

E/ 771.09.00015/07

- COPIA EXPRTE. -

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno  
en sesión de

29 -02- 08 / 10 -03- 08



Alcoy, La Secretaría  
Sonia Ferrero Cots

A blue ink handwritten signature, appearing to be 'Sonia Ferrero Cots', written over a horizontal line.

Sometido a información pública  
mediante anuncio en el D.O.G.V.  
nº de

05675 -- 08 ENE. 08

Alcoy, .....

EL/LA SECRETARIO/A

A blue ink handwritten signature, appearing to be 'Sonia Ferrero Cots', written over a horizontal line.

## ESTUDIO DE DETALLE.

### EMPLAZAMIENTO:

MANZANA RECAYENTE A LAS CALLES:

Avinguda de Joan Gil Albert  
Carrer de Lluís Vives  
Carrer d'Ausias March

ALCOY

### PROMOTOR:

EXMO. AYUNTAMIENTO DE ALCOY  
P-0300900H  
Plaza de España, 1  
03801 - ALCOY

FBEX PROMO-INMOBILIARIA, S.L.  
B-08003592  
Calle Marqués de Sotelo, 13  
46002 - VALENCIA

### ARQUITECTOS:

JOSE V. JORNET MOYA  
J. FRANCISCO PICÓ SILVESTRE  
NURIA VICENT BLANES

05675 -- 08 ENC. 08

## ESTUDIO DE DETALLE.

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

### INDICE

#### MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.

- INTRODUCCIÓN.
- ÁMBITO DE DESARROLLO.
- RELACIÓN DE PARCELAS Y PROPIETARIOS AFECTADOS.
- PLANEAMIENTO VIGENTE. PROCEDENCIA DE LA REDACCION DEL ESTUDIO DE DETALLE.
- JUSTIFICACION DEL DECRETO 120/2006, de 11 de Agosto. REGLAMENTO DE PAISAJE de la COMUNIDAD VALENCIANA ( 2006/9858).
- CUMPLIMIENTO DE LOS LIMITES LEGALES Y REGLAMENTARIOS Y LIMITES ESPECIFICOS REGULADOS POR EL PLAN.
- ESTUDIO COMPARATIVO DE APROVECHAMIENTOS.
- NORMAS Y ORDENANZAS DE EDIFICACION Y URBANIZACION.
- DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno  
en sesión de

29 -02- 08 / 10 -03- 08

#### PLANOS DE INFORMACION.

- I.0 – SITUACION.
- I.1 – ORDENACION PREVISTA EN EL PGOU 1989 DE ALCOY.
- I.2 – ORDENACION PORMENORIZADA PREVISTA EN EL PGOU 1989 DE ALCOY.
- I.3 – PERSPECTIVA DE LA MANZANA PREVISTA EN EL PGOU 1989 DE ALCOY.

#### PLANOS DE ORDENACION.

- O.1 – ESTUDIO DETALLE. ORDENACION PROPUESTA.
- O.2 – ESTUDIO DETALLE. ORDENACION PORMENORIZADA PROPUESTA.
- O.3 – ESTUDIO DETALLE. PERSPECTIVA DE LA MANZANA PROPUESTA.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno  
en sesión de

29-02-08 / 10-03-08

## MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.

Alcoy, \_\_\_\_\_  
EL/LA SECRETARIO/A

Alcoy, La Secretaría  
Sonia Ferrero Cots



### INTRODUCCIÓN.

El presente Estudio de Detalle se redacta a instancias del Excelentísimo Ayuntamiento de Alcoy con el único motivo de reordenar los volúmenes derivados de la futura implantación en el solar donde hasta la actualidad desarrollaba sus actividades la Mercantil Harinas Bufort, S. A.; con el fin de procurar la apertura de un vial que será la Prolongación de la actual Calle Terrassa.

Con ello se pretende dar continuidad a dicha Calle entre la Avinguda de Juan Gil Albert y la Calle d'Ausias March. Todo ello en aras de la regularización de la trama urbana existente y el provisionamiento de una conexión directa de tráfico rodado desde Juan Gil Albert hacia la Avinguda de l'Hispanitat y el Hospital Verge dels Liris.

Teniendo en cuenta que el presente documento no supone incremento alguno de aprovechamiento respecto del inicial previsto según el PGOU de Alcoy. Más bien lo merma y, dados los condicionamientos propuestos por el Ayuntamiento de Alcoy en base a la consideración de procurar en la medida de lo posible el carácter público de la nueva calle, por cuestiones administrativas y de mantenimiento, tanto sobre rasante como bajo rasante; y no como se planteó inicialmente con propiedad bajo rasante del Promotor y uso del vuelo a cargo público, debido a las dificultades de acople de un aparcamiento convencional en la pastilla de edificación a segregarse y que cierra la parte de manzana actualmente consolidada.

En vista que el carácter de la nueva configuración de la traza urbana, procura un aprovechamiento menor; sobre todo a nivel de plantas bajas (con una disposición y superficie más rotunda, amplia y regular), número de accesos y entreplantas de las edificaciones. Considerando que la tramitación del presente Estudio de Detalle demora la intención del Promotor de solicitar licencia de obras en el mes de Agosto del presente, tal y como estaba prevista por disponer de un Proyecto de Obras ultimado en dichas fechas (del cual se aporta documentación gráfica); y, además, suponiendo que se debe ejecutar a cargo del Promotor también la urbanización de la calle de nueva implantación... Entendemos que la tramitación del presente Estudio de Detalle, se efectuará con la suficiente amplitud de miras, encaminada a procurar su desarrollo con la mínima demora de tiempo posible; aunque, por supuesto, manteniendo absolutamente todos los trámites reglamentarios mínimos en materia de plazos.

Por tanto, y en base a lo considerado en varias entrevistas mantenidas con Técnicos del Departamento de Arquitectura se plantea reordenar la edificabilidad inherente en dicho solar en dos áreas. La primera configurando una manzana, la A, prácticamente cuadrada que estaría circundada por las calles descritas en el inicio del presente documento más la Prolongación de la Calle Terrassa y; la segunda, la B, de una profundidad edificable máxima de doce metros donde, para procurar un aprovechamiento razonable se tendrá que recurrir a la apertura de vistas a patio de manzana considerando los preceptos del Código Civil a tal efecto, que cerraría la parte de manzana actualmente consolidada.

05675 -- 08 ENL, 03

Esta última, manteniendo las alturas de edificación previstas en la actual manzana en la Avinguda Joan Gil Albert y d'Ausías March con ocho y seis plantas de edificación sobre rasante y minorando en una planta la altura equivalente en Prolongación de Calle Terrassa, siete alturas, derivada de la extrapolación de la permitida actualmente en Lluís Vives.

Es pues, en la manzana restante aislada, donde deberemos incrementar el número de alturas máximo, nunca mayor a dos plantas sobre las actuales permitidas, para tratar de implantar la merma de edificabilidad ocasionada por la apertura de la nueva calle. Por supuesto se trata, en todo caso, que dicho incremento de alturas no suponga merma alguna de las condiciones previas establecidas en las edificaciones ya existentes, estableciendo los retranqueos adecuados de la edificación a modo de planta ático en los frentes de fachada que pareciera desmesurada su colmatación completa a nivel de fachada y la no colmatación de la altura máxima supuesta permitida donde existen frentes de fachada consolidados cercanos a éstas.

Hay que destacar el handicap que supone el incremento de plantas en altura, debido a la necesidad de incrementar los anchos de patio en bloques de esquina (círculos inscritos de un tercio de la altura), con la consiguiente pérdida de aprovechamiento a medida que nos elevamos en altura.

El aprovechamiento bajo rasante de la parcela inicial no se puede alcanzar con la propuesta de edificación prevista, puesto que la cesión del vial se plantea de manera que no tenga aprovechamiento bajo rasante; tal y como en un principio se planteaba, pues por razones administrativas, de gestión y mantenimiento la cesión del vial será tanto sobre, como bajo rasante.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno  
en sesión de

En el estudio de Detalle se plantea la realización 3 sótanos respecto a la fachada de la Calle d'Ausías March, de manera que cumplan con la provisión mínima y suficiente de aparcamientos, después de la reorganización de las manzanas resultantes del estudio de detalle y la cesión del vial bajo rasante.

29-03-08 / 10-03-08

La Secretaria  
D. Sonia Ferrero Cots

Como resumen general de la propuesta, se plantea, en la **Manzana A** (Gil Albert, Lluís Vives, d'Ausías March, Terrassa),

la adaptación del Art.165 del PGOU de Alcoy, referente al número de sótanos, considerando 3 respecto de la fachada recayente a la Calle d'Ausías March y manteniendo dicho nivel en toda la manzana. (sotano -1 para accesos y aparcamiento del local comercial principal, de alimentación y; sótanos -2 y -3 para las viviendas) Citar que se obtienen con esta disposición únicamente una plaza por vivienda; o sea, las estrictamente necesarias. Con ello, en fachada recayente a Gil Albert se presentan 4 sótanos. Se aprovecha el nivel de planta baja en Ausías March para accesos principales al local principal con la posibilidad de obtener la altura útil adecuada que necesita este tipo de establecimientos, prolongando dicha sección hasta la vertical de Gil Albert que se sitúa en nivel de sótano 0.

la admisión de vuelos abiertos en la franja que oscila entre las profundidades edificables de los 20,00 m. propuestos y los 21,50 m. iniciales previstos con la intención de procurar las correspondientes chimeneas de ventilación de los sótanos y de desarrollar las fachadas de patio de manzana con más movimiento. Estos vuelos oscilarán desde el 1,25 en fachada de patio de Gil Albert y 0,70 m. en el resto. En todo caso, estos vuelos son intermitentes y no continuos. Art. 378 de Alcoy

el establecimiento de nueve alturas en Gil Albert y Lluís Vives y de siete en Ausías March y Terrassa.

el desarrollo de plantas de ático retranqueados respecto de la fachada de vial, donde no causa impacto visual ni molestia a edificaciones colindantes, concreta mente en el frente de Gil Albert y en la franja central de Terrassa.

En la **Manzana B** (Gil Albert, Terrassa, d'Ausías March), debido a su configuración y sus características geométricas,

el establecimiento de las alturas actuales previstas, ocho a Gil Albert y seis en Ausías March y Terrassa. Esta última se reduce a seis en vez de extrapolar la inicial existente de siete en Lluís Vives, todo ello encaminado a no constreñir dicho frente de tape de manzana restante.

por sus características geométricas, 12 metros de profundidad, el empleo de montacoches para garajes, aumentando su ratio. Art. 307 del PGOU.

la consideración de apertura de ventanas con retranqueo de dos metros desde la medianera a patio de manzana en la franja interna de profundidad edificable. Art. 582. Código Civil.

Sometido a información pública  
mediante anuncio en el D.O.G.V.  
nº de

05675 - - 08 ENE. 08

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno  
en sesión de

29 -02- 08 / 10 -03- 08

Alcay, La Secretaria,  
Sonia Ferrero Cots



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



Sr. D. Fernando Pastor

Ante todo queremos trasladarle nuestros respetos y un cordial saludo.

Nos dirigimos a usted ante la imposibilidad de conocer a ciencia cierta el proyecto de edificación en lo que parece ser en breve el solar de Harinas Bufort.

Ante los rumores surgidos y que resaltan que en el hipotético proyecto no se encuentra la apertura de calle que transcurriría entre Juan Gil Albert y la actual calle Terrassa. Los comerciantes del barrio creemos conveniente que se estudie y se reflexione sobre la apertura de este tramo de calle. Creemos que se debe sopesar el beneficio que aportarían al tráfico de la ciudad y sobre todo al del barrio:

- 1 -Puede ser un vial de entrada directa a la residencia Virgen de los Lirios.
- 2 -Debido a que tanto las calles Lluís Vives y Sabadell son de sentido ascendente convendría tener una vía intermedia en sentido contrario directa desde Juan Gil Albert.
- 3 - Serviría de descongestión de tráfico a las calles: General Prieto, Avd Hispanitat, Arzobispo Doménech, Ausies March.
- 4- Y serviría creemos para dinamizar más si cabe el comercio de los alrededores.

Por todo esto creemos que deben considerar detenidamente este asunto. Piensen que si se construye sin abrir calle privaremos al barrio durante muchísimos años de una calle que puede aportar más beneficios que inconvenientes.

Sin más nos despedimos dándoles las gracias por su atención.

Sometido a información pública  
mediante anuncio en el D.O.G.V.  
nº de

05675 -- 08 ENE. 08

Alcoy, .....

EL/LA SECRETARIO,/A

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno  
en sesión de

29-02-08 / 10-03-08

Alcoy, La Secretaria  
Sonia Ferrero Cots

Fdo. Germán Fenollar Alemany.  
Pte. De esta asociación

Sometido a información pública  
mediante anuncio en el D.O.G.V.  
nº de

05675--08 ENC. 08

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



A handwritten signature in blue ink, written over the stamp and the text "EL/LA SECRETARIO/A".

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno  
en sesión de

29-02-08 / 10-03-08

Alcoy, La Secretaria  
Sonia Ferrero Cots



A handwritten signature in blue ink, written over the stamp and the text "La Secretaria Sonia Ferrero Cots".

**VOLUMETRIA DEL AMBITO EN LA**

**ORDENACION PREVISTA POR EL PGOU DE ALCOY**

Sometido a información pública  
mediante el número  
nº

05675--08 ENE. 08

Alcoy, \_\_\_\_\_  
EL/LA SECRETARIO/A

AYUNTAMIENTO D'ALCOY  
Secretaría General

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno  
en sesión de

29-02-08 / 10-03-08

Alcoy, La Secretaria  
Sonia Ferrero Cots

AYUNTAMIENTO D'ALCOY  
Secretaría General

Sometido a información pública  
mediante anuncio en el B.O. V.  
nº de

05675 - - 0 - ENE. 08

Alcoy, \_\_\_\_\_  
EL/LA SECRETARIO,IA



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

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno  
en sesión de

29 -02- 08 / 10 -03- 08

Alcoy, La Secretaria  
Sonia Ferrero Cots



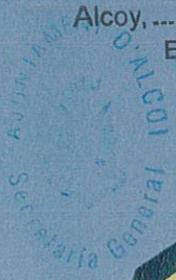
A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.

**VOLUMETRIA DEL AMBITO EN LA**  
**ORDENACION PROPUESTA EN EL ESTUDIO DE DETALLE**

Sometido a información pública  
mediante anuncio en el B.O.C. de  
nº de

05675--08 ENE. 09

Alcoy, \_\_\_\_\_  
EL/LA SECRETARIO/A



Acordado por el Ayuntamiento Pleno  
en sesión de

20 de Enero de 2008

Alcoy, La Secretar/a  
Sonia Ferrero Colás



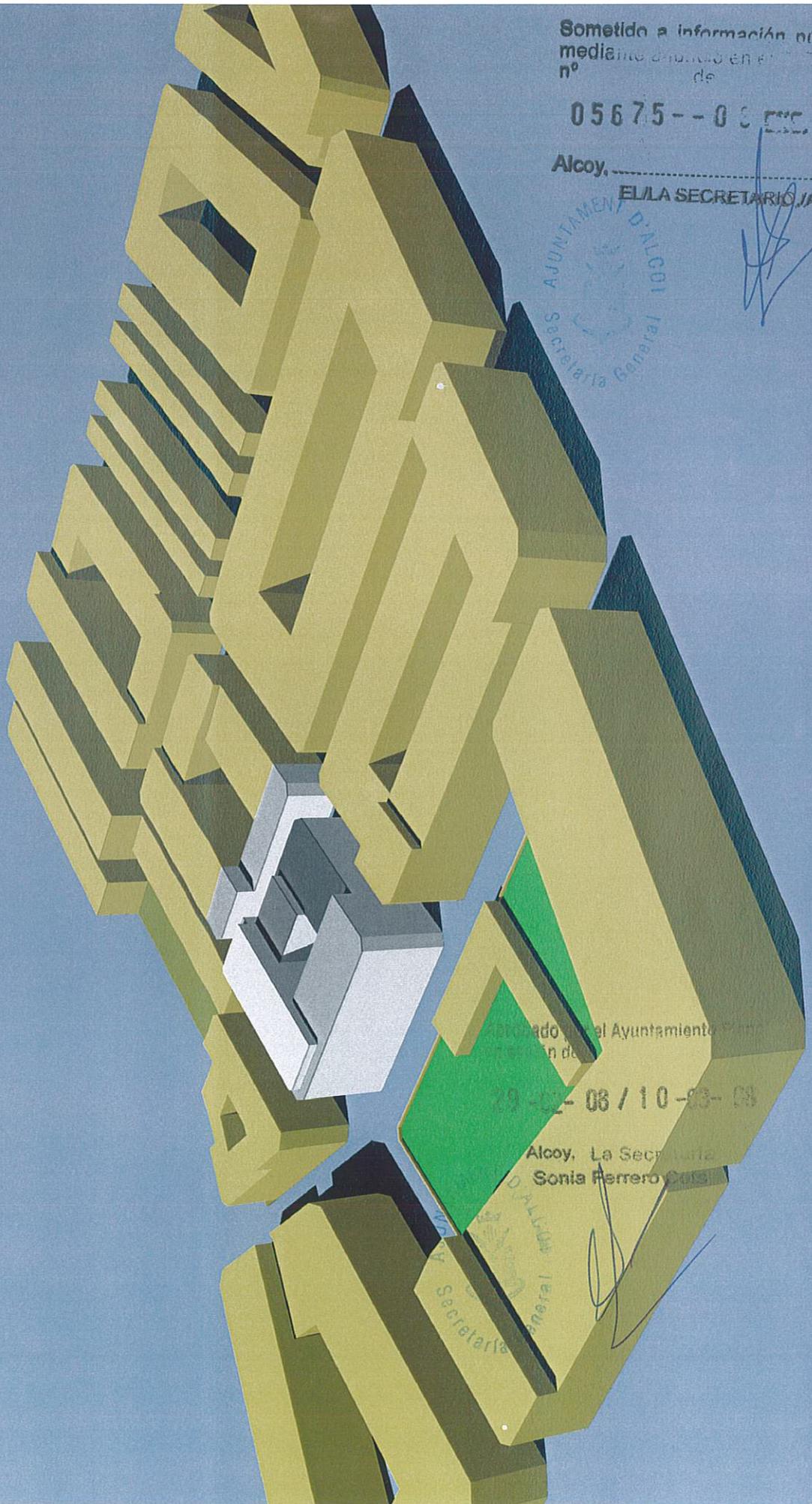
Sometido a información pública  
mediante anuncio en el BOE nº  
de

05675--03 DEC 08

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

EL/LA SECRETARIO/A

AJUNTAMENT D'ALCOY  
Secretaria General



Procedido del Ayuntamiento de Alcoy  
Fecha de emisión de

29-02-08 / 10-03-08

Alcoy, La Secretaria  
Sonia Ferrero Cots

AJUNTAMENT D'ALCOY  
Secretaria General  
Sonia Ferrero Cots

Sometido a información pública  
mediante...

05675--03 ENE. 09

Alcoy, .....

EL/LA SECRETARIO/A

D'ALCOY



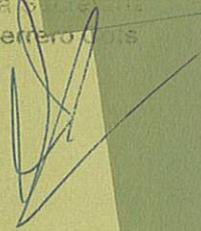
Aprobado por el Ayuntamiento de Alcoy  
en sesión de

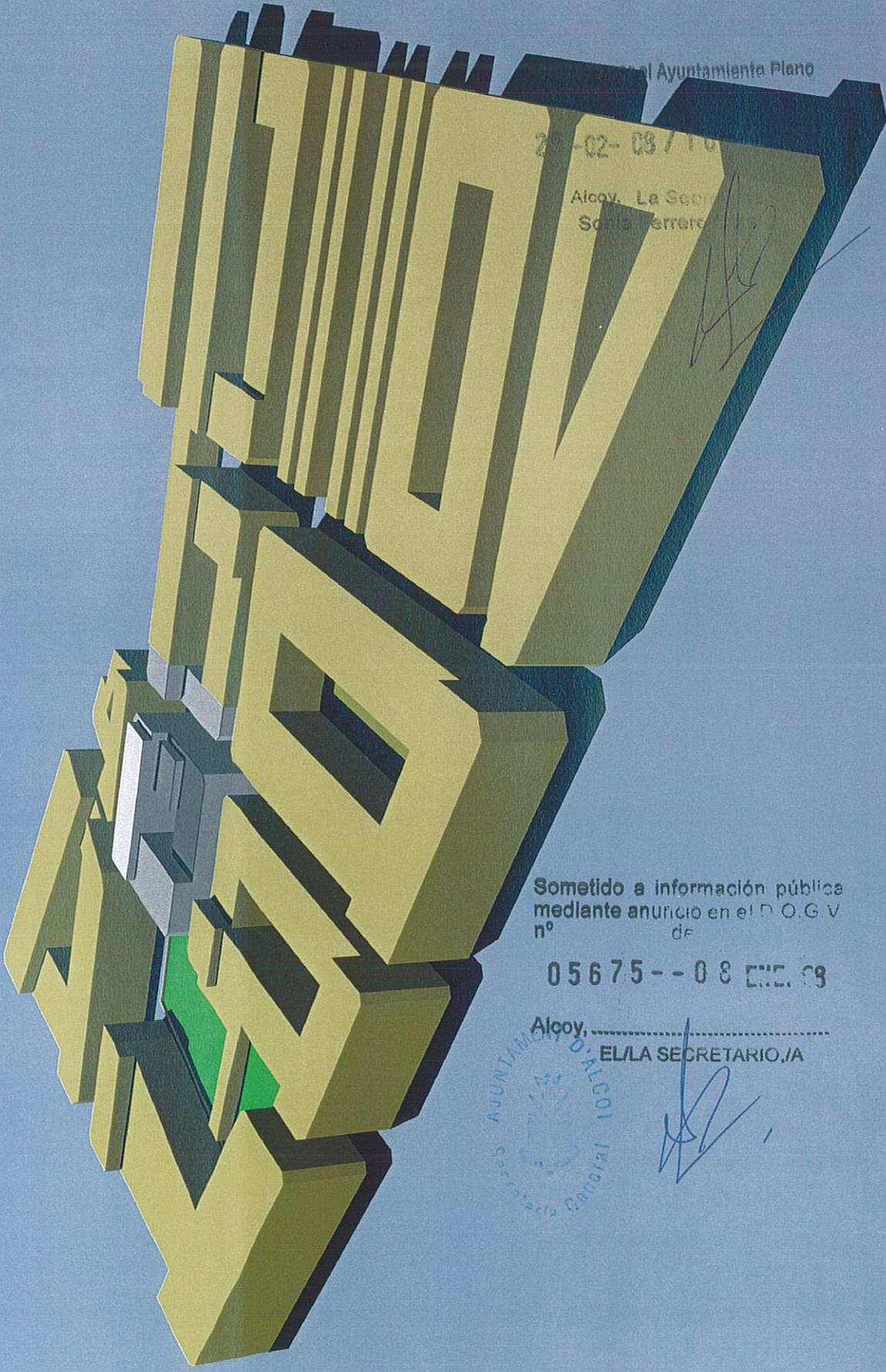
29-02-08 / 10-03-08

Alcoy, La Secretaría  
Sonia Ferrero Ferris

AYUNTAMIENTO DE ALCOY

SECRETARÍA





Al Ayuntamiento Plano

20-02-08/10

Alcoy, La Sec  
Sonia Ferrero

Sometido a información pública  
mediante anuncio en el D.O.G.V.  
nº

05675--08 ENC. 08

Alcoy, \_\_\_\_\_  
EL/LA SECRETARIO/A



## ÁMBITO DE DESARROLLO.

El ámbito de desarrollo se circunscribe a la manzana actual recayente a la Avinguda de Joan Gil Albert, la Calle de Lluís Vives, la Calle de Sabadell y la Calle d'Ausías March.

Se plantea en el presente Estudio de Detalle la apertura de un vial de doce metros de anchura, prolongación de la actual Calle Terrassa, que divide la actual manzana edificable en dos manzanas de menor dimensión y que se adaptan de una forma más amable a la trama urbana existente.

## RELACIÓN DE PARCELAS Y PROPIETARIOS AFECTADOS.

La totalidad de las parcelas afectadas por el presente Estudio de Detalle tienen un único propietario, la Mercantil FBEX PROMO INMOBILIARIA, S.L.

## PLANEAMIENTO VIGENTE. PROCEDENCIA DE LA REDACCION DEL ESTUDIO DE DETALLE.

1. El supuesto concreto y propósito específico de la actuación es el de la apertura del vial prolongación de la Calle Terrassa y la reordenación de volúmenes y, por tanto, de aprovechamiento, sin que suponga incremento del existente.
2. La zona o grupo de zonas de calificación, en que se da la reordenación de volúmenes real es la definida por la manzana A. En la B, se mantienen las existentes en el Plan y, concretamente en la Calle Terrassa, disminuye una altura.
3. La edificabilidad máxima del ámbito ordenado no supera la inicial prevista en el PGOU de Alcay. (Art. 358 del PGOU).
4. El régimen máximo de alturas es de dos alturas respecto las iniciales en Gil Albert (una más ático retranqueado) y en Lluís Vives, de una en Ausías March y una (ático retranqueado) en Terrassa. El incremento de alturas máximo permitido en el Plan es de dos. (Art. 358 del PGOU).

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno

en sesión nº \_\_\_\_\_

28-02-08 / 10-03-08

Alcay, La Secretaria  
Sonia Ferrero Cots



05675 -- 03 JUN 08

Alcoy, .....

EL/LA SECRETARIO/JA

El Plan General de Ordenación Urbana de Alcoy, de 20 de Julio de 1989, en sus artículos 7, 20 y 358 especifica:

*Artículo 7.- Modificación del PGOU*

1. *La alteración de las determinaciones del PGOU cuando no queden incluidas dentro de los supuestos de Revisión, serán consideradas como modificaciones, aún cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo.*
2. *No obstante, no se considerarán modificaciones del Plan:*
  - a. *Las alteraciones o modificaciones puntuales originadas por la simple concreción de la documentación gráfica o normativa del PGOU, necesaria para el desarrollo del mismo a través de figuras de Planeamiento de rango menor.*
  - b. *La aprobación, en su caso, de Ordenanzas Municipales que desarrollen y detallen a efectos parciales de la presente Normativa.*
  - c. *Las rectificaciones, adiciones o supresiones de elementos del Catálogo de edificios de interés, con el procedimiento que en el propio Catálogo se establece.*

*Artículo 20. – Objeto*

1. *Los Estudios de Detalle se redactarán de acuerdo con las determinaciones y limitaciones del artículo 65 del RP, en el marco de las determinaciones establecidas en el PGOU y Planes Parciales con las siguientes finalidades:*
  - a. *Señalar y reajustar alineaciones y rasantes o concretar éstas con las limitaciones establecidas en el artículo 7.2.a de estas Normas.*
  - b. *Ordenar volúmenes con sujeción a lo que las figuras de rango superior establezcan en cuanto a ocupación, alturas y densidades máximas.*
  - c. *Definir el trazado viario interior y pormenorizar la ubicación de los usos del suelo con sujeción al Planeamiento de rango superior, en el ámbito que para ellos se señala.*
2. *En ningún caso los Estudios de Detalle podrán ocasionar perjuicios ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.*

*Artículo 358.- Excepciones de aplicación.*

2. *Cuando la actuación afecte a más del 50 por ciento en planta de una manzana, y siempre mediante la previa aprobación de un Estudio de Detalle, se podrán alterar las condiciones de edificación cuando ello no suponga perjuicio para los edificios colindantes, siempre que no se exceda el aprovechamiento o edificabilidad que la actuación hubiera tenido de adaptarse a las condiciones específicas de la zona y no se sobrepase en más de dos plantas en número de las permitidas en ésta.*

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno  
en sesión de

29 -02- 08 / 10 -03- 08

Alcoy, La Secretaría  
Sonia Ferrero Cots



05675 - - 08 ENC. 08

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

Según la Ley 16/2005 de 30 de Diciembre de la Generalitat Valenciana, Ley Urbanística Valenciana, en sus artículos 79, 80, 90 y 83.2.a establece:

#### Artículo 79. Estudios de detalles

1. Los estudios de detalle se formularán para las áreas o en los supuestos previstos por los planes, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.
2. La aprobación de los estudios de detalle exigirá que éstos se circunscriban a los ámbitos y supuestos concretos para los que hayan sido previstos por el Plan General, Plan Parcial o de Reforma Interior, que regularán de forma expresa y pormenorizada las normas específicas para la redacción de los Estudios de Detalle.
3. Los estudios de detalle tendrán por objeto prever o reajustar, según proceda:
  - a. El Señalamiento de alineaciones y rasantes, completando y adaptando las que ya estuvieren señaladas en el Plan General o en Plan Parcial.
  - b. La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan correspondiente.
4. Los Estudios de Detalle no pueden alterar el destino del suelo ni aumentar su aprovechamiento urbanístico.
5. Los Estudios de Detalle podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, pero no suprimir ni reducir los previstos por el Plan que previó su elaboración.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno  
en sesión de

#### Artículo 80. Documentación de los estudios de detalle

Los Estudios de Detalle contendrán los siguientes documentos:

- a. Planos de información:
  - Plano de la ordenación pormenorizada del ámbito.
  - Plano de perspectiva de la manzana.
- b. Memoria Justificativa.
- c. Planos de ordenación.

29-02-08 / 10-03-08

Alcoy, La Secretaria  
Sonia Ferrero Cots

#### Artículo 90. Elaboración y tramitación de planes parciales, planes de reforma interior y estudios de detalle

1. Cuando los Planes Parciales, de Reforma Interior y los Estudios de Detalle sean promovidos, de oficio o a instancia de particulares, con motivo de una actuación integrada, se someterán al régimen establecido en esta Ley para la aprobación de los Programas.
2. Cuando los documentos anteriores no sean promovidos con motivo de un programa de actuación integrada se someterán a información pública por el plazo de un mes en las condiciones de publicidad establecidas en el artículo 83.2.a) de la presente ley para los planes generales.

29-02-08 / 10-03-08

Artículo 83. Tramitación de planes generales.

2. El órgano competente de la administración que promueva la redacción del Plan concluida esta, lo someterá simultáneamente a:

- a. Información pública, por un período mínimo de un mes, anunciada en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana y en un diario no oficial de amplia difusión en la localidad. Durante este plazo, el proyecto diligenciado del Plan deberá encontrarse depositado, para su consulta pública, en el Ayuntamiento o Ayuntamientos afectados por el cambio de ordenación.

No será preceptivo reiterar este trámite en un mismo procedimiento cuando se introduzcan modificaciones, aunque fueran sustanciales, en el proyecto, bastando que el órgano que otorgue la aprobación provisional notifique ésta a los afectados. ~~Con las modificaciones en las actuaciones.~~

Alcayde del Ayuntamiento de Alcoris  
Sonia Ferrero Cots  
Comunicación pública  
mediante anuncio en el D.O.G.V.  
nº de

05675--08 ENC. 08

Finalmente, el Decreto 67/2006 de 12 de Mayo de la Generalitat Valenciana, Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, en sus artículos 190, 191 y 192 designa:

Sección 9ª. Estudios de Detalle.

Artículo 190. Función de los Estudios de Detalle (en referencia al artículo 79 de la Ley Urbanística Valenciana).

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. No se permite aprobar Estudios de Detalle fuera de los ámbitos o supuestos concretos en que el Plan General, Plan Parcial o de Reforma Interior los haya previsto y regulado de modo expreso y pormenorizado.
3. Los Estudios de Detalle tendrán por objeto prever o reajustar, según proceda:
  - a. El señalamiento de alineaciones y rasantes, completando y adaptando las que ya estuvieren señaladas en el Plan General o en el Parcial. A este fin, podrá adaptar las alineaciones previstas en el Plan General, Parcial o de Reforma Interior a la realidad topográfica o de las edificaciones existentes. Esta adaptación no se considerará modificación de ordenación pormenorizada cuando el reajuste de alineaciones no supere el 5 por ciento del ancho del vial afectado ni origine un incremento de edificabilidad superior al 2 por ciento de la prevista en el Plan. En todo caso, una adaptación de alineaciones requiere su justificación en circunstancias objetivas que la haga necesaria para una mejor configuración de los viales y espacios públicos, evitando retranqueos o trazados forzados o antiestéticos.
  - b. La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan correspondiente. Los Estudios de Detalle podrán remodelar los volúmenes previstos en la ordenación pormenorizada dentro de los límites previstos en el plan. Cuando un Estudio de Detalle regule y ordene una manzana completa destinada en su integridad a uso terciario, podrá establecer alturas libres interiores adecuadas a los usos terciarios propuestos, distribuyendo libremente las alturas libres interiores del semisótano, planta baja, entreplantas y plantas altas, sin que se pueda superar, en ningún caso, la altura máxima de la cornisa total prevista por el plan ni se incremente el techo edificable máximo autorizable anterior al Estudio de Detalle.
4. Los Estudios de Detalle no pueden alterar el destino del suelo, aumentar su aprovechamiento urbanístico, ni incumplir las normas específicas que para su redacción ha de prever el Plan en base al cual se redacta.
5. Podrán crear los nuevos viales o suelos rotacionales tanto públicos como privados que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, pero no suprimir, trasladar, ni reducir los previstos por dicho Plan.

- 28-02-2017 10:35-08
6. Los estudios de Detalle no pueden trasvasar edificabilidades entre manzanas, pero sí entre parcelas diferentes dentro de una misma manzana, con acuerdo de sus propietarios y según los límites que, a este fin, establezca el Plan General, Parcial o de Reforma Interior. En ausencia de regulación específica, este límite no podrá superar el 25 por ciento de incremento de la edificabilidad neta de la parcela que recibe el trasvase, debiéndose cumplir la totalidad de normas que afecten a ocupación de parcela, retiros a lindes y demás normativa aplicable.

Artículo 191. Condiciones para la formulación de Estudios de Detalle (en referencia al artículo 79 de la Ley Urbanística Valenciana).

1. La ordenación estructural o la pormenorizada pueden delimitar áreas que hayan o puedan ser objeto de ordenación pormenorizada mediante un Estudio de Detalle.
2. Con la debida justificación, de forma expresa y para supuestos concretos, podrá habilitarse la aprobación de un Estudio de Detalle que establezca la ordenación pormenorizada con algún propósito específico, siempre ajustado al objeto que le asigna el artículo 79.3 de la Ley Urbanística Valenciana. Esta habilitación expresa deberá realizarse para cada zona de ordenación pormenorizada por el Plan General. El Plan General también puede regular el uso del Estudio de Detalle de modo conjunto para un concreto grupo de zonas de ordenación específico que haya sido expresamente identificadas en el Plan.
3. El ámbito mínimo del Estudio de Detalle será la manzana o unidad urbana equivalente, en el sentido atribuido a esas expresiones por el Reglamento.
4. El Plan que de cobertura al Estudio de Detalle deben fijar la Zona de Ordenación y la edificabilidad máxima del ámbito afectado por el Estudio de Detalle, estableciendo en su caso, mínimos de edificabilidad por manzana para asegurar un tratamiento coherente respecto de la ordenación prevista, así como el régimen máximo de alturas.
5. El Plan que de cobertura al Estudio de Detalle puede establecer otras prescripciones de obligado cumplimiento en la redacción de ese instrumento de planeamiento, incluso referidas a la composición de volúmenes y forma de la edificación. Será preceptivo establecer estas normas para los Estudios de Detalle que incidan en áreas consolidadas.

Comunicación pública  
mediante anuncio en el D.O.G.V.  
nº de

Artículo 192. Documentación de los Estudios de Detalle (en referencia al artículo 80 de la Ley Urbanística Valenciana).

Los Estudios de Detalle contendrán los siguientes documentos:

1. Planos de información:
  - a. El plano de la ordenación pormenorizada vigente del ámbito afectado.
  - b. El plano de la perspectiva de la manzana y su entrono visual.
2. La Memoria Justificativa que incluirá:
  - a. La Justificación de las soluciones adoptadas y de la adecuación a las previsiones del Plan que los regule y autorice.
  - b. Si modifica la disposición de volúmenes se efectuará un estudio comparativo de la edificabilidad propia de las determinaciones previstas en el Plan, y de las que se obtiene en el Estudio de Detalle. A estos efectos, podrán computarse como edificabilidad previa la autorizada por el plan para voladizos, entreplantas u ocupación bajo cubierta, pero no podrá incrementarse con estos elementos adicionales los volúmenes y superficies edificadas resultantes del Estudio de Detalle.
3. Los siguientes documentos gráficos:
  - a. Los planos a escala adecuada y, como mínimo, 1:500 que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con definición geométrica precisa del volumen resultante y de las superficies edificadas.
  - b. El análisis gráfico de los volúmenes ordenados comprensivo de su ámbito mínimo y su entorno.

05675 - - 03 ENE. 08

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno  
en sesión de

29-02-03 / 10-03-08

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



Alcoy, .....  
Sonido  
**JUSTIFICACION DEL DECRETO 120/2006, de 11 de Agosto.**  
**REGLAMENTO DE PAISAJE de la COMUNIDAD VALENCIANA**  
**( 2006/9858)**

El presente estudio de detalle que afecta a la manzana urbana sita entre las Avda. Joan Gil Albert, C/ Ausias March, c/ Lluís Vives del Municipio de Alcoy, con calificación de suelo urbano , Manzana Cerrada C2, por el Plan General de Ordenación Urbana de Alcoy; viene determinado a instancia y petición Municipal, la realización de un Estudio de Detalle de la Manzana , de manera que se permita la colmatación de la zona urbana completamente consolidada, en el enclave del ensanche de la ciudad, sin establecer por ello nuevos accesos a la ciudad, ni comunicaciones relevantes de la actual trama urbana a la que pertenece. No se trata de un espacio urbano de borde perimetral de la ciudad, ni constituye ningún hito en su trama, ni se realizan nuevas vistas sobre el espacio público existente.

El estudio de detalle se realiza con la intención de reorganizar la manzana urbana inicial , de manera que se permita la apertura de un vial público de prolongación de un vial existente y que el plan general no preveía en un inicio. Todo ello, bajo la concepción de que la trama urbana característica de manzana cerrada en el ensanche se mantiene. La apertura de este vial de prolongación con la c/ Terrasa , se cede al ente público; y para lo cual se realiza el presente estudio de detalle, con la reorganización y redistribución de la manzana bajo la supervisión de los técnicos municipales, a instancia de los cuales se genera el proceso de transformación.

La Ley 120/2006 del Reglamento de Paisaje, en la que se propone dentro de un paisaje urbano la necesidad del realizar un Estudio de Paisaje, que debe acompañar a los planes de desarrollo de nuevos crecimientos urbanos y a los planes y proyectos de infraestructuras, con el objeto de que se evalúe, justifique y se integren en el medio urbano, se regula mediante el artículo 22 de la misma ley las premisas para la realización de un Estudio de Paisaje.

Es por ello, que el presente estudio de detalle no contiene ninguna de las premisas descritas, por las cuales se precisaría el Estudio de Paisaje, tal y como vamos a enunciar:

- La nueva ordenación de la trama urbana y paisaje urbano no debe integrar ningún núcleo de población, puesto que , el entorno de la manzana , tanto inmediato, como el próximo esta completamente desarrollado, consolidado, comunicado, no se encuentra en el borde ni perímetro de la población, no precisa definir la silueta de los mismos y no constituye ninguna aportación al Planeamiento Municipal.
- El estudio de detalle no define nuevas condiciones tipológicas , ni morfológicas dentro de la trama a la que pertenece. No constituye ningún cambio de vistas ni perspectivas principales en los viales que la rodean, puesto que, el orden tipológico y morfológico de la propia manzana no varía del que tendría en el caso de no realizarse el estudio de detalle. El estudio de paisaje sobre la manzana no aportaría mayor información a la escena urbana que se desarrollará la nueva edificación, puesto que se mantienen las premisas iniciales de las cuales partieron las edificaciones en manzana cerrada de ensanche.

- Las determinaciones específicas que controlan la escena urbana no se transforman con la nueva edificación, puesto que la propia regulación de la misma se establece en las normativa vigente del PGOU de Alcoy, ( retranqueos, toldos, vallados , publicidad, etc,...)

No se trata de un Plan de desarrollo de nuevos crecimientos urbanos que precise su evaluación, justificación e integración en el medio urbano en el que ya se halla inmerso. No obstante, en la documentación gráfica adjunta, compuesta por la volumetría urbana previa y posterior del Estudio de Detalle, queda perfectamente reflejados los enunciados descritos.

Sometido a información pública mediante anuncio en el D.O.G.V. nº de

05675 - - 08 ENC. 08

Alcoy, .....

EL/LA SECRETARIO/A

**CUMPLIMIENTO DE LOS LIMITES LEGALES Y REGLAMENTARIOS Y LIMITES ESPECIFICOS REGULADOS POR EL PLAN.**

El ámbito territorial mínimo es la manzana o unidad urbana equivalente, concretamente la parte de manzana no consolidada y superior al 50 % de la superficie total de manzana recayente a la Avgda. Juan Gil Albert, Calle de Lluís Vives, Calle d'Ausías March y Calle de Sabadell.

El presente Estudio de Detalle no altera el uso del suelo, más allá de lo previsto en el Plan, de conformidad con la LUV y el ROyGTU, no aumenta el aprovechamiento urbanístico,

Aprovechamientos.

Aprovechamiento según el Plan	31.371,97 m2
Aprovechamiento según el Estudio de Detalle	31.324,94 m2

A su vez, no suprime, traslada ni reduce; ni viales ni suelos dotacionales públicos o privados previstos por el Plan. Es más, el motivo principal es el de procurar la apertura de un vial público de 12 metros de ancho, prolongación de la actual Calle Terrassa y que discurre entre la Calle d'Ausías March y la Avgda. Juan Gil Albert. Con ello se procura la cesión pública de dicho vial con una superficie de 734,20 m2 y su consiguiente urbanización, según esquema adjunto.

SUPERFICIE INICIAL PARCELA

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 5.034,36 m2

SUPERFICIES PROPUESTAS

29 -02- 08 / 10 -03- 08

SUPERFICIE MANZANA A  
 SUPERFICIE MANZANA B  
 SUPERFICIE CESION VIAL PUBLICO

3.589,96 m2  
 710,20 m2  
 734,20 m2

Alcoy. La Secretaria  
 Sonia Ferrero Cots

TOTAL

5.034,36 m2

Finalmente, el Estudio de Detalle cumple las normas específicas que para su redacción ha previsto el Plan en base al cual se redactan y cumple las especificaciones concretas y pormenorizadas indicadas por el plan, con el fin de satisfacer la misión para las que han sido concebidos.

29 -02- 08 / 10 -03- 08

Alcoy, La Secretaria  
Sonia Ferrero Cots

## ESTUDIO COMPARATIVO DE APROVECHAMIENTOS.

Como ya se ha indicado sobradamente, el presente Estudio de Detalle no supone incremento alguno de aprovechamiento respecto del inicial previsto en el PGOU de Alcoy.

A continuación, se muestra comparativamente un análisis de los aprovechamientos en ambas situaciones.

### 1 - ORDENACION PREVISTA POR EL PGOU DE ALCOY

Calificación del suelo	C2 - MANZANA CON PATIO CENTRAL		
Profundidad edificable	21,50 m		
Alturas permitidas	JOAN GIL ALBERT	8	Sometido a información pública mediante anuncio en el D.O.G.V. nº de
	LLUIS VIVES	7	
	D'AUSIAS MARCH	6	
Cálculo aprovechamiento sobre rasante			
	Planta Baja	5.034,36 m2	05675 - - 08 ENC. 08
	Planta Entresuelo	2.517,18 m2	
	Planta 1	3.900,46 m2	
	Planta 2	3.900,46 m2	
	Planta 3	3.900,46 m2	
	Planta 4	3.900,46 m2	
	Planta 5	3.900,46 m2	
	Planta 6	2.551,33 m2	
	Planta 7	1.766,80 m2	
	<u>TOTAL</u>	<u>31.371,97 m2</u>	

Alcoy, EL/LA SECRETARIO/A

### 2 - ORDENACION PROPUESTA EN EL ESTUDIO DE DETALLE

Calificación del suelo	C2 - MANZANA CON PATIO CENTRAL		
Profundidad edificable			
	MANZANA A	20,00 m	
	MANZANA B	21,50 m	
Alturas permitidas			
	MANZANA A	JOAN GIL ALBERT	9 + A
		LLUIS VIVES	9
		TERRASSA	7+A
		D'AUSIAS MARCH	7
	MANZANA B	JOAN GIL ALBERT	8
		TERRASSA	6
		D'AUSIAS MARCH	6

Cálculo aprovechamiento sobre rasante.

MANZANA A

Planta Baja	3.589,96 m2
Planta Entresuelo	694,98 m2
Planta 1	2.926,00 m2
Planta 2	2.926,00 m2
Planta 3	2.926,00 m2
Planta 4	2.926,00 m2
Planta 5	2.926,00 m2
Planta 6	2.926,00 m2
Planta 7	2.101,45 m2
Planta 8	1.764,00 m2
Planta 9	812,75 m2

TOTAL 26.519,14 m2

MANZANA B

Planta Baja	710,20 m2
Planta Entresuelo	205,10 m2
Planta 1	676,50 m2
Planta 2	676,50 m2
Planta 3	676,50 m2
Planta 4	676,50 m2
Planta 5	676,50 m2
Planta 6	254,00 m2
Planta 7	254,00 m2

TOTAL 4.805,80 m2

TOTAL A + B 31.324,94 m2

Sometido a información pública  
mediante anuncio en el D.O.G.V.  
nº de

05675 - - 08 ENE. 08

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



Aprobado por el Ayuntamiento Pleno  
en sesión de

29 -02- 08 / 10 -03- 08

Alcoy, La Secretaría  
Sonia Ferrero Cots



Aprobado por el Ayuntamiento Pleno  
en sesión de

29 -02- 08 / 1 0 -03- 08

Alcoy, La Secretaría  
Sonia Ferrero Cots



Sometido a información pública  
mediante anuncio en el D.O.G.V.  
nº de

05675 -- 08 ENE. 08



Alcoy, .....

EL/LA SECRETARIO/A

**ORDENACION PREVISTA POR EL PGOU DE ALCOY**

Sometido a información pública  
mediante anuncio en el D.O.G.V.  
nº de

05675 -- 08 ENC. 08

ALCOY .....  
LA SECRETARÍA/A



Aprobado por el Ayuntamiento de Alcoy  
en sesión de

29 de Julio de 2008

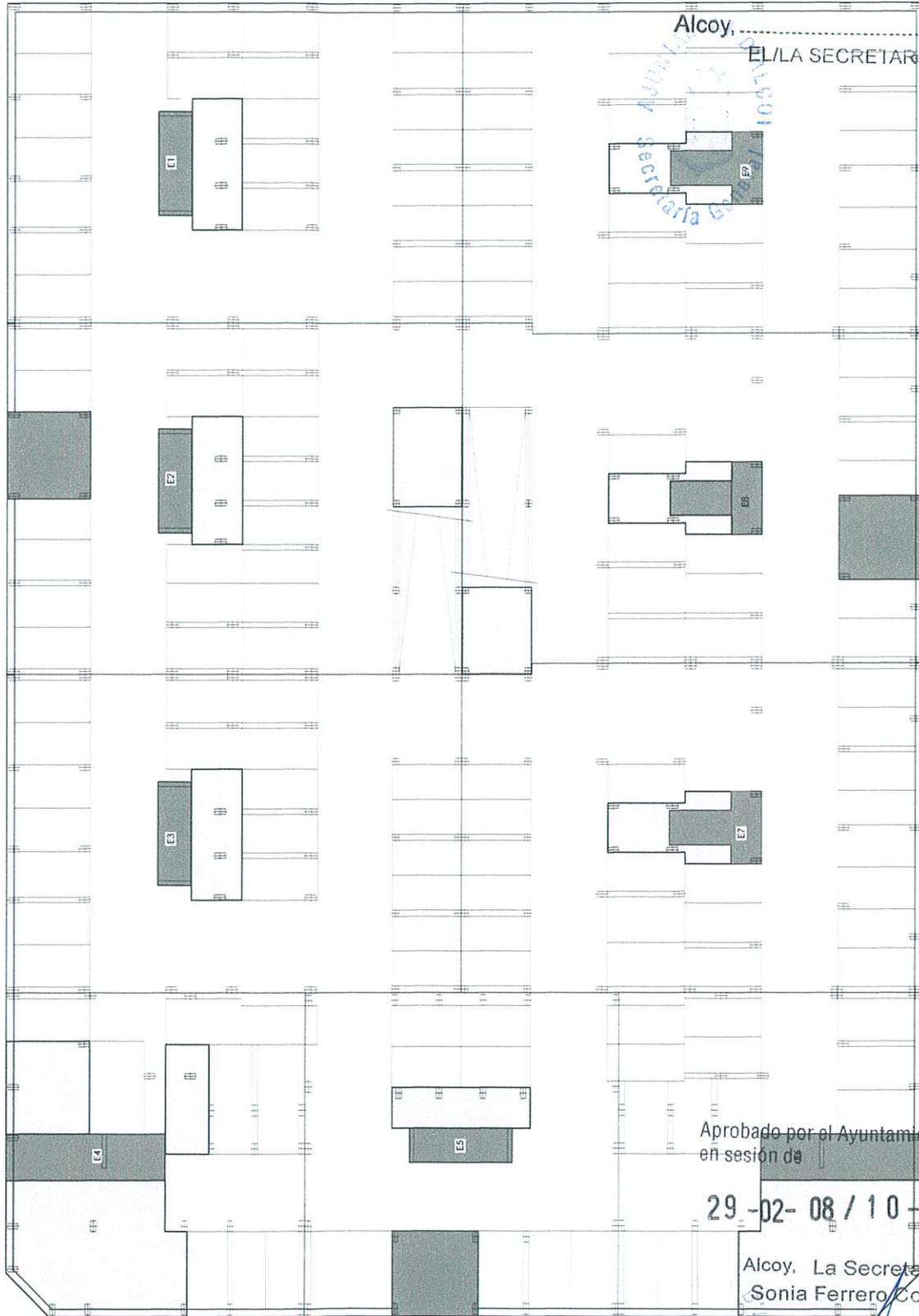
Alcoy, La Secretaría  
Sonia Ferrero Ojeda



Sometido a información pública  
mediante anuncio en el D.O.G.V.  
nº de

05675 -- 03 ENC. 08

AVINGUDA JUAN GIL-ALBERT



C/ D'AUSIAS MARCH  
PLANTA SOTANO -2 M2

C/ LLUIS VIVES

Alcoy,

EL/LA SECRETARIO,TA

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno  
en sesión de

29-02-08 / 10-03-08

Alcoy, La Secretaría  
Sonia Ferrero Cots

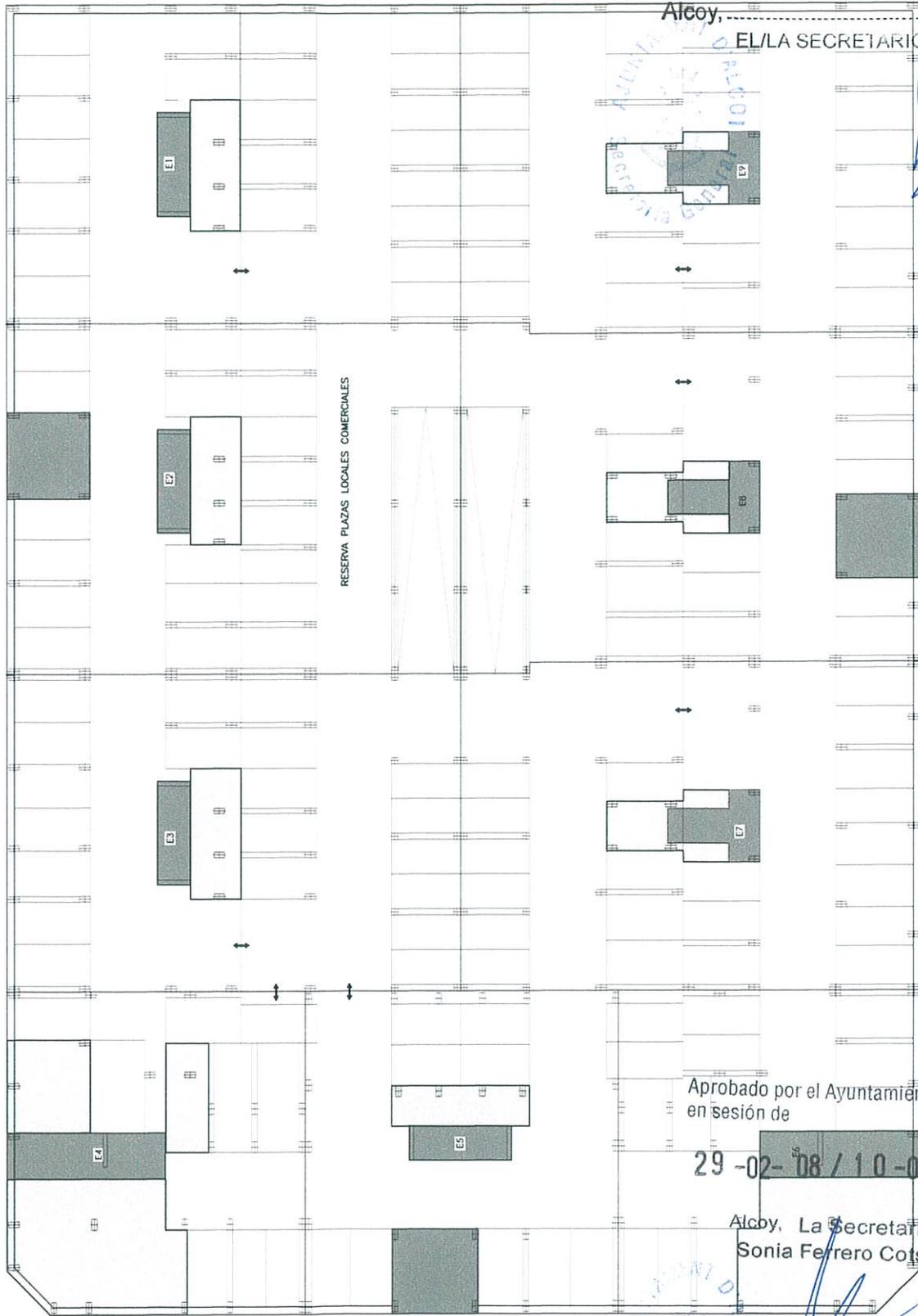
AYUNTAMIENTO DE ALCOY  
SECRETARÍA GENERAL

AYUNTAMIENTO DE ALCOY  
SECRETARÍA GENERAL

Sometido a información pública  
mediante anuncio en el D.O.G.V.  
nº de

05675 -- 00 015. 03

AVINGUDA JUAN GIL-ALBERT



C/ D'AUSIAS MARCH  
PLANTA SOTANO -1 M3

Alcoy, EL/LA SECRETARIO



Aprobado por el Ayuntamiento Pleno  
en sesión de

29-02-08 / 10-03-08

Alcoy, La Secretaria  
Sonia Ferrero Cots

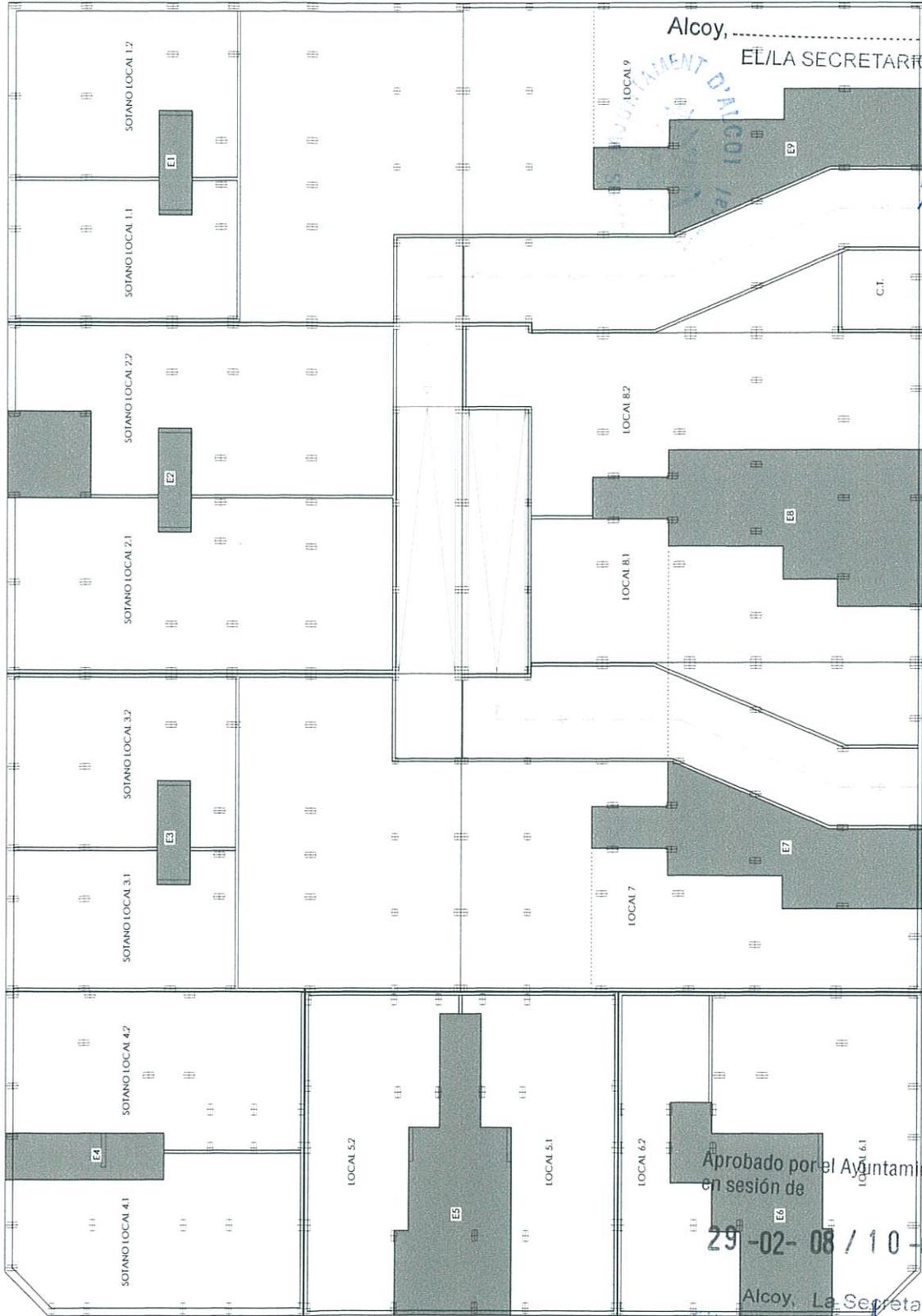


C/ LLUIS VIVES

Sometido a información pública  
mediante anuncio en el B.O.C.V.  
nº de

05675 -- 08 ENE. 08

PLANTA SOTANO 0 M3  
AVINGUDA JUAN GIL-ALBERT



C/ D'AUSIAS MARCH  
PLANTA BAJA M3

Alcoy, ...  
E8/LA SECRETARÍA

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno  
en sesión de

29-02-08 / 10-03-08

Alcoy, La Secretaría  
Sonia Ferrero Cots

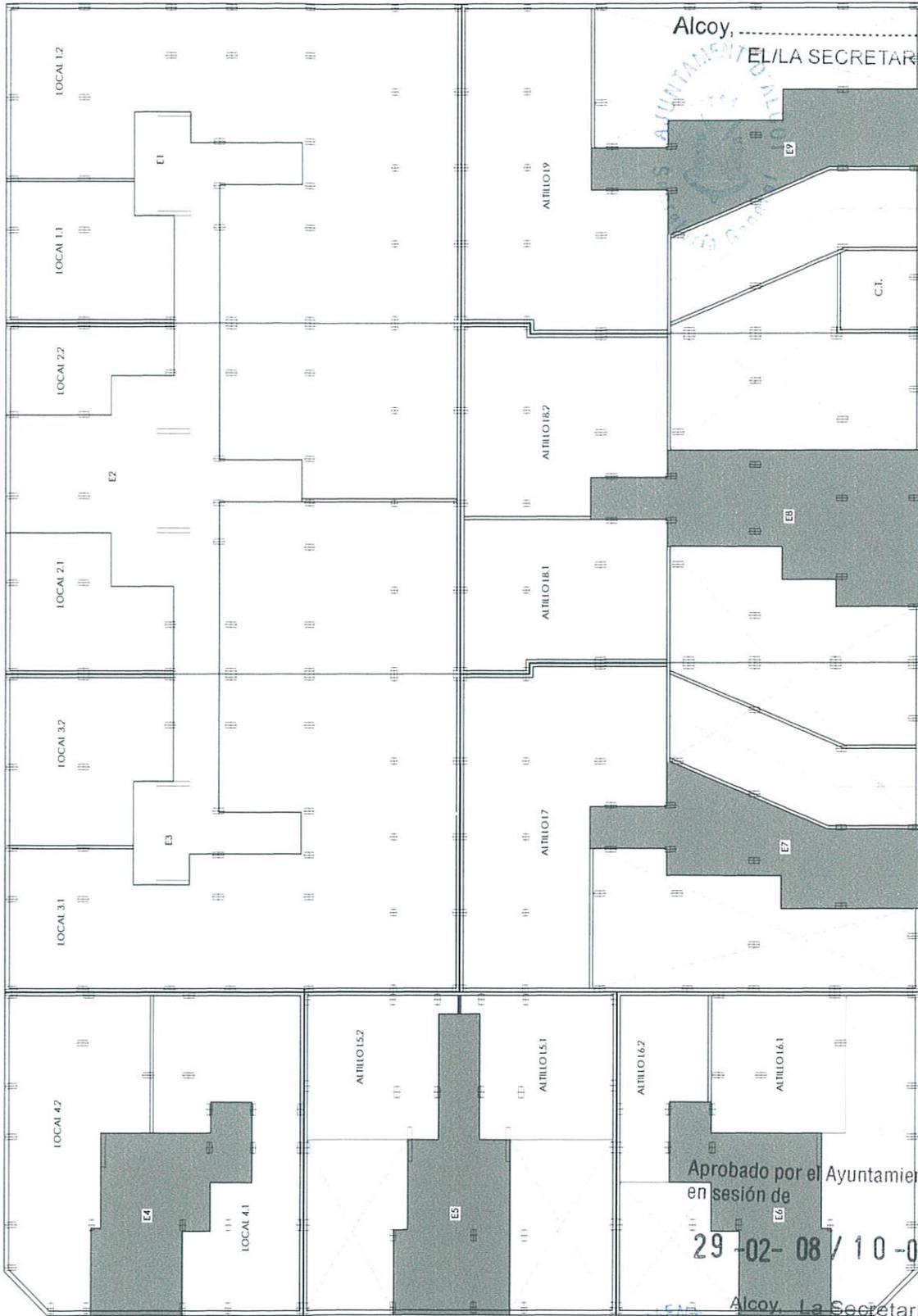
C/ LUIS VIVES



Sometido a información pública  
mediante anuncio en el D.O.G.V.  
nº de

05675 -- 08 ENE. 08

PLANTA BAJA M2  
AVINGUDA JUAN GIL-ALBERT



C/ D'AUSIAS MARCH  
PLANTA BAJA (ALTILLO) M2

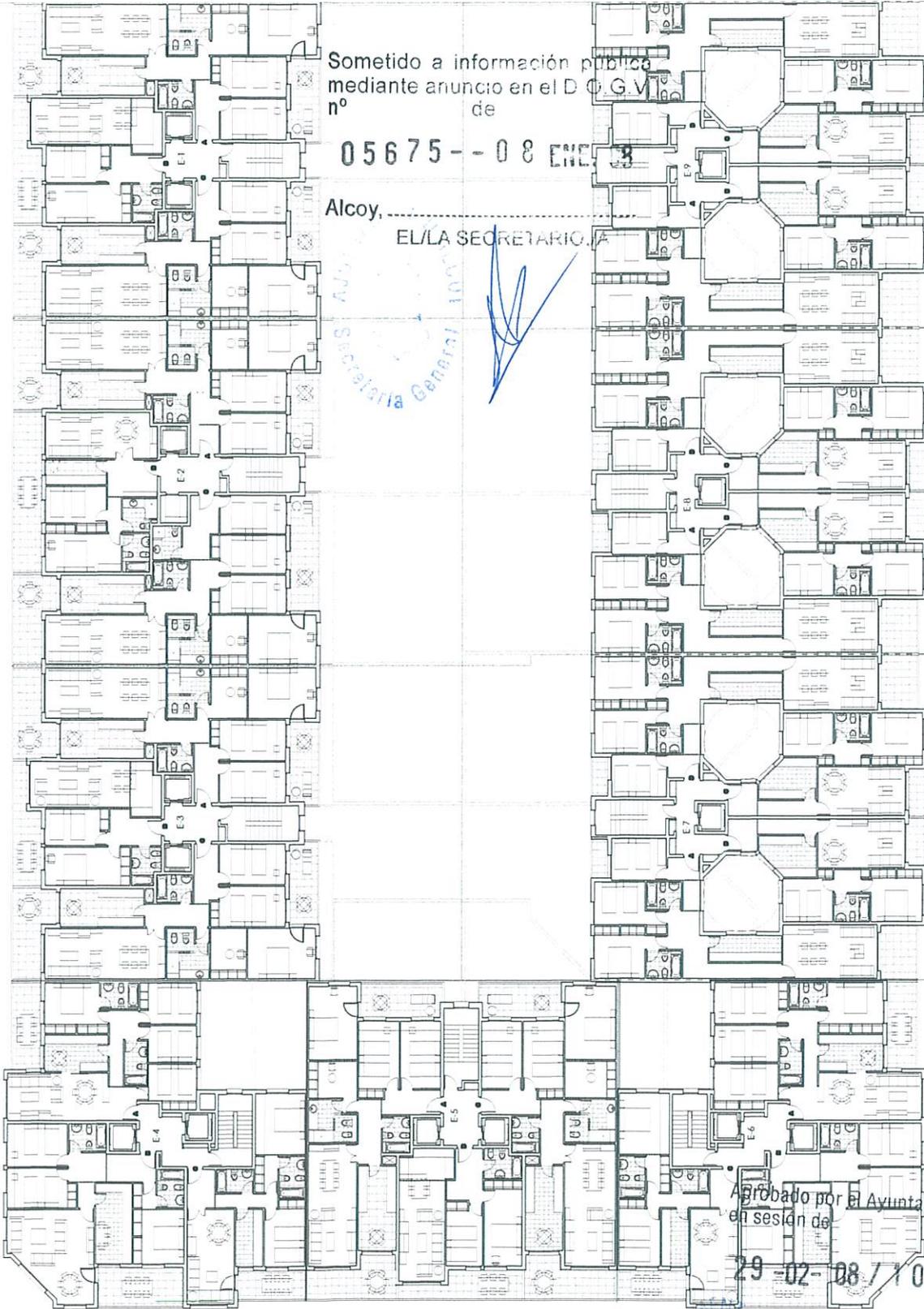
C/ LLUIS VIVES

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno  
en sesión de 29-02-08 / 10-03-08

Alcoy, La Secretaría  
Sonia Ferrero Cots

SECRETARÍA GENERAL  
AYUNTAMIENTO D'ALCOY

AVINGUDA JUAN GIL-ALBERT



E:1:400

Sometido a información pública  
mediante anuncio en el D.O.G.V.  
nº de

05675 -- 08 ENC. 3

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

Alcoy  
Secretaría General



C/ D'AUSIAS MARCH  
PLANTA TIPO

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno  
en Sesión de

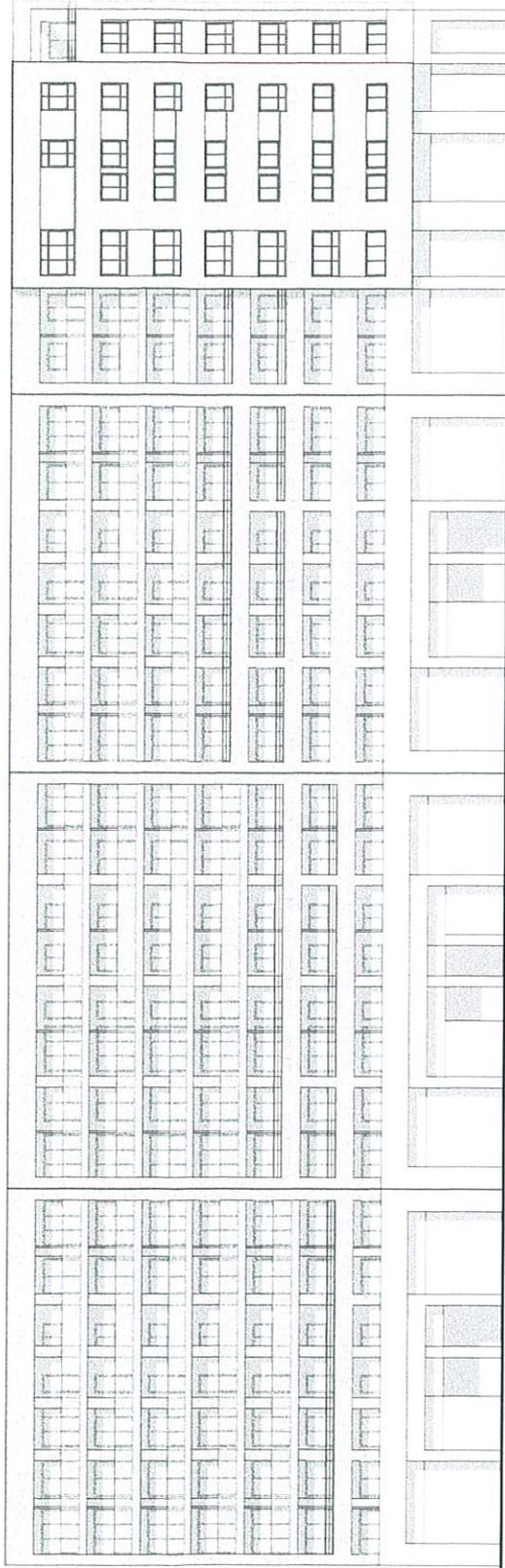
29-02-08 / 10-03-08

C/ LUIS VIVES

Alcoy, La Secretaria  
Sonia Ferrero Cots



Alcoy  
Secretaría General



Sometido a información pública mediante anuncio en el P.O.G.V. de

E: 1480  
05675 -- 0 JUN 08

Alcoy, \_\_\_\_\_  
EL/LA SECRETARIO/A



ALZADO AVINGUDA JUAN GIL-ALBERT

probado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

29-02-08 / 10-03-08

Alcoy, La Secretaría  
Sonia Ferrero Cots



Sometido a información pública  
mediante anuncio en el B.O.G.V.  
nº de

05675 -- 01 ENC. 08

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

E:1:400

ALZADO C/ LLUIS VIVES

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno  
en sesión de

29 -02- 08 / 10 -03- 08

Alcoy, La Secretaria  
Sonia Ferrero Cots



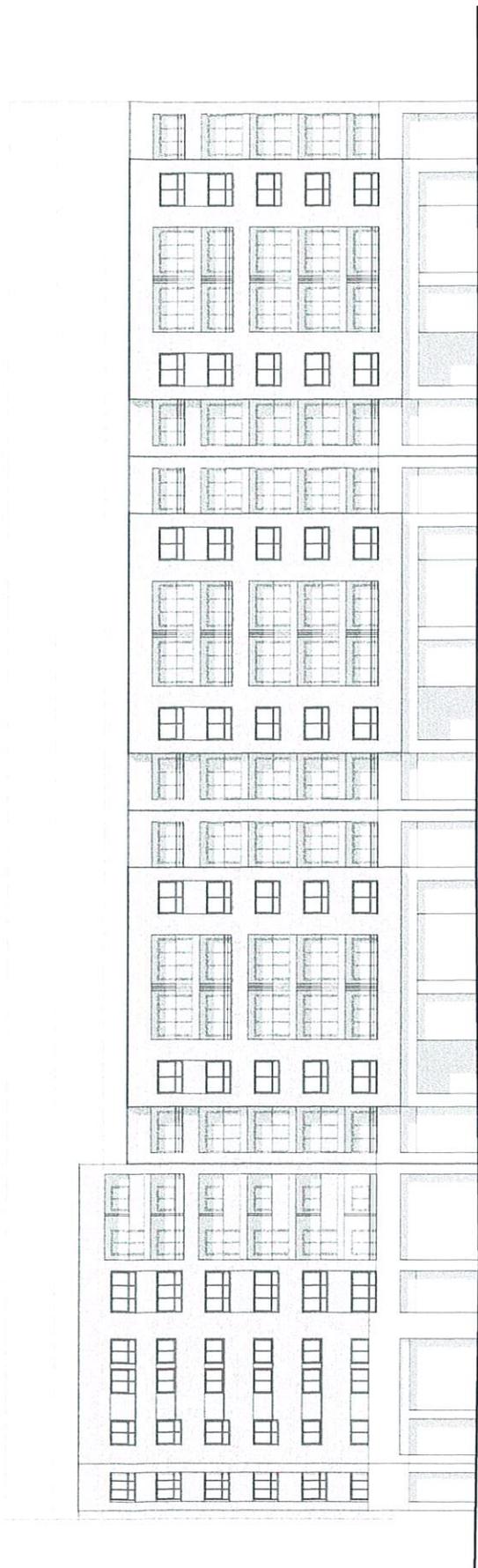
C/ D'AUSIAS MARCH

10002.26

AVINGUDA JUAN GIL-ALBERT

10004.02





Li: 1400  
Someto a información pública  
mediante anuncio en el D.O.G.V.  
nº de

05675 -- 08 ENE. 08

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



ALZADO C/ D'AUSIAS MARCH

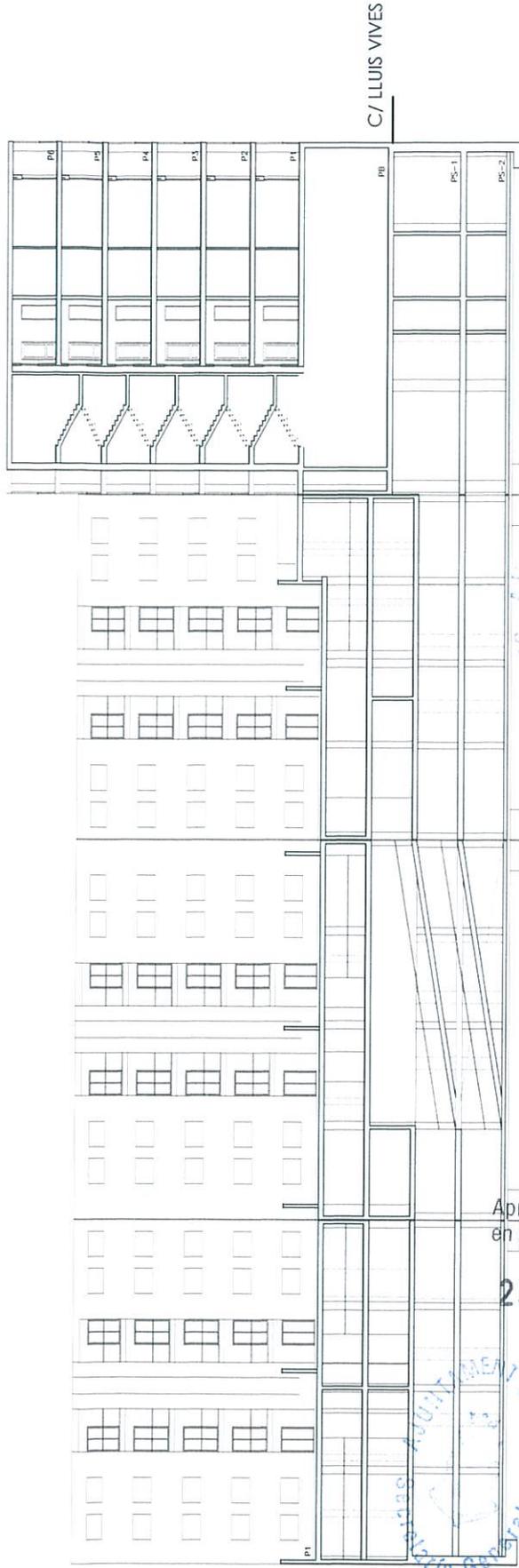
Aprobado por el Ayuntamiento Pleno  
en sesión de

29 -02- 08 / 10 -03- 08



Alcoy. La Secretaria  
Sonia Ferrero Cots





E:1:400

Sometido a información pública  
mediante anuncio en el D.O.G.V.  
nº

05675 - - 08 ENC. 08

Alcoy

EL/LA SECRETARIO,IA

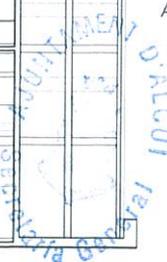


SECCION B-B'

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno  
en sesión de

29 -02- 08 / 10 -03- 08

Alcoy La Secretaría  
Sonia Ferrero Cots



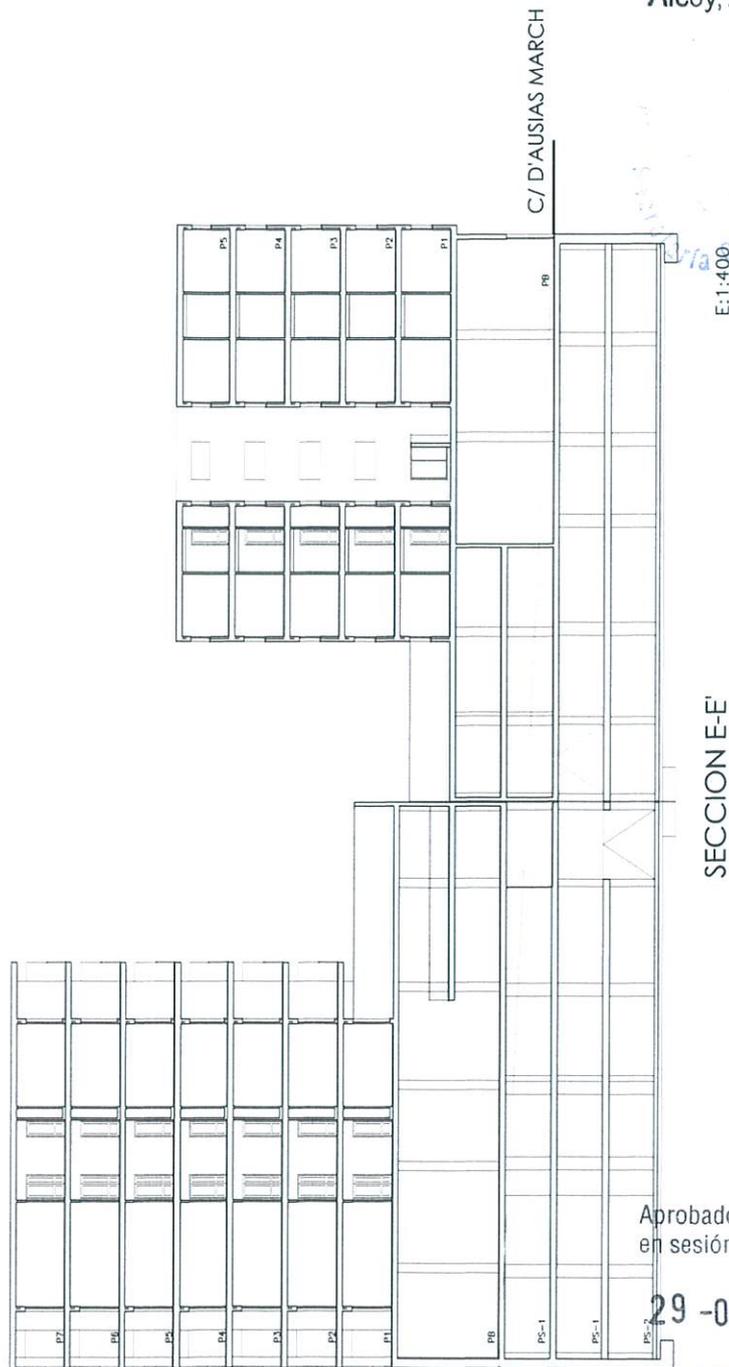
Sometido a información pública  
mediante anuncio en el D.O.G.V.  
nº de

05675 - - 08 ENE. 08

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



SECRETARIA GENERAL (00100)



Aprobado por el Ayuntamiento Pleno  
en sesión de

29-02-08 / 10-03-08

Alcoy, La Secretaria  
Sonia Ferrero Cots



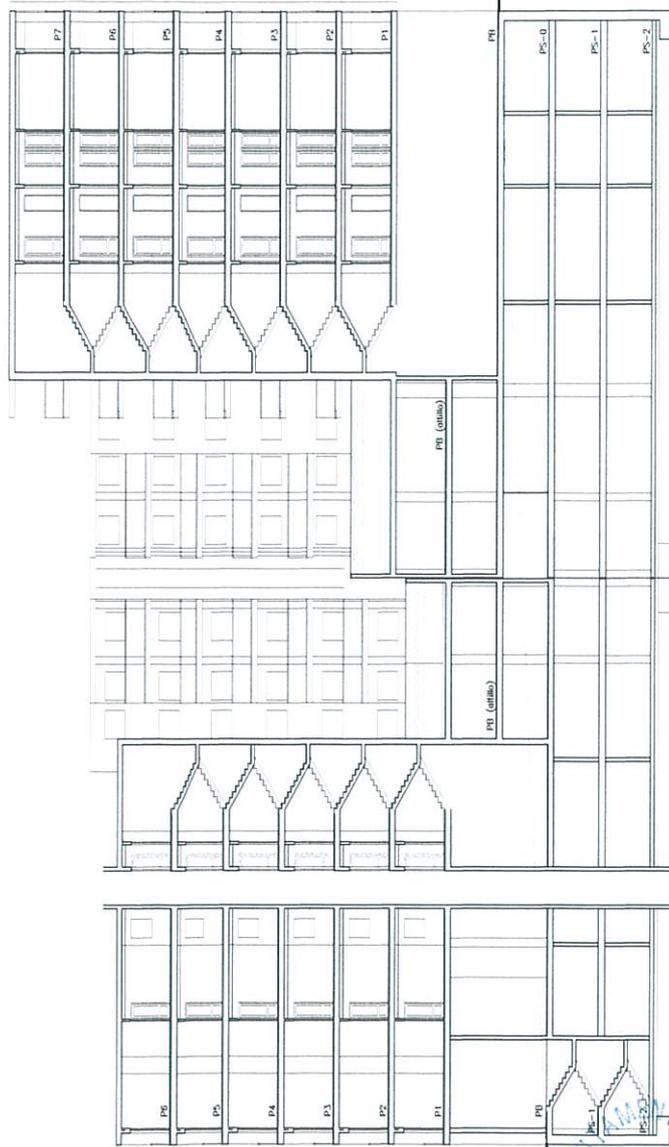
SECRETARIA GENERAL (00100)

AVINGUDA JUAN GIL-ALBERT

Sometido a información pública  
mediante anuncio en el D.O.G.V.  
nº de

05675 -- 03 ENC. 08

Alcoy, \_\_\_\_\_  
EL/LA SECRETARIO/A



E:1:400

SECCION D-D'

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno  
en sesión de

29 -02- 08 / 10 -03- 08

Alcoy, La Secretaria  
Sonia Ferrero Cots

C/ D'AUSIAS MARCH



Sometido a información pública  
mediante anuncio en el D.O.G.V.  
nº de

**05675 - - 08 ENC. 08**

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



Aprobado por el Ayuntamiento Pleno  
en sesión de

**29 -02- 08 / 10 -03- 08**

Alcoy, La Secretaria  
Sonia Ferrero Cots



**ORDENACION PROPUESTA EN EL ESTUDIO DE DETALLE**

Sometido a información pública  
mediante anuncio en el nº J.  
de

05675--02 08

ALCOY

EL/LA SECRETARIO/A



Aprobado por el Ayuntamiento Pleno  
en sesión de

-02- 08 / 10-03- 08

Alcoy, La Secretaría  
Sonia Ferrero Cots

SECRETARÍA GENERAL  
ALCOY



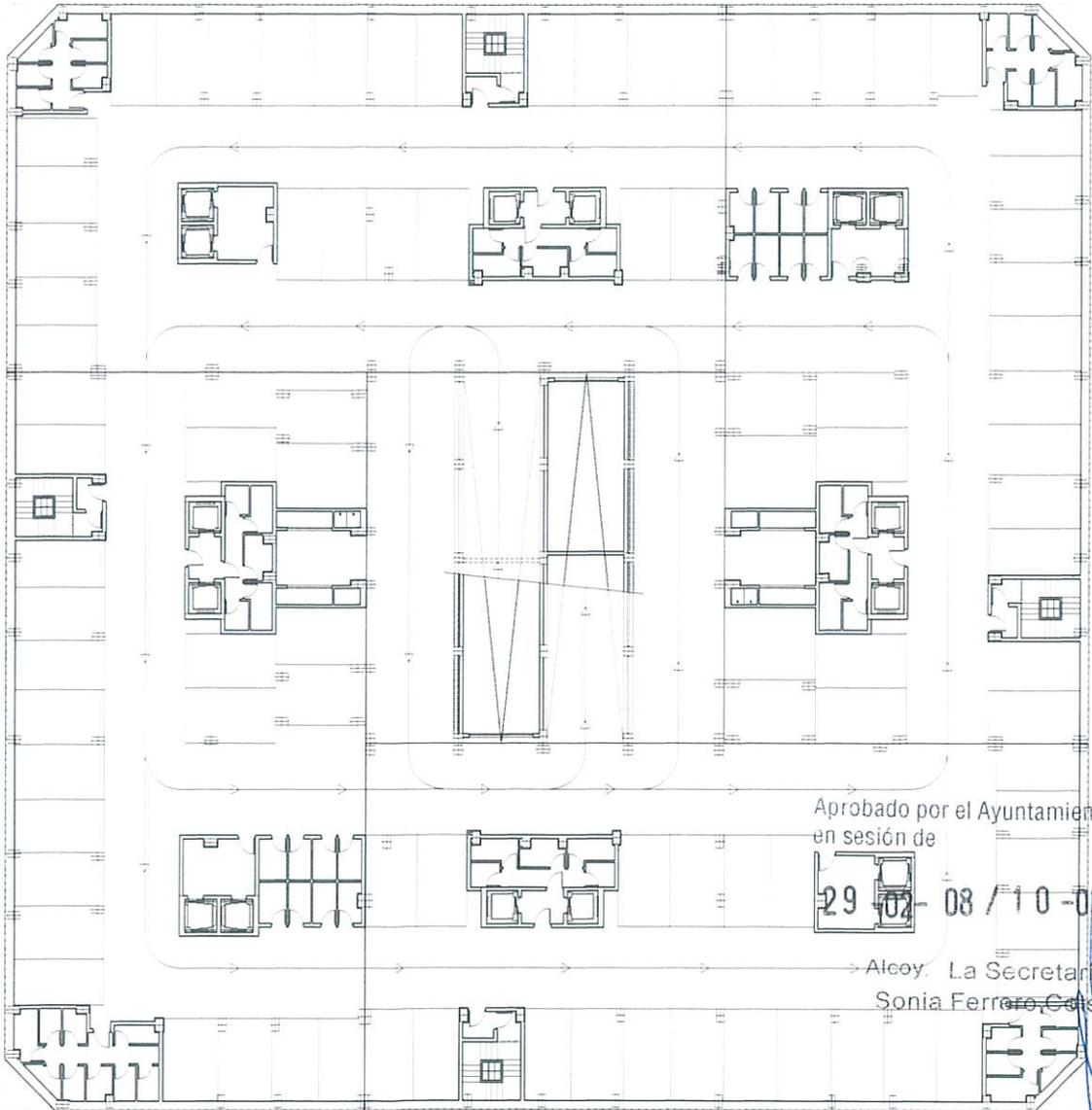
Sometido a información pública  
mediante anuncio en el D.O.G.V.  
nº de

05675 -- 03 ENC. 03

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



C/ JUAN GIL-ALBERT



E:1:400

C/ D'AUSIAS MARCH  
PLANTA SOTANO -3

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno  
en sesión de

29 02 08 / 10-08-08

Alcoy, La Secretaría  
Sonia Ferrero Cots

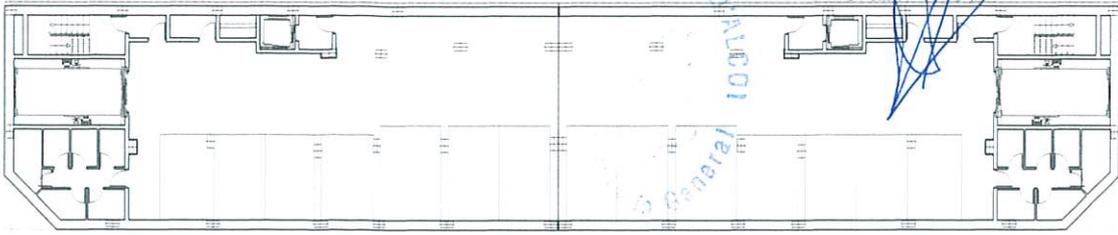
Sometido a información pública  
mediante anuncio en el D.O.G.V.  
nº de

05675--0

Alcoy, .....

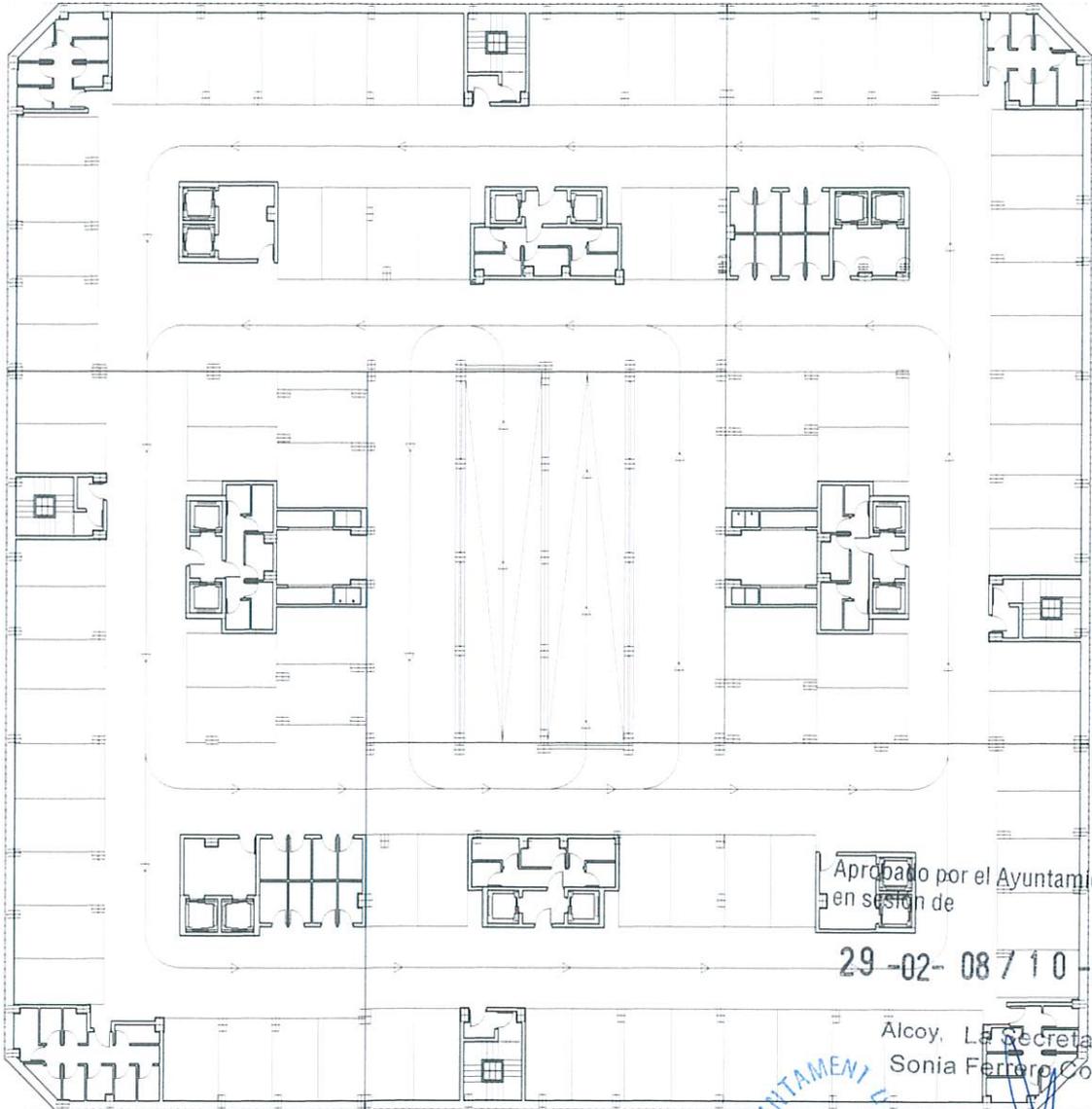
EL/LA SECRETARÍA

C/ JUAN GIL-ALBERT



C/ D'AUSIAS MARCH  
PLANTA SOTANO -2

C/ JUAN GIL-ALBERT



E:1:400

C/ D'AUSIAS MARCH  
PLANTA SOTANO -2

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno  
en sesión de

29-02-08

Alcoy, La Secretaría  
Sonia Ferrero Cots

SECRETARÍA GENERAL  
AJUNTAMENT D'ALCOY

Sometido a información pública  
mediante anuncio en el D.O.G.V.  
nº de

05675 - - 00 ENC. 08

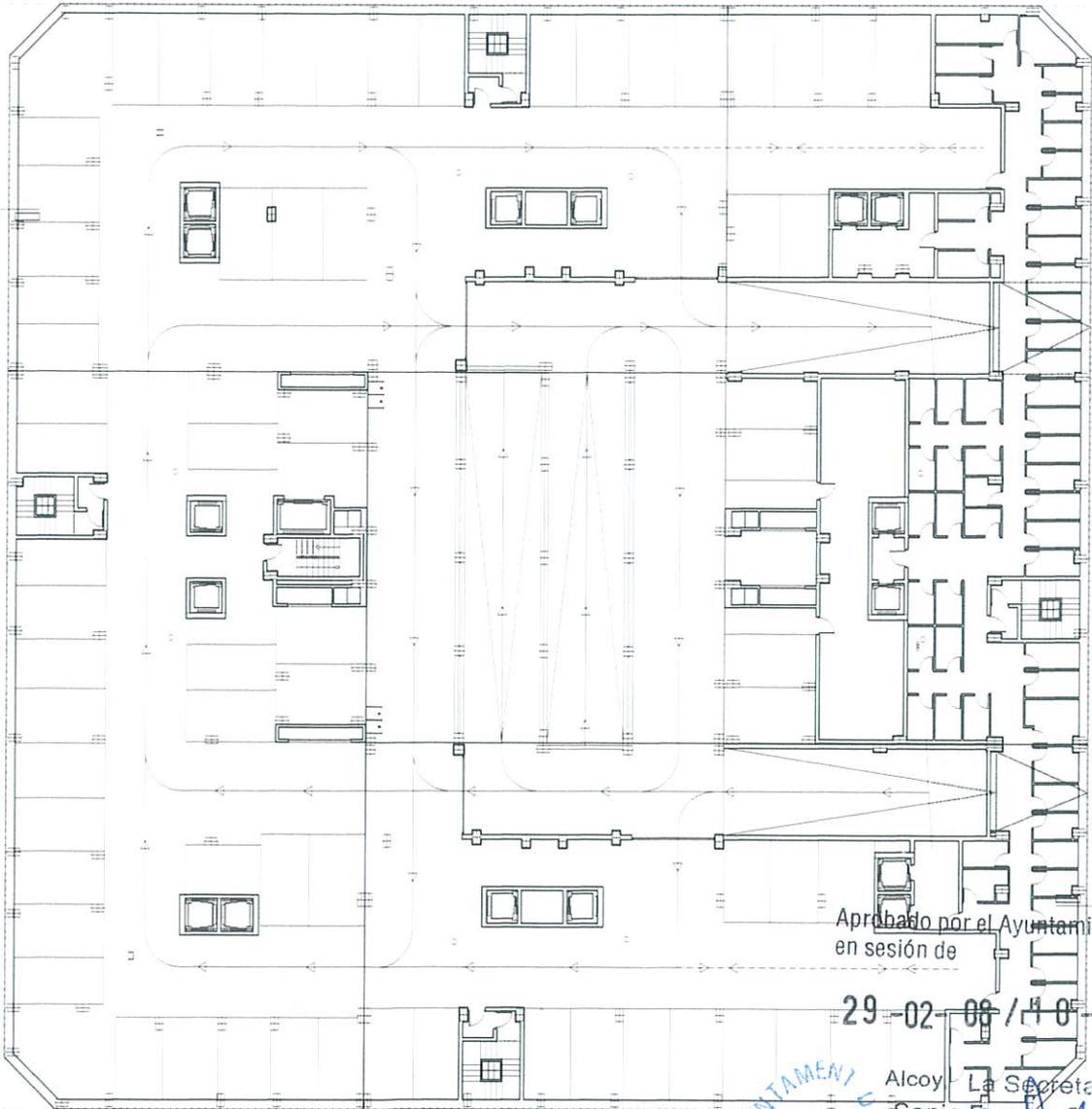
C/ JUAN GIL-ALBERT



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

C/ D' AUSIAS MARCH  
PLANTA SOTANO -1

C/ JUAN GIL-ALBERT



E:1:400

C/ D' AUSIAS MARCH  
PLANTA SOTANO -1

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno  
en sesión de

29-02-08 / 10-03-08

Alcoy, La Secretaría  
Sonia Ferrero Cots

SECRETARÍA GENERAL  
AJUNTAMENT D'ALCOY



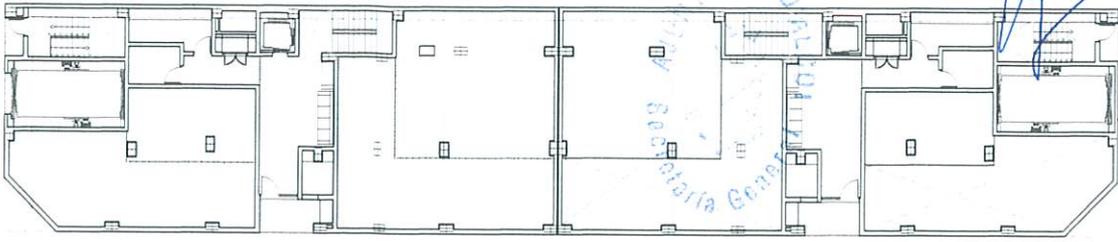
Sometido a información pública  
mediante anuncio en el D.O.G.V.  
nº de

05675 -- 00 ENL. 08

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

EL/LA SECRETARÍA

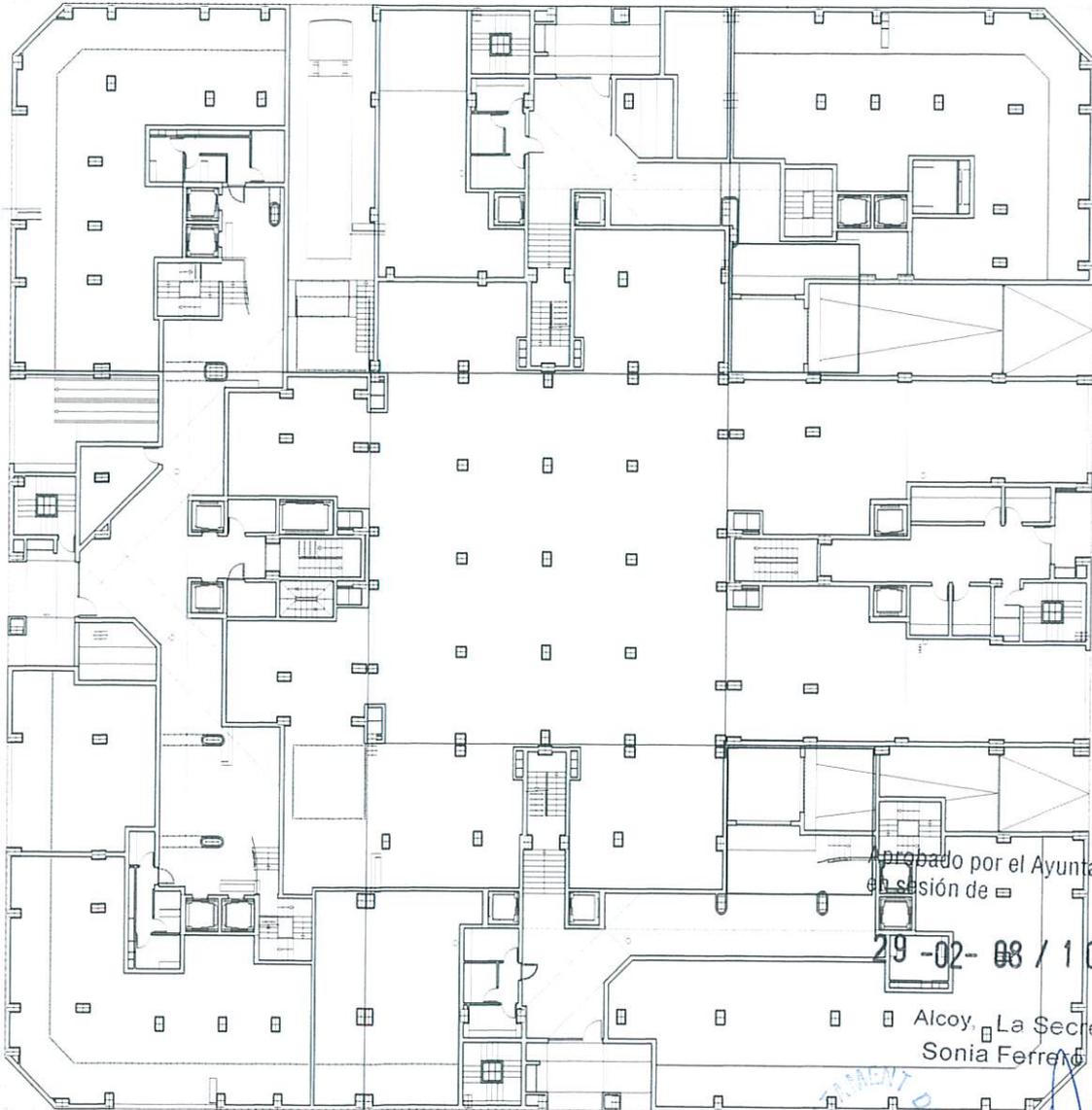
PLANTA BAJA  
C/ JUAN GIL-ALBERT



C/ D' AUSIAS MARCH  
PLANTA BAJA (ALTILLO)

C/ DE TERRASSA

PLANTA BAJA  
C/ JUAN GIL-ALBERT



E:1:400

C/ D' AUSIAS MARCH  
PLANTA BAJA (ALTILLO)

C/ DE LLUIS VIVES

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno  
en sesión de

29-02-08 / 10-03-08

Alcoy, La Secretaría  
Sonia Ferreró Cots

SECRETARÍA GENERAL  
AYUNTAMIENTO D' ALCOY

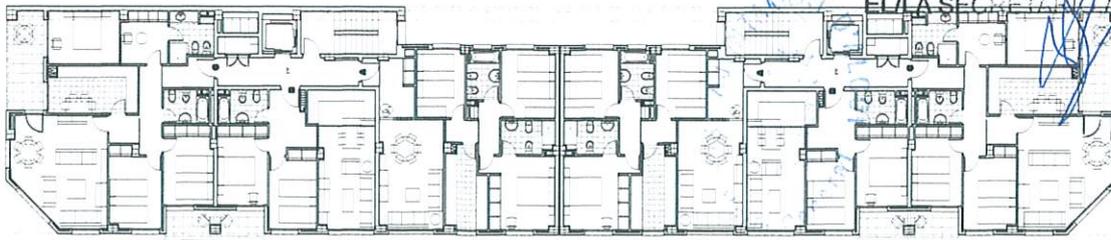
Sometido a información pública  
mediante anuncio en el D.O.G.V.  
nº de

05675 -- 00 ENL 03

Alcoy, ...

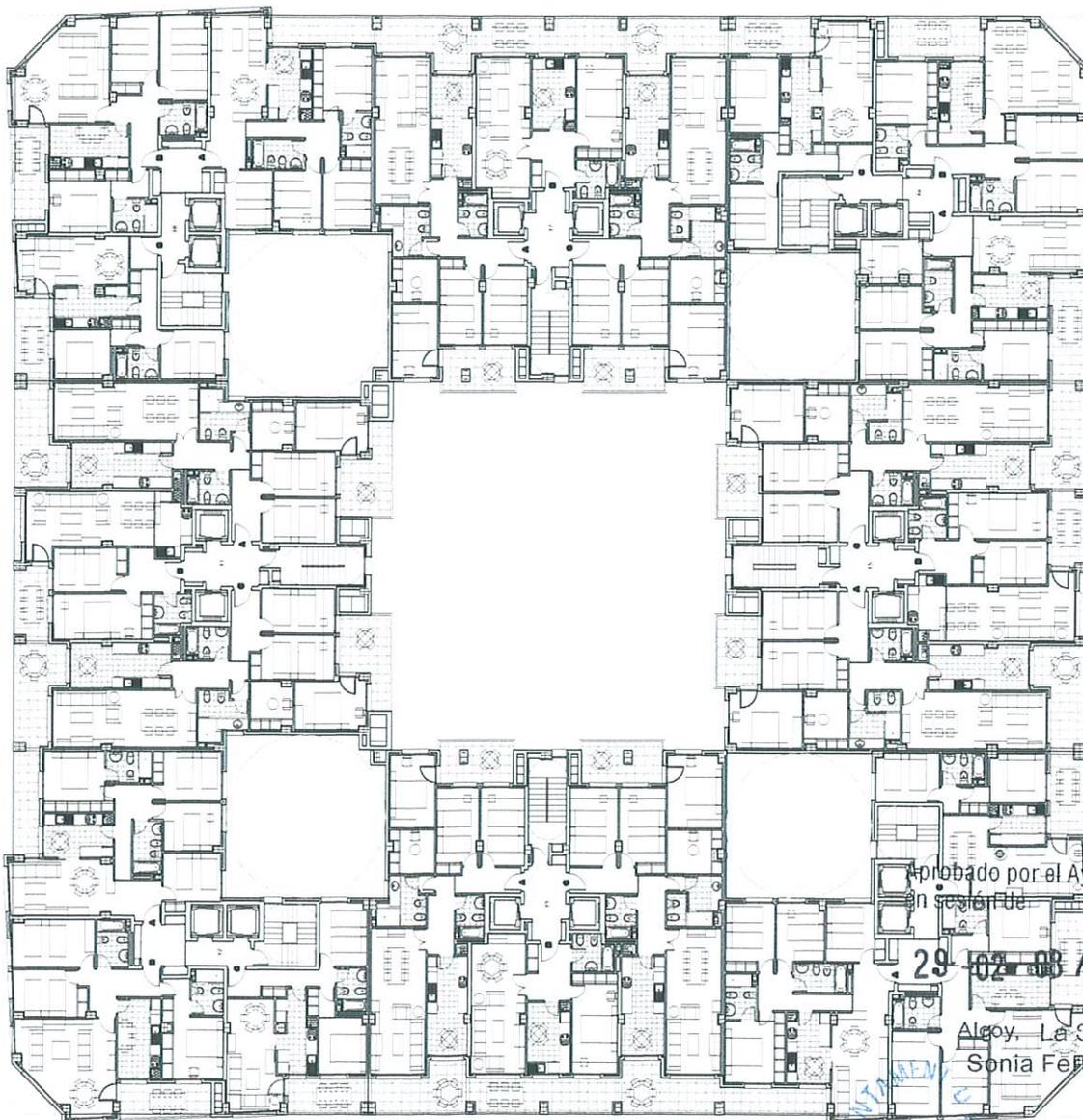
EL/ LA SECRETARÍA

C/ JUAN GIL-ALBERT



C/ D' AUSIAS MARCH  
PLANTA TIPO

C/ DE TERRASSA



E:1:400

C/ D' AUSIAS MARCH  
PLANTA TIPO

C/ JUAN GIL-ALBERT

C/ DE LUIS VIVES

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno  
en sesión de

29-02-08 / 10-03-08

Alcoy, La Secretaría  
Sonia Ferrero Cots

SECRETARÍA GENERAL



Sometido a información pública  
mediante anuncio en el D.O.G.V.  
nº de

05675 - - 00 ENCL 08

Alcoy,

LA SECRETARÍA

SECRETARÍA  
AJUNTAMENT D'ALCOY  
C/ DE PAUSIA

E:1:400

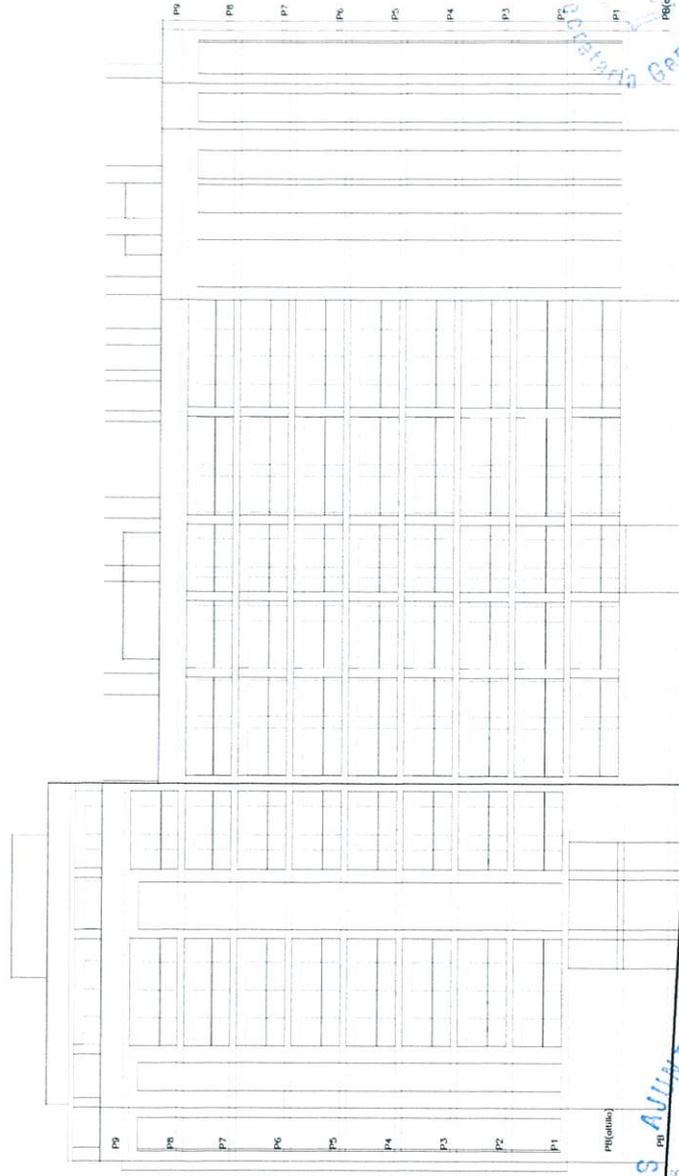
ALZADO DE C/ LLUIS VIVES

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno  
en sesión de

29 -02- 08 / 10 -03- 08

Alcoy, La Secretaría  
Sonia Ferrero Cots

SECRETARÍA  
AJUNTAMENT D'ALCOY  
C/ DE JUAN GIL-ALBERT



05675 - - C / ENE. 13

Alcoy

EL/LA SECRETARIO/A

C/ JUAN GIL-ALBERT

E:1:400



Aprobado por el Ayuntamiento Pleno  
en sesión de

29-02-08 / 10-03-08

Alcoy La Secretaria  
Sonia Ferrero Cots

C/ D'AUSIAS MARCH



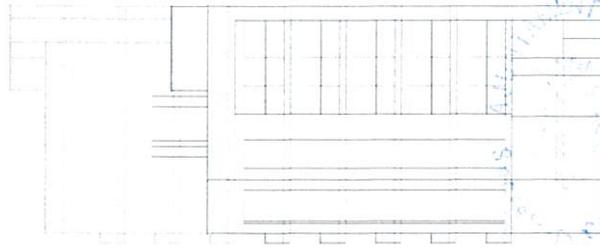
Sometida a información pública  
mediante anuncio en el D.O.G.V.  
nº

05.75 - - 08 C.M. 38

Alcoy,

EL/LA SECRETARIO/A

E:1:400



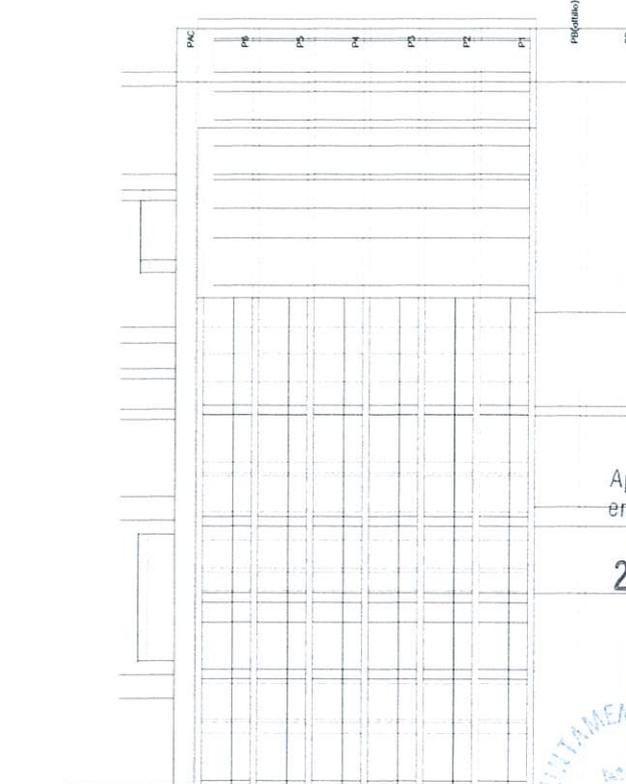
C/ DE TERRASSA

ALZADO DE C/ D'AUSIAS MARCH

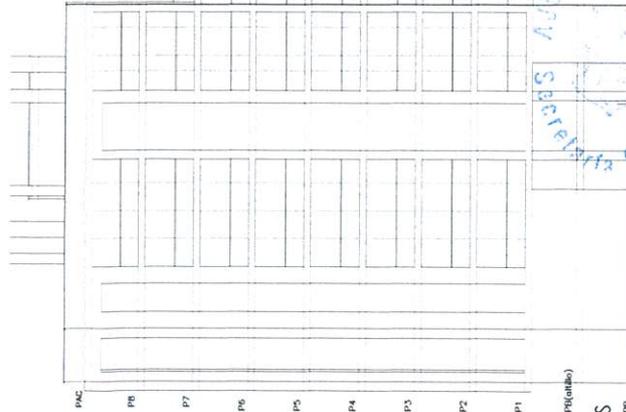
Aprobado por el Ayuntamiento Pleno  
en sesión de

29 -02- 08 / 10 -03- 08

Alcoy, La Secretaria  
Sonia Ferrero Cots



C/ DE LLUIS VIVES

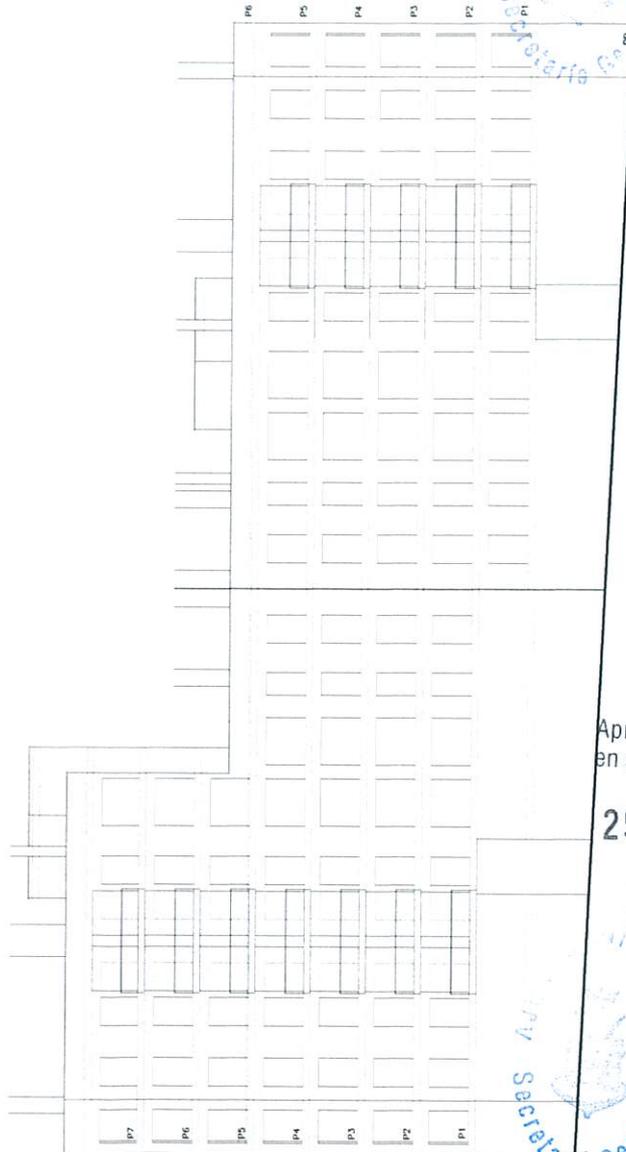


Sometido a información pública  
mediante anuncio en el D.O.G.V.  
nº de

05675 -- 00 CNE. 09

Alcoy, LA SECRETARÍA

C/ D'AUSIAS MARÇH



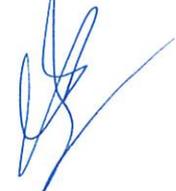
E:1:400

ALZADO C/ DE TERRASSA

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno  
en sesión de

29 -02- 08 / 10 -03- 08

Alcoy, La Secretaría  
Sonia Ferrero Cots



C/ JUAN GIL-ALBERT

Secretaría General 10001

Alcoy, \_\_\_\_\_  
EL/LA SECRETARÍA/A

## 1) **NORMAS Y ORDENANZAS DE EDIFICACION Y URBANIZACION.**

En cuanto a las **Normas y Ordenanzas de Edificación y Urbanización**, son vigentes las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Alcoy, de 20 de Julio de 1989, con las adaptaciones siguientes :

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno  
en sesión de

**EN MANZANA A** (Gil Albert, Lluís Vives, d'Ausías March, Terrassa)

29-02-08 / 10-03-08

### **Artículo 165.- Planta sótano.**

2.- Debido a las diferencia entre las cotas de nivel de rasante existentes entre la Avinguda Juan Gil Albert y la Calle D'Ausías March (2,80 m. elevada la primera sobre la segunda), el número máximo de plantas que se autorizan bajo rasante será de 3 respecto de la Calle D'Ausías March y de 4 respecto de la Avinguda Juan Gil Albert.

Alcoy, La Secretaria  
Sonia Ferrero Cois

### **Artículo 378.- Condiciones de edificabilidad.**

Se admiten en todo el desarrollo interior del patio central, balcones y terrazas a dicho patio, así como cuerpos volados cerrados para el paso exclusivo de instalaciones y chimeneas de ventilación, siempre que no rebasen la profundidad máxima edificable inicial prevista en el PGOU (21,50 m).

### **Planta Atico.**

Se permite la planta ático en los frentes de fachada de la Avinguda Juan Gil Albert y parcialmente en la franja central de la edificación recayente al nuevo vial, prolongación de la Calle Terrassa, tal como queda plasmado en la documentación gráfica adjunta referente a la Ordenación.

Se entiende como ático, la última planta de una edificio cuando tiene sus planos de fachada recayentes a vial o espacio libre público, retranqueados respecto de las plantas inferiores.

Se permite en ellos el uso de vivienda como en el resto de la edificación. Su medición en altura tendrá una magnitud equivalente al resto (3 metros de altura). Su retranqueo respecto de la alineación de fachada a vial público será de tres metros, manteniéndose la alineación interior a patio de manzana a la profundidad edificable establecida. Entre el volumen retranqueado del ático y la alineación exterior de fachada de via pública se permitirá, aparte de lo establecido en el Artículo 159, la ejecución de la estructura vertical y horizontal portante necesaria para la ejecución de dichos volúmenes.

**EN MANZANA B** (Gil Albert, Terrassa, d'Ausías March)

**Artículo 307.- Acceso.**

4.- Podrá permitirse el empleo de aparatos montacoches. Cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema, se permite la instalación de uno por cada 30 plazas.

**Código Civil - Artículo 582.**

No se puede abrir ventanas con vistas rectas, ni balcones u otros voladizos semejantes, sobre la finca del vecino, si no hay dos metros de distancia entre la pared en que se construyan y dicha propiedad.

Tampoco pueden tenerse vistas de costado u oblicuas sobre la misma propiedad, si no hay 60 centímetros de distancia.

En cuanto a los parámetros de la ordenación propuesta, los descritos en el apartado siguiente.

Sometido a información pública  
mediante anuncio en el D.O.G.V.  
nº de

05675 -- 08 ENC. 08

Alcoy, \_\_\_\_\_  
EL/LA SECRETARIO/A



Handwritten signature in blue ink, written over the signature line.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno  
en sesión de

29 -02- 08 / 10 -03- 08

Alcoy, La Secretaria  
Sonia Ferrero Cots



Handwritten signature in blue ink, written over the signature line.

## DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA.

### 1. NORMAS URBANISTICAS.

Las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Alcoy, de 20 de Julio de 1989, no presentan alteraciones en su aplicación, puesto que el ordenamiento planteado en el presente Estudio de Detalle no las altera y si, en algunos casos las adapta a las condiciones específicas de la manzana y parcela resultantes. Todo ello ocasionado por las indicaciones del Excmo. Ayuntamiento de Alcoy encaminadas a la apertura del nuevo vial público Prolongación de la Calle Terrassa.

A destacar, en cuanto a Normas, las enunciadas en el capítulo anterior, sometido a información pública mediante anuncio en el D.O.G.V. n° de

Para la Manzana A (Gil Albert, Lluís Vives, d'Ausias March, Terrassa) :

Artículo 165.- Planta sótano.

Artículo 378.- Condiciones de edificabilidad.

Planta Atico.

Para la Manzana B (Gil Albert, Terrassa, d'Ausias March) :

Artículo 307.- Acceso.

Código Civil - Artículo 582.

A su vez, algunos parámetros de la ordenación se ven alterados como consecuencia de la reubicación de la volumetría primaria en un área de menor ocupación, concretamente nos referimos al número máximo de alturas en la manzana que queda exenta (Gil Albert, Lluís Vives, d'Ausias March y Terrassa).

A saber:

Calificación del suelo	C2 - MANZANA CON PATIO CENTRAL	Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de
Profundidad edificable		29-02-08 / 10-03-08
MANZANA A	20,00 m	
MANZANA B	21,50 m	
Alturas permitidas		Alcoy. La Secretaria Sonia Ferrero Cots
MANZANA A	JOAN GIL ALBERT 9 + A LLUIS VIVES 9 TERRASSA 7+A D'AUSIAS MARCH 7	
MANZANA B	JOAN GIL ALBERT 8 TERRASSA 6 D'AUSIAS MARCH 6	

Por todo ello se adjuntan los planos O1 y O2, modificados en consonancia con las propuestas del presente Estudio de Detalle.

### 2. PLANOS DE ORDENACION.

O.1 – ESTUDIO DETALLE. ORDENACION PROPUESTA.

O.2 – ESTUDIO DETALLE. ORDENACION PORMENORIZADA PROPUESTA.

ALCOY, octubre de 2007

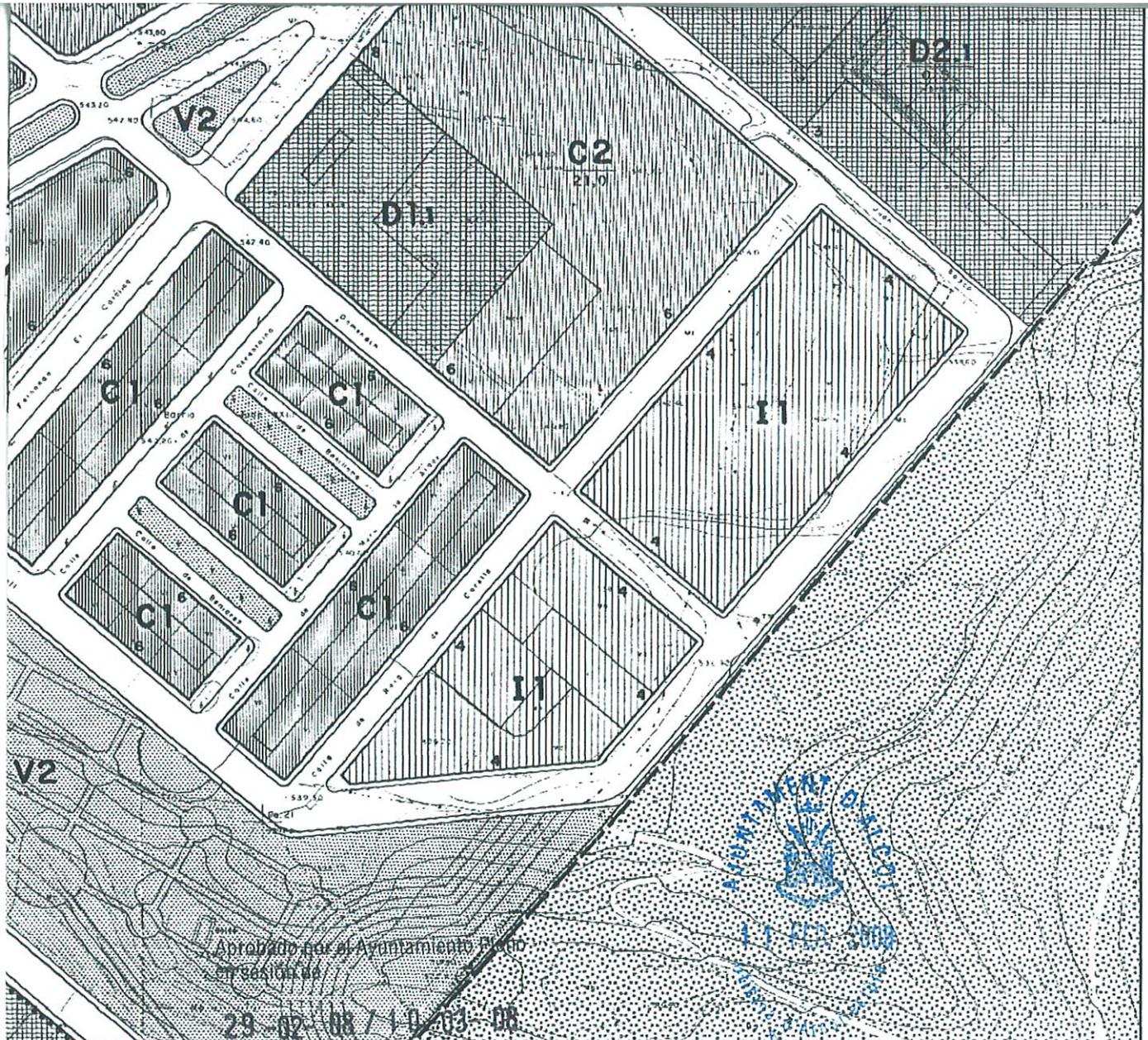
Jose V. Jornet Moya

J. Francisco Picó Silvestre

Los arquitectos

Nuria Vicent Blanes





Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

29-02-08 / 11-03-08

CONFORME:  
L'Arquitecte Municipal



Alcoy, La Secretaría  
Sonia Ferreró Cots

ESTUDIO DE DETALLE EN MANZANAS RECAYENTES A LA  
AVGDA. JOAN GIL-ALBERT Y CALLES DE LLUIS VIVES Y  
D'AUSIAS MARCH EN ALCOY. (HARINAS BUFORT).

PROMOTOR:

FBEX PROMO INMOBILIARIA, S.L.

ARQUITECTOS:

JOSE V. JORNET MOYA

Sometido a Información pública  
mediante anuncio en el D.O.G.V.  
J. FRANCISCO PICO SILVESTRE

NURIA VICENT BLANES

FECHA:

OCTUBRE 2.007

05675 -- 08 ENC. 03

Alcoy,

960ED07

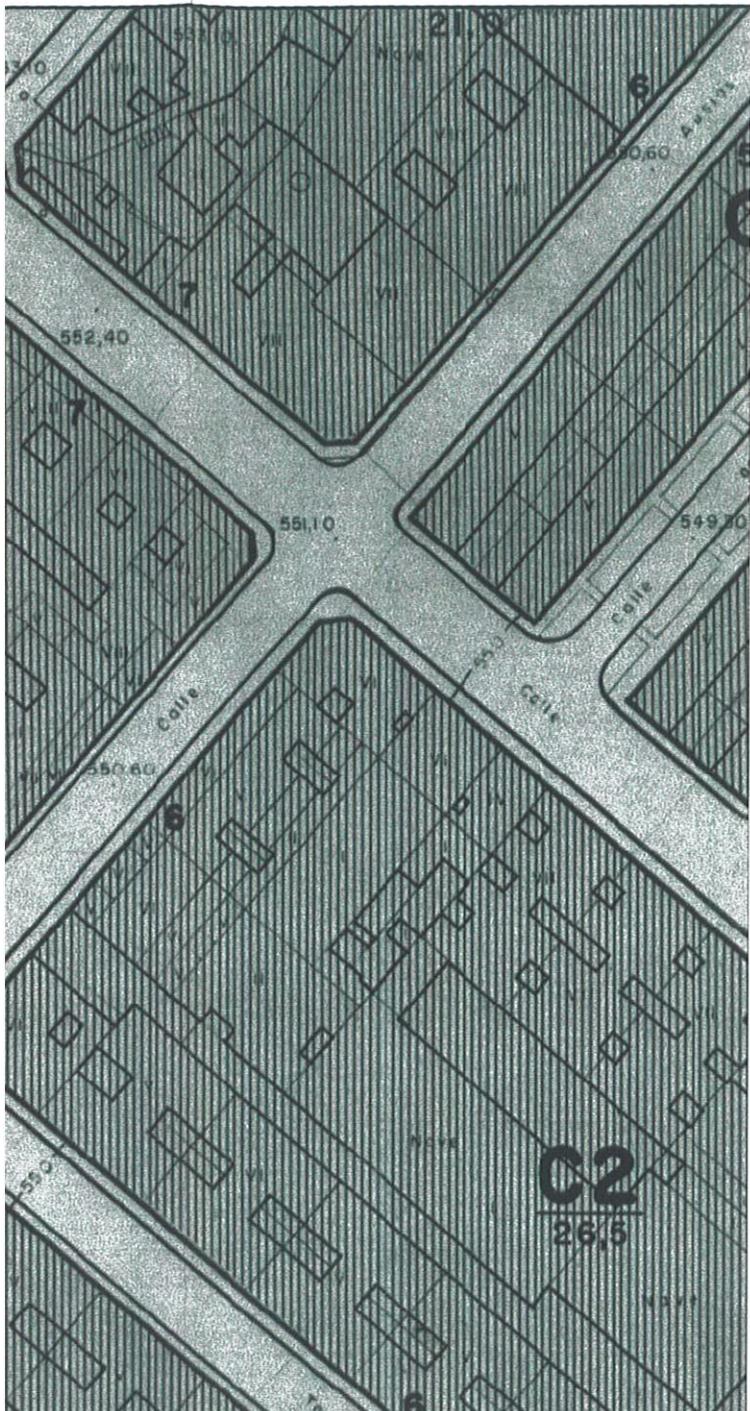
EL/LA SECRETARIO/A

PLANO: INFORMACION.  
SITUACION.

ESCALA:

1:2.000

I-0



Sometido a información pública  
mediante anuncio en el D.O.G.V.  
nº de

05675 -- 08 ENC. 33

Alcoy, -----

EL/LA SECRETARIO/A



*[Handwritten signature]*

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno  
en sesión de

29 -02- 08 / 10 -03- 03

Alcoy, La Secretaría  
Sonia Ferrero Cots



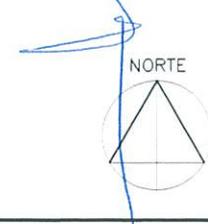
*[Handwritten signature]*



11 FEB. 2008



CONFORME:  
L'Arquitecte Municipal



ESTUDIO DE DETALLE EN MANZANAS RECAYENTES A LA  
AVGDA. JOAN GIL-ALBERT Y CALLES DE LLUIS VIVES Y  
D'AUSIAS MARCH EN ALCOY. (HARINAS BUFORT).

PROMOTOR:

FBEX PROMO INMOBILIARIA, S.L.

ARQUITECTOS:

JOSE V. JORNET MOYA

FRANCISCO PICÓ SILVESTRE

NURIA VICENT BLANES

FECHA:

OCTUBRE 2.007

960ED07

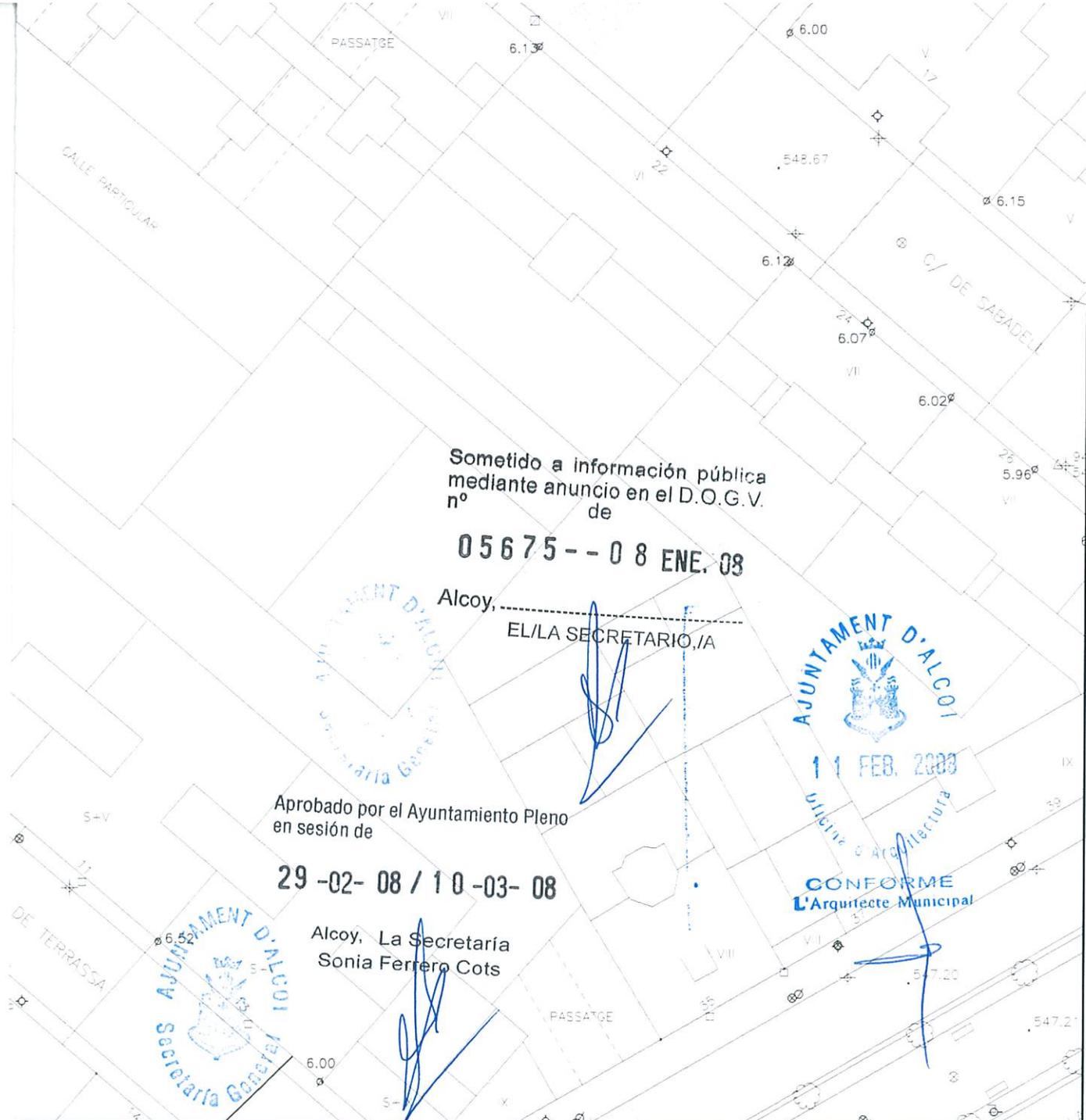
PLANO: INFORMACION.  
ORDENACION PREVISTA EN PGOU-1989.

ESCALA:

1:1.000

| - 1





Sometido a información pública  
mediante anuncio en el D.O.G.V.  
nº

**05675 -- 08 ENE. 08**

Alcoy, \_\_\_\_\_  
EL/LA SECRETARIO/A

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno  
en sesión de

**29 -02- 08 / 10 -03- 08**

Alcoy, La Secretaría  
Sonia Ferrero Cots



**CONFORME**  
L'Arquitecte Municipal

**ESTUDIO DE DETALLE EN MANZANAS RECAYENTES A LA  
AVGDA. JOAN GIL-ALBERT Y CALLES DE LLUIS VIVES Y  
D'AUSIAS MARCH EN ALCOY. (HARINAS BUFORT).**

PROMOTOR:

**FBEX PROMO INMOBILIARIA, S.L.**

ARQUITECTOS:

JOSE V. JORNET MOYA

J. FRANCISCO PICÓ SILVESTRE

NURIA VICENT BLANES

FECHA:

OCTUBRE 2.007

960ED07

PLANO: INFORMACION.  
ORDENACION FORMENORIZADA PREVIA EN EL PGOU. 1.989.

ESCALA:

1:500

1-2

Sometido a información pública  
mediante anuncio en el B.O.G.V.  
nº de

05675--08 ENE. 08

Alcoy, .....  
EL/LA SECRETARÍA/O, /A



Aprobado por el Ayuntamiento Pleno  
en sesión de

29-02-08 / 10-03-08

Alcoy, La Secretaría  
Sonia Ferrero Cots



11 FEB. 2008

LISTA de Arquitectura

CONFORME:  
L'Arquitecte Municipal



ESTUDIO DE DETALLE EN MANZANAS RECAYENTES A LA  
AVGDA. JOAN GIL-ALBERT Y CALLES DE LLUIS VIVES Y  
D'AUSIAS MARCH EN ALCOY. (HARINAS BUFORT).

PROMOTOR:

FBEX PROMO INMOBILIARIA, S.L.

ARQUITECTOS:

JOSE V. JORNET MOYA

J. FRANCISCO PICÓ SILVESTRE

NURIA VICENT BLANES

FECHA:

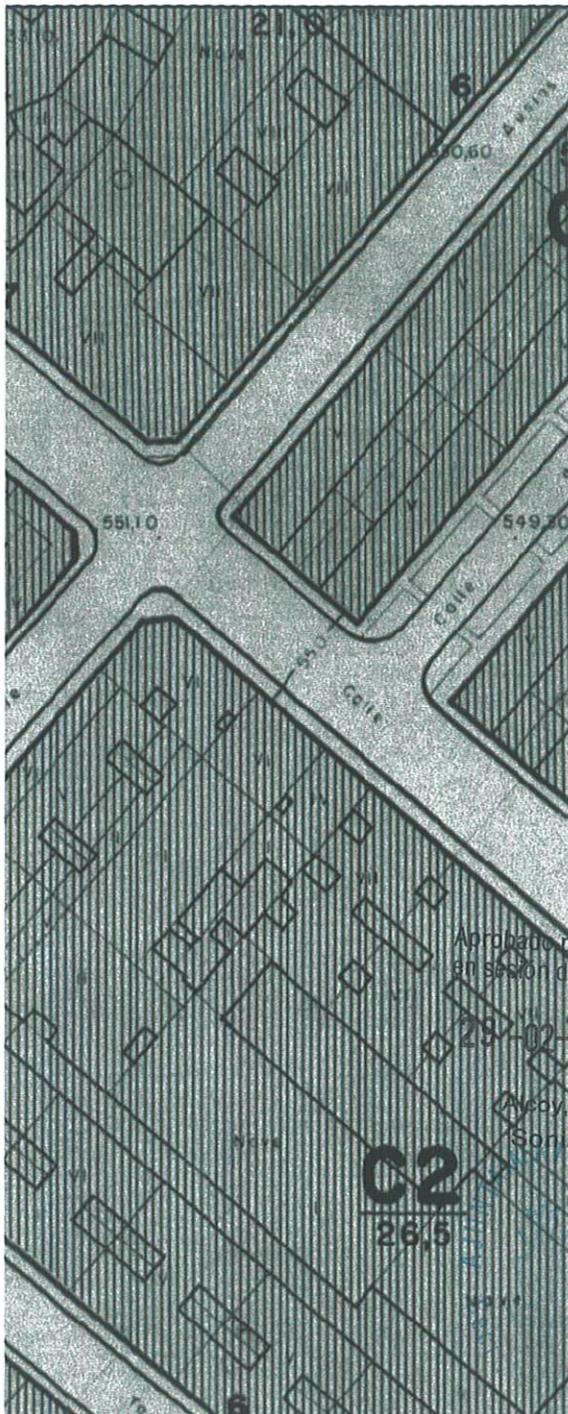
OCTUBRE 2.007

960ED07

PLANO: INFORMACIÓN.  
PERSPECTIVA DE LA MANZANA PREVISTA  
EN EL P.G.O.U. DE 1989.

ESCALA:

1-3



Sometido a información pública  
mediante anuncio en el D.O.G.V.  
nº de

**05675 -- 08 C.M. 03**

Alcoy, \_\_\_\_\_  
EL/LA SECRETARÍA



11 FEB. 2008

Oficina d'Arquitectura

CONFORME:  
L'Arquitecte Municipal



Aprobado por el Ayuntamiento Pleno  
en sesión de

29-02-08 / 10-03-08

Alcoy, La Secretaría  
Sonia Ferrero Cots



**ESTUDIO DE DETALLE EN MANZANAS RECAYENTES A LA  
AVGDA. JOAN GIL-ALBERT Y CALLES DE LLUIS VIVES Y  
D'AUSIAS MARCH EN ALCOY. (HARINAS BUFORT).**

PROMOTOR:

FBEX PROMO INMOBILIARIA, S.L.



ARQUITECTOS:

JOSE V. JORNET MOYA

J. FRANCISCO PICÓ SILVESTRE

NURIA VICENT BLANES

FECHA:

OCTUBRE 2.007

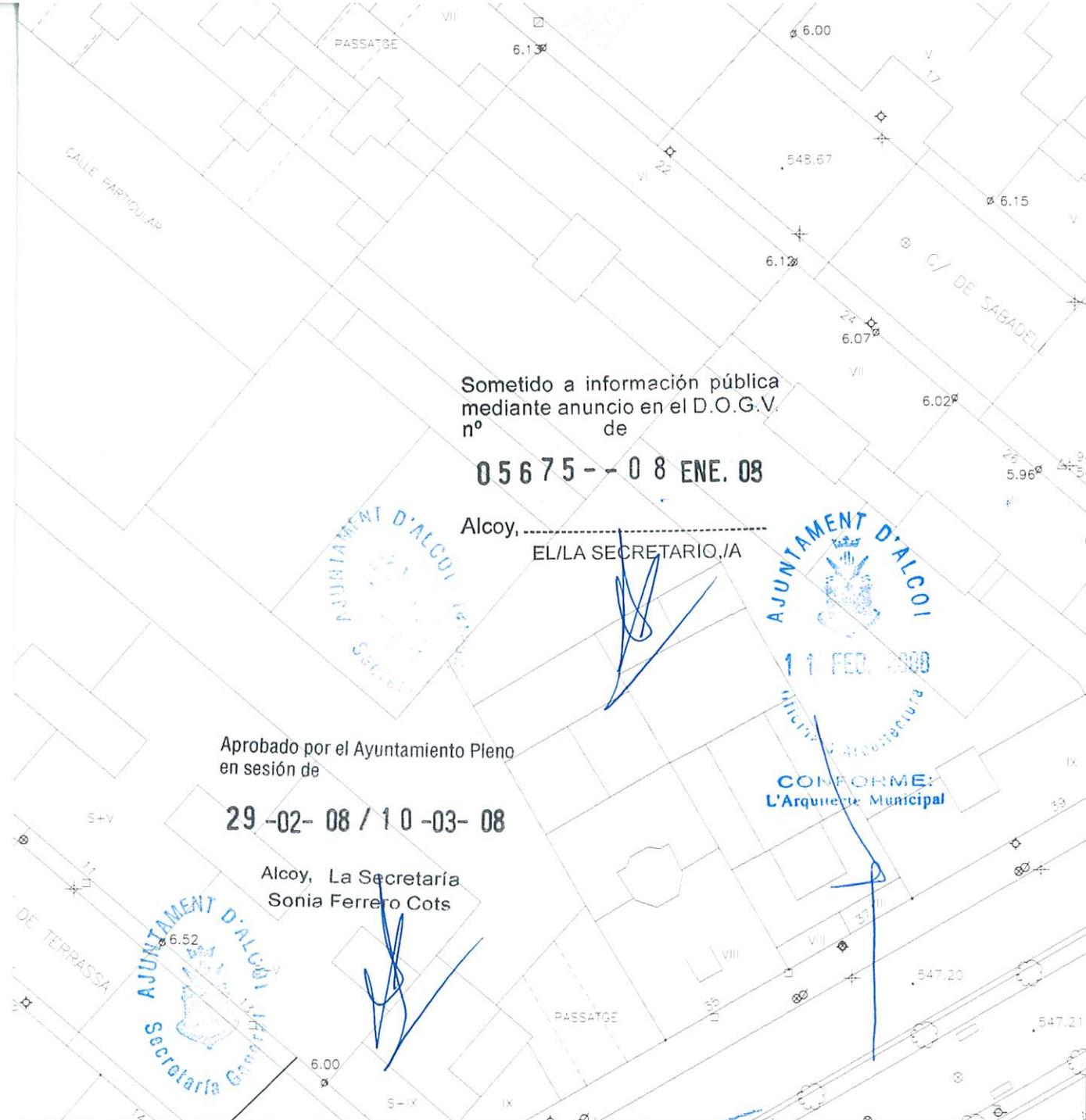
960ED07

PLANO: ORDENACION.  
ESTUDIO DETALLE. ORDENACION PROPUESTA.

ESCALA:

1:1.000

0-1



Sometido a información pública  
mediante anuncio en el D.O.G.V.  
nº de

**05675 -- 08 ENE. 08**

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

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno  
en sesión de

**29 -02- 08 / 10 -03- 08**

Alcoy, La Secretaria  
Sonia Ferrero Cots

**CONFORME:**  
L'Arquitecte Municipal

**ESTUDIO DE DETALLE EN MANZANAS RECAYENTES A LA  
AVGDA. JOAN GIL-ALBERT Y CALLES DE LLUIS VIVES Y  
D'AUSIAS MARCH EN ALCOY. (HARINAS BUFORT).**

PROMOTOR:

**FBEX PROMO INMOBILIARIA, S.L.**

ARQUITECTOS:

JOSE V. JORNET MOYA

J. FRANCISCO PICÓ SILVESTRE

NURIA VICENT BLANES

FECHA:

OCTUBRE 2.007

960ED07

PLANO: ORDENACION  
ESTUDIO DE DETALLE ORDENACION PORMENORIZADA PROPUESTA.

ESCALA:

1:500

**0-2**

Sometido a información pública  
mediante anuncio en el D.O.G.V.  
nº de

05675 -- 08 ENE. 08

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



[Signature]

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno  
en sesión de

29 -02- 08 / 10 -03- 08

Alcoy, La Secretaría  
Sonia Ferrero Cots



[Signature]



11 FEB. 2008

CONFORME:  
L'Arquitecte Municipal

[Signature]

ESTUDIO DE DETALLE EN MANZANAS RECAYENTES A LA  
AVGDA. JOAN GIL-ALBERT Y CALLES DE LLUIS VIVES Y  
D'AUSIAS MARCH EN ALCOY. (HARINAS BUFORT).

PROMOTOR:

FBEX PROMO INMOBILIARIA, S.L.

ARQUITECTOS:

JOSE V. JORNET MOYA

J. FRANCISCO PICÓ SILVESTRE

NURIA VICENT BLANES

FECHA:

OCTUBRE 2.007

960ED07

PLANO: ORDENACIÓN.

ESTUDIO DE DETALLE. PERSPECTIVA DE LA  
MANZANA PROPUESTA.

ESCALA:

O-3

