

Exp. nº: 01 01 SUNP-2

REFUNDIDO

HOMOLOGACIÓN MODIFICATIVA Y COMPLEMENTARIA DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO SUNP-2 (COTES ALTES). ALCOY

PROMOTOR:

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCOY

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

24 -11- 06 / 14 -12- 06

Alcoy, a
EL/LA SECRETARIO,/A

LOCALIDAD:

ALCOY (ALICANTE)

CONSELL DE LA GENERALIDAD VALENCIANA
CONSELLERIA DE TERRITORIO Y VIVIENDA
DILIGENCIA para hacer constar que este
documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

el día

2 FEB 2007

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo

MIGUEL BLANES JULIA

ARQUITECTO

LUIS DOMENECH PASTOR

ARQUITECTO

CARLOS MATARREDONA CATALÁ

ARQUITECTO

FRANCISCO PAYA ALBORS

ABOGADO

Exp. nº: 01 01 SUNP-2

REFUNDIDO

HOMOLOGACIÓN MODIFICATIVA Y COMPLEMENTARIA DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO SUNP-2 (COTES ALTES). ALCOY

PROMOTOR:

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCOY

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

24 -11- 06 / 14 -12- 06

Alcoy, a
EL/LA SECRETARIO,/A

LOCALIDAD:

ALCOY (ALICANTE)

CONSELL DE LA GENERALIDAD VALENCIANA
CONSELLERIA DE TERRITORIO Y VIVIENDA
DILIGENCIA para hacer constar que este
documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

el día

2 FEB 2007

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo

MIGUEL BLANES JULIA

LUIS DOMENECH PASTOR

CARLOS MATARREDONA CATALÁ

FRANCISCO PAYA ALBORS

ARQUITECTO

ARQUITECTO

ARQUITECTO

ABOGADO



ÍNDICE

1.- MEMORIA

- 0.- INTRODUCCIÓN
- 1.- ANTECEDENTES
- 2.- PROMOTORES DE LA PRESENTE HOMOLOGACIÓN
- 3.- ÁMBITO DE LA HOMOLOGACIÓN
- 4.- OBJETO DE LA HOMOLOGACIÓN
- 5.- DIVISIÓN DEL TERRITORIO EN SECTORES
- 6.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
- 7.- MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR LA HOMOLOGACIÓN
- 8.- FICHA URBANÍSTICA

2.- PLANOS

- 1.- SITUACIÓN DE LOS TERRENOS RESPECTO AL P.G.
- 2.- DIVISIÓN EN SECTORES
- 3.- ELEMENTOS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
- 4.- MODIFICACIÓN DE LOS ELEMENTOS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
- 5.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR ESTE
- 6.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR OESTE
- 7.- S.I.T VULNERABILIDAD DE ACUIFEROS. VARIABLES
- 8.- S.I.T VULNERABILIDAD DE ACUIFEROS. CATEGORIAS
- 9.- S.I.T ACCESIBILIDAD DE ACUIFEROS. VARIABLES
- 10.- S.I.T ACCESIBILIDAD DE ACUIFEROS. CATEGORIAS
- 11.- S.I.T AFECCIONES POR CARRETERAS. PROTECCION
- 12.- S.I.T AFECCIONES POR CARRETERAS. AFECCIÓN
- 13.- S.I.T AFECCIONES POR CARRETERAS. SERVIDUMBRE
- 14.- S.I.T AFECCIONES RENFE
- 15.- S.I.T MONTES DE UTILIDAD PUBLICA
- 16.- S.I.T AFECCIONES POR VIAS PECUARIAS
- 17.- S.I.T ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS
- 18.- S.I.T EQUIPAMIENTO ENERGETICO. AFECCIONES
- 19.- S.I.T YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS
- 20.- S.I.T APROVECHAMIENTOS INDUSTRIALES
- 21.- S.I.T APROVECHAMIENTOS INDUSTRIALES PUNTUALES
- 22.- S.I.T RIESGO DE DESLIZAMIENTOS Y DESPRENDIMIENTOS
- 23.- S.I.T RIESGO DE DESLIZAMIENTOS PUNTUALES



Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

24 -11- 06 / 14 -12- 06

Alcoy, a

EL/LA SECRETARIO,/A

24 -11- 06 / 14 -12- 06

1.- MEMORIA.

Alcoy, a
EL/LA SECRETARIO/A

0.- INTRODUCCIÓN.

Con fecha 10 de julio de 2002, se presento ante el Excmo. Ayuntamiento de Alcoy la propuesta de Homologación modificativa, Planes Parciales de mejora, Anteproyecto de Urbanización y Programa de Actuación Integrada de cada uno de los dos Sectores, Este y Oeste, del área SUNP-2, Cotes Altos, del vigente PG de Alcoy, junto con el resto de la documentación técnica exigida.

Los promotores de cada uno de los dos Programas son la entidad INVERSIONES ALCOYANAS S.A., para el Programa de la Unidad de Ejecución Única del Sector Este y la AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE-1 DEL SECTOR OESTE DEL S.U.N.P.-2 (COTES ALTES) para el Programa correspondiente a la UE-1 del Sector Oeste.

Con fecha 20 de diciembre de 2002 el Excmo. Ayuntamiento acordó someter a información pública el Documento de Homologación, los Planes Parciales de Mejora, los Anteproyectos de Urbanización y los Programas de Actuación Integrada de cada uno de los dos sectores.

Transcurrido el plazo reglamentario, se presentó una única Proposición jurídico-económica para cada uno de los programas de los respectivos Sectores por parte de sus promotores.

A resultas de la exposición pública de los documentos mencionados anteriormente y de las proposiciones jurídico-económicas, fueron presentadas 8 alegaciones respecto al Documento de Homologación, los Planes Parciales de Mejora, los Anteproyectos de Urbanización y los Programas de Actuación Integrada, y 3 en relación a las Proposiciones jurídico-económicas. Del total de las 11 alegaciones el Ayuntamiento desestimó 4 y estimó total o parcialmente 7 de ellas.

Tras los tramites descritos el Ayuntamiento Pleno acordó aprobar provisionalmente la propuesta de Homologación Modificativa, Planes Parciales de Mejora, Anteproyecto de Urbanización y Programas de Actuación Integrada de cada uno de los dos sectores Este y Oeste, del área S.U.N.P.-2, Cotes Altos; Adjudicar, con carácter provisional, el Programa de Actuación Integrada del Sector Este a favor de la entidad INVERSIONES ALCOYANAS, S.A., y del programa de Actuación Integrada de la UE-1 de Sector Oeste a favor de la AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE-1 DEL SECTOR OESTE DEL S.U.N.P.-2 (COTES ALTES); resolver las alegaciones presentadas a la documentación objeto del expediente y remitir el expediente al Honorable Sr. Conseller de Territorio y Vivienda para la aprobación definitiva de las Instrumentos de planeamiento.

Tras la remisión del expediente al Honorable Sr. Conseller de Territorio y Vivienda, el día 17 de Julio de 2006, la Comisión Territorial de Urbanismo adopto el acuerdo de:

“Informar favorablemente el expediente de la Homologación del SUNP-2 y Planes Parciales de los Sectores Este y Oeste, del término municipal de Alcoi, supeditando su remisión al Hble. Sr. Conseller de Territorio y Vivienda hasta que se subsanen las observaciones de las consideraciones técnico-jurídicas segunda y tercera.”

El presente “REFUNDIDO DE LA HOMOLOGACIÓN MODIFICATIVA Y COMPLEMENTARIA DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO SUNP-2. (COTES ALTES). ALCOY”, se redacta, pues, con el objeto de subsanar las consideraciones técnico-jurídicas segunda y tercera correspondientes al acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo, de fecha 17 de Julio de 2006.



24 -11- 06 / 14 -12- 06

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

1.- ANTECEDENTES.

El Plan General de Alcoy fue aprobado definitivamente el 20 de julio de 1989, con anterioridad pues a la aprobación de la Ley 6/94, de 15 de Noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU). Consiguientemente dicho plan no se encuentra adaptado a la nueva ley.

La LRAU no exige que se adapten a ella los planes de urbanismo vigentes, al contrario, se dispone que los planes que ya estaban aprobados se ejecuten conforme a las nuevas previsiones legales, sirviendo éstas directamente para la aplicación de aquellos sin necesidad de reformarlos. De esta manera surge la figura de la "Homologación" de los planes a la nueva ley, con una finalidad concreta: deslindar los contenidos del planeamiento en dos niveles diferenciados:

- El de las determinaciones con carácter de ordenación estructural, cuya modificación dependerá en última instancia de la Generalitat.
- El de las determinaciones con carácter de ordenación pormenorizada, cuya modificación dependerá en última instancia del municipio.

Conforme establece la Disposición Transitoria Primera de la L.R.A.U. en su apartado 3:

"La aprobación de Planes Parciales, Especiales o de reforma interior que modifiquen determinaciones de los Planes Generales vigentes a la entrada en vigor de esta Ley, requiere la homologación del sector correspondiente, que podrá efectuarse directamente al aprobar dichos instrumentos, siempre que éstos contengan los documentos específicos y las determinaciones necesarias con ese fin".

El contenido de la homologación se circunscribe a expresar o establecer las determinaciones que integran la "ordenación estructural", distinguiéndolas de las determinaciones de "ordenación pormenorizada" a las que se refiere el artículo 18 de la LRAU.

El suelo que se ordena mediante el Plan Parcial que acompaña a la presente está clasificado por el Plan General como "Suelo Urbanizable No Programado", consiguientemente no se encuentra dividido en sectores. En este caso la homologación suple la carencia de delimitación sectorial efectuándola. La delimitación en sectores debe ajustarse a lo dispuesto en el artículo 20 de la LRAU.

2.- PROMOTORES DE LA PRESENTE HOMOLOGACIÓN.

El Promotor de la presente homologación es el EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCOY.

3.- ÁMBITO DE LA HOMOLOGACIÓN.

La homologación abarca los terrenos que el Plan General define como área SUNP-2 Cotes Altas.

Dichos terrenos se encuentran situados al norte de la ciudad de Alcoy, constituyendo el límite de la ciudad respecto al Suelo No Urbanizable. Se encuentra dividido en dos zonas, sin continuidad física entre ellas, por el núcleo de Suelo Urbano denominado "Sol i Camp". En lo sucesivo denominaremos Zona Este, la situada al este de "Sol i Camp" y Zona Oeste, la situada al Oeste de "Sol i Camp".

Al Sur la zona Este linda con la vía de ferrocarril Alcoy – Játiva, y la zona Oeste linda con el SUP-2, que se encuentra actualmente en fase de urbanización.



24 -11- 06 / 14 -12- 06

La delimitación del área está incluida en el Plan General de Alcoy, si bien mediante la Homologación anexa al presente se modifica ligeramente.

El territorio está comprendido entre las cotas 558 y 608 de la ladera Sur de la Sierra Mariola, Partida de Serelles, Término Municipal de Alcoy.

4.- OBJETO DE LA HOMOLOGACIÓN.

La homologación se efectúa con la finalidad de:

- Definir los sectores en los que se divide el área SUNP-2.
- Diferenciar entre las determinaciones de ordenación estructural y las determinaciones de ordenación pormenorizada.
- Introducir cambios y modificaciones en el planeamiento vigente.

Así pues por el alcance territorial de la homologación se trata de una homologación de la modalidad segunda según el punto 3 de la Instrucción de Planeamiento 1/1996.

Por el alcance material de la homologación se trata de una homologación modificativa según el punto 4 de la misma instrucción.

5.- DIVISIÓN DEL TERRITORIO EN SECTORES

Puesto que el suelo objeto de la presente homologación es un Suelo Urbanizable No Programado, no se encuentra sectorizado en el Plan General. Así pues siendo el sector el ámbito de ordenación propio de un Plan Parcial, resulta evidente la necesidad de realizar la división del área en sectores.

La realidad física del territorio incluido en el área SUNP-2 aconseja la división del mismo en dos sectores. Estos dos sectores coinciden con las superficies de terreno que se encuentran a uno y otro lado de "Sol i Camp" y que no tienen continuidad física entre ellos, en lo sucesivo los denominaremos Sector Este y Sector Oeste. De esta manera, las diferencias que existen entre cada una de las dos zonas, en cuanto a topografía y conexión con el resto de la ciudad condicionan su ordenación, facilitándose pues, mediante la división el desarrollo de los mismos.

6.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

En el área que abarca el SUNP-2 existen tres elementos que tienen carácter de ordenación estructural ya que articulan el propio territorio englobado por el SUNP-2 con las áreas lindantes con este. Estos elementos son los siguientes:

- El vial que da continuidad a la calle Tomas Llacer y que atravesando el Sector Este se prolonga en el SUP-2.
- Vía pecuaria Cordel del "Teular del Llonganissero". Esta vía pecuaria atraviesa el área que comprende el SUNP-2 así como a la urbanización "Sol i Camp". El trazado de dicho cordel sigue una trayectoria de Este a Oeste.



24 -11- 06 / 14 -12- 06

Alcoy, a

- El Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Sierra de Mariola (PORN) aprobado por Decreto 76/2001, de 2 de abril, del Gobierno Valenciano.

Dichos elementos están reflejados en el plano nº 3 "Elementos de la ordenación estructural".

Mediante la presente homologación se propone la modificación del trazado de la vía pecuaria, como consecuencia de la nueva ordenación territorial de los sectores afectados, modificación que se plantea de acuerdo con el artículo 12 de la Ley de Vías Pecuarias, de 23 de marzo de 1995. Como se demuestra en los planos correspondientes se cumplen las exigencias del citado artículo, es decir se asegura el mantenimiento de la integridad superficial, la idoneidad de los itinerarios y la continuidad de los trazados, junto con la del tránsito ganadero, así como los demás usos compatibles y complementarios de aquel.

Respecto al vial que da continuidad a la calle Tomas Llacer se modifica ligeramente su trazado en el interior del Sector Este del SUNP-2 para adecuarlo a la topografía del terreno, manteniendo sus puntos de conexión con los terrenos contiguos. Dicho vial, a lo largo del Sector Este, posee una superficie de 3.579,17 m². El resto de viales del Sector miden un total de 23.435,79 m²., lo que representa un porcentaje del 24,18 % sobre el total de la superficie de éste Sector, mientras que el estándar aplicable según el Reglamento de Planeamiento es del 24 %.

En cuanto al PORN de la Sierra de Mariola se ha solapado en el referido plano nº 3 la zonificación que este Plan establece respecto al territorio objeto de la presente Homologación, comprobándose que la totalidad del mismo queda incluido en la zona definida por el PORN como "Áreas Urbanas". El Artículo 10 del Título II del PORN define como "Áreas Urbanas":

"Áreas Urbanas: Incluye los suelos urbanos y urbanizables establecidos por los planeamientos urbanísticos municipales vigentes en el momento de aprobación del PORN. En estas áreas se permiten los usos y aprovechamientos previstos por dichos planeamientos urbanísticos."

7.- MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR LA HOMOLOGACIÓN

Las determinaciones generales que el Plan General de Alcoy establece respecto al Suelo Urbanizable No programado se encuentran en el Capítulo 3 , Art. 544, 545 y 546 y que se transcriben a continuación:

Artículo 544.- Ámbito y división en áreas

1.- El ámbito del Suelo Urbanizable No Programado será el grafiado como tal en los planos de clasificación del suelo, señalado con la abreviatura de SUNP.

2.- Se divide en las siguientes áreas:

SUNP-1: Llometes.

SUNP-2: Cotes Altes.

SUNP-3: San Benet.

SUNP-4: El Sargento.

SUNP-5: Serelles.

Artículo 545.- Régimen del suelo Urbanizable No Programado.

1.- En tanto no se aprueben los correspondientes Programas de Actuación Urbanística, el régimen del Suelo Urbanizable No Programado estará sujeto a las determinaciones



24 -11- 06 / 14 -12- 06

establecidas para el Suelo No Urbanizable de régimen común y a las siguientes determinaciones específicas:

- a) Las construcciones que pudieran autorizarse de acuerdo con el artículo 85 de la Ley del Suelo, tendrán un carácter provisional tal como se señala en el artículo 58.2 de dicha Ley.
 - b) Las construcciones existentes en Suelo Urbanizable No Programado cuyo uso sea distinto de los autorizados para el PAU del área en que se encuentre, se considerarán fuera de ordenación y dentro del régimen previsto en el punto 2 del artículo 60 de la Ley del Suelo.
 - c) Las construcciones existentes cuyo uso se autorice en las condiciones del PAU del área del suelo en que se encuentra podrán acogerse a lo señalado en el punto 3 del artículo citado.
- 2.- Los Programas de Actuación Urbanística, fijarán el contenido del derecho de propiedad en esta clase de suelo que será de aplicación tras la aprobación definitiva de aquellos.

Artículo 546.- Programas de Actuación Urbanística.

- 1.- El contenido y la tramitación de los programas de Actuación Urbanística serán los establecidos en los Títulos II y III de la presente Normativa.
- 2.- El ámbito de cada uno de los PAU será una de las áreas completas en que se divide el Suelo urbanizable No Programado y que se recogen en el artículo 543.
- 3.- Las determinaciones de los PAUs deberán cumplir las condiciones particulares fijadas para cada una de las áreas, así como las generales de la edificación, infraestructuras y usos establecidos en la presente Normativa Urbanística.

Además de las citadas condiciones generales, el Plan General establece para cada una de las áreas unas condiciones particulares. En concreto y en referencia al SUNP-2, las condiciones particulares vienen establecidas en el Art. 548:

Artículo 548 "Condiciones Particulares del área SUNP-2 (Cotes Altas)

- 1.- Los usos compatibles e incompatibles serán los mismos que los señalados en el artículo anterior, para el área SUNP-1.

(Art. 547):

1. El uso característico será el de vivienda unifamiliar, con una densidad máxima autorizada de 25 viviendas por hectárea y una edificabilidad máxima de 0,60 m²/m² sobre la superficie bruta del área.

Serán compatibles los siguientes usos:

- a) Industria, exclusivamente en grado 5, situaciones D o E.
 - b) Servicios del automóvil en grado 5, situación D.
 - c) Terciario en los grados y situaciones que fije el PAU.
 - d) Dotacional en los grados y situaciones que fije el PAU, con los mínimos fijados en el Reglamento de Planeamiento.
2. Se considerarán usos incompatibles todos los industriales y de servicios del automóvil no recogidos en el punto anterior.)



2.- La densidad máxima será de 25 viviendas por hectárea, con una edificabilidad máxima de 0,45 m²/m² sobre la superficie bruta del área.

A través del presente documento se pretenden introducir las siguientes modificaciones respecto a las determinaciones del Plan General:

- 1.- Usos compatibles (en el Sector Este)
- 2.- Densidad máxima de viviendas (en ambos sectores)
- 3.- Delimitación del área (en el sector Este).
- 4.- Modificación del Sector Oeste.

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

24 -11- 06 / 14 -12- 06

Alcoy, a

EL/LA SECRETARIO/A

1.- Usos compatibles (Sector Este).

Además del uso característico de vivienda unifamiliar, y de los usos compatibles de industria, servicios del automóvil y terciario en los grados y situaciones que el Plan General establece, se pretende introducir como uso compatible, en el Sector Este, el de vivienda en edificio colectivo, de acuerdo con la definición del Art. 279.2^a del P.G.

2.- Densidad máxima de viviendas (Ambos sectores)

La densidad máxima de viviendas es de 25 por hectárea, teniendo en cuenta que la edificabilidad máxima sobre la superficie bruta de cada Sector es del 0,45 m²/m², resulta que el tamaño de las viviendas sería de:

Edificabilidad por hectárea = 10.000 m² x 0,45 m² techo / m² suelo = 4.500 m² techo
Número máximo de viviendas / hectárea = 25 viviendas

Superficie de las viviendas = 4.500 m² / 25 viviendas = **180 m²**

La superficie de 180 m² por vivienda resulta excesivo, y daría lugar a una restricción importante en cuanto al nivel socioeconómico de los futuros adquirentes. Resulta mas adecuado, atendiendo a la demanda y a los estándares de vivienda habituales en la actualidad, posibilitar la reducción del tamaño de la vivienda, lo que se consigue ampliando el número máximo de viviendas por hectárea.

Se considera adecuado un número máximo de viviendas de 35 por hectárea lo que da lugar a viviendas con una superficie de **128 m²**. Se mantiene en baja densidad.

Se mantiene sin embargo la densidad de población debido a la progresiva reducción del número de habitantes por vivienda desde el año 1989, fecha de aprobación del PG, hasta la actualidad.

3.- Delimitación del área (Sector Este).

En el Sector Este existe una vivienda unifamiliar aislada que ocupa una superficie de 767,2 m², y que se sitúa en el extremo noroeste. Dicha vivienda está incluida, de acuerdo con el Plan General, en el área delimitada por el SUNP-2. Sin embargo esta vivienda, a la que se accede desde la calle Cine Principal, dispone de todos los servicios urbanísticos necesarios desde la Urbanización "Sol i Camp". Por ello se propone su exclusión del SUNP-2 con la consiguiente modificación de la delimitación del área, y en concreto del sector Este.



4.- Modificación del Sector Oeste

En el Sector Oeste se ha segregado del SUNP-2 una zona, que pasa a ser Suelo Urbano, que engloba cinco viviendas unifamiliares aisladas y sendos terrenos colindantes con las mismas, al norte y al sur, no consolidados y que favorecen el cumplimiento de los estándares urbanísticos, propiedad de alegantes a los documentos de Homologación Modificativa, Planes Parciales de Mejora, Anteproyectos de Urbanización y Programas de Actuación Integrada, cuya alegación, en el sentido de excluir las fincas de su propiedad de los documentos objeto del expediente, además del suelo resultante entre el vial y el S.U.N.P-2, fue estimada por el Ayuntamiento. Dicho Sector de Suelo Urbano se desarrollará mediante un Plan de Reforma Interior (PRI) cuyas determinaciones serán las previstas en el PG para el suelo urbano "Sol y Camp". Con el objetivo de dotar de la necesaria continuidad, coherencia y adecuada conexión con el suelo colindante a este, la urbanización se realizará en base a un único Proyecto de Urbanización. La ejecución de la urbanización se realizará de acuerdo con el artículo sexto punto 2 de la LRAU, es decir mediante Actuaciones Integradas o mediante Actuaciones Aisladas según la obra de urbanización sea para dos o mas parcelas o una única parcela respectivamente.

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

24 -11- 06 / 14 -12- 06

Alcoy, a

EL/LA SECRETARIO,/A



A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end, positioned over the stamp and the text 'EL/LA SECRETARIO,/A'.



8.- FICHA URBANÍSTICA

En ninguno de los dos sectores podrán iniciarse las obras en tanto no se haya dictado por parte del Honorable Sr. Conseller de Territorio y Vivienda, la resolución aprobatoria de la autorización de cambio de trazado del Cordel del Teular del Llonganisssero, tramitado de conformidad con su legislación aplicable.

Así pues con las modificaciones propuestas en la presente homologación la ficha urbanística de cada uno de los dos sectores en que se divide el SUNP-2 queda de la siguiente manera:

SECTOR ESTE:

Superficie del Sector	• 96.926,26 m ²
Edificabilidad lucrativa	• 43.616,82 m ²
Aprovechamiento tipo	• 0,45 m ² t / m ² s
Uso característico:	• Vivienda Unifamiliar
Usos compatibles	<ul style="list-style-type: none"> • Industria: exclusivamente en grado 5, situaciones D o E. • Servicios del automóvil en grado 5, situación D • Terciario • Vivienda en edificio colectivo (1)
Usos Incompatibles	• Todos los industriales y de servicios del automóvil no recogidos en el punto anterior.
Densidad máxima	• 35 viviendas/Ha.
Edificabilidad máxima	• 0,45 m ² /m ² sobre la superficie bruta del área.

- (1) En el caso de uso de vivienda en edificio colectivo no se admitirá la construcción de edificaciones cuya situación o dimensiones limiten o desfiguren sensiblemente el territorio y se establecerán las medidas necesarias para lograr la integración de los núcleos de población en el paisaje que lo rodea.

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

24 -11- 06 / 14 -12- 06

Alcoy, a
EL/LA SECRETARIO, /A



[Handwritten signature in blue ink]

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

24 -11- 06 / 14 -12- 06

SECTOR OESTE:

Alcoy, a
EL/LA SECRETARIO/A

Superficie del Sector	• 20.893,29 m ²
Edificabilidad lucrativa	• 9.401,98 m ²
Aprovechamiento tipo	• 0,45 m ² t / m ² s
Uso característico:	• Vivienda Unifamiliar.
Usos compatibles	• Industria: exclusivamente en grado 5, situaciones D o E. • Servicios del automóvil en grado 5, situación D • Terciario
Usos Incompatibles	• Todos los industriales y de servicios del automóvil no recogidos en el punto anterior.
Densidad máxima	• 35 viviendas/Ha.
Edificabilidad máxima	• 0,45 m ² /m ² sobre la superficie bruta del área.

De acuerdo con Artículo 57 de la LEY 16/2003, de 17 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la Generalitat Valenciana, el suelo que pase a formar parte del patrimonio público de suelo por cesión del tanto por ciento del aprovechamiento urbanístico correspondiente, se destinará a la promoción de viviendas de protección pública. Podrán hacerlo bien mediante promoción directa, bien por enajenación gratuita u onerosa del suelo vinculada a tal fin.

Alcoy, octubre de 2006

CARLOS MATARREDONA CATALÁ
ARQUITECTO

LUIS DOMENECH PASTOR
ARQUITECTO

MIGUEL BLANES JULIA
ARQUITECTO

FRANCISCO PAYA ALBORS
ABOGADO



[Handwritten signature]

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

24 -11- 06 / 14 -12- 06

Alcoy, a
EL/LA SECRETARIO/A

A handwritten signature in blue ink is written over a faint circular stamp. The stamp contains the text 'AYUNTAMIENTO DE ALCOY' and 'SECRETARIA'.

2.- PLANOS



Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

24 -11- 06 / 14 -12- 06

Alcoy, a
EL/LA SECRETARIO,/A



[Handwritten signature]



CONSELL DE LA GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE TERRITORI I VIVIENDA
DILIGENCIA para hacer constar que este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

el día 2 FEB 2007

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo



<p>REFUNDIDO HOMOLOGACIÓN DEL SUNP-2 (COTES ALTES). ALCOY</p> <p>PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCOY</p> <p><i>[Handwritten signature]</i> LUIS DOMENECH PASTOR · CARLOS MATARREDONA CATALÁ · MIGUEL BLANES JULIA A R Q U I T E C T O S</p>	<p>SITUACION DE LOS TERRENOS RESPECTO AL P.G</p> <p>PLANO N°: 1</p> <p>ESCALA: 3000</p> <p>REFER: 01 01 SUNP-2</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

24-11-03 / 14-12-06

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

ALCOY
SECRETARÍA

CONSEJO DE LA GENERALIDAD VALENCIANA
COMISIÓN DE TERRITORIO Y VIVIENDA
DILIGENCIA para hacer constar que este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

GENERALITAT VALENCIANA
COMISSIÓ DE TERRITORI I VIVIENDA
SECRETARIA

2 FEB 2007

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA
COLEGIO TERRITORIAL DE ALICANTE
APROBADO

REFUNDIDO
HOMOLOGACIÓN DEL SUNP-2 (COTES ALTES). ALCOY

PROMOTOR:
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCOY

LUIS DOMENECH PASTOR · CARLOS MATARREDONA CATALÁ · MIGUEL BLANES JULIA
A R Q U I T E C T O S

DIVISION EN SECTORES

PLANO N°: 2
ESCALA: 1/2000
REFER: 01 01 SUNP-2

24-11-06 / 14-12-06

Alcoy, a EL/LA SECRETARÍA

PLAN GENERAL



VIAL DE ORDENACION ESTRUCTURAL EN P.G.

CONSELL DE LA GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE TERRITORIUM I VIVIENDA
DILIGENCIA para hacer constar que este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

el día 7 FEB 2007

VIAS PECUARIAS



TRAZADO ACTUAL DEL CORDEL DEL FIDO.
Fido: "El Secretario de la Comunidad Valenciana"
SUPERFICIE= 25.504 m2

PORN DE LA SIERRA DE MARIOLA



AMBITO DEL PORN



B.1 AREAS FORESTALES



B.2 AREAS AGRICOLAS



B.5 AREAS URBANAS



REFUNDIDO

HOMOLOGACIÓN DEL SUNP-2 (COTES ALTES). ALCOY

PROMOTOR:

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCOY

LUIS DOMENECH PASTOR · CARLOS MATA REDONA CATALÁ · MIGUEL BLANES JULIA
A R Q U I T E C T O S

ELEMENTOS DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL

PLANO N°: 3
ESCALA: 1/2000
REFER: 01 01 SUNP-2

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

24-10-05 / 14-12-06

Alcoy, a

EL/LA SECRETARIO/A



[Handwritten signature]

CONSELL DE LA GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE TERRITORI I VIVIENDA
DILIGENCIA para hacer constar que este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

al día

2 FEB 2007

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo

=====
MODIFICACION VIAL

■
MODIFICACION DEL TRAZADO DEL CORDEL DEL "TEULAR DEL LLANGONISSERO"

SUPERFICIE: 261.202 m²

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

VISADO

COLEGIO DE ALICANTE

REFUNDIDO

HOMOLOGACIÓN DEL SUNP-2 (COTES ALTES). ALCOY

PROMOTOR:

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCOY

[Handwritten signature]
LUIS DOMENECH PASTOR · CARLOS MATARREDONA CATALÁ · MIGUEL BLANES JULIA
A R Q U I T E C T O S

MODIFICACION DE LOS ELEMENTOS DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL

PLANO N°: 4

ESCALA: 1/2000

REFER: 01 01 SUNP-2

SECTOR ESTE

RESIDENCIAL	SUPERFICIE (m2)
M1	831'89
M2	4.999'58
M3	2.170'87
M4	3.490'90
M5	3.993'90
M6	2.468'32
M7	10.113'67
M8	3.434'60
M9	3.635'56
M10	5.806'16
SUP. TOTAL RESIDENCIAL: 41.945'45	

EQUIPAMIENTO PRIVADO
EQUIPAMIENTO
SUP. TOTAL DOTACIONAL PRIVADO: 2.068'13

DOTACIONAL PUBLICO
(DP) NO VIARIO (SD-RV-AV)
ZONAS VERDES
JARDINES Y AREAS DE JUEGO 19.128'28
TOTAL ZONAS VERDES: 19.128'28
EQUIPAMIENTO
EQUIPAMIENTO 6.769'44
TOTAL EQUIPAMIENTO: 6.769'44
TOTAL D.P. NO VIARIO: 25.897'72

(DP) VIARIO (RV+AV)
VIAL RED PRIMARIA 3.579'17
RED VIARIA 23.435'79
TOTAL D.P. VIARIO: 27.014'96
SUP. TOTAL DOTACIONAL PUBLICO: 52.912'68

SUP. TOTAL SECTOR ESTE: 96.926'26 m2

2 FEB 2007
 Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo

REFUNDIDO
 HOMOLOGACIÓN DEL SUNP-2 (COTES ALTES). ALCOY

PROMOTOR:
 EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCOY

LUIS DOMENECH PASTOR · CARLOS MATARRREDONA CATALÁ · MIGUEL BLANES JULIA
 A R Q U I T E C T O S

ORDENACION
 PORMENORIZADA DEL
 SECTOR ESTE

PLANO N°: 5
 ESCALA: 1/1000
 REFER: 01 01 SUNP-2

A	Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de	5.038,46
B	de	4.673,43
C	24-11-06 / 14-12-03	207,82
D	Alcoy, a	783,46
E	EL/LA SECRETARIO/A	1.774,03
SUP. TOTAL RESIDENCIAL:		12.477,20

EQUIPAMIENTO PRIVADO	
CENTRO DE TRANSFORMACIÓN	57,90
SUP. TOTAL EQUIPAMIENTO PRIVADO:	57,90

DOTACIONAL PUBLICO	
(DP) NO VIARIO (SD-RV-AV)	
ZONAS VERDES:	
ZONA VERDE 1	1.001,10
ZONA VERDE 2	
TOTAL ZONAS VERDES:	2.089,65
EQUIPAMIENTO:	
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	1.254,14
TOTAL EQUIPAMIENTO:	1.254,14
TOTAL D.P. NO VIARIO:	3.343,79
(DP) VIARIO (RV+AV)	
RED VIARIA	5.014,40
TOTAL D.P. VIARIO:	5.014,40
SUP. TOTAL DOTACIONAL PUBLICO:	8.358,19
SUP. TOTAL SECTOR:	20.893,29



CONSISTE EN LA GENERALIDAD VALENCIANA
 CONSELLERIA DE TERRITORIO Y VIVIENDA
 DILIGENCIA para hacer constar que este
 documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

el día 2 FEB 2007

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo



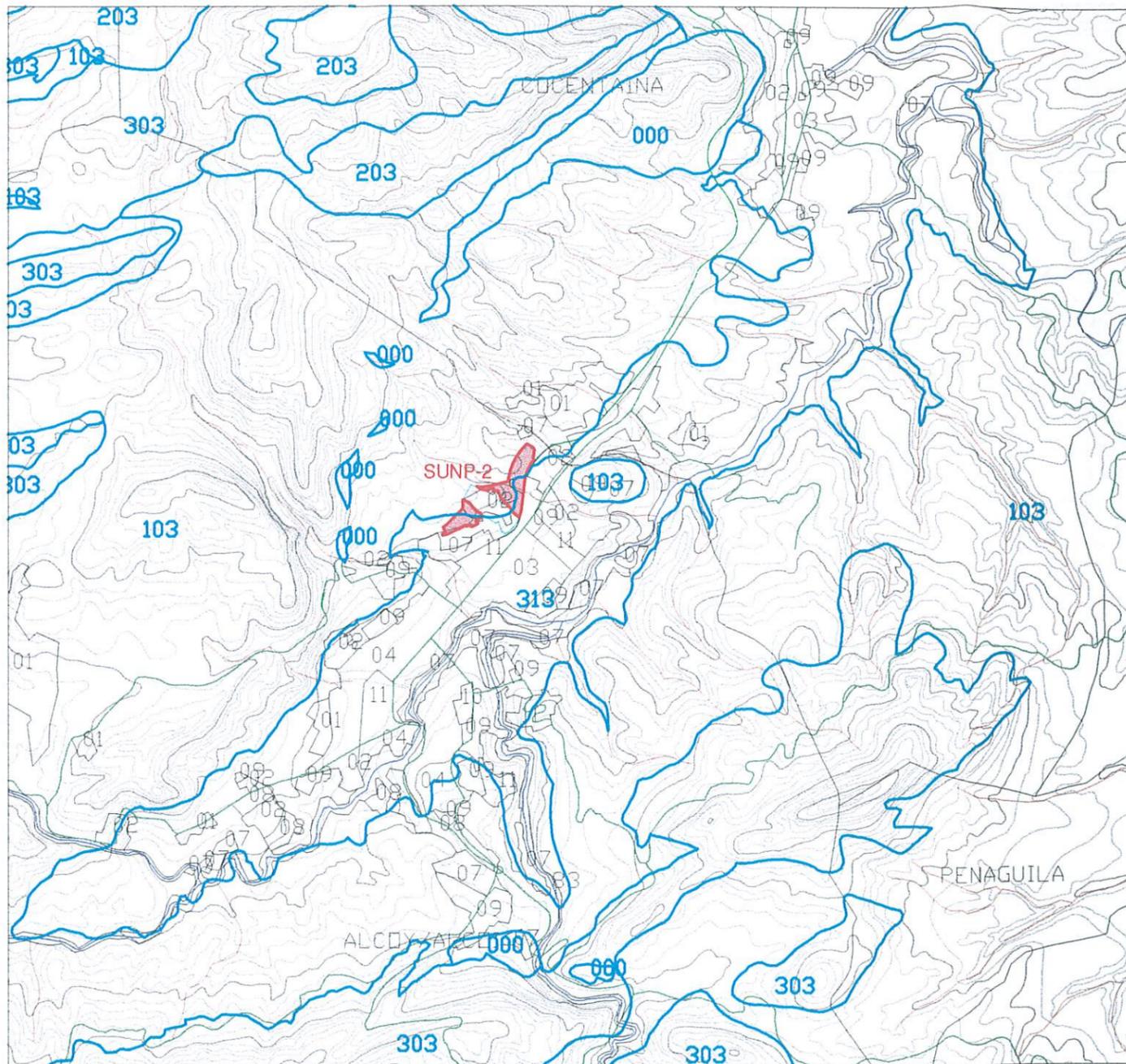
REFUNDIDO
 HOMOLOGACIÓN DEL SUNP-2 (COTES ALTES). ALCOY

PROMOTOR:
 EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCOY

LUIS DOMENECH PASTOR · CARLOS MATARRDONA CATALÁ · MIGUEL BLANES JULIA
 A R Q U I T E C T O S

ORDENACION
 PORMENORIZADA DEL
 SECTOR OESTE

PLANO N°: 6
 ESCALA: 1/1000
 REFER: 01 01 SUNP-2



Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

24 -11- 06 / 14 -12- 06

Alcoy, a
 EL/LA SECRETARIO/A
 Ayuntamiento de Alcoy
 Secretaría General



CONSELL DE LA GENERALITAT VALENCIANA
 CONSELLERIA DE TERRITORI I VIVIENDA
 DILIGENCIA para hacer constar que este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

el día 2 FEB 2007

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo

VULNERABILIDAD DE ACUIFEROS (VARIABLES)

- 0- MUY BAJA
- 1- BAJA
- 2- MEDIA
- 3- ALTA
- 4- MUY ALTA

EL CODIGO DE 3 VALORES HACE REFERENCIA A:

PERMEABILIDAD,
 ESPESOR NO SATURADO y
 CALIDAD DEL AGUA



REFUNDIDO
 HOMOLOGACIÓN DEL SUNP-2 (COTES ALTES). ALCOY

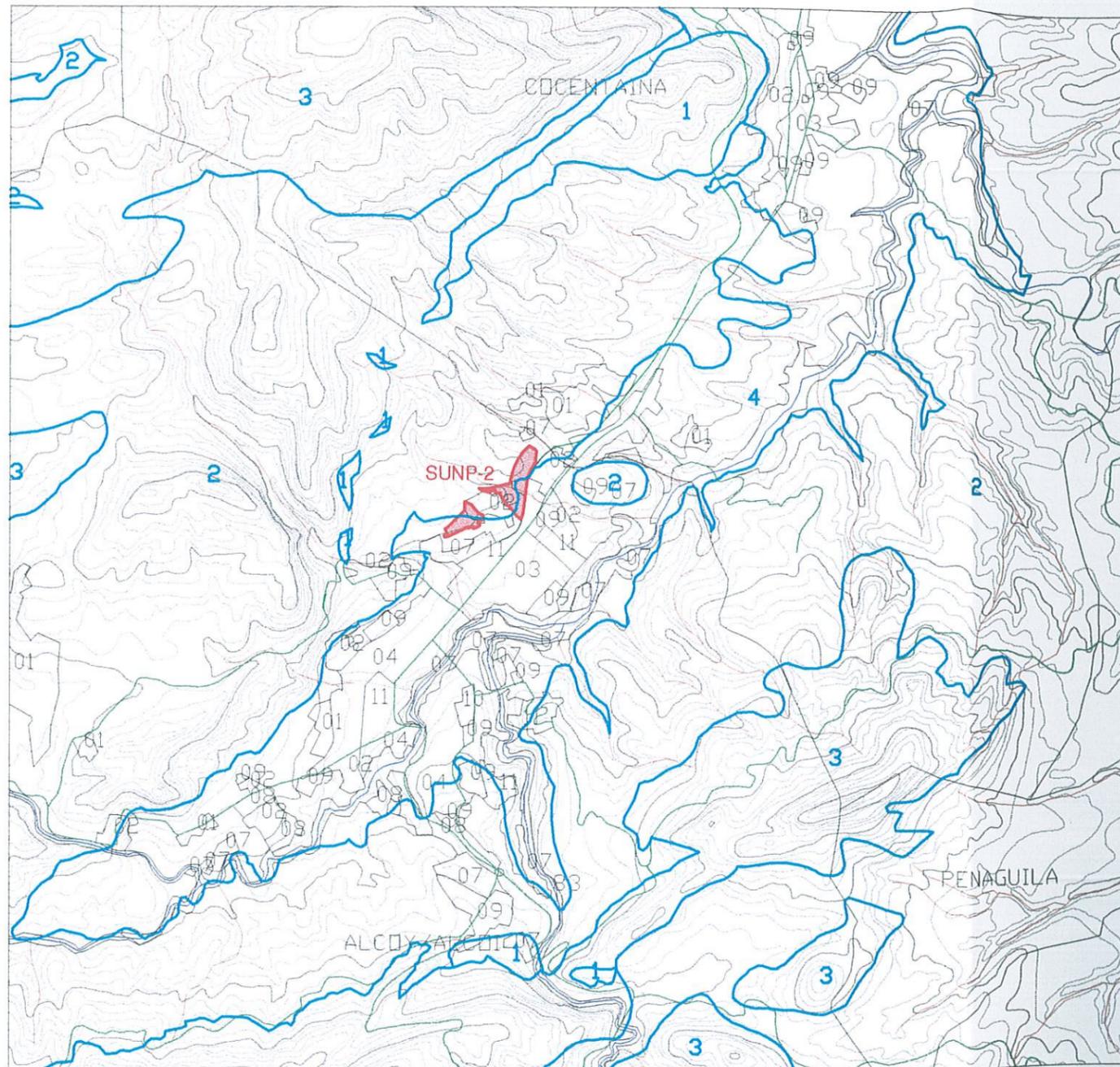
PROMOTOR:
 EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCOY

LUIS DOMENECH PASTOR · CARLOS MATARRDONA CATALÁ · MIGUEL BLANES JULIA
 A R Q U I T E C T O S

SISTEMA DE INFORMACION TERRITORIAL

VULNERABILIDAD DE ACUIFEROS. VARIABLES

PLANO N°: 7
 ESCALA: 1/50.000
 REFER: 01 01 SUNP-2



Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

24 -11- 06 / 14 -12- 06

Alcoy, a
EL/LA SECRETARIO, /A



CONSELL DE LA GENERALITAT VALENCIANA
CONSSELLERIA DE TERRITORI I VIVIENDA
DILIGÈNCIA para hacer constar que este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

el día 2 FEB 2007

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo

VULNERABILIDAD DE ACUIFEROS

(CATEGORIAS)

- 1- MUY BAJA
- 2- BAJA
- 3- MEDIA
- 4- ALTA
- 5- MUY ALTA



REFUNDIDO
HOMOLOGACIÓN DEL SUNP-2 (COTES ALTES). ALCOY

PROMOTOR:

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCOY

LUIS DOMENECH PASTOR · CARLOS MATARREDONA CATALÁ · MIGUEL BLANES JULIA
ARQUITECTOS

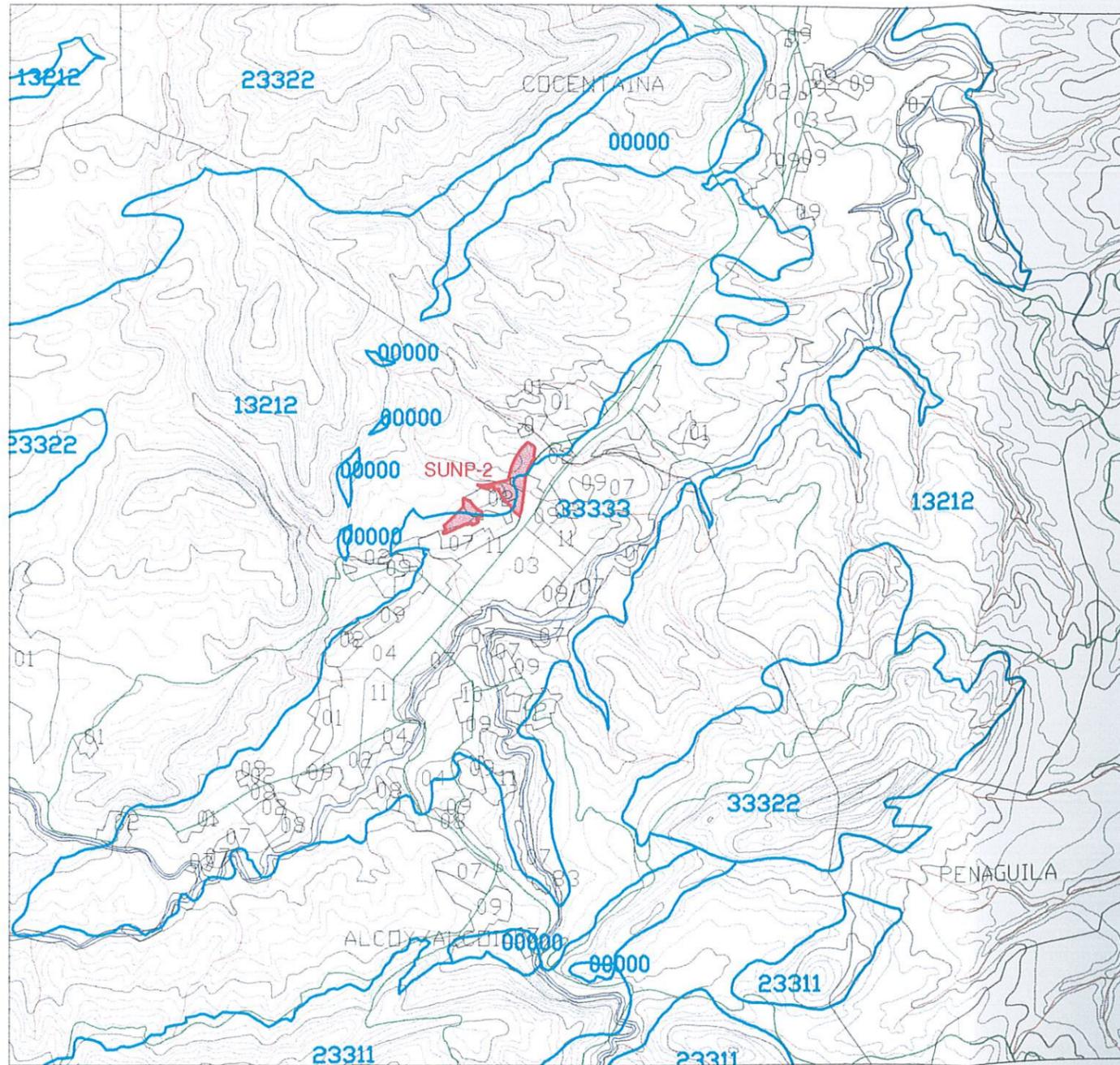
SISTEMA DE INFORMACION
TERRITORIAL

VULNERABILIDAD DE
ACUIFEROS. CATEGORIAS

PLANO N°: 8

ESCALA: 1/50.000

REFER: 01 01 SUNP-2



Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de _____

24-11-06 / 14-12-06

Alcoy, a _____
EL/LA SECRETARIO, /A



[Handwritten signature]



CONSELL DE LA GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE TERRITORI I VIVIENDA
DILIGENCIA para hacer constar que este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

el día 2 FEB 2007

Firma: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo

ACCESIBILIDAD DE ACUIFEROS
(VARIABLES)

- 0- MUY BAJA
- 1- BAJA
- 2- MEDIA
- 3- ALTA

EL CODIGO DE 5 VALORES HACEN REFERENCIA A LOS SIGUIENTES CONCEPTOS:

- DISPONIBILIDAD DE RECURSOS,
- CALIDAD DE RECURSOS,
- RENDIMIENTO DE CAPTACION,
- ALTURA DE ELEVACION y
- ACCESIBILIDAD TERRITORIAL



REFUNDIDO
HOMOLOGACIÓN DEL SUNP-2 (COTES ALTES). ALCOY

PROMOTOR:
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCOY

[Handwritten signatures]
LUIS DOMENECH PASTOR · CARLOS MATARREDONA CATALÁ · MIGUEL BLANES JULIA
A R Q U I T E C T O S

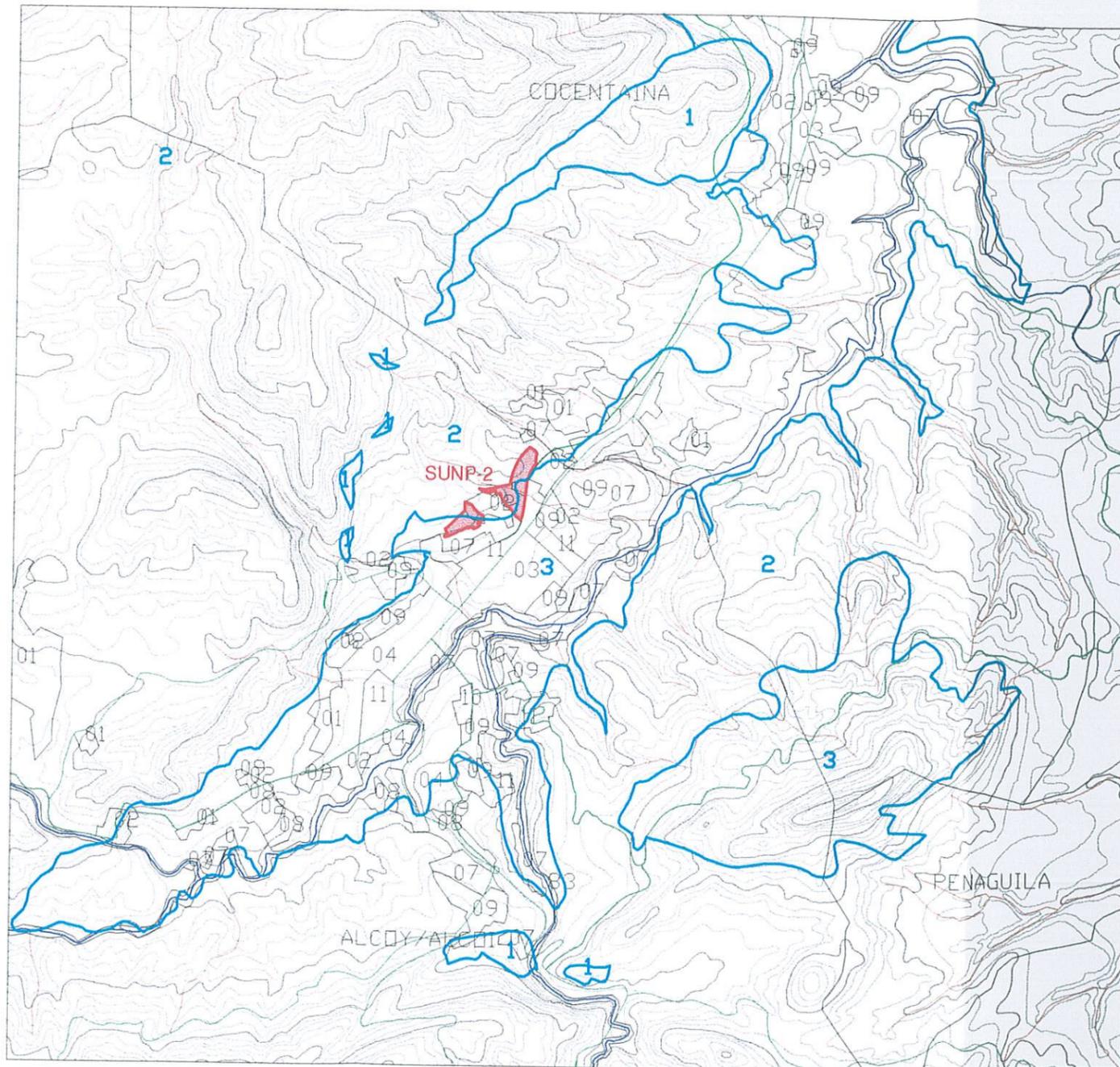
SISTEMA DE INFORMACION
TERRITORIAL

ACCESIBILIDAD DE
ACUIFEROS. VARIABLES

PLANO N°: 9

ESCALA: 1/50.000

REFER: 01 01 SUNP-2



Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

24 -11- 06 / 14 -12- 06

Alcoy, a
EL/LA SECRETARIO/A



[Handwritten signature]

CONSELL DE LA GENERALIDAD VALENCIANA
CONSELLERIA DE TERRITORIUM Y VIVIENDA
DILIGENCIA para hacer constar que este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

el día 2 FEB 2007

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial del Urbanismo



ACCESIBILIDAD DE ACUIFEROS
(CATEGORIAS)

- 1- BAJA
- 2- MEDIA
- 3- ALTA



REFUNDIDO
HOMOLOGACIÓN DEL SUNP-2 (COTES ALTES). ALCOY

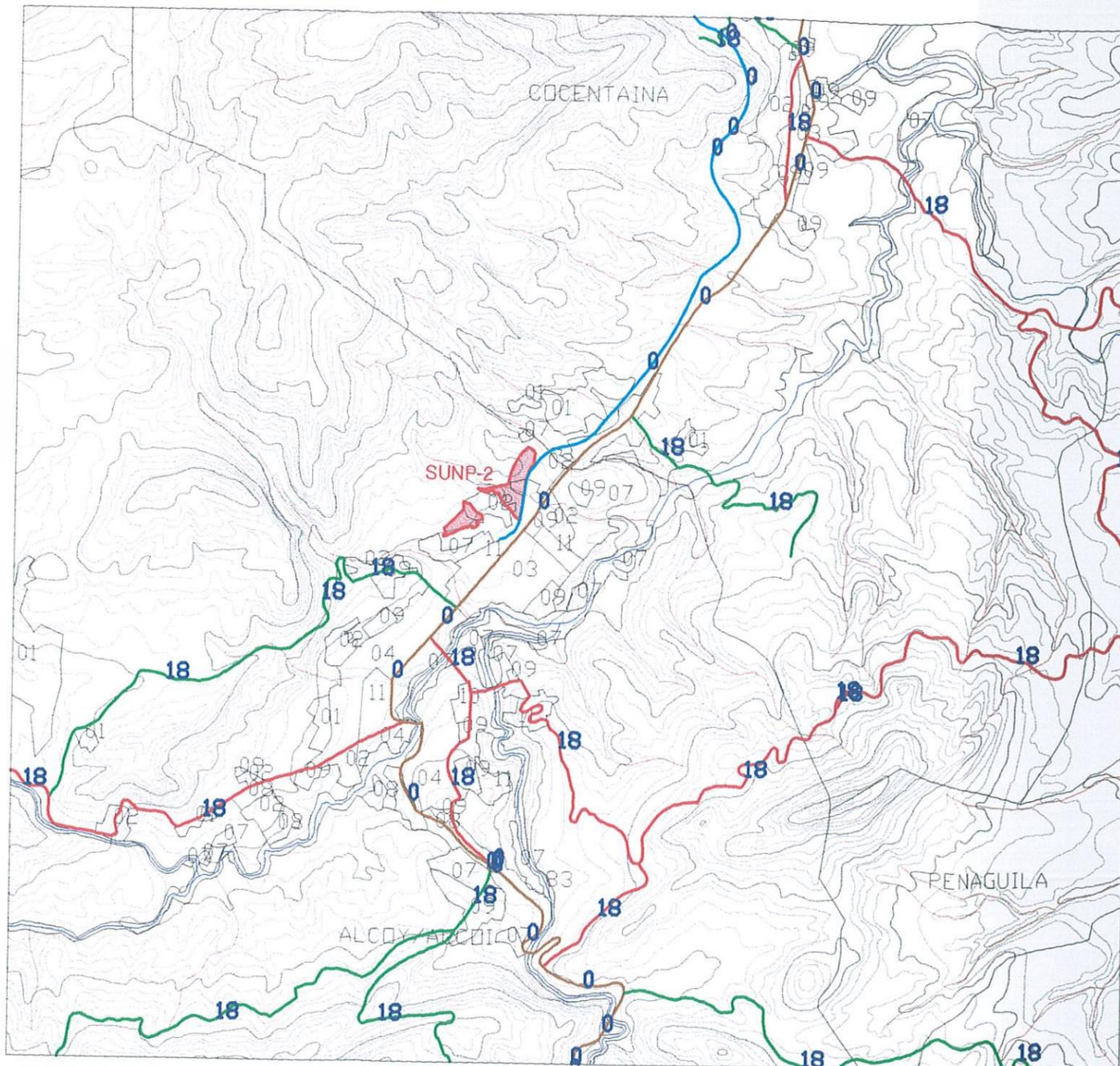
PROMOTOR:
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCOY

[Handwritten signatures]
LUIS DOMENECH PASTOR • CARLOS MATARREDONA CATALÁ • MIGUEL BLANES JULIA
A R Q U I T E C T O S

SISTEMA DE INFORMACION TERRITORIAL

ACCESIBILIDAD DE ACUIFEROS. CATEGORIAS

PLANO N°: 10
ESCALA: 1/50.000
REFER: 01 01 SUNP-2



Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

24 -11- 06 / 14 -12- 06

Alcoy, a
EL/LA SECRETARIO/A

AVUJIAN...
Secretaría General

CONSELL DE LA GENERALIDAD VALENCIANA
CONSELLERIA DE TERRITORIO Y VIVIENDA
DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE ESTE
DOCUMENTO FUE APROBADO DEFINITIVAMENTE

el día 2 FEB 2007

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo



- CARRETERA AUTONOMICA (R. B. C.)
- CARRETERA NACIONAL (R. B. G. E.)
- CARRETERA AUTONOMICA
- RENFE

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE LA COMUNIDAD VALENCIANA



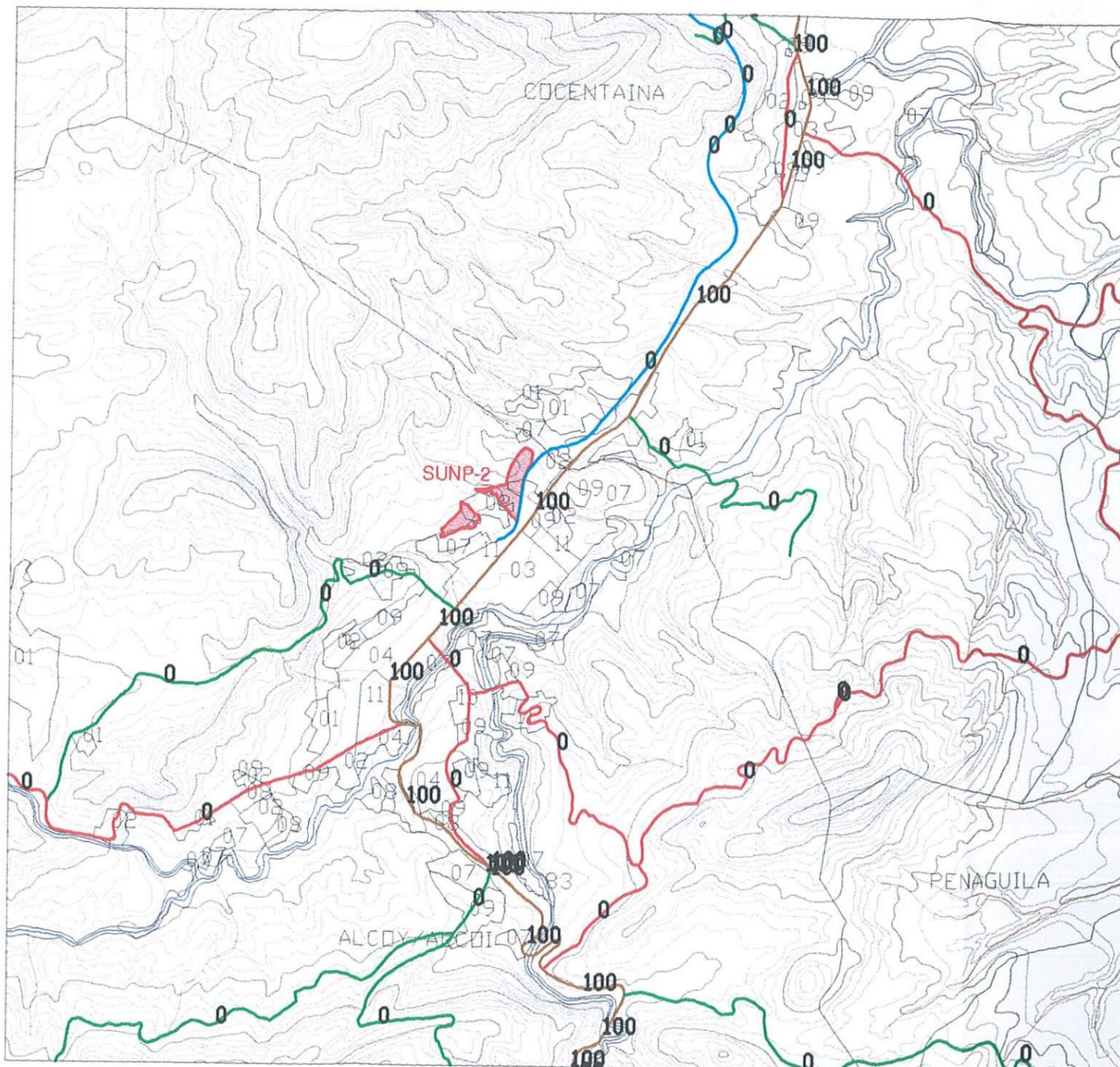
VISADO

REFUNDIDO
HOMOLOGACIÓN DEL SUNP-2 (COTES ALTES). ALCOY

PROMOTOR:
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCOY

LUIS DOMENECH PASTOR · CARLOS MATARREDONA CATALÁ · MIGUEL BLANES JULIA
A R Q U I T E C T O S

SISTEMA DE INFORMACION
TERRITORIAL
AFECCIONES POR CARRETERAS
PROTECCION (metros)
PLANO N°: 11
ESCALA: 1/50.000
REFER: 01 01 SUNP-2



Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

24 -11- 06 / 14 -12- 06

Alcoy, a
EL/LA SECRETARIO/A

(Faint circular stamp and signature)

CONSELL DE LA GENERALIDAD VALENCIANA
CONSELLERIA DE TERRITRIO Y VIVIENDA
DILIGENCIA para hacer constar que este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

el día 2 FEB 2007

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo

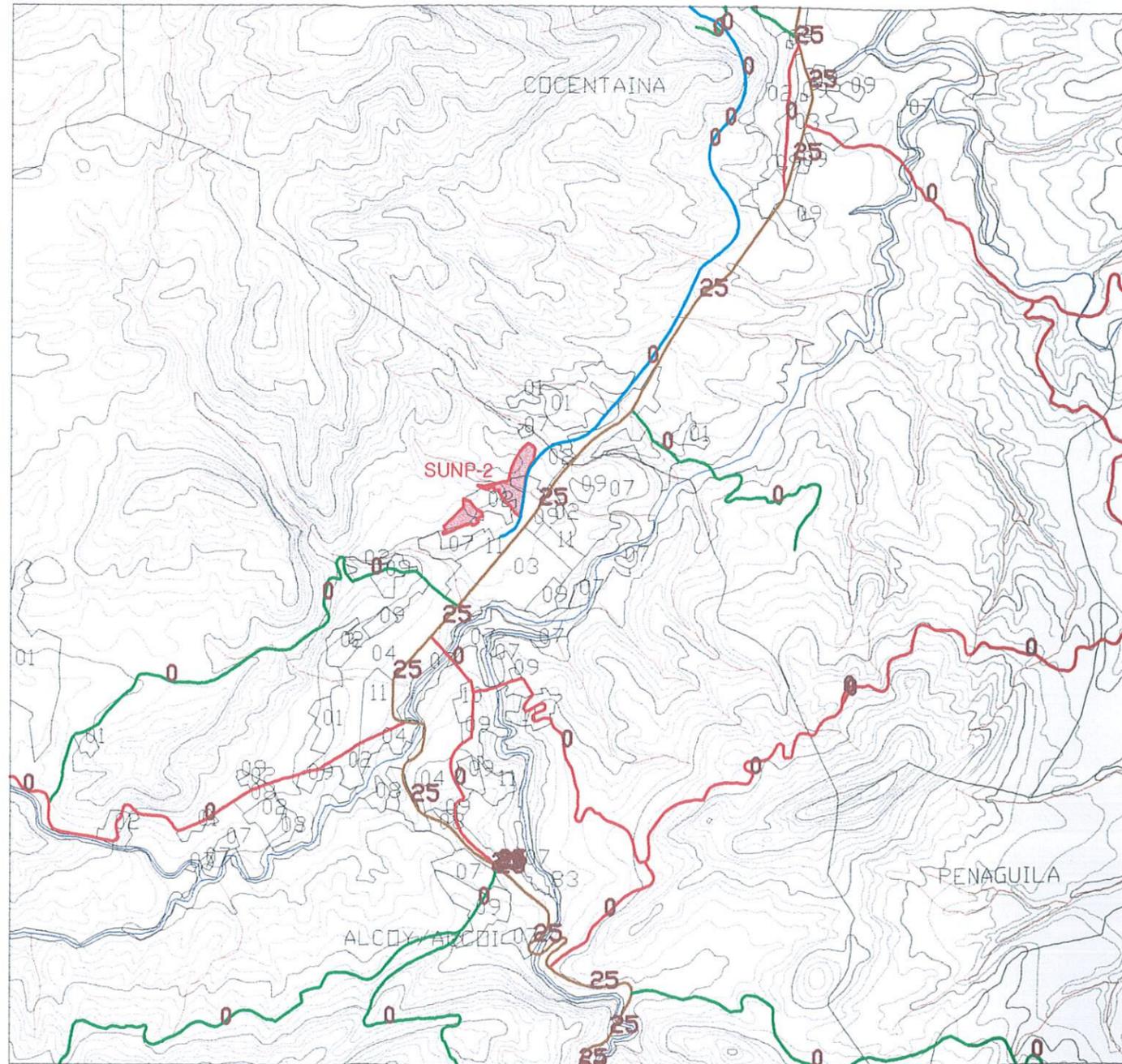


- CARRETERA AUTONOMICA (R. B. C.)
- CARRETERA NACIONAL (R. B. G. E.)
- CARRETERA AUTONOMICA
- RENFE



REFUNDIDO
HOMOLOGACIÓN DEL SUNP-2 (COTES ALTES). ALCOY
PROMOTOR:
 EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCOY
 LUIS DOMENECH PASTOR · CARLOS MATARREDONA CATALÁ · MIGUEL BLANES JULIA
 A R Q U I T E C T O S

SISTEMA DE INFORMACION TERRITORIAL
 AFECIONES POR CARRETERAS
 AFECCION (metros)
 PLANO N°: 12
 ESCALA: 1/50.000
 REFER: 01 01 SUNP-2



Aprobado provisionalmente por
Ayuntamiento Pleno en sesi
de

24 -11- 05 / 14 -12- 06

Alcoy, a
EL/LA SECRETARIO/A



[Handwritten signature]

CONSELL DE LA GENERALIDAD VALENCIANA
CONSELLERIA DE TERRITORIO Y VIVIENDA
DILIGENCIA para hacer constar que este
documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

el día 2 FEB-2007

Fdo: El Registrador de la Conservación Territorial de Urbanismo



- CARRETERA AUTONOMICA (R. B. C.)
- CARRETERA NACIONAL (R. B. G. E.)
- CARRETERA AUTONOMICA
- RENFE

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE LA COMUNIDAD VALENCIANA



VISADO

REFUNDIDO
HOMOLOGACIÓN DEL SUNP-2 (COTES ALTES). ALCOY

PROMOTOR:
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCOY

[Handwritten signatures]
LUIS DOMENECH PASTOR · CARLOS MATARREDONA CATALÁ · MIGUEL BLANES JULIA
A R Q U I T E C T O S

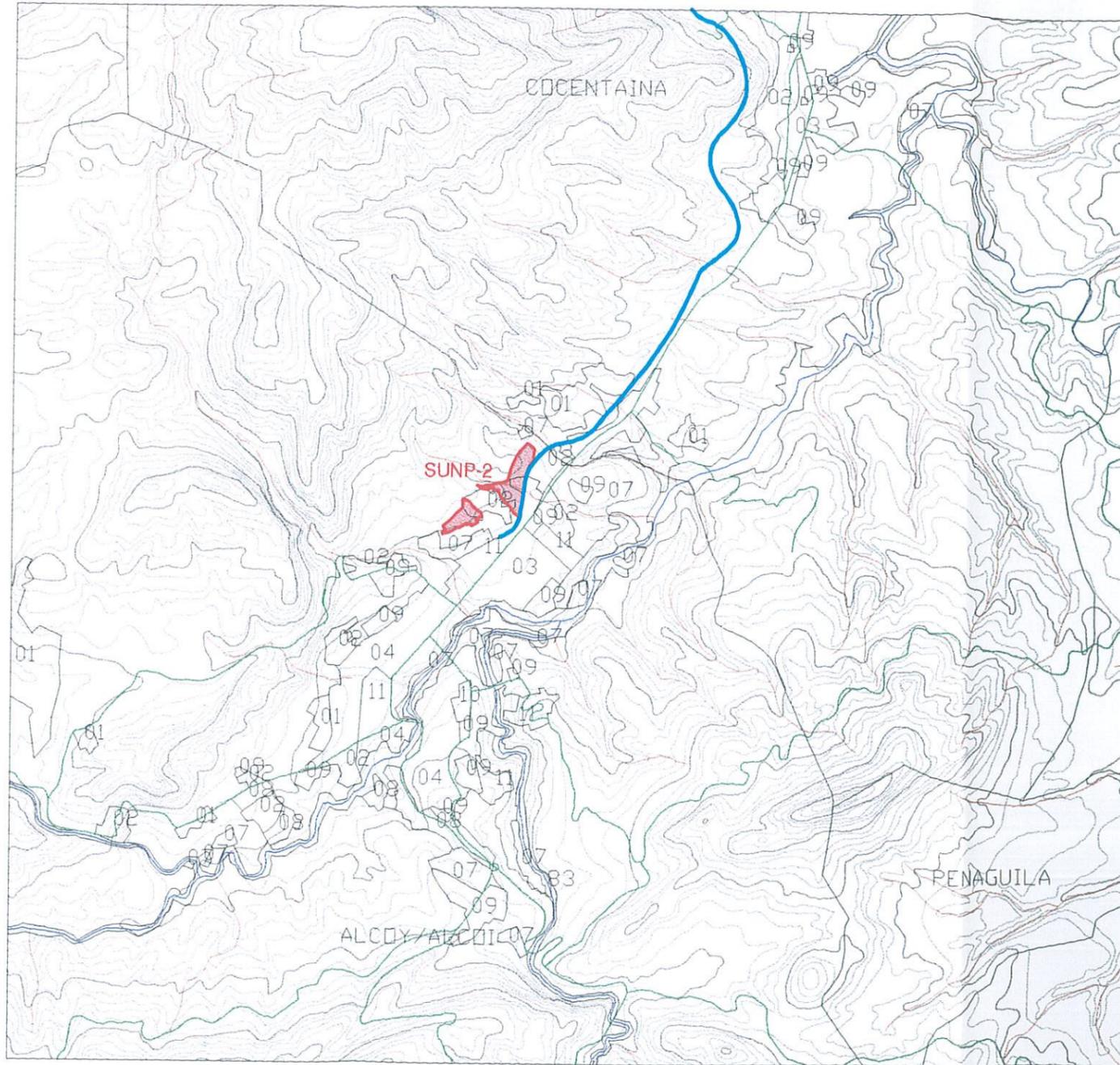
SISTEMA DE INFORMACION
TERRITORIAL

AFECCIONES POR CARRETERAS
SERVIDUMBRE (metros)

PLANO Nº: 13

ESCALA: 1/50.000

REFER: 01 01 SUNP-2



Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

24-11-05 / 14-12-06

Alcoy, a
EL/LA SECRETARIO/A

[Circular stamp and signature]

CONSELL DE LA GENERALIDAD VALENCIANA
CONSELLERIA DE TERRITORI I VIVIENDA
DILIGENCIA para hacer constar que este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

el día 2 FEB 2007

Firma: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo



RENFE

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA



VISADO

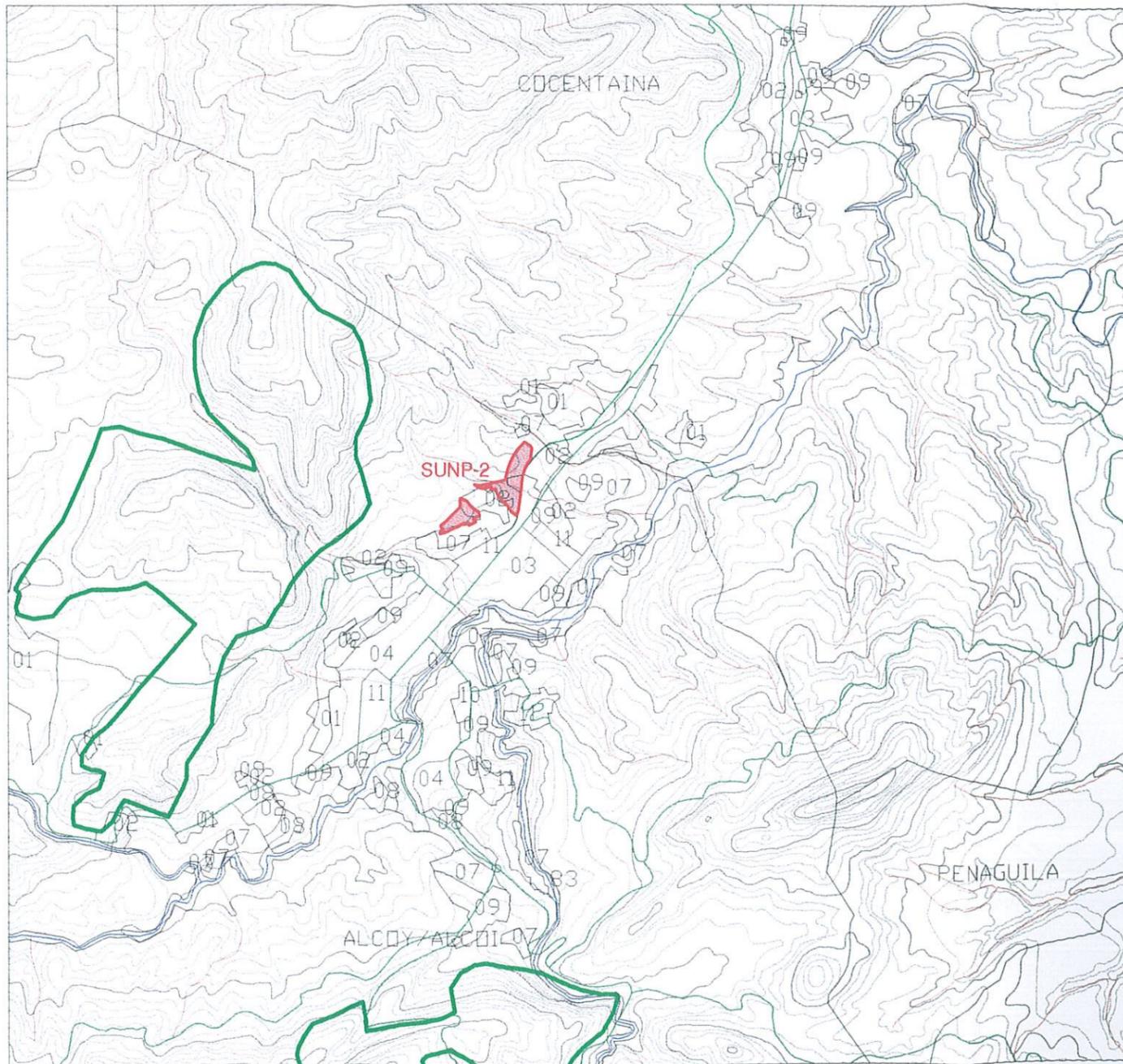
REFUNDIDO
HOMOLOGACIÓN DEL SUNP-2 (COTES ALTES). ALCOY

PROMOTOR:
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCOY

LUIS DOMENECH PASTOR · CARLOS MATARREDONA CATALÁ · MIGUEL BLANES JULIA
ARQUITECTOS

SISTEMA DE INFORMACION TERRITORIAL
AFECCIONES RENFE

PLANO N°: 14
ESCALA: 1/50.000
REFER: 01 01 SUNP-2



Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

24 -11- 06 / 14 -12- 06

Alcoy, a
EL/LA SECRETARIO/A

[Handwritten signature]

CONSELL DE LA GENERALIDAD VALENCIANA
CONSELLERIA DE TERRITORI I VIVIENDA
DILIGENCIA para hacer constar que este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

el día 2 FEB 2007

Fdo: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo



— MONTES DE UTILIDAD PUBLICA



REFUNDIDO
HOMOLOGACIÓN DEL SUNP-2 (COTES ALTES). ALCOY

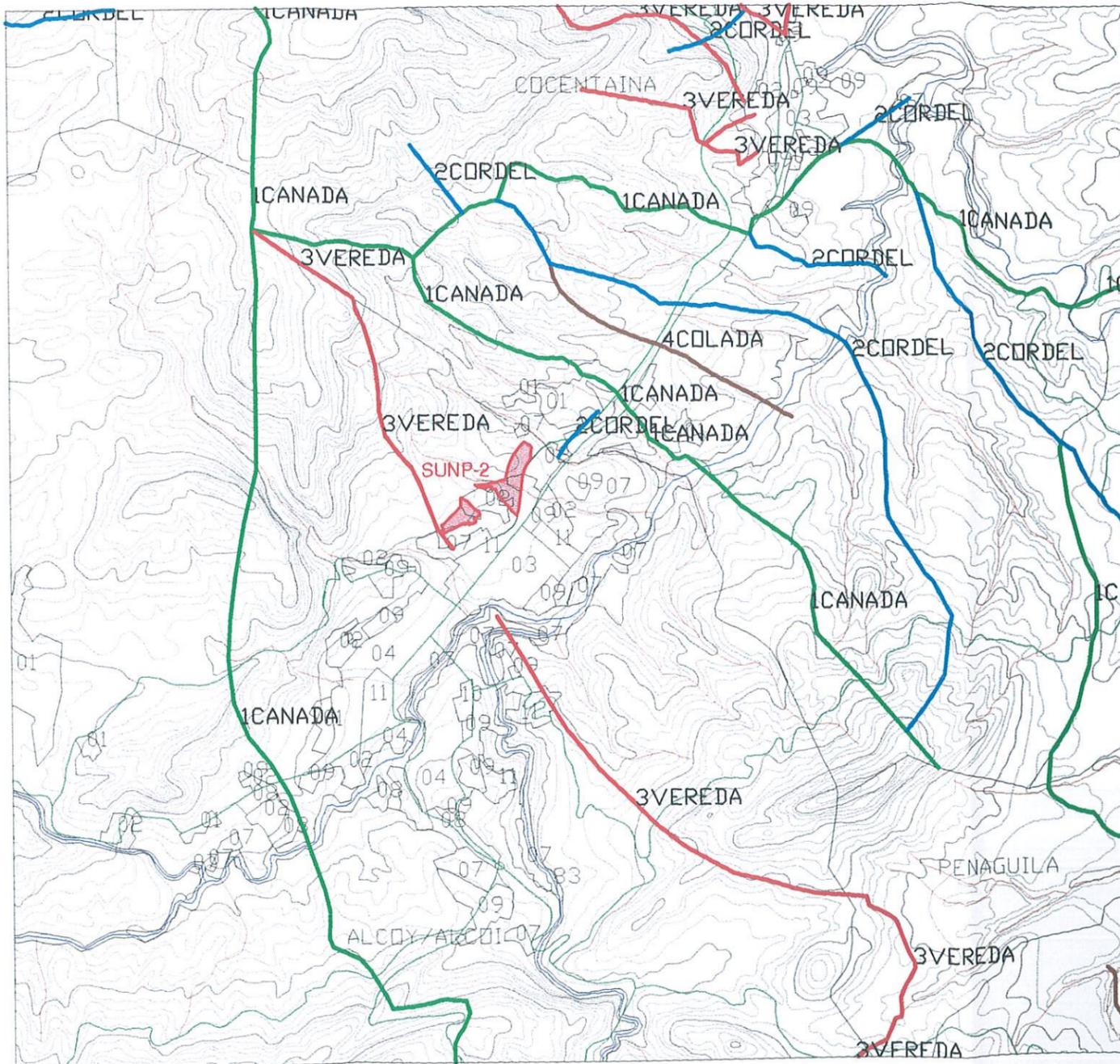
PROMOTOR:
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCOY

[Handwritten signature]

LUIS DOMENECH PASTOR • CARLOS MATARREDONA CATALÁ • MIGUEL BLANES JULIA
A R Q U I T E C T O S

SISTEMA DE INFORMACION TERRITORIAL
MONTES DE UTILIDAD PUBLICA

PLANO Nº: 15
ESCALA: 1/50.000
REFER: 01 01 SUNP-2



Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

24 -11- 06 / 14 -12- 06

Alcoy, a
EL/LA SECRETARIO, /A

AYUNTAMIENTO D'ALCOY
Secretaría General

CONSELL DE LA GENERALIDAD VALENCIANA
CONSELLERIA DE TERRITORIO Y VIVIENDA
DILIGENCIA para hacer constar que este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

el día 2 FEB 2007

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo



- VIAS PECUARIAS
- 1- CAÑADA
 - 2- CORDEL
 - 3- VEREDA
 - 4- COLADA

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

VISADO

REFUNDIDO
HOMOLOGACIÓN DEL SUNP-2 (COTES ALTES). ALCOY

PROMOTOR:
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCOY

LUIS DOMENECH PASTOR · CARLOS MATARRREDONA CATALÁ · MIGUEL BLANES JULIA
ARQUITECTOS

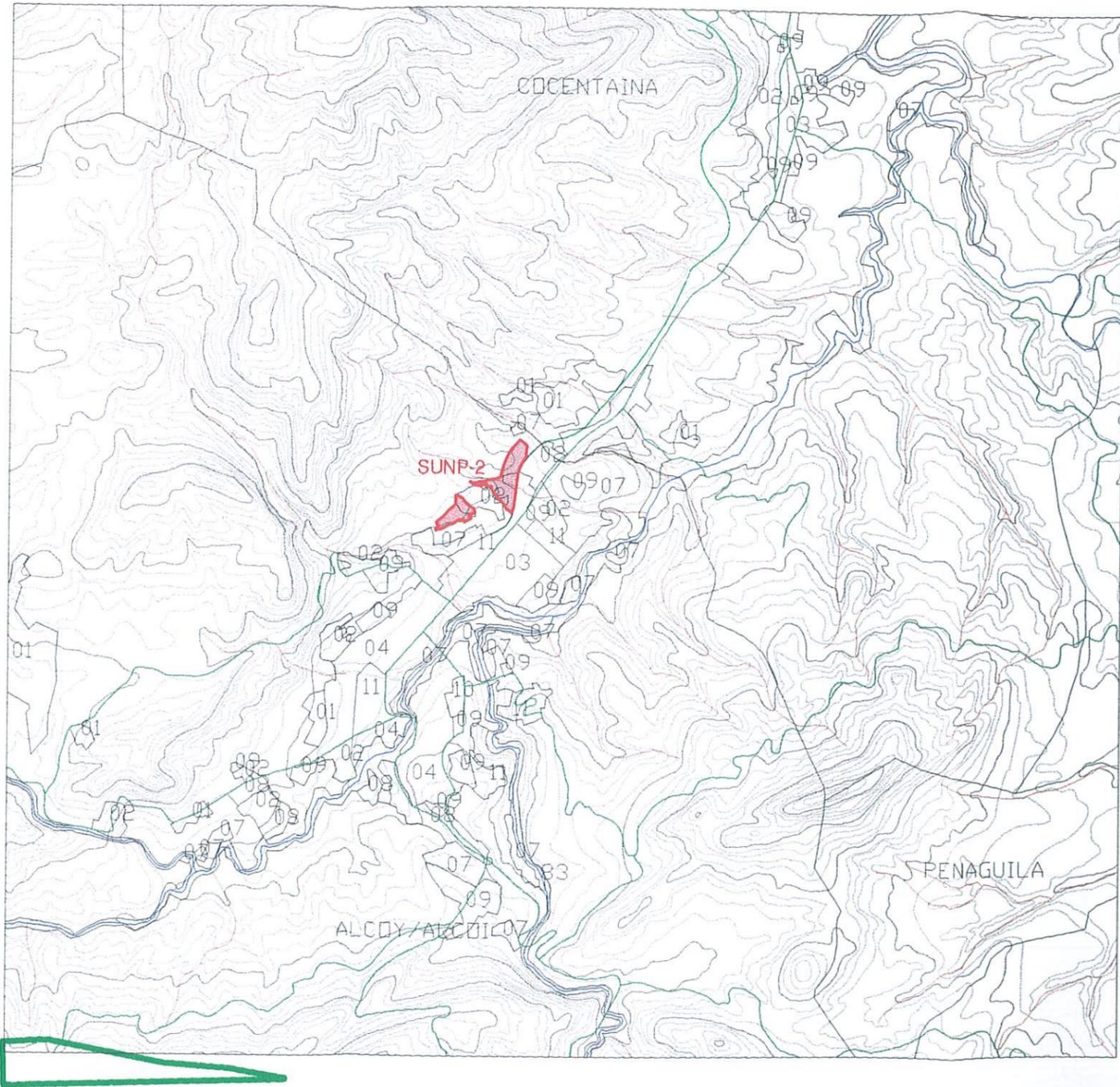
SISTEMA DE INFORMACION TERRITORIAL

AFECCIONES POR VIAS PECUARIAS

PLANO Nº: 16

ESCALA: 1/50.000

REFER: 01 01 SUNP-2



Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

24 -11- 03 / 14 -12- 06

Alcoy, a
EL/LA SECRETARIO./A



[Handwritten signature]

CONSELL DE LA GENERALIDAD VALENCIANA
CONSELLERIA DE TERRITORIO Y VIVIENDA
DILIGENCIA para hacer constar que este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

el día 2 FEB 2007

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo



— ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS



REFUNDIDO
HOMOLOGACIÓN DEL SUNP-2 (COTES ALTES). ALCOY

PROMOTOR:
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCOY

[Handwritten signatures]

LUIS DOMENECH PASTOR · CARLOS MATARREDONA CATALÁ · MIGUEL BLANES JULIA
A R Q U I T E C T O S

SISTEMA DE INFORMACION TERRITORIAL

ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS

PLANO N°: 17

ESCALA: 1/50.000

REFER: 01 01 SUNP-2

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

24-11-06 / 14-12-06

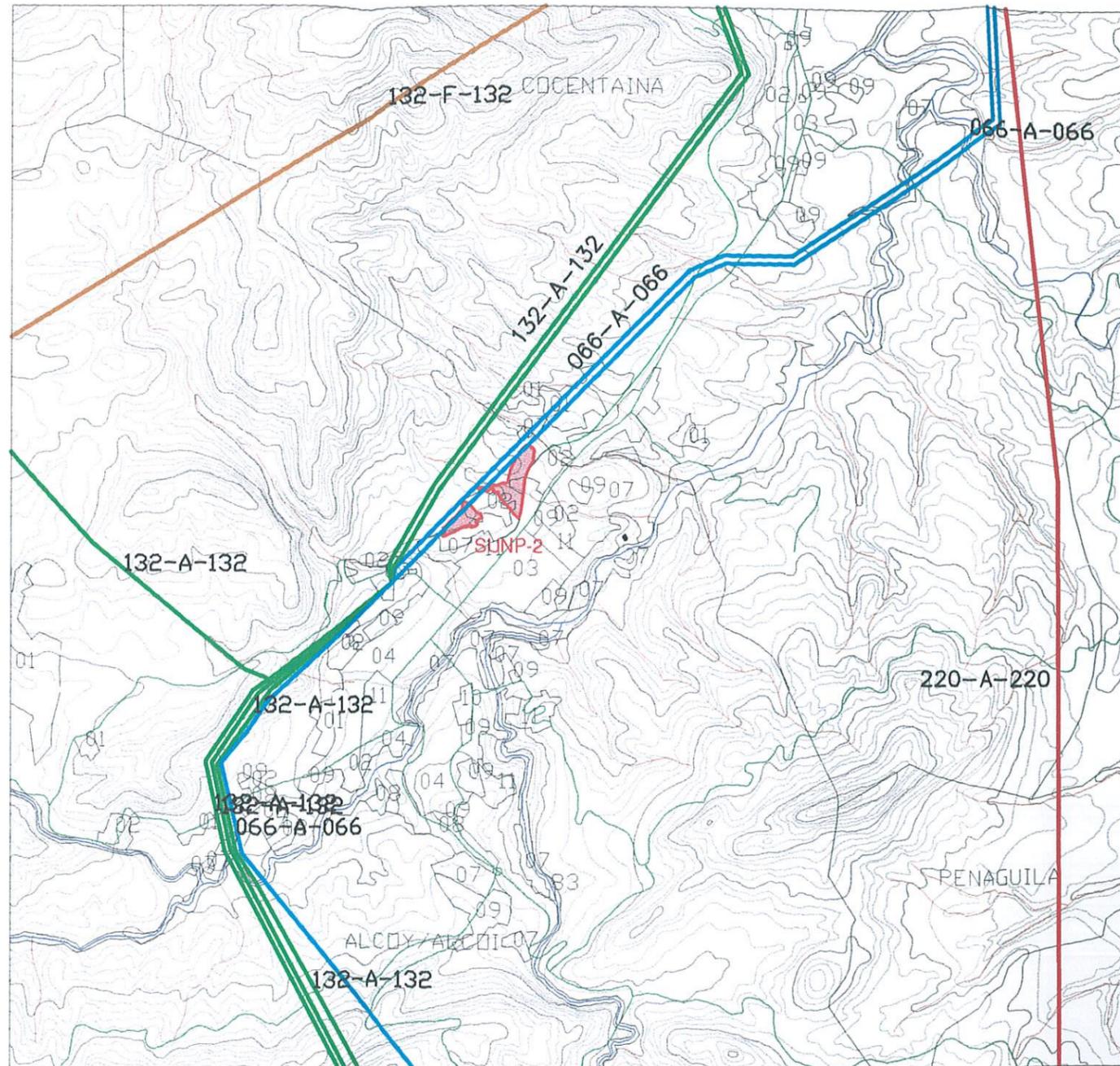
Alcoy, a
EL/LA SECRETARIO./A



CONSELL DE LA GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE TERRITORI I VIVIENDA
DILIGENCIA para hacer constar que este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

el día 2 FEB 2007

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo



EQUIPAMIENTO ENERGETICO

-  LINEA ACTUAL DE 66 Kw FUNCIONANDO A 66 Kw
-  LINEA ACTUAL DE 132 Kw FUNCIONANDO A 132 Kw
-  LINEA ACTUAL DE 220 Kw FUNCIONANDO A 220 Kw
-  LINEA FUTURA DE 132 Kw QUE FUNCIONARÁ A 132 Kw

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA



VISADO

REFUNDIDO
HOMOLOGACIÓN DEL SUNP-2 (COTES ALTES). ALCOY

PROMOTOR:

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCOY

LUIS DOMENECH PASTOR • CARLOS MATARREDONA CATALÁ • MIGUEL BLANES JULIA
A R Q U I T E C T O S

SISTEMA DE INFORMACION TERRITORIAL

EQUIPAMIENTO ENERGETICO AFECCIONES

PLANO N°: 18

ESCALA: 1/50.000

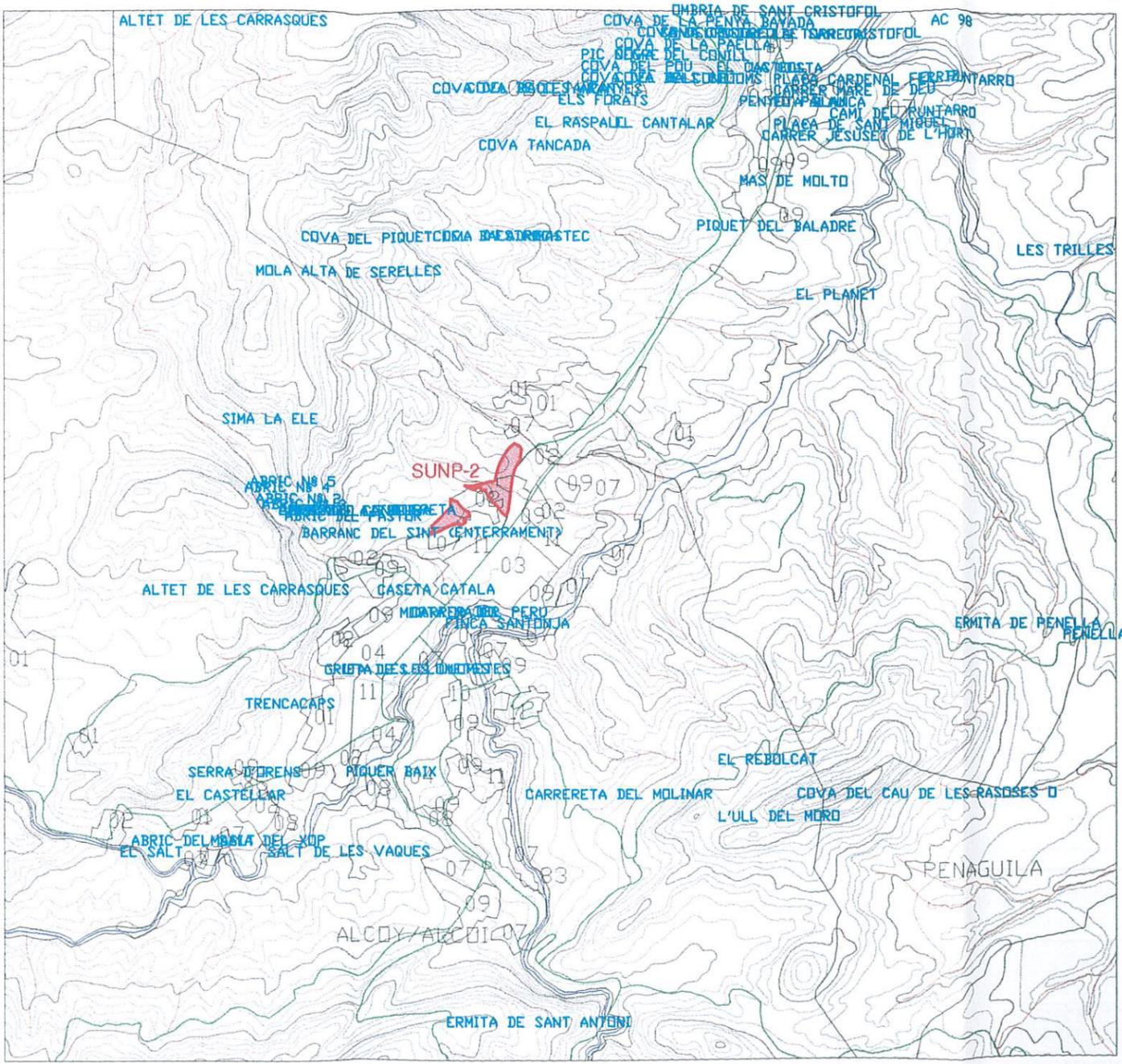
REFER: 01 01 SUNP-2

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

24-11-06 / 14-12-06

Alcoy, a
EL/LA SECRETARIO./A

[Handwritten signature]



CONSELL DE LA GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE TERRITORI I VIVIENDA
DILIGENCIA para hacer constar que este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

el dia 2 FEB 2007

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo



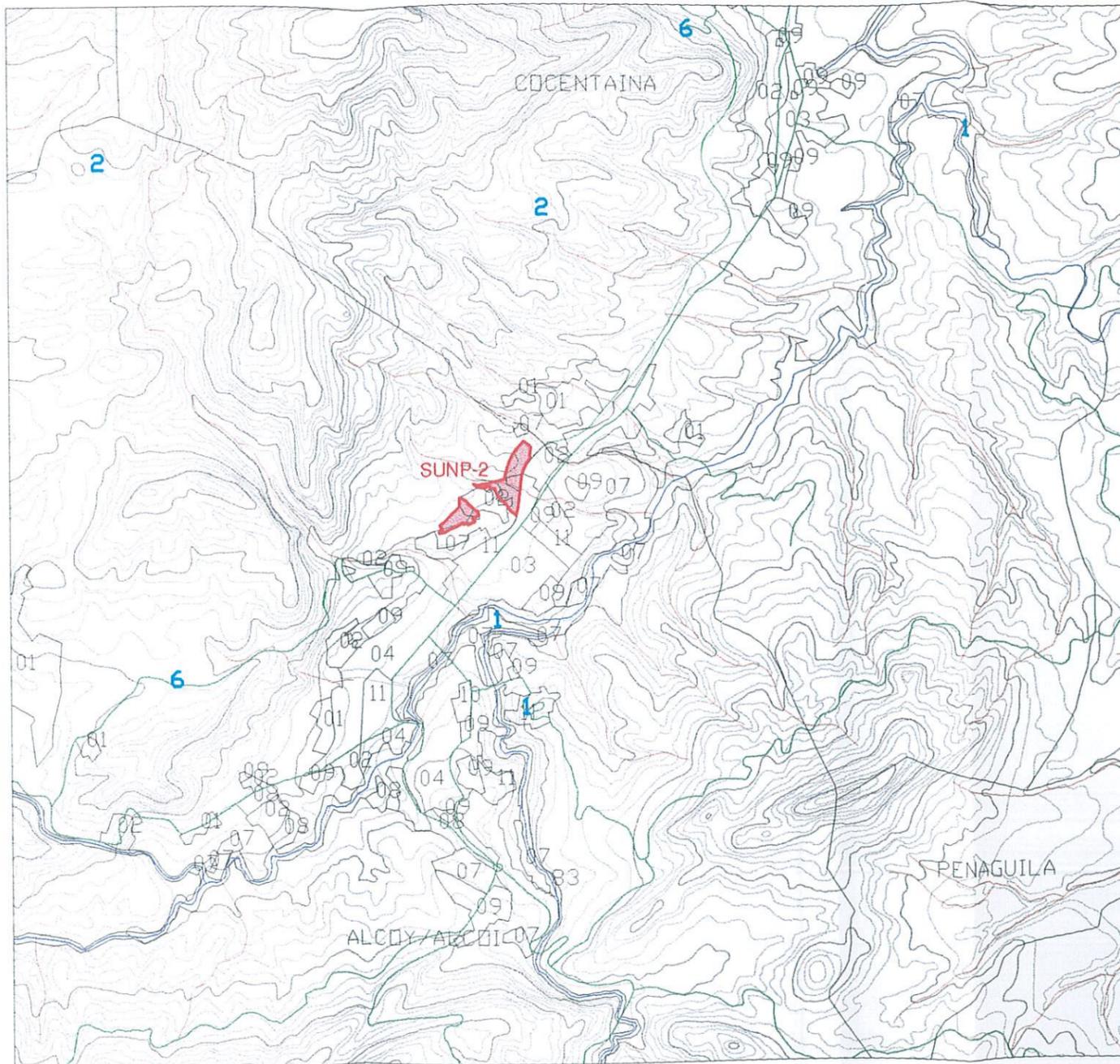
REFUNDIDO
HOMOLOGACIÓN DEL SUNP-2 (COTES ALTES). ALCOY

PROMOTOR:
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCOY

[Handwritten signature]
LUIS DOMENECH PASTOR • CARLOS MATARREDONA CATALÁ • MIGUEL BLANES JULIA
A R Q U I T E C T O S

SISTEMA DE INFORMACION TERRITORIAL
YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS

PLANO Nº: 19
ESCALA: 1/50.000
REFER: 01 01 SUNP-2



Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

24-11-06 / 14-12-03

Alcoy, a
EL/LA SECRETARIO/A

CONSELL DE LA GENERALIDAD VALENCIANA
CONSELLERIA DE TERRITORIO Y VIVIENDA
DILIGENCIA para hacer constar que este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

el día 2 FEB 2007

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo



APROVECHAMIENTOS INDUSTRIALES

- 1 ARIDOS NATURALES
- 2 ARIDOS DE TRITURACION
- 3 CERAMICA, VIDRIO Y TEJAR
- 4 TURBA
- 5 ROCAS ORNAMENTALES Y DE CONSTRUCCION
- 6 AGLOMERADOS (cemento, yeso y cal)
- 7 SAL



REFUNDIDO
HOMOLOGACIÓN DEL SUNP-2 (COTES ALTES). ALCOY

PROMOTOR:
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCOY

LUIS DOMENECH PASTOR · CARLOS MATARREDONA CATALÁ · MIGUEL BLANES JULIA
A R Q U I T E C T O S

SISTEMA DE INFORMACION TERRITORIAL
APROVECHAMIENTOS INDUSTRIALES (PUNTUALES)
PLANO N°: 21
ESCALA: 1/50.000
REFER: 01 01 SUNP-2

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

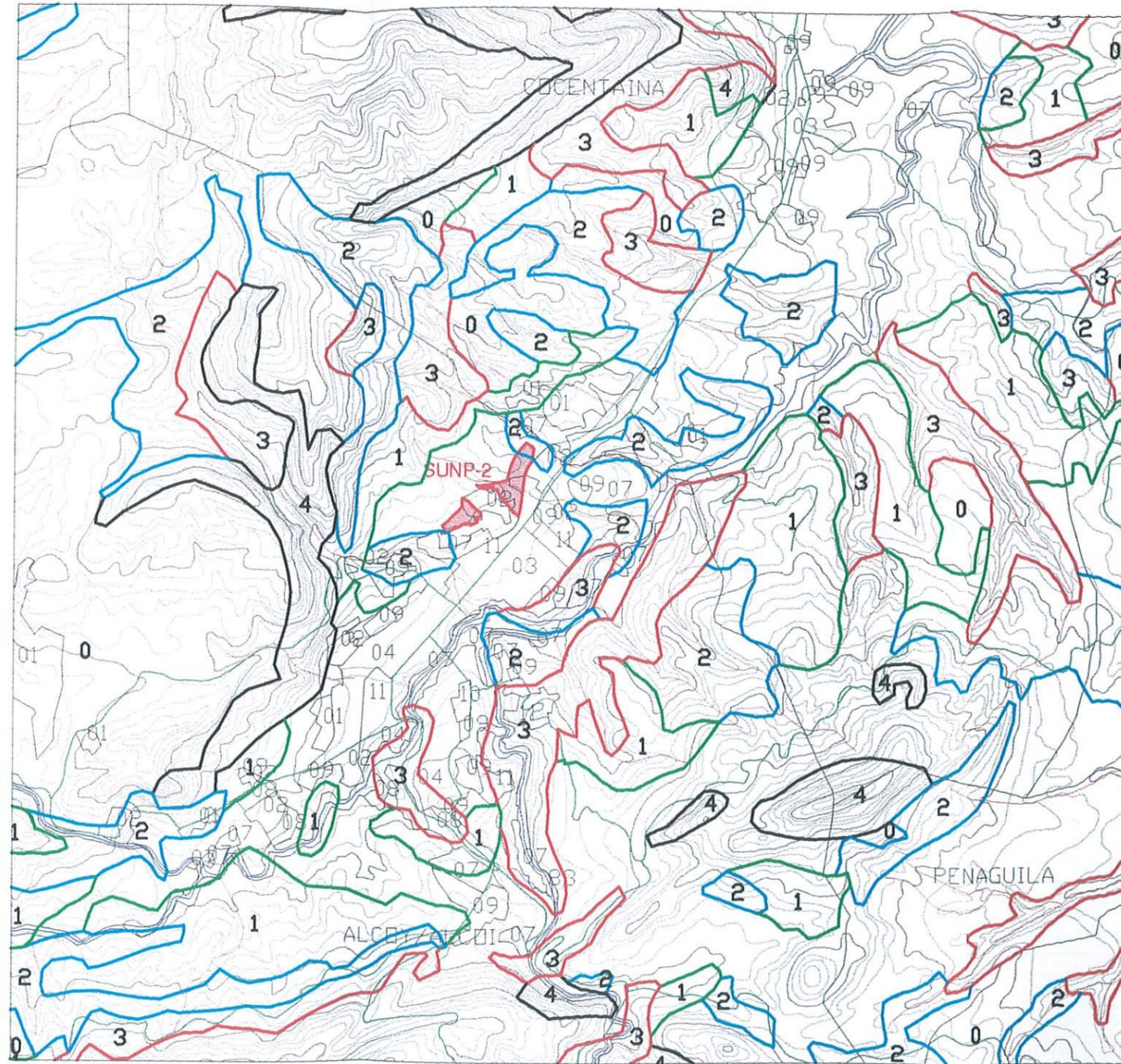
24 -11- 05 / 14 -12- 05

Alcoy, a
EL/LA SECRETARIO/A

CONSELL DE LA GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE TERRITORIUM I VIVIENDA
DILIGENCIA para hacer constar que este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

el día 2 FEB 2007

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo



RIESGO DE DESLIZAMIENTO Y DESPRENDIMIENTOS

- 1- RIESGO DE DESLIZAMIENTO BAJO
- 2- RIESGO DE DESLIZAMIENTO MEDIO
- 3- RIESGO DE DESLIZAMIENTO ALTO
- 4- DESPRENDIMIENTO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA



VISADO

REFUNDIDO
HOMOLOGACIÓN DEL SUNP-2 (COTES ALTES). ALCOY

PROMOTOR:
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCOY

LUIS DOMENECH PASTOR · CARLOS MATARREDONA CATALÁ · MIGUEL BLANES JULIA
A R Q U I T E C T O S

SISTEMA DE INFORMACION TERRITORIAL

RIESGO DE DESLIZAMIENTOS Y DESPRENDIMIENTOS

PLANO N°: 22

ESCALA: 1/50.000

REFER: 01 01 SUNP-2

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

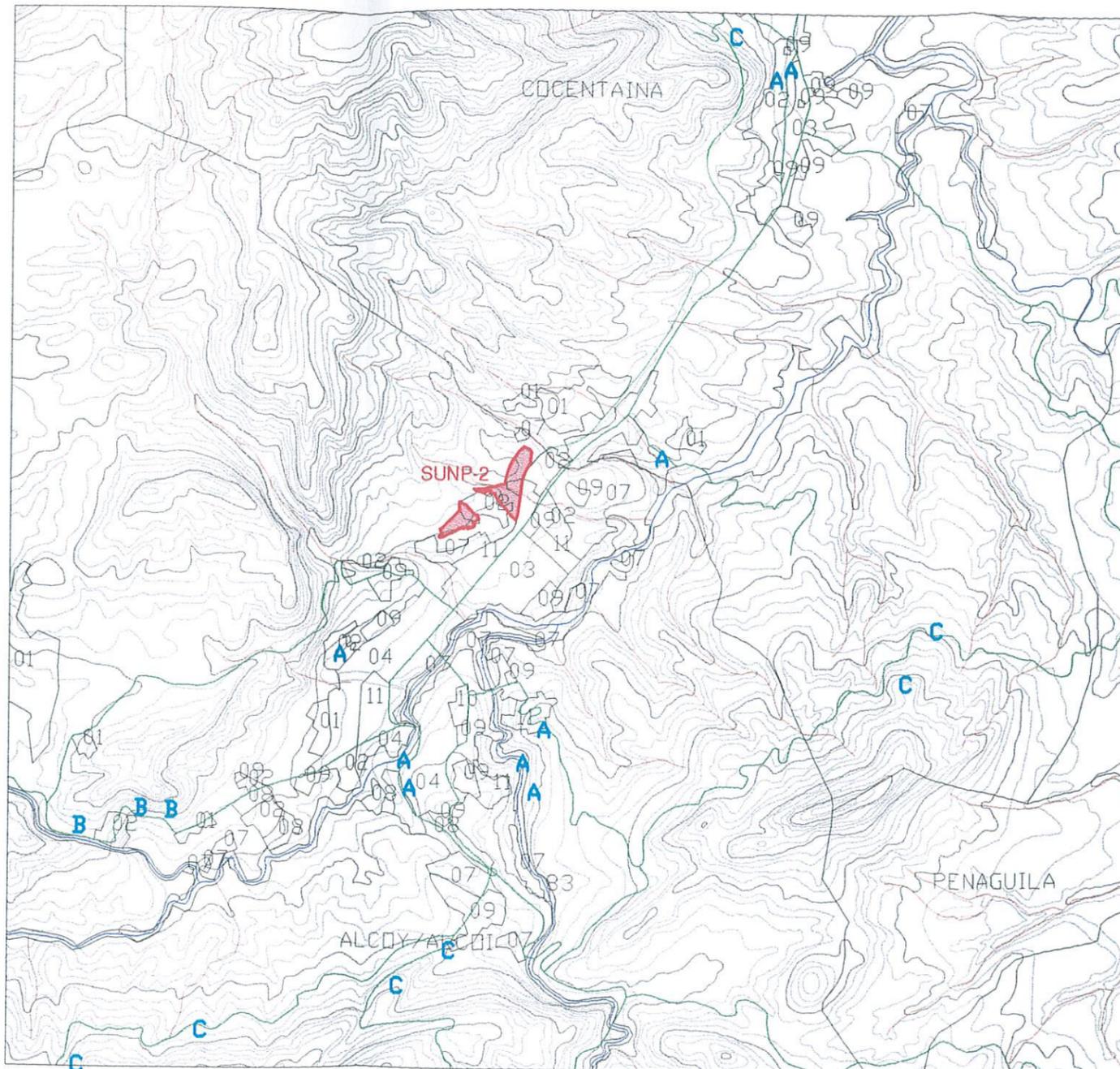
24-11-06 / 14-12-06

Alcoy, a
EL/LA SECRETARIO./A

CONSELL DE LA GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE TERRITORI I VIVIENDA
DILIGENCIA para hacer constar que este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

el día 21 FEB 2007

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo



RIESGO DE DESLIZAMIENTO Y DESPRENDIMIENTOS (PUNTUALES)

- A- ZONA DE DAÑOS QUE AFECTAN A BIENES Y PERSONAS
- B- ZONA DE DAÑOS EN INFRAESTRUCTURAS QUE DIFICULTARIAN TRAFICO VIARIO Y LOS ACCESOS A POBLACIONES, CON PELIGRO REMOTO PARA LAS PERSONAS
- C- ZONA DE DAÑOS A INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS



REFUNDIDO
HOMOLOGACIÓN DEL SUNP-2 (COTES ALTES). ALCOY

PROMOTOR:

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCOY

LUIS DOMENECH PASTOR · CARLOS MATARRREDONA CATALÁ · MIGUEL BLANES JULIA
A R Q U I T E C T O S

SISTEMA DE INFORMACION TERRITORIAL

RIESGO DE DESLIZAMIENTOS PUNTUALES

PLANO N°: 23

ESCALA: 1/50.000

REFER: 01 01 SUNP-2

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

24 -11- 06 / 14 -12- 06

Alcay, a
EL/LA SECRETARIO./A



REFUNDIDO

PLAN PARCIAL - SECTOR ESTE

SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO S.U.N.P.-2
Cotes Altes - ALCOY



el día

2 FEB 2007

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo

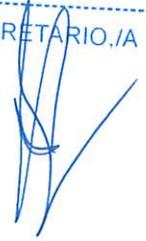
Promotor: INVERSIONES ALCOYANAS, S.A.
Arquitecto: Miguel Blanes Juliá
Abogado: Francisco Payá Albors

MODIFICADO
5 OCT. 2006

24 -11- 06 / 14 -12- 06

Alcoy, a

EL/LA SECRETARIO./A



INDICE

MEMORIA INFORMATIVA.

- a) Introducción.
- b) Situación Física.
- c) Situación Jurídica.

MEMORIA JUSTIFICATIVA.

NORMAS URBANISTICAS.

TITULO PRIMERO: FORMULACION, OBJETO Y CONTENIDO. PLAN PARCIAL- SECTOR ESTE "SUNP-2".

TITULO SEGUNDO: CALIFICACION URBANISTICA.

TITULO TERCERO: NORMAS URBANISTICAS.

CAPITULO PRIMERO: CLASIFICACION DE LOS USOS.

CAPITULO SEGUNDO: DEFINICION Y REGULACION ESPECIFICA DE LOS USOS.

Sección Primera: Vivienda.

Sección Segunda: Equipamiento Dotacional.

CAPITULO TERCERO: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION.

1: CONDICIONES DE LA PARCELA.

Sección Primera: Lindes y Superficies.

Sección Segunda: Condiciones de Emplazamiento de la Parcela.

Sección Tercera: Condiciones de Ocupación de la Parcela.

Sección Cuarta: Aprovechamiento sobre la Parcela.

2: CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMAS DE LOS EDIFICIOS.

Sección Primera: Altura de la Edificación y número de Plantas.

Sección Segunda: Sobre la Construcción Bajo Plano Medio de Rasante.

Sección Tercera: Sobre la Construcción sobre la Altura Máxima Reguladora.

3: TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION.

Sección Primera: Tipos de Edificación.

Sección Segunda: Edificaciones Secundarias o Auxiliares y otras Obras.

Sección Tercera: Cerramientos y Vallados.

4: CONDICIONES DE LA PARCELACION.

Sección Primera: Condiciones de la Parcelación.



CAPITULO CUARTO: CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS Y DE LA EDIFICACION EN LOS DISTINTOS AMBITOS DE CALIFICACION URBANISTICA.

1: EDIFICACION TERCIARIA AISLADA.

- Sección Primera: Ambito y Usos.
- Sección Segunda: Condiciones de la Parcela.
- Sección Tercera: Condiciones de Volumen y Forma de los Edificios.
- Sección Cuarta: Condiciones Estéticas.
- Sección Quinta: Aparcamientos y Accesos.

2: EDIFICACION UNIFAMILIAR EN HILERA.

- Sección Primera: Ambito y Usos.
- Sección Segunda: Condiciones de la Parcela.
- Sección Tercera: Condiciones de Volumen y Forma de los Edificios.
- Sección Cuarta: Condiciones Estéticas.
- Sección Quinta: Aparcamientos y Accesos.

3: ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO.

- Sección Primera: Ambito y Usos.
- Sección Segunda: Condiciones Específicas.

4: ESPACIOS DE CARÁCTER DOTACIONAL.

- Sección Primera: Ambito y Usos.
- Sección Segunda: Condiciones Específicas.

TITULO CUARTO: NORMAS DE PROTECCION Y MEDIO AMBIENTE.

- Sección Primera: Condiciones de Seguridad en los Edificios y sus Instalaciones.
- Sección Segunda: Condiciones Ambientales.
- Sección Tercera: Condiciones Mínimas de Habitabilidad y Calidad de los Locales.

TITULO QUINTO: NORMAS DE URBANIZACION.

ANEXO Nº1: CUADROS RESUMEN DE SUPERFICIES.

PLANOS

PLANOS DE INFORMACION.

- P.1.- Emplazamiento General y Ordenación estructural.
- P.2.- Estado Actual de los Terrenos.
- P.3.- Estructura de la Propiedad.

PLANOS DE ORDENACION.

- P.4.- Régimen Urbanístico sobre topográfico.

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

24 -11- 06 / 14 -12- 06

Alcay, a

EL/LA SECRETARIO,/A



Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

24 -11- 06 / 14 -12- 06

- P.5.- Régimen Urbanístico.
- P.6.- Red Viaria.
- P.7.- Parcelación.
- P.8.- Secciones de viales.
- P.9.- Perfiles longitudinales de viales.
- P.10.- Red de energía eléctrica.
- P.11.- Red de alumbrado público.
- P.12.- Red de telefonía.
- P.13.- Red de abastecimiento de agua potable.
- P.14.- Red de saneamiento.

Alcay, a
EL/LA SECRETARIO/A



Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

24 -11- 06 / 14 -12- 06

Alcoy, a

EL/LA SECRETARIO./A



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

MEMORIA INFORMATIVA



24 -11- 06 / 14 -12- 06

Alcay, a
EL/LA SECRETAR/A

MEMORIA INFORMATIVA

A) Introducción.

El objeto del presente plan Parcial es el desarrollo del PGOU de Alcoy, ordenar pormenorizadamente el Sector Este de Suelo Urbanizable No Programado del SUNP-2 *Cotes Altes*. Es decir su contenido es el definido en el artículo 12.C de la LRAU.

El Plan Parcial se presenta junto con el documento de homologación modificativa que define o diferencia los elementos estructurales de la ordenación pormenorizada, y junto con el Programa de Actuación Integrada del Sector Este, con una única Unidad de Ejecución, en cumplimiento, en este caso, del artículo 52ª de la LRAU que limita la iniciativa de redacción de Planes Parciales por particulares "en desarrollo de un Programa del que sean adjudicatarios o compitiendo por su adjudicación para desarrollar, al menos, una de las Unidades de Ejecución del Plan que promuevan."

El Sector como ámbito de ordenación propio de un Plan Parcial (art. 20 de la LRAU) viene delimitado por la Homologación Modificativa de este Plan Parcial.

El artículo citado, exige que el perímetro del Sector se configure con ejes viarios y alineaciones propias de la Red Primaria o Estructural de Dotaciones, o excepcionalmente con los límites del suelo no urbanizable. Dicho trazado, nunca se determinará con el exclusivo propósito de ajustarlo a límites de termino municipal o a límites de propiedad. Ya hemos dicho que dicha delimitación del Sector viene establecida por el documento de homologación.

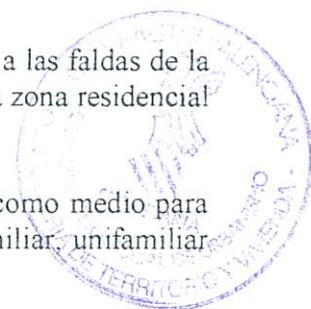
De otro lado, el Plan Parcial que se propone, cumple las exigencias del artículo 21 de la LRAU:

- Detalla alineaciones y rasantes.
- Detalla las reservas dotacionales.
- Determina normativamente, que no gráficamente el parcelario, posibilidad prevista legalmente en el artículo citado.
- Así como recoge los destinos urbanísticos y las edificabilidades previstas para los terrenos y construcciones.

Se cumplen los estándares exigibles por el artículo 22 de la LRAU y Anexo al RPU lo que se constata en cuadro anexo. La finalidad del Plan Parcial es la de promover la implantación de instalaciones Residenciales, que ayuden a dotar de una zona residencial más a la ciudad de Alcoy.

Se trata de un área que se dispone al este de la urbanización *Sol i Camp* a las faldas de la montaña de *Serelles* con orientación sur como principal, se pretende que sea una zona residencial de densidad media.

La puesta en el mercado de este suelo, es necesaria fundamentalmente como medio para dar un abanico suficiente a la demanda del mismo en cuanto a vivienda unifamiliar, unifamiliar adosada o en bloque.



24 -11- 06 / 14 -12- 06

Alcoy, a

EL/LA SECRETARIO/A

B) Situación Física.

El Sector objeto de Plan Parcial es una bolsa de Suelo Urbanizable no Programado incluido en el PGOU de Alcoy como Sector de "Sunp-2", bordeado por referencias físicas muy claras, como son el propio límite del Suelo Urbano, la línea de ferrocarril Alcoy-Xativa y los terrenos colindantes.

En cuanto a la topografía de los terrenos cabe destacar la morfología accidentada de los mismos, en la actualidad la totalidad de los terrenos existentes en la zona son terrenos poco aprovechados con clara vocación agrícola, o de segunda residencia. En la mayoría de abanalamientos existentes, existen vestigios de uso agrícola, con cultivos de almendros, olivos y alguna pequeña huerta. Los terrenos tienen una explotación poco extensiva, dedicándose a cultivos de secano, dada la dificultad manifiesta de su uso para la agricultura debido a sus fuertes pendientes y a la escasez de agua para su riego.

Por tanto a las faldas de la montaña conocida con el nombre como de *Serelles* y con orientación sur se localizan el Sector Este del SUNP-2, al este de la urbanización *Sol i Camp*, de carácter más accidentado se ve delimitado por dos espacios barrancosos. Existe un asunto de gran importancia respecto a los caminos que existen en la actualidad pues tanto el SUNP-2 como la Urbanización *Sol i Camp* quedan atravesados por el *Cordel del Teular del Llangonissero* que cruza en diagonal con orientación noroeste-sureste, en la zona correspondiente a *Sol i Camp* discurre por las calles Cine Monterrey y *Olivar de la Bassa*, ante la *Conselleria de Medi Ambient* se cursa el trámite oportuno para cambiar el trazado de esta vía pecuaria de tal forma que quede absorbida y asumida dentro de la futuras ordenaciones.

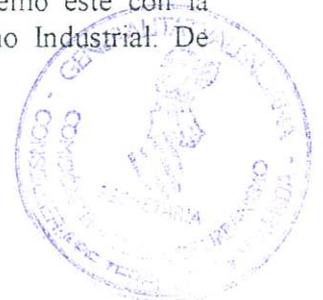
Las edificaciones de la zona se pueden dividir en dos tipos, viejas masías y corrales actualmente en ruinas, o casas de segunda residencia que, alternadas en el tiempo demuestran la pujanza y el interés desde antaño por estas tierras.

En particular el Sector Este objeto del Plan Parcial, se desarrollará mediante una única Unidad de Ejecución, como hemos apuntado antes, con una superficie de 96.926,26 m². En la zona en cuestión existen cuatro viviendas consolidadas y en uso.

En la zona existen diferentes ramales o acometidas de carácter secundario que dan suministro tanto eléctrico como de agua y telefonía los diferentes núcleos habitados del mismo, pero para el desarrollo del Sector será necesario una nueva acometida de dichos servicios dado el número de usuarios.

No existe red de Saneamiento, salvo de carácter particular para cada vivienda, ni red de alumbrado público en los diferentes viales principales; aunque dada la proximidad del núcleo urbano, el entronque se ejecutará en el punto más conveniente.

El P.G.O.U. de Alcoy grafía un vial de 12 m. de anchura que es el que vertebra el Sector Este del SUNP-2 con la urbanización *Sol i Camp* y lo conecta en el extremo este con la prolongación de la calle Tomás Llácer y en el oeste con el nuevo Polígono Industrial. De



cualquier forma este vial se va adecua a la nueva realidad que surgetras la presentación del documento de Homologación de este Plan Parcial.

C) Situación Jurídica.

El objeto del presente Plan Parcial es ordenar pormenorizadamente, el Sector Este de Suelo Urbanizable No Programado de "Sunp-2", de Alcoy, siguiendo las directrices de su PGOU, aprobado el 20 de julio de 1.989, que lo clasifica así, para poder proceder a la programación de los terrenos, con la mencionada ordenación pormenorizada, en cumplimiento del Artículo 12.C de la LRAU.

Este Plan se presenta junto al documento de Homologación Modificativa que diferencia los elementos estructurales de la Ordenación Pormenorizada, y junto con el Programa de Actuación Integrada, en cumplimiento, en este caso, del Artículo 52 de la LRAU, en referencia a la limitación de la iniciativa de redacción de Planes Parciales por particulares "en desarrollo de un Programa del que sean adjudicatarios o compitiendo por su adjudicación para desarrollar, al menos, una de las Unidades de Ejecución del Plan que promueven" (Unidad de Ejecución de la que se presenta Anteproyecto de Urbanización).

El Sector, como ámbito de ordenación propio de un Plan Parcial (Art. 20 de la LRAU), viene delimitado por la Homologación del área del SUNP-2, *Cotes Altas*.

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

24 -11- 06 / 14 -12- 06

Alcoy, a
EL/LA SECRETARIO./A



Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

24 -11- 06 / 14 -12- 06

Alcoy, a
EL/LA SECRETARIO,/A



MEMORIA JUSTIFICATIVA



Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

24 -11- 06 / 14 -12- 06

Alcoy, a

EL/LA SECRETARIO/A

MEMORIA JUSTIFICATIVA.

El objetivo inicial de desarrollo del Plan es pues dotar al mismo de los elementos necesarios para ser considerado como suelo apto para ser urbanizado, es por ello que es imprescindible el cumplimiento de los estándares y características que la LRAU define para alcanzar esta meta.

El Plan Parcial que se propone, cumple las exigencias del Artículo 21 de la LRAU:

- Detalla alineaciones y rasantes.
- Detalla las reservas dotacionales.
- Detalla Normativamente el parcelario, según el mencionado Art. 21.
- Recoge los destinos urbanísticos y las edificabilidades previstas para los terrenos y construcciones.

Se cumplen a su vez, los estándares exigibles por el Art. 22 de la LRAU, y el Anexo del Reglamento de Planeamiento.

La finalidad última del Plan Parcial, es la de promover la implantación de una Edificación de carácter Residencial: Edificio colectivo, Unifamiliares Adosadas, en Hilera, o Aisladas dentro del Area descrita por el P.G.O.U. como zona SUNP-2, en el Sector Este que aquí desarrollamos. Por este motivo, la Normativa del Plan va a incidir, de forma específica en el tipo de edificación, su uso y cuantos parametros sean necesarios para definir edificabilidades, alturas, ocupación, volumen, etc., que garanticen la inexistencia de impacto visual de sus edificaciones, y que se adapten a la tipología permitida en el Plan General para dicho tipo de suelo.

A continuación adjuntamos ficha comparativa, en donde vamos a observar los diferentes estándares previstos en la LRAU, así como a comprobar el cumplimiento de los mismos:

Por lo que hace referencia a lo descrito en el Artículo 17.2.C (Infraestructuras, espacios libres, jardines, dotaciones y elementos urbanos protegidos de carácter privado o municipal) dado que es un Sector sin Ordenación Pormenorizada (hasta que se redacte el Plan Parcial), las determinaciones que se definan "ex novo" deben ajustarse a los estándares dotacionales del Artículo 22 de la LRAU.

Siendo el Sector Este de desarrollo eminentemente residencial se aplicará lo establecido en el Artículo 22 apartado B y C de la LRAU.

SECTOR ESTE (Una única Unidad de Ejecución)	96.926,26 m²
----------------------------------------------------	--------------------------------



Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

24 -11- 06 / 14 -12- 06

Alcoy, a

EL/LA SECRETARIO/A

RESERVA MINIMA DE SUELO DESTINADO A DOTACIONAL PUBLICO Y VIARIO 24% sobre la superficie total del Sector, para una edificabilidad bruta de 0'45 m²/m²s. (Art. 4 del Anexo del Reglamento de Planeamiento).

RESERVA MINIMA SUELO DOTACIONAL PUBLICO Y VIARIO	23.262,30 m ²
--------------------------------------------------	--------------------------

RESERVA MINIMA DE SUELO DESTINADO A ZONA VERDE, según el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, para una edificabilidad bruta de 0'45 m²/m²s, será del 10% de la superficie del Sector. (Art. 4 del Anexo de planeamiento).

RESERVA MINIMA DE SUELO PARA ZONA VERDE	9.692,62 m ²
-----------------------------------------	-------------------------

RESERVA MINIMA DE SUELO DESTINADO A EQUIPAMIENTO, según el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, para una edificabilidad bruta de 0'45 m²/m²s, será del 6% de la superficie del Sector. (Art. 4 del Anexo de planeamiento).

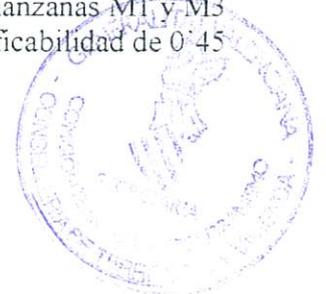
RESERVA MINIMA DE SUELO PARA EQUIPAMIENTO	5.815,57 m ²
-------------------------------------------	-------------------------

Se cumplen los estándares sobradamente, siendo la superficie total destinada a Dotacional Público y Viario de 27.014,96 m², la superficie destinada a Zona Verde es de 19.128,28 m². y la superficie destinada a Equipamiento 6.769,44 m², siendo su suma de 52.912,68 m².

CUMPLIMIENTO DEL NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS (DENSIDAD), según el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, la edificabilidad máxima residencial no superará 1 m²/m²s. Y su densidad no será mayor de 75 viv/Ha. (Art. 7 del Anexo al Reglamento de Planeamiento). Por otra parte, adecuándonos al cumplimiento del PGOU de Alcoy, referente a dicho Sector, se define su edificabilidad máxima en 0'45 m²/m²s. y según el documento de Homologación Modificativa llegamos a una densidad de 35 viv/Ha., por lo tanto:

EDIFICABILIDAD MAXIMA SECTOR ESTE = 96.926,26 m ² s x 0'45 m ² /m ² s = 43.616,82 m ² t
DENSIDAD MAXIMA SECTOR ESTE → 35 viv / Ha x 9,69 Ha = 339 viviendas.

Se prevé en el Sector Este un número máximo de 339 viviendas, por lo que se modifica la densidad residencial prevista en el P.G.O.U. de Alcoy. La superficie destinada a Superficie Residencial es de 41.945,45 m²s., con una edificabilidad neta máxima en las manzanas MI y M3 de 2,045 m²/m²s. Aumentando la densidad residencial hasta 35 Viv/ha. La edificabilidad de 0'45



Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

24 -11- 06 / 14 -12- 06

Alcay, a

EL/LA SECRETARIO/A

m²/m²s. prevista en el PGOU, comporta una edificabilidad techo máxima (sin factores de corrección) de 43.616,82 m²t.

RESERVA MINIMA DESTINADA A APARCAMIENTOS, según el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, se ha de prever en suelo RESIDENCIAL:

- Parcela: una plaza de aparcamiento por cada vivienda o unidad residencial, incrementada por una plaza más por cada diez o fracción: $339 + 339 / 10 = 373$ Plazas

- Viario: La mitad de plazas de aparcamiento que en parcela: $373 / 2 = 187$ Plazas

- RESERVA MINIMA DE APARCAMIENTOS TOTAL 560 Plazas

La disposición transitoria Octava de la LRAU, establece la aplicación de una reserva de suelo con destino escolar, que correspondería a una reserva de 12 m² por vivienda, lo que equivale a un total de 4.068 m². No obstante, previo informe de la Conselleria de Educación se podrá exonerar o minorar dicha reserva, siempre que se cumplan los estándares del artículo 22.1 de la LRAU (reserva dotacional de 35 m² por cada 100 m² de edificabilidad máxima, es decir de 15.265,88 m²), o los previstos tal y como acabamos de analizar para el Reglamento de Planeamiento, que son superiores.

JUSTIFICACION DE LA DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCION.

Tal y como se describe en la LRAU en su Capítulo III, las Unidades de Ejecución son superficies acotadas de terrenos que delimitan el ámbito completo de una Actuación Integrada, o de una de sus fases, es por ello que la delimitación en cada una de sus fases (Unidad de Ejecución) ha de comportar una serie de características de la misma, principalmente la autonomía de cada una de sus fases respecto a las otras en particular de las primeras fases respecto a las subsiguientes, tanto a nivel de comunicaciones (viario), como de redes de instalaciones (saneamiento, electricidad, acometida de agua, telefonía, etc.).

VIAL DE RED PRIMARIA

El vial de red primaria que discurre por el Sector tiene una superficie de 3.579,17 m². El resto de viales miden un total de 23.435,79 m², lo que representa un porcentaje del 24,18% sobre la total superficie del sector, mientras que el estándar aplicable según el RPLAN es del 24%.

PARAMETROS URBANISTICOS PARA EL EQUIPAMIENTO PRIVADO

No se ha contemplado edificabilidad alguna para el suelo delimitado como *Equipamiento Privado*, ya que el mismo ocupa la zona de servidumbre de la línea férrea Alcoi-Xàtiva, por lo que existe una prohibición de construir, estando destinado dicho suelo a servir de amortiguación entre los edificios y la propia línea férrea, para lo que se procederá a la plantación de arbolado, previa la correspondiente autorización de Renfe.



24 -11- 06 / 14 -12- 06

Alcoy, a
EL/LA SECRETARIO/A

SECTOR ESTE → UNA SOLA UNIDAD DE EJECUCION:

Entendemos que la Unidad de Ejecución, cumple todas estas características mencionadas anteriormente. Las líneas generales de actuación pretenden consolidar una zona residencial de densidad media, que aproveche en todo momento los desniveles para organizar la morfología de la propuesta urbanística, este aspecto es definitivo pues hay zonas que por su dificultad orográfica son imposibles de rentabilizar y en la mayoría de los viales su trazado se rige por la distribución lógica de las curvas de nivel.

Así pretendemos que un vial de 15 m. de anchura, como puerta de entrada reciba el que aparece en el P.G.O.U. cosiendo transversalmente la urbanización *Sol i Camp* con el resto de las Unidades de Ejecución del SECTOR OESTE del SUNP-2, este vial da continuidad y vertebrata la propuesta de la ordenación, pues conecta con el túnel, el puente de la prolongación de la calle Tomás Llácer y continua por el borde de la vía del ferrocarril hasta llegar al extremo este que vuelve a permitir la conexión con la C.N.-340. En todo momento establece un frente continuo y casi impenetrable, excepto de manera puntual, de forma que la propuesta, en primer término intenta negar tanto la vía del ferrocarril como la C.N.-340, a continuación una serie de calles, de 10 m. y 12 m. de anchura, afrontan las distintas pendientes para que las líneas principales de edificación se dispongan ortogonalmente a ellas de la forma más natural y aprovechando la orientación sureste, que es la que proporciona la falda de la montaña de *Serelles*. Las zonas verdes se disponen en el corazón de la Unidad de Ejecución, donde menor cota presenta y en otros lugares que asume el colchón ante el ferrocarril. El equipamiento queda situado en el extremo este ya que de esta forma esos terrenos quedan contiguos a los del actual Centre Ocupacional *Gormaget*. Es importante comentar que casi en el extremo noroeste de la Unidad de Ejecución existe una vivienda unifamiliar aislada que queda vinculada geográficamente, según la delimitación del P.G.O.U., al SUNP-2, pero que en el aspecto urbano depende de la urbanización *Sol i Camp*, con una superficie de 767,02 m² y a la que se accede desde la calle Cine Principal, por ello en el documento de homologación se excluye del SUNP-2 y se vincula a la urbanización *Sol i Camp* de la que depende en cuanto a todo tipo de infraestructuras, por lo que la superficie de la Unidad de Ejecución del Sector Este comprende 96.926,26 m².

Dicha Unidad de Ejecución se destinará como uso característico a **SUELO RESIDENCIAL**, con compatibilidad, según el P.G.O.U. de Alcoy, para:

- a) Industria, exclusivamente en grado 5, situaciones D o E.
- b) Servicios del automovil en grado 5, situación D.
- c) Terciario en los grados y situaciones que fije el propio P.A.U.,
- d) Dotacional en los grados y situaciones que fije el P.A.U. con los mínimos fijados en el Reglamento de Planeamiento.

Incompatibilizando, por lo tanto, todos los industriales y de servicios del automóvil no recogidos en el punto anterior. La autonomía de instalaciones viene refrendada por la ubicación en de dos Centro de Transformación (CT), del que se abastecerá, así como las conexiones con la red de agua potable, mediante una tubería de diámetro 200, atendiendo a la proximidad de la ciudad y por tanto de sus infraestructuras y dado que la Urbanización *Sol i Camp* goza de todos los servicios municipales como si de parte de la ciudad se tratara. Respecto a la conexión con el



sistema de evacuación de aguas residuales la Unidad de Ejecución, el punto de menor cota corresponde al pequeño túnel que cruza la C.N.-340 y la vía del ferrocarril, lugar indicado para poder atravesar con la red general de saneamiento de toda esta área, así como la posible emisión de las aguas pluviales por superficie. Su autonomía viaria, que ya hemos comentado, la hacen óptima para su actividad característica: Residencial. Como delimitación de la misma se contemplará la servidumbre impuesta por la vía del ferrocarril, cuyos límites se ajustan a los lindes de las parcelas adyacentes a la traza de la vía férrea. La ejecución del planteamiento supondrá las distintas reservas para la protección del ferrocarril, según la Ley de Ordenación de Transportes Terrestres (L.O.T.T.), en Suelo no Urbano:

- ZONA DE DOMINIO PUBLICO (Explanación + 8 m.): 8 m.
- ZONA DE SERVIDUMBRE: 20 m.
- ZONA DE AFECCION: 50 m.

No podrán iniciarse las obras en tanto no se haya dictado por parte del Honorable Sr. Conseller de Territorio y Vivienda la resolución aprobatoria de la autorización de cambio de trazado del Cordel del Teular del Llonganissero, tramitado de conformidad con su legislación aplicable.

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

24 -11- 06 / 14 -12- 06

Alcay, a

EL/LA SECRETARIO/A



Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de _____

24 -11- 06 / 14 -12- 06

Alcay, a _____
EL/LA SECRETARIO/A



NORMAS URBANISTICAS



TITULO PRIMERO: FORMULACION, OBJETO Y CONTENIDO DEL PLAN PARCIAL.

Art. 1.1.- Ambito de Planeamiento de desarrollo.

El presente Sector Este del Plan Parcial del SUNP-2 se formula en cumplimiento de las determinaciones del actual Plan General de Ordenación Urbana de Alcoy.

Art. 1.2.- Objeto del Plan Parcial.

El objeto del Sector Este del Plan Parcial del SUNP-2, es la ordenación y urbanización de los terrenos clasificados por el Plan General como Suelo Urbanizable No Programado SUNP-2, e incluidos en el documento de Homologación Modificativa adjunto, cuyas determinaciones se desarrollan en el presente Plan Parcial. Su finalidad es la de promover la implantación de instalaciones y residenciales que activen la economía en el ámbito municipal y comarcal.

Art. 1.3.- Documentación del Plan Parcial.

Son documentos integrantes del presente Plan Parcial:

1.- Memoria.

- Memoria Informativa.
- Memoria Justificativa.

2.- Planos de Información.

- P.1.- Emplazamiento General y Ordenación estructural.
- P.2.- Estado Actual de los Terrenos.
- P.3.- Estructura de la Propiedad.

3.- Documentos con eficacia Normativa:

- 3.1.- Normas Urbanísticas.
- 3.2.- Los Planos de Ordenación.

- P.4.- Régimen Urbanístico sobre topográfico.
- P.5.- Régimen Urbanístico.
- P.6.- Red Viaria.
- P.7.- Parcelación.
- P.8.- Secciones de viales.
- P.9.- Perfiles longitudinales de viales.
- P.10.- Red de energía eléctrica.
- P.11.- Red de alumbrado público.
- P.12.- Red de telefonía.
- P.13.- Red de agua potable.
- P.14.- Red de saneamiento.

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

24 -11- 06 / 14 -12- 06

Alcoy, a
EL/LA SECRETARIO/A



TITULO SEGUNDO: CALIFICACION URBANISTICA.

Art. 2.1.- Areas de Calificación Urbanística.

El Plan Parcial establece las siguientes Areas de Calificación Urbanística (ver Plano de Régimen Urbanístico).

Unidad de Ejecución:

- a) Suelo Residencial (Manzanas: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10)
- b) Suelo Dotacional Público y Viario (RV + AV).
- c) Suelo destinado a Equipamientos (EQ).
- d) Zonas Verdes Publicas (ZV).

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

24 -11- 06 / 14 -12- 06

Alcoy, a

EL/LA SECRETARIO/A

TITULO TERCERO: NORMAS URBANISTICAS.

CAPITULO PRIMERO: CLASIFICACION DE LOS USOS.

Art. 3.1.- Calificación del Suelo.

Los usos considerados en el Plan General de Ordenación Urbana de Alcoy propuestos para este Plan Parcial son los siguientes:

Dicho sector se destinará como uso característico a **Suelo Residencial**, con compatibilidad para:

- a) Industria, exclusivamente en grado 5, situaciones D o E.
- b) Servicios del automovil en grado 5, situación D.
- c) Terciario en los grados y situaciones que fije el propio P.A.U.,
- d) Dotacional en los grados y situaciones que fije el P.A.U. con los mínimos fijados en el Reglamento de Planeamiento.

Art. 3.2.- Simultaneidad de Usos.

En todo el Sector el uso característico será el Residencial, aunque compatible con los usos. Cuando una actividad comprenda varios de los usos señalados anteriormente, siempre que fueran compatibles entre si, cada uno de los usos deberá cumplir las condiciones y prescripciones que se determinan para cada uno de ellos.

CAPITULO SEGUNDO: DEFINICION Y REGULACION DE LOS USOS.

Sección Primera: Residencial.

Art. 3.3.- Definición (Art. 278 P.G.O.U.)



Es el correspondiente a edificios o parte de un edificio destinado a residencia de una familia o grupo con comportamiento de relación asimilables al de una familia.

Art. 3.4.- Clasificación (Art. 279 P.G.O.U.)

Se distinguen dos clases:

- **1ª) Vivienda Unifamiliar**, aquella que tiene acceso independiente y exclusivo desde el nivel del suelo del espacio libre exterior.
- **2ª) Edificio Colectivo de Viviendas o Vivienda Colectiva**, constituido por varias viviendas con uno o varios accesos desde la vía pública.

En el caso de uso de vivienda en edificio colectivo no se admitirá la construcción de edificaciones cuya situación o dimensiones limiten o desfiguren sensiblemente el territorio y se establecerán las medidas necesarias para lograr la integración de los núcleos de población en el paisaje que lo rodea.

Art. 3.5.- Condiciones.

Deben cumplir las condiciones generales dispuestas en las Normas de Habitabilidad y Diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana, así como aquellas normas de edificabilidad e higiénicas presentes en las Normas del P.G.O.U.

Su altura máxima será de hasta cinco plantas (PB+4), o de 17,00 metros. Se admiten sótanos y semisótanos.

Se podrán juntar dos parcelas, para realizar tipos de Vivienda Pareada, previo compromiso de los dos propietarios de su realización.

La nueva edificación se retranqueará de la alineación exterior, anterior y posterior, un mínimo de 3 m. y del testero, un mínimo de 3 metros.

La distancia a los lindes interiores de la parcela será de 3 metros mínimo.

Sección Segunda: Equipamiento Dotacional.

Art. 3.6.- Definición.

Los usos dotacionales son aquellos cuya función es la de proveer al vecindario y público en general de las instalaciones y edificaciones que hagan posible su educación, progreso cultural, atención a la salud, ocio y bienestar, así como la de proporcionar los servicios propios de a vida urbana. Su titularidad puede ser pública y privada.

Art. 3.7.- Clasificación.

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

24 -11- 06 / 14 -12- 06

Alcoy, a

EL/LA SECRETARIO/A



Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

24 -11- 06 / 14 -12- 06

Alcay, a
EL/LA SECRETARIO/A



Se distinguen las siguientes categorías:

- Espacios Libres.
- Equipamientos.
- Servicios Urbanos.

Art. 3.8.- Condiciones.

Cumplirán las condiciones establecidas en las zonas de Ordenanzas, en las que se autorice este uso, así como aquellas disposiciones vigentes que les sean de aplicación.

CAPITULO TERCERO: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION.

1.- CONDICIONES DE LA PARCELA.

Sección Primera: Lindes y Superficies.

Art. 3.9.- Definición y conceptos: lindes y medición de superficie.

- 1- Lindes son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.
- 2- Son lindes exteriores los que delimitan la parcela con la vía o el espacio libre público al que de frente; son lindes interiores los restantes.
- 3- La superficie de parcela se medirá por la proyección horizontal del área comprendida dentro de sus lindes.

Sección Segunda: Condiciones de Emplazamiento en la parcela.

Art. 3.10.- Concepto y aplicación.

Las condiciones de emplazamiento son las que determinan la posición de las construcciones dentro de la parcela, y se definen en las Condiciones Particulares de cada área.

Art. 3.11.- Distancias a lindes.

Se entiende por distancia a lindes, la que separa un plano de fachada, en su caso un saliente, del linde de referencia más próximo, medida sobre una recta perpendicular al propio linde. La distancia mínima a lindes exteriores será de 3 metros, y la mínima a lindes interiores de 3 metros.

En el caso de vivienda en hilera o adosada, las mismas sólo cumplirán la distancia a lindes de parcela respecto al frente de fachada y en final de dicha agregación.

Art. 3.12.- Plano medio de la parcela.



El plano medio se señalará tomando, la semisuma de las cotas de altura a que están situados los dos puntos extremos de cada linde exterior e interior.

Sección Tercera: Condiciones de Ocupación de la Parcela.

Art. 3.13.- Parcela mínima.

La parcela mínima para el uso residencial será de 110 m².

Art. 3.14.- Ocupación máxima de parcela.

El índice máximo de ocupación de la parcela por la edificación será del 60% sobre rasante.

Salvo indicación de lo contrario, las construcciones subterráneas podrán ocupar en el subsuelo como máximo la superficie correspondiente a la ocupación de parcela donde se ubique.

Art. 3.15.- Coeficiente de ocupación.

Se entiende por coeficiente de ocupación, la relación entre la superficie ocupada y la superficie de la parcela. La ocupación máxima permitida será la indicada en el artículo 3.14 de estas Normas Urbanísticas.

Art. 3.16.- Superficie libre de parcela.

Es la parte de la parcela en la que no se puede edificar como consecuencia de la aplicación de las condiciones de ocupación.

Sección Cuarta: Aprovechamiento sobre la Parcela.

Art. 3.17.- Superficie construida por planta.

Se entiende por superficie construida por planta la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

Art. 3.18.- Superficie construida total.

Se entiende por superficie construida total la suma de las superficies construidas de todas las plantas que componen el edificio.

Art.3.19.- Superficie útil.

Se entiende por superficie útil de una pieza o local la comprendida dentro del perímetro definido por la cara interna de sus crecimientos: con el exterior, con otras piezas o locales del edificio o con otros edificios. Es superficie útil de una planta o del edificio, respectivamente, la suma de las superficies útiles de las piezas o locales que integran una planta o la totalidad del edificio.

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

24 -11- 06 / 14 -12- 06

Alcay, a
EL/LA SECRETARIO/A



24 -11- 06 / 14 -12- 06

Alcay, a
EL/LA SECRETARIO/A

Art. 3.20.- Edificabilidad.

Es el valor máximo total, expresado en metros cuadrados de techo, de la edificación sobre rasante que podrá realizarse en una parcela, mediante la aplicación de los parámetros geométricos (numero de plantas, ocupación en planta, etc.) establecidos por el Plan y/o mediante coeficientes de edificabilidad.

Art. 3.21.- Coeficiente de edificabilidad.

El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie edificable total y la superficie de a proyección horizontal del ámbito de referencia.

En función del ámbito de referencia se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

- a) Coeficiente de edificabilidad bruta: se aplica sobre la superficie total del ámbito que corresponda, que incluye la totalidad de los terrenos dentro de ese ámbito, es decir, tanto las parcelas como los espacios libres públicos y la red viaria.
- b) Coeficiente de edificabilidad neta: se aplica sobre la superficie neta de las parcelas, es decir, sobre la superficie total de la parcela deducidos los espacios libres públicos y los viarios públicos.

Art. 3.22.- Dotación de aparcamientos.

Se entiende por plaza de aparcamiento un mínimo de 30 m² por vehículo, incluso accesos y rampas. Las dotaciones de reservas de aparcamiento privado serán como mínimo:

- En parcela, una plaza de aparcamiento por cada vivienda o unidad residencial, incrementada por una plaza más por cada diez o fracción.

Todo proyecto de edificación de nueva planta que se pretende construir estará obligado a incluir para la obtención de las licencias de obra, las plazas de aparcamiento precisas para cumplir con las dotaciones previstas. Los aparcamientos exigidos podrán hallarse en las siguientes situaciones:

- En la propia parcela.
- En el sótano.
- En el semisótano.
- En planta baja.

2.- CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

Sección Primera: Altura de la Edificación y número de Plantas.



24 -11- 06 / 14 -12- 06

Alcay, a

EL/LA SECRETARIO/A

Art. 3.23.- Altura de la edificación.

La altura de la edificación es la dimensión vertical de la parte del mismo que sobresale del terreno. Para su medición se utilizarán las unidades métricas y/o el número de plantas del edificio.

Art. 3.24.- Número de plantas.

En el número total de plantas se incluirán las entreplantas que se acusen en fachada y tuviesen acceso independiente del de la planta baja, así como los semisótanos que, acusándose en fachada, sobresalieran en cualquier punto más de 1,50 m. sobre el plano medio de parcela.

Art. 3.25.- Altura máxima reguladora y número de plantas.

Para regular la altura máxima de cornisa se establecen dos unidades, la altura máxima reguladora y número máximo de plantas que habrán que respetarse, ambas con máximos admisibles correlativos.

La altura máxima reguladora se medirá desde el plano medio de la parcela hasta el plano inferior del forjado de la última planta.

Si el terreno tiene pendiente acusada la edificación se podrá escalonar de forma que en ninguno de sus puntos su altura sobrepase la altura máxima reguladora y/o el número de plantas permitidos.

Art. 3.26.- Planta.

Es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

Art. 3.27.- Entreplanta.

Se entiende por entreplanta aquella planta que, en su totalidad, tiene forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja.

Art. 3.28.- Altura libre de planta.

Se entiende por altura libre de planta la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta.

La altura libre mínima en plantas sobre rasante, para locales en que exista utilización permanente por personas, será de 2,50 metros.

Sección Segunda: Sobre la Construcción Bajo Plano Medio de Parcela.

Art. 3.29.- Planta sótano.



Es la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuentra en todos sus puntos por debajo del plano medio de la parcela. La altura libre mínima no será inferior a 2,20 metros en edificación de carácter residencial. La superficie construida en los sótanos no computará a efectos de la edificabilidad máxima.

Art. 3.30.- Planta semisótano.

Es la planta de edificación que tiene parte de su altura libre por debajo del plano medio de la parcela. La altura por encima del plano medio de la parcela, no será en ningún punto superior a 1,50 metros y se medirá de igual forma que la altura de cornisa. La altura libre mínima no será inferior a 2,20 metros. La superficie construida de las plantas de semisótano no computará a los efectos de la edificabilidad máxima.

Art. 3.31.- Piezas habituales en plantas bajo plano medio de parcela.

En plantas de sótano no podrán instalarse piezas habitables, ni locales comerciales.

En planta semisótano se prohíbe la ubicación de piezas habitables destinadas a uso residencial. Como locales de trabajo o comerciales, podrán utilizarse sólo si los huecos de ventilación tienen una superficie no inferior a 1/10 de la superficie útil del local.

Sección Tercera: Sobre la Construcción sobre la Altura Máxima Reguladora.

Art. 3.32.- Elementos sobresalientes al plano horizontal de la altura máxima permitida. Buhardillas.

Cuando se edifiquen, sobre rasante, como máximo tres plantas (PB+2), se permitirán por encima de ellas piezas habitables bajo cubierta, que no podrán rebasar un plano inclinado de 45 grados trazado desde la arista de coronación correspondiente a la fachada principal y cuya superficie será computada como edificable en la parte que tenga una altura libre superior a los dos metros. La altura de cornisa, en este caso, de la edificación será, como máximo, de 11 metros medida desde el punto medio de la rasante de su fachada principal.

Art. 3.33.- Otros elementos sobresalientes al plano horizontal de la altura máxima permitida.

Sobre el plano horizontal que determina la altura máxima edificable, se prohíbe toda clase de edificación, salvo las siguientes excepciones:

- La cubierta de la edificación.
- Los elementos e instalaciones destinados al aprovechamiento de la energía solar.
- Los elementos ornamentales de fachada, las chimeneas y las antenas de radio, TV y similares.
- Depósitos de gas



Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

24 -11- 06 / 14 -12- 06

Alcay, a
EL/LA SECRETARIO/A

24 -11- 06 / 14 -12- 06

3.- TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION.

Sección Primera: Tipos de Edificación.

Art. 3.34.- Definición.

En el ámbito del presente Plan Parcial se prevén los siguientes tipos básicos de edificación:

- 1.- Vivienda Unifamiliar (Adosada, agrupada) con posibilidad de Vivienda Colectiva (En bloque).
- 2.- Vivienda Unifamiliar Aislada Intensiva. (Sección 2. Zona U-2, Art. 427-433 P.G.O.U.).

En el caso de uso de vivienda en edificio colectivo no se admitirá la construcción de edificaciones cuya situación o dimensiones limiten o desfiguren sensiblemente el territorio y se establecerán las medidas necesarias para lograr la integración de los núcleos de población en el paisaje que lo rodea.

Art. 3.35.- Tipo de edificación.

1.- VIVIENDA UNIFAMILIAR con posibilidad de Vivienda Colectiva.

1.1.- Usos.

1.1.1.- El uso característico de esta ordenanza es el de **Vivienda Unifamiliar.**

No obstante podrán edificarse **BLOQUES** con disposición similar, en cuanto a retranqueos y disposición, destinados a vivienda multifamiliar sin sobrepasar la edificabilidad que se le asigne a cada parcela, haciéndose una salvedad en cuanto a las alturas de forma que se puedan alcanzar:

- 3 Alturas (PB+2): M-4, M-5, M-6, M-7, M-8 y M-10.
- 5 Alturas (PB+4): M-1, M-2 y M-3. (Vivienda Colectiva)

En estos caso de vivienda colectiva se considerará superficie mínima de la parcela la que tenga una superficie de 500 m² en la que pueda inscribirse un círculo de diámetro igual a 15 metros y con un frente mínimo de igual dimensión. Se atenderá en este caso a las condiciones de la ordenanza de la zona A-1 Edificación Abierta Extensiva del P.G.O.U. de Alcoy (cuyo uso característico es el de vivienda multifamiliar en lo referente a usos (Art.397) y condiciones de parcela (Art. 398); siendo el resto de los condicionantes los de vivienda unifamiliar.

1.1.2.- Los usos compatibles e incompatibles serán mismos que los indicados en el Art. 547 del P.G.O.U. para el SUNP-1 *Llometes*.

1.2.- Tipología de edificación.



Alcoy, a
EL/LA SECRETARIO/A



24 -11- 03 / 14 -12- 06

Alcay, a
EL/LA SECRETARIO/A

Será de aplicación la tipología de edificación adosada o agrupada.

1.3.- Condiciones de la parcela.

A los efectos de reparcelación, segregación y parcelas, se establece como mínima la de superficie igual a 110 m², en caso de vivienda unifamiliar, en la que se pueda inscribir un círculo de diámetro igual a 5,50 metros e igual frente de parcela.

1.4.- Condiciones de ocupación y ubicación de la edificación.

1.4.1.- La nueva edificación se retranqueará de la alineación exterior un mínimo de 3 metros y del testero un mínimo de 3 metros.

1.4.2.- El índice de ocupación será del 60 por ciento sobre rasante.

1.5.- Condiciones de edificabilidad.

1.5.1.- La máxima edificabilidad neta sobre parcela se alcanza en las parcelas M-1 y M-3 con 1,90 m²/m²s.

Es posible la transferencia de edificabilidad entre manzanas dentro del ámbito del presente Plan Parcial - Sector Este del SUNP-2 siempre y cuando aquella no supere en un **treinta por ciento (30%)** lo inicialmente asignado y se documente convenientemente dicha transferencia

1.5.2.- Se admiten como máximo cinco plantas (PB+4) sobre rasante en las manzanas M-1, M-2 y M-3, la altura de cornisa, en este caso, de la edificación será, como máximo, de 17 metros medida desde el punto medio de la rasante de su fachada principal. Se admiten como máximo tres plantas (PB+2) sobre rasante en las manzanas M-4, M-5, M-6, M-7, M-8 y M-10, en este caso se permiten piezas habitables bajo cubierta, que no podrán rebasar un plano inclinado a 45 grados trazado desde la arista de coronación correspondiente a la fachada principal y cuya superficie será computada como edificable en la parte que tenga más altura libre superior a dos metros. La altura de cornisa, en este caso, de la edificación será, como máximo, de 11 metros medida desde el punto medio de la rasante de su fachada principal.

1.5.3.- El fondo máximo de la edificación sobre rasante será de 14 metros a partir del retranqueo.

1.5.4.- Se admiten toda clase de vuelos a frente de testero siempre que no sobrepasen más de 1 metro sobre los retranqueos mínimos permitidos.

1.6 Condiciones estéticas.

1.6.1.- Ninguna hilera de viviendas sobrepasará una longitud de 70 metros.

1.6.2.- Son también de aplicación las generales de la ordenanza.



2.- VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA INTENSIVA. (Sección 3. Zona U-2, Art. 427-433 P.G.O.U.). (Será de aplicación para la manzana M-9)

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

- 2.1.- Uso característico: - Vivienda Unifamiliar
- 2.2.- Tipología de edificación: - Abierta o pareada
- 2.3.- Condiciones de parcela: - Parcela mínima: 500 m²
- Lindero frontal mínimo: 15 m.
- Circulo mínimo: 15 m. de diámetro.
- 2.4.- Condiciones de ocupación: - Retranqueo exterior: 4 m.
- Retranqueo testero: 4 m.
- Retranqueo linderos laterales: 3 m.
- Índice máximo de ocupación: 30%
(Sobre y bajo rasante)
- 2.5.- Condiciones de edificabilidad: - Máxima edificabilidad neta: 0,20 m²/m²
- Número máximo de plantas: 2 (PB+1)
- Se permitirán piezas habitables bajo cubierta, que no podrán rebasar un plano inclinado de 45°, trazado desde la arista de coronación correspondiente y cuya superficie será computable a partir de los dos metros de altura libre interior.
- Altura máxima: 10 m.
- 2.6.- Condiciones estéticas: - Ninguna fachada rebasará los 20 m. de longitud.

24 -11- 06 / 14 -12- 06

Alcoy, a EL/LA SECRETARIO/A

Secretaría General

Sección Segunda: Edificaciones Secundarias o Auxiliares y otras Obras.

Art. 3.36.- Edificaciones secundarias y otras obras.

Se regulará dichas construcciones por cuanto indica el P.G.O.U. de Alcoy.

Sección Tercera: Cerramientos y Vallados.

Art. 3.37.- Cerramientos y vallados.

Los vallados o cerramientos de las parcelas deberán ser macizos hasta un máximo de 1,50 metros, y calados (o setos verdes) hasta una altura máxima total de 1,80 metros.

En el caso de existir desnivel en la parcela, el basamento macizo podrá ir escalonado pudiendo alcanzar una altura máxima de 1,75 metros.

Se autorizan portadas en los lugares de acceso a las parcelas y hornacinas o elementos decorativos, no pudiendo sobresalir respecto a los lindes exteriores.



24 -11- 06 / 14 -12- 06

Alcay, a
EL/LA SECRETARIO/A

Los materiales a emplear en la construcción de vallas y portadas, así como los acabados, serán similares a los de la edificación principal y en todo caso, integrados formalmente con la estética de la zona.

CAPITULO CUARTO: CONDICIONES DE LA PARCELACION.

Sección Primera: Condiciones de la Parcelación.

Art. 3.38.- Parcelación.

Se considera parcelación urbanística la división simultanea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que puedan dar lugar a parcelas independientes.

La parcelación que se refleja en los planos del Plan Parcial, es meramente orientativa, a expensas de la aprobación del proyecto de reparcelación.

Las parcelas definidas por el Plan Parcial en las Unidades de Ejecución se ajustan a las dimensiones previstas anteriormente.

Art. 3.39.- Regulación.

A fin de posibilitar cierta flexibilidad, se establecen en las ordenanzas, los parámetros de superficie mínima de parcela y ancho mínimo de lindes exteriores, teniendo en cuenta los supuestos siguientes:

- a) Una parcela de las definidas por el Plan podrá ser reducida de tamaño (hasta constituir la parcela mínima), cuando la porción de terreno sobrante quede situada en uno de los lindes laterales de la parcela y la misma se agregue a la parcela colindante correspondiente.
- b) Varias parcelas de las definidas por el Plan podrán ser remodeladas mediante agrupación de las mismas y posterior parcelación, basándose en la parcela mínima y ancho mínimo de linde exterior, siempre de conformidad con el art. 82 de la LRAU.
- c) En los casos no contemplados en los apartados anteriores será preciso recurrir a la tramitación de un Estudio de Detalle que deberá cumplir las siguientes exigencias:
 - 1- No producir daños a terceros.
 - 2- No sobrepasar el volumen edificable ni la ocupación de suelo que le corresponda de acuerdo con las condiciones fijadas en estas normas.
 - 3- Respetar las condiciones de la tipología de edificación permitida.
 - 4- Los espacios libres resultantes deberán dedicarse únicamente a espacios verdes, o cualquier uso permitido que no implique edificación.
 - 5- Estudio justificativo de las tipologías resultantes y su influencia en la morfología urbana, consecuencia de la modificación propuesta.

En ningún caso se exigirá Estudio de Detalle o Licencia de Parcelación cuando se trate de agrupar dos o más parcelas en una sola.



24 -11- 06 / 14 -12- 06

Alcoy, a

EL/LA SECRETARIO/A

Art. 3.40.- Consideraciones adicionales.

En aplicación del artículo anterior será necesario tener en cuenta las siguientes limitaciones:

- a) Los nuevos lindes que resulten de la posible modificación del parcelario, deberán ser racionales y preferentemente paralelos a los anteriores.
- b) Las nuevas parcelas resultantes deberán quedar acordes con las previsiones del Plan y del Proyecto de Urbanización. Caso de que hubiera de realizarse obras para traslado o creación de hornacinas, previsión de nuevos accesos al viario, o cualquier otro cambio a la urbanización, se cuantificarán los costes y se repercutirán al beneficiado o beneficiados directos con el cambio.

Art. 3.41.- Parcela mancomunada o en condominio.

Podrán realizarse dos o más edificaciones sobre una parcela en régimen de mancomunidad o condominio, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Cada una de las edificaciones previstas respetarán los parámetros y determinaciones impuestas para la zona que se trate. En ningún caso, la suma de los aprovechamientos parciales podrá ser superior al aprovechamiento máximo de la parcela original.
- b) El 20% del suelo como mínimo deberá ser mancomunado a efectos de ejecución, uso y mantenimiento, impidiéndose cualquier tipo de ocupación que dificulte la circulación para accesos y emergencias. Se permitirán viales de carácter privado, con un ancho mínimo de 10 m.
- c) Las dotaciones de infraestructuras, si no pudieran independizarse, serán mancomunadas con un solo punto de enganche en las redes públicas.

CAPITULO CUARTO: CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS DE LA EDIFICACION EN LOS DISTINTOS AMBITOS DE CALIFICACION URBANISTICA.

1: RESIDENCIAL: UNIFAMILIAR con posibilidad de Vivienda Colectiva, UNIFAMILIAR AISLADA INTENSIVA.

Sección primera: Ambito y Usos.

Art. 3.42.- Ambito.

Unidad de Ejecución – SECTOR ESTE

El área de la edificación Residencial: VIVIENDA UNIFAMILIAR con posibilidad de Vivienda Colectiva abarca el conjunto de manzanas grafiadas con la nomenclatura Residencial (M-1, M-2, M-3, M-4, M-5, M-6, M-7, M-8 y M-10) que expresamente se grafia con este título en el Plano de Régimen Urbanístico.



24 -11- 08 / 14 -12- 08

Alcay, a
EL/LA SECRETARIO/A

Ocupa una superficie de: 38.309,89 m²

El área de la edificación Residencial: UNIFAMILIAR AISLADA INTENSIVA abarca el conjunto de manzanas grafiadas con la nomenclatura Residencial (M-9) que expresamente se grafía con este título en el Plano de Régimen Urbanístico.

Ocupa una superficie de: 3.635,56 m²

Art. 3.43.- Usos.

- Característico

RESIDENCIAL

- Compatibles

- a) Industria, exclusivamente en grado 5, situaciones d o E.
- b) Servicios del automóvil en grado 5, situación D.
- c) Terciario: Oficinas, Comercios y Turístico-Residencial.
- d) Dotacional en los grados y situaciones que fije el P.G.O.U. con los mínimos fijados en el Reglamento de Planeamiento.

- Incompatible

Todos los industriales y de servicios del automóvil no recogidos en el punto anterior.

Sección Segunda: Condiciones de la Parela.

Art. 3.44.- División parcelaria.

Este documento desarrolla el SECTOR ESTE del Plan Parcial que corresponde al SUNP-2 *Cotes Altes*, establece la división parcelaria en una única Unidad de Ejecución.

Se permiten las parcelas mancomunadas, siempre que la constituyan, al menos, dos parcelas mínimas.

Art. 3.45.- Parámetros de edificabilidad.

La edificabilidad máxima bruta será de 0,45 m²t/m²s sobre parcela neta.

Art. 3.46.- Parámetros de ocupación.

El porcentaje máximo de ocupación de parcela neta queda fijado en el 60%.

Se establecen los siguientes retranqueos:



24 -11- 06 / 14 -12- 06

Alcay, a

ÉL/LA SECRETARIO./A

- Retranqueo al linde exterior: mínimo 3,00 metros.
- Retranqueo a linde interior: mínimo 3,00 metros.

En los espacios libres se permitirán las edificaciones secundarias reguladas según la Normativa Municipal.

Sección Tercera: Condiciones de Volumen y Forma de los Edificios.

Art. 3.47.- Condiciones de volumen y forma de los edificios.

La máxima altura de cornisa será:

Cinco plantas (PB+4): 17 metros.
Tres plantas (PB+2): 11 metros.

El número máximo de plantas a construir es de 5 plantas, sin perjuicio de otras limitaciones que se determinan. Se permiten los elementos sobresalientes al plano horizontal de la altura máxima permitida regulados en el art. 3.32 (Buhardillas) y 3.33 de estas Normas. Se permite la construcción de sótanos y semisótanos dentro de la superficie ocupable de la parcela, en las condiciones establecidas a tal efecto en las presentes Normas.

Sección Cuarta: Condiciones Estéticas.

Art. 3.48.- Condiciones estéticas.

Aún cuando el tipo de composición estética es libre, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Se tratarán todos los paramentos como fachada utilizando acabados de revoco en colores cálidos o en ladrillo caravista o en piedra.
- Se prohíben las cubiertas de fibrocemento.
- Si como consecuencia de la pendiente del terreno, resultarán paredes ciegas en la edificación, éstas se tratarán como los paramentos de fachada.

Sección Quinta: Aparcamientos y Accesos.

Art. 3.49.- Aparcamientos y accesos.

Se dispondrán como mínimo las plazas de aparcamiento de automóvil que se estipulan para cada uso en el art. 3.22 de estas Normas. Esta reserva deberá disponerse en el interior de las parcelas, debiendo utilizarse para ello los espacios libres de la misma que no obstaculicen el paso, en los sótanos, semisótanos o plantas bajas.

3. ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO.

Sección Primera: Ambito y Usos.



24-11-06 / 14-12-06

Art. 3.50.- Ambito.

Se regularán según las determinaciones del P.G.O.U. de Alcoy.

RESERVA MINIMA DE SUELO DESTINADO A ZONA VERDE (ZV), según el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, para una edificabilidad bruta de 0'45 m²/m²s, será del 10% de la superficie del Sector. (Art. 4 del Anexo de planeamiento).

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

RESERVA MINIMA DE SUELO PARA ZONA VERDE	9.692,62 m ²
SUELO DESTINADO A ZONA VERDE (ZV)	19.128,28 m²

4. ESPACIOS DE CARÁCTER DOTACIONAL PUBLICO.

Sección Primera: Ambito y Usos.

Art. 3.51.- Ambito.

Se regularán según las determinaciones del P.G.O.U. de Alcoy.

RESERVA MINIMA DE SUELO DESTINADO A DOTACIONAL PUBLICO Y VIARIO 24% sobre la superficie total del Sector, para una edificabilidad bruta de 0'45 m²/m²s. (Art. 4 del Anexo del Reglamento de Planeamiento).

RESERVA MINIMA SUELO DOTACIONAL PUBLICO Y VIARIO	23.262,30 m ²
SUELO DESTINADO A SUELO DOTACIONAL PUBLICO Y VIARIO	23.435,79 m²

RESERVA MINIMA DE SUELO DESTINADO A EQUIPAMIENTO (EQ), según el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, para una edificabilidad bruta de 0'45 m²/m²s, será del 6% de la superficie del Sector. (Art. 4 del Anexo de planeamiento).

RESERVA MINIMA DE SUELO PARA EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL/EDUCATIVO	5.815,57 m ²
SUELO DESTINADO A EQUIPAMIENTO (EQ)	6.769,44 m²

Art. 3.52.- Usos.

Los usos permitidos son todos los descritos en las Normas del P.G.O.U.

TITULO CUARTO: NORMAS DE PROTECCION Y MEDIO AMBIENTE.

Sección Primera: Condiciones de Seguridad en los Edificios y sus Instalaciones.



24 -11- 06 / 14 -12- 06

Alcoy, a
EL/LA SECRETARIO/A
Secretaría General

Art. 4.1.- Protección contra incendios.

Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios establece la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI/96 “Condiciones de Protección contra incendios en los edificios” y cuantas estuvieran vigentes en esta materia, de cualquier otro rango o ámbito del Estado.

Serán de obligado cumplimiento las disposiciones municipales que el Ayuntamiento tuviera aprobadas para incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personas y la extinción de incendios si llegara a producirse.

Quedan terminantemente prohibidos todos los locales de uso recreativo público ubicados en sótanos, incluso aquellos que cuenten con parte de la edificación en planta baja. Se tolerarán, no obstante, en semisótano, siempre que ofrezcan adecuadas garantías de seguridad.

Art. 4.2.- Supresión de barreras arquitectónicas.

Se aplicarán las disposiciones vigentes relativas a supresión de barreras arquitectónicas.

Art. 4.3.- Señalización de los edificios.

En los edificios de uso público, existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinas, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldañado en escaleras y, en general cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y para facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana, todo ello de acuerdo con la normativa específica vigente.

Art. 4.4.- Prevención contra el rayo.

Cuando por la localización de una edificación, o por la inexistencia de instalaciones de protección de su entorno, existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos. La instalación de pararrayos quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca, considerando el volumen edificado que debe protegerse y la peligrosidad del lugar respecto al rayo. Serán de aplicación la Norma Básica de la Edificación NTE-IPP Instalaciones de Protección. Pararrayos y cuantas estuviesen vigentes en esta materia de cualquier otro rango o ámbito del Estado.

Sección Segunda: Condiciones Ambientales.

Art. 4.5.- Condiciones ambientales.



24-11-06 / 14-12-06

Alcay, a

EL/LA SECRETARIO/A

Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones cualquiera que sea la actividad que albergue y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por transmisión de ruidos, vibraciones, emisión de gases nocivos, humos o partículas, vertidos líquidos o sólidos, perturbaciones eléctricas o emisión de radioactividad.

Serán de aplicación las condiciones que se establezcan en las Ordenanzas específicas municipales que el Ayuntamiento tuviera aprobadas, así como en la reglamentación específica de ámbito supramunicipal.

Art. 4.6.- Evacuación de humos.

Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficiente para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.

Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y las bocas de las chimeneas estarán situadas por lo menos a un metro por encima de las cumbres de los tejados, muros o cualquier otro obstáculo o estructura, distante menos de 10 metros.

Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas y salidas de humos y vahos de cocinas de restaurantes o bares.

El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.

Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanen del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal.

Art. 4.7.- Instalación de clima artificial.

Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer de una instalación de calefacción o acondicionamiento de aire pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor que pueda mantener las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente.

Las instalaciones de clima artificial cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación (Reglamento de Instalaciones de Calefacción, Climatización y Agua Caliente Sanitaria RD 1618/1980 e instrucciones técnicas complementarias IT.IC Orden de 16 de julio de 1981 o normas equivalentes) y aquella otra que pueda imponerle la Ordenanza municipal reguladora de la materia.

Art. 4.8.- Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos.

No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, vapores, gases ni otras formas de contaminación que puedan causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal



Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

24-11-06 / 14-12-06

Alcay, a

EL/LA SECRETARIO/A

o vegetal, a los bienes inmuebles, o deterioren las condiciones de limpieza exigibles para el decoro urbano.

Los gases, humos, partículas y en general cualquier elemento contaminante de la atmósfera, no podrán ser evacuados en ningún caso libremente al exterior, sino que deberán hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a lo que al respecto fuese de aplicación.

Art. 4.9.- Emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas.

Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia y las Ordenanzas que pudiese dictar el Ayuntamiento.

En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquellos que originen las perturbaciones.

Art. 4.10.- Transmisión de ruidos.

El nivel sonoro se medirá en decibelios ponderados de la escala A (db A) según la Norma UNE 21/31475 y su determinación se efectuará en los lugares de observación señalados en las Ordenanzas municipales específicas vigentes.

Sección Tercera: Condiciones Mínimas de Habitabilidad y Calidad de los Locales.

Art. 4.11.- Dotación de agua.

La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo, preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad. Se prevé la construcción en cada parcela de un depósito, estanco, para la recogida del agua de lluvia y su posterior utilización para el riego de las parcelas.

Art. 4.12.- Dotación de energía eléctrica.

Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada al sistema de abastecimiento general o a sistema adecuado de generación propia.

En los establecimientos abiertos al público se dispondrá de modo que pueda proporcionar iluminación artificial a todos los locales y permita las tomas de corriente para las instalaciones que se dispusieran.

Las instalaciones de baja tensión en el edificio quedarán definidas para la potencia eléctrica necesaria, teniendo en cuenta para el cálculo las previsiones de consumo de energía para los servicios y sus previstos, de acuerdo con las condiciones de dotación marcadas en las Instrucciones y Reglamentos específicos.



24 -11- 06 / 14 -12- 06

Alcay, a
EL/LA SECRETARIO/A

Art. 4.13.- Instalaciones de transformación.

Cuando se prevea la instalación de Centros de transformación de energía eléctrica en un edificio, deberán situarse por encima del nivel del alcantarillado general de la zona para impedir el desagüe en caso de inundaciones y, además de cumplir las condiciones exigidas por las reglamentaciones específicas, deberán ajustarse a las Normas de Protección de Medio Ambiente que les sean aplicables. No podrá ocuparse, sobre rasante, la vía pública con ninguna instalación auxiliar, salvo cuando se instale un cuadro de mandos para el alumbrado público.

Art. 4.14.- Cuarto de contadores y controles.

En todos los edificios que hubiese instalaciones diferenciadas por el consumidor, se dispondrá un local con las características técnicas adecuadas para albergar los contadores individualizados y los fusibles de seguridad.

Art. 4.15.- Puesta a tierra.

En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura.

La instalación de puesta a tierra quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca la línea, considerando las sobretensiones y corrientes de defecto que puedan originarse en las instalaciones eléctricas, antenas, pararrayos y grandes masas metálicas estructurales o de otro tipo.

Art. 4.16.- Otras energías.

Las instalaciones destinadas a dotar a los edificios de otras energías tales como combustibles gaseosos, líquidos o sólidos y energías alternativas tales como la energía solar, deberán cumplir las condiciones impuestas por la reglamentación específica, por las Ordenanzas que apruebe el Ayuntamiento y, en su caso, por las compañías suministradoras.

Art. 4.17.- Telefonía.

Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

Art. 4.18.- Evacuación de aguas pluviales.

Las aguas pluviales se evacuan por la superficie, mediante la previsión de cunetas y pasos bajo calzadas, así como tramos cuando sea preciso. El área objeto del Plan Parcial se divide en cuencas parciales independientes entre si, diversificando los puntos de desagüe pluvial. El tamaño de cada cuenca parcial no sobrepasa 10 Ha. Para el cálculo del caudal de aguas pluviales se estima el tiempo de acumulación para la cuenca recogida de 20 minutos, y se considera la media de los máximos aguaceros de esa duración ocurridos en periodos de dos años. Se consideran las aguas de aportación exterior al área, provenientes de vaguadas naturales,



estableciendo si es preciso defensas y cauces artificiales que desvíen de las áreas de asentamiento, esas aportaciones exteriores.

El trazado se situará bajo aceras y zonas verdes. Se establecerán pozos de registro en todos los cambios de rasante y entronque de ramales y como máximo a 60 m. entre si en las alineaciones rectas.

Art. 4.19.- Evacuación de aguas residuales.

Se realiza una red subterránea única para aguas negras. La red de aguas negras se calcula para caudales iguales a los de suministro de agua potable para uso doméstico, con un mínimo de 160 litros por segundo, y el caudal instantáneo cuatro veces al medio.

Las instalaciones de evacuación de las aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en la Norma Tecnológica correspondiente y deberán cumplir, en su caso, la Ordenanza específica municipal vigente. De no existir ésta, se someterá a las condiciones y preceptos establecidos en el Modelo de Ordenanzas de Vertidos a la Red Municipal de Alcantarillado, de la entidad de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad Valenciana.

Deberán acometer forzosamente a la red general, por intermedio de arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado. Se preverán las acometidas a las parcelas anticipando su ejecución a la del firme de la calzada.

Las aguas residuales procedentes de todo tipo de vertidos, deberán observar las siguientes limitaciones, para que sea procedente su recogida a través de la red de saneamiento general y de su posterior tratamiento en depuradora colectiva, a fin de proteger y conservar dichas infraestructuras.

PH	5,5-5
Sólidos en suspensión	1.000 mg/l
Demanda bioquímica de oxígeno DBO5	1.000 mg/l
Demanda química de oxígeno DQO	1.500 mg/l
Temperatura	50 °C
Conductividad eléctrica	5.000 µS/cm
Aluminio	20,0 mg/l
Arsénico	1,0 mg/l
Bario	20,0 mg/l
Boro	3,0 mg/l
Cadmio	0,5 mg/l
Cromo hexavalente	3,0 mg/l
Cromo total	5,0 mg/l
Hierro	10,0 mg/l
Manganeso	10,0 mg/l
Níquel	10,0 mg/l
Mercurio	0,1 mg/l

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

24 -11- 06 / 14 -12- 06

Alcoy, a

EL/LA SECRETARIO./A



Plomo	1,0 mg/l
Selenio	1,0 mg/l
Estaño	5,0 mg/l
Cobre	3,0 mg/l
Zinc	10,0 mg/l
Cianuros totales	5,0 mg/l
Cloruros	2.000 mg/l
Sulfuros totales	5,0 mg/l
Sulfitos	2,0 mg/l
Sulfatos	1.000 mg/l
Fluoruros	15,0 mg/l
Fósforo total	50,0 mg/l
Nitrógeno amoniacal	85,0 mg/l
Aceites y grasas	150,0 mg/l
Fenoles totales	2,0 mg/l
Aldehidos	2,0 mg/l
Detergentes	6,0 mg/l
Pesticidas	0,1 mg/l
Toxicidad (U.T.)	30,0 U.T.

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

24 -11- 06 / 14 -12- 06

Alcoy, a
EL/LA SECRETARIO/A

Quedará prohibido descargar directa o indirectamente a la red de alcantarillado vertidos con características o concentraciones instantáneas superiores a las indicadas, como así también cualquier otro tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos que razón de su naturaleza, propiedades y cantidades puedan causar daños, peligros o inconvenientes en las instalaciones de saneamiento.

4- Sin perjuicio de otras, son sustancias perjudiciales para las redes e instalaciones de saneamiento y depuración aquellas cuyo vertido al alcantarillado contienen:

- a) Materias sólidas o viscosas en cantidades o tamaños que, por si mismas o interaccionando con otras, produzcan obstrucciones o sedimentos que impidan el correcto funcionamiento y conservación del alcantarillado (gravas, arenas, escorias, basuras, etc.).
- b) Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles con el agua, combustibles o inflamables como: gasolina, petróleo, tolueno, tricloroetileno, etc.
- c) Pinturas.
- d) Aceites y grasas flotantes en cantidad que exceda la limitación anterior.
- e) Sustancias sólidas potencialmente peligrosas: carburo, cloratos, hidruros, etc.
- f) Gases o vapores combustibles, inflamables o tóxicos o procedentes de motores de explosión.
- g) Materiales que por sus propiedades o cantidad, por ellos mismos o tras reacción con otros, puedan originar:
 - Formación de mezclas inflamables o explosivas.
 - La creación de atmósferas molestas, insalubres, peligrosas o tóxicas que dificulten el trabajo del personal encargado de la inspección y mantenimiento de las instalaciones de saneamiento.



24 -11- 06 / 14 / -12- 06

Alcoy, a

EL/LA SECRETARIO/A

- Sustancias que por sí mismas o a consecuencia de procesos que tengan lugar dentro de la red de alcantarillado posean o adquieran propiedades corrosivas, capaces de dañar los materiales del alcantarillado o de las instalaciones de saneamiento o perjudicar al personal a su servicio.

Cuando se den los límites relacionados en el apartado 2 o las sustancias señaladas en el apartado 3, será necesaria la depuración previa por parte de la industria o actividad.

5- Se prohíben vertidos a pozos, galerías o cualquier otro sistema basado en la absorción de dichas aguas por el terreno. Tampoco se admitirá ningún tipo de vertido a la vía pública, cauces o cualquier otro bien de dominio o uso público.

6- La carencia de Permisos de Vertido, la obstrucción a la acción inspectora o la falsedad de los datos exigidos, independientemente del ejercicio de las acciones legales que correspondan implicará la rescisión del Permiso de Vertido, pudiendo determinar la correspondiente desconexión de la red de alcantarillado.

Art. 4.20.- Evacuación de residuos sólidos.

1- Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertidos a la red de alcantarillado. Sólo podrán autorizarse en los supuestos de excepción que prevea expresamente la ordenanza municipal reguladora de la materia.

2- Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad por sus características, no puedan o no deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

TITULO QUINTO: NORMAS DE URBANIZACION.

Art. 5.1.- Ambito de aplicación.

Las presentes Normas de Urbanización serán de aplicación dentro del ámbito del Plan Parcial del sector de SUNP-2 *Cotes Altes* en Alcoy.

Art. 5.2.- Red Viaria.

Unidad de Ejecución – SECTOR ESTE

Se plantea un vial como puerta de entrada que reciba al que aparece en el P.G.O.U. cosiendo transversalmente la urbanización *Sol i Camp* y las Unidades de Ejecución del SUNP-2, este vial de apenas 200 m. de longitud y 15 m. de anchura, que existen dos calzadas de 7,00 m., aceras de 1,50 m. y aparcamiento de 2,50 m. a ambos lados es el que da continuidad y vertebrada la propuesta, enlazando con viales de 10,00 m. y 12,00 m. de anchura, que conectan con el puente de la prolongación de la calle Tomás Llácer y continua por el borde de la vía del ferrocarril hasta llegar al extremo este que



vuelve a permitir la conexión con la C.N.-340. En todo momento la vía del ferrocarril establece un frente continuo y casi impenetrable, excepto de manera puntual, de forma que la propuesta, en primer término, intenta negar tanto la vía del ferrocarril como la C.N.-340, a continuación una serie de calles afrontan las distintas pendientes para que las líneas principales de edificación se dispongan ortogonalmente a ellas de la forma más natural y aprovechando la orientación sureste, que es la que proporciona la montaña de *Serelles*. Las zonas verdes se disponen en el corazón de la Unidad de Ejecución, donde menor cota presenta y en otros lugares que asume el papel de colchón ante el ferrocarril. El equipamiento queda situado en el extremo este ya que de esta forma esos terrenos quedan contiguos a los del actual *Centre Ocupacional Gormaget*.

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

La pendiente máxima será del 20%.

24 -11- 06 / 14 -12- 03

Art. 5.3.- Aparcamientos.

La dotación mínima de aparcamientos para RESIDENCIAL será:

Alcay. a
EL/LA SECRETARIO/A

- Plazas en parcela = n° viv. + (n° viv/ 10)
- Plazas públicas = + 50% plazas en parcela

- Parcela: una plaza de aparcamiento por cada vivienda o unidad residencial, incrementada por una plaza más por cada diez o fracción: $339 + 339 / 10 = 373$ Plazas

- Viario: La mitad de plazas de aparcