

ESTUDIO DETALLE DE LA MANZANA RECAYENTE A LA CALLE  
ISABEL LA CATOLICA, AVDA. EXPLANACION F.F.C.C. (C/ E.  
PERESEJO Y RECONQUISTA) Y C/ 5 Y 8 DEL SECTOR 1  
DEL DESARROLLO DEL S.U.N.P.-1 (LLOMETES) DE ALCOY.

PROMOTOR:

AYUNTAMIENTO DE ALCOY.

1

FECHA:

OCTUBRE  
1.997

422D97

JOSE VTE. JORNET - ARQUITECTO

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno  
en sesión de 26 de febrero de 1999  
Alcoy 8 de marzo de 1999  
EL SECRETARIO.

DATOS GENERALES

DOCUMENTO.....

ESTUDIO DETALLE.

EMPLAZAMIENTO.....

MANZANA RECAYENTE A LA CALLE  
ISABEL LA CATOLICA, AVDA. ANTIGUA  
EXPLANACION DEL FERROCARRIL (C/ E.  
PERESEJO - C/ RECONQUISTA) Y CALLES  
5 Y 8 DEL SECTOR 1 DEL DESARROLLO  
DEL S.UN.P.-1 (LLOMETES) DE ALCOY.

PROMOTOR.....

AYUNTAMIENTO DE ALCOY

ARQUITECTO.....

JOSE V. JORNET MOYA.



de 26 de febrero de 1999  
8 marzo 1999

**ESTUDIO DETALLE DE LA MANZANA RECAYENTE A LA CALLE ISABEL LA CATOLICA, AVDA. ANTIGUA EXPLANACION DEL FERROCARRIL (C/ E. PERESEJO - C/ RECONQUISTA) Y CALLES 5 Y 8 DEL SECTOR 1 DEL DESARROLLO DEL S.UN.P.-1 (LLOMETES) DE ALCOY.**

**1.- ANTECEDENTES.**

Este documento se desarrolla en base a lo previsto en el artículo 26 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística:

“... 26. Estudios de Detalle.

1.- Los Estudios de Detalle se formularán para las áreas o en los supuestos previstos por los Planes Generales, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.

2.- Los Estudios de Detalle tendrán por objeto prever o reajustar, según proceda:

A) El señalamiento de alineaciones y rasantes.

B) La ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan correspondiente.

3.- Los Estudios de Detalle no pueden alterar el destino del suelo ni aumentar su aprovechamiento urbanístico, ni incumplir las normas específicas que para su redacción ha de prever el Plan que reclame elaborarlos. Podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales públicos que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, pero no suprimir ni reducir los previstos por dicho Plan. ...”

Con la redacción del presente Estudio de Detalle se pretende cumplir un triple objetivo.

PRIMERO.- Cumplir con uno de los acuerdos enmarcados en el Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento de Alcoy y la Mercantil Huerta Mayor, S.A. donde se venden unos terrenos propiedad de esta última al Ayuntamiento de Alcoy que, junto con los de cesión obligatoria para equipamientos emanados del Plan Parcial del Sector 1 del S.U. Llometes, servirán para la ampliación del Colegio Público Horta Major.

En dicho Convenio Urbanístico se cita:

...”REUBICACION DE PARTE DE LOS TERRENOS DESTINADOS A EQUIPAMIENTO DOCENTE DE LA UNIDAD DE EJECUCION 1.1. (cambio por los calificados en la antigua área de U1 bajo colegio).

Se propone la reubicación de parte de los terrenos destinados a equipamiento docente que no son necesarios para la ampliación del Colegio Horta Major en manzana 7 (2.149.57 m<sup>2</sup>) por parte del Ayuntamiento y su intercambio por los calificados como U1.

Dichos terrenos quedan ubicados en la franja de terreno de la manzana más alejada de la Explanación del Ferrocarril. Se disminuye la superficie de terreno destinado a vivienda al crearse nuevo suelo de equipamiento docente. La edificabilidad de dicho suelo U1 será la misma que la que actualmente le otorga el P.G.O.U. de Alcoy (1.25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>). La normativa que regulará las condiciones de edificación serán las derivadas de las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial del Sector-1 del desarrollo del S.U.N.P.-1 (Llometes) de Alcoy.

