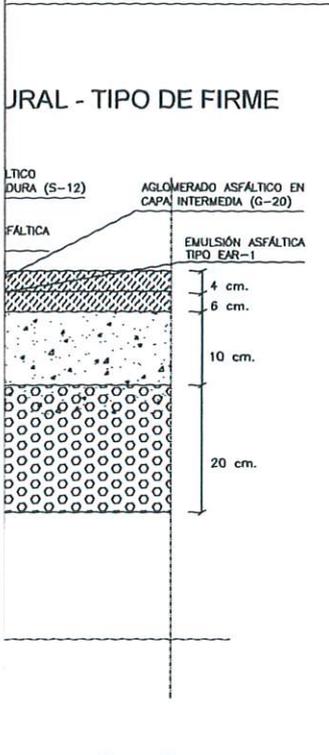
ANTEPROYECTO DE URBANIZACION DE LA ACTUACION INTEGRADA U. A. – 12 "LA SALLE" EN ALCOI			
EMPLAZAMIENTO	CALLE "LA SALLE" Y CALLE "BARRANC DEL SINC" – ALCOI – (ALACANT)		
PROMOTOR	HUERTA MAYOR S.A. & CANTÓ VIADUCTO S.L.	REFERENCIA	04/03
ARQUITECTO	Fº JAVIER BOTELLA VICENT		
PLANO	INSTALACION DE LA RED DE GAS		
ESCALA	1/1000	FECHA: MARZO/2003 (05)	NUMERO 6



Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

28 -01- 05 / 14 -12- 05

Alcoy, a
EL/LA SECRETARIO,/A

ANTEPROYECTO DE URBANIZACION DE LA ACTUACION INTEGRADA U. A. - 12 "LA SALLE" EN ALCOI			
EMPLAZAMIENTO	CALLE "LA SALLE" Y CALLE "BARRANC DEL SINC" - ALCOI - (ALACANT)		
PROMOTOR	HUERTA MAYOR S.A. & CANTÓ VIADUCTO S.L.	REFERENCIA	04/03
ARQUITECTO	Fº JAVIER BOTELLA VICENT		
PLANO	SECCIONES RED VIARIA		
ESCALA	1/1000	FECHA: MARZO/2003 (05)	NUMERO 7