SEGUNDO.- Proceder a la creación de parte de los terrenos destinados a dotaciones derivados del desarrollo del Plan Parcial antes enunciado y que por imposibilidad física de ubicación dentro del área comprendida en la U.E.1.2. se decidió su posicionamiento en una franja de terreno colindante con dicho Sector -1 y en el ámbito de la manzana del C.P. Horta Major.

En la Memoria de Actuación de dicho Plan Parcial se cita textualmente:

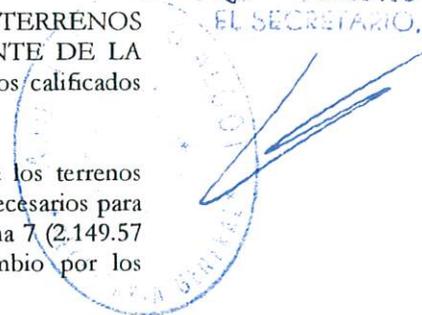
“...2.3.2.- DOTACIONES.

La localización y los usos específicos para dotaciones son los siguientes:

DOTACIONAL. Situado junto al Colegio Público Huerta Mayor como terreno de reserva para ampliaciones futuras. Además, en la zona inmediatamente colindante a los límites del presente plan parcial y, concretamente, en el límite sur del Colegio Público Huerta Mayor, se dispondrán los 1.430 m<sup>2</sup> de terrenos destinados a dotaciones que completan las cesiones para equipamientos del presente plan parcial. ...”

TERCERO.- Agrupar las dos porciones de Zonas Verdes (V2) de carácter sectorial derivadas del Plan Parcial anteriormente citado y su posicionamiento en el entorno del Colegio Horta Major.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno  
en sesión de 26 de febrero de 1999  
Alcoy, 8 de marzo de 1999  
EL SECRETARIO.





Agreda  
en ión de 26 de febrero de 1999  
8  
monto  
EL SECRETARIO,

**2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.**

Tal como se explica en los antecedentes, se pretende destinar como suelo de equipamiento docente (D.1.1.) y Zona Verde (V2) a toda la superficie existente en la manzana excepto la franja superior, calificada como U1, según la siguiente relación de superficies. (Ver documentación gráfica).

**ESTADO INICIAL.**

EQUIPAMIENTO DOCENTE (D.1.1.).....:	13.464.96 m <sup>2</sup>
ZONA VERDE (V2) (378.60 m <sup>2</sup> + 504.09 m <sup>2</sup> ).....:	882.69 m <sup>2</sup>
UNIFAMILIAR (U1) (1.25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ).....:	4.368.91 m <sup>2</sup>
<hr/>	
TOTAL MANZANA .....	18.716.56 m <sup>2</sup>

**ESTUDIO DETALLE.**

EQUIPAMIENTO DOCENTE (D.1.1.).....:	15.180.21 m <sup>2</sup>
ZONA VERDE (V2).....:	882.69 m <sup>2</sup>
UNIFAMILIAR (U1) (1.25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ).....:	2.653.66 m <sup>2</sup>
<hr/>	
TOTAL MANZANA .....	18.716.56 m <sup>2</sup>

Como resultado final se obtiene un incremento de suelo destinado a equipamiento docente, respecto del inicialmente existente, de 1.715.25 m<sup>2</sup>; pasándose de 13.464.96 m<sup>2</sup> en su estado inicial a 15.180.21 m<sup>2</sup> tras practicarse el Estudio de Detalle.

Respecto al suelo edificable destinado a vivienda, existiría un decremento de la misma magnitud con 4.368.91 m<sup>2</sup> iniciales y 2.653.66 m<sup>2</sup> finales. La normativa que regulará las condiciones de edificación serán las derivadas de las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial del Sector-1 del desarrollo del S.U.N.P.-1 (Llometes) de Alcoy.

Dentro del incremento de Suelo Dotacional respecto del Estado Inicial de 1.715.25 m<sup>2</sup> estarían inmersos los 1.430.00 m<sup>2</sup> destinados a dotaciones que completan las cesiones para equipamientos descritos en el Plan Parcial del Sector-1 del desarrollo del SUNP-1 (Llometes).

el arquitecto  
jose v. jornet moya.

**SUELO URBANO**

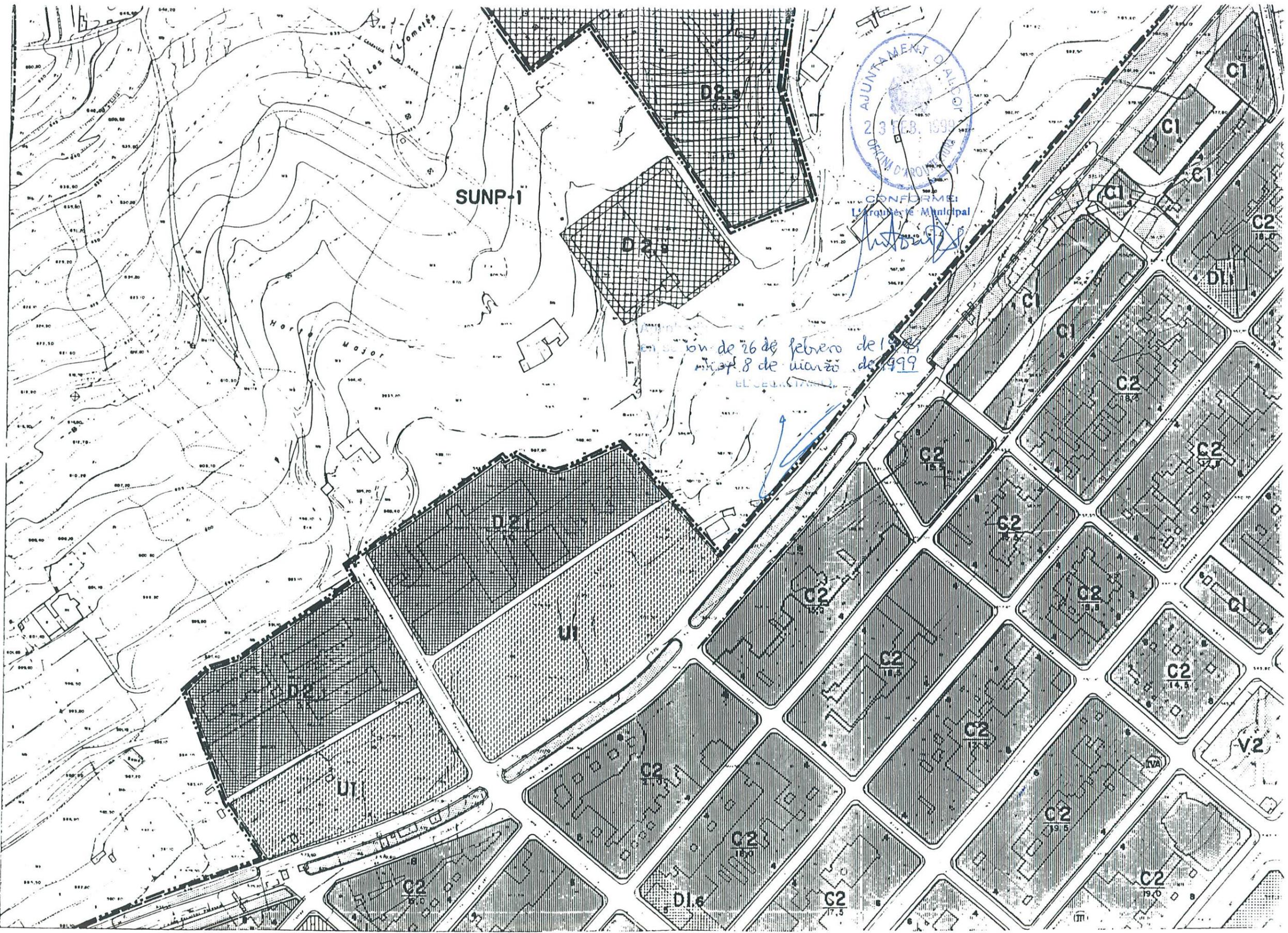
- ORDENANZA EDIFICACION CERRADA:**  
**C1** MANZANA DENSA  
**C2** MANZANA CON PATIO CENTRAL  
 78,5 FONDO EDIFICABLE EN M<sup>2</sup>  
 7/8// NUMERO MAXIMO DE PLANTAS  
**C3** BARRIOS PERIFERICOS  
**ORDENANZA EDIFICACION ABIERTA:**  
**A1** EXTENSIVA  
**A2** MEDIA  
**A3** INTENSIVA  
**ORDENANZA EDIFICACION UNIFAMILIAR:**  
**U1** ADOSADA  
**U2** AISLADA INTENSIVA  
**U3** AISLADA EXTENSIVA (VER PLANO C3)  
**ORDENANZA INDUSTRIAL:**  
**I1** EN EDIFICACION CERRADA  
**I2** EN EDIFICACION AISLADA  
**I3** EN BARRANCOS  
**ORDENANZA DOTACIONAL:**  
**D1** ENTRE MEDIANERIAS  
**D2** EN MANZANA COMPLETA  
 0,5 EDIFICABILIDAD EN M<sup>2</sup>/M<sup>2</sup>  
 1/1// NUMERO MAXIMO DE PLANTAS  
 1 EDUCATIVO  
 2 SOCIOCULTURAL  
 3 RESIDENCIAL  
 4 ASISTENCIAL  
 5 RELIGIOSO  
 6 ADMINISTRATIVO  
 7 COMERCIAL  
 8 DEPORTIVO  
 9 INFRAESTRUCTURAS  
**ORDENANZA ZONAS VERDES:**  
**V1** PARQUES  
**V2** JARDINES  
**ORDENANZAS ESPECIALES**  
**CA** CASCO ANTIGUO  
**CB** COTES BAIXES  
**LB** LA BENIATA  
**MS** MONTESOL (VER PLANO C3)  
**PH** MASIA PADRE HILARIO  
**CM** CABALLERO MERITA  
 --- AMBITO ORDENANZAS ESPECIALES  
 --- AMBITO UNIDADES DE ACTUACION (VER PLANO UA)

**SUELO URBANIZABLE**

- PROGRAMADO**  
**SUP-1** POLIGONO INDUSTRIAL  
**SUP-2** UXOLA-LLOMETES  
**SUP-3** RIQUER  
**NO PROGRAMADO**  
**SUNP-1** LLOMETES  
**SUNP-2** COTES ALTES  
**SUNP-3** SAN BENET  
**SUNP-4** EL SARGENTO (VER PLANO C3)

**SUELO NO-URBANIZABLE**

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



DISTRIBUCION DE HOJAS

	1	2				
3	4	5	6	7		
8	9	10	11	12	13	
14	15	16	17	18		
19	20	21	22			
23	24	25	26	27		
28	29	30	31	32		
33	34	35	36			
	37	38				
		39				

**CLASIFICACION DE SUELO**

- SUELO URBANO
- SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO
- SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

EL SUELO NO COMPRENDIDO DENTRO DE LAS ANTERIORES DELIMITACIONES, SE ENTENDERA COMO NO URBANIZABLE.

\*\*\*\*\* SISTEMAS GENERALES NO VIARIOS

**USOS GLOBALES**

- RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR CERRADA
- RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR ABIERTA
- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
- INDUSTRIAL
- DOTACIONAL
- ZONAS VERDES Y LIBRES
- INFRAESTRUCTURAS

**CATALOGO DE EDIFICIOS DE INTERES**

□ ELEMENTO CATALOGADO

( ) NIVEL Y CATEGORIA

- I MONUMENTAL
- II INTEGRAL
- III ESTRUCTURAL
- IV AMBIENTAL

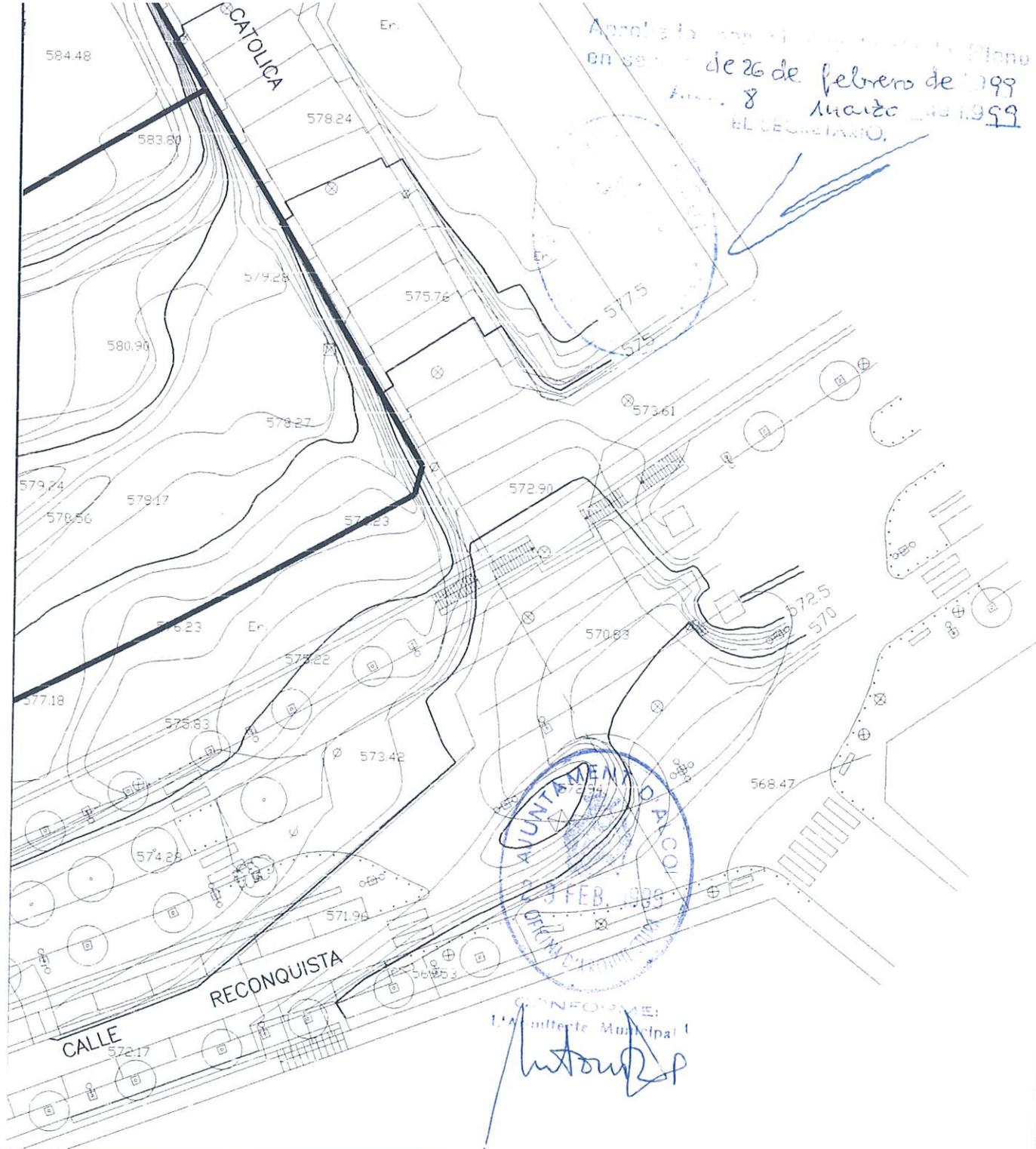
**EXCELENTISSIM AJUNTAMENT D'ALCOI**  
**PLA GENERAL D'ORDENACIO URBANA**

ORDENACION **SU 15**

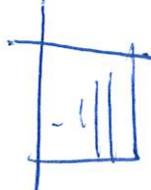
DETALLE SUELO URBANO Y URBANIZABLE

FEBRERO 1999

José A. Torrejón



ESTUDIO DETALLE DE LA MANZANA RECAYENTE A LA CALLE ISABEL LA CATOLICA, AVDA. EXPLANACION F.F.C.C. (C/ E. PERESEJO Y RECONQUISTA) Y C/ 5 Y 8 DEL SECTOR 1 DEL DESARROLLO DEL S.U.N.P.-1 (LLOMETES) DE ALCOY.

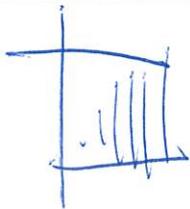
<p>PROMOTOR:</p> <p>AYUNTAMIENTO DE ALCOY.</p>	 <p>JOSE VTE. JORNET - ARQUITECTO</p>	<p>FECHA:</p> <p>OCTUBRE 1.997</p>
<p>PLANO: ESTADO ACTUAL</p>	<p>ESCALA:</p> <p>1:500</p>	
	<p>42297</p>	<p>2</p>



ESTUDIO DETALLE DE LA MANZANA RECAYENTE A LA CALLE ISABEL LA CATOLICA, AVDA. EXPLANACION F.F.C.C. (C/ E. PERESEJO Y RECONQUISTA) Y C/ 5 Y 8 DEL SECTOR 1 DEL DESARROLLO DEL S.U.N.P.-1 (LLOMETES) DE ALCOY.

PROMOTOR:

AYUNTAMIENTO DE ALCOY.



JOSE VTE. JORNET - ARQUITECTO

FECHA:

OCTUBRE  
1.997

ESCALA:

1:500

PLANO: ESTUDIO DETALLE

42297

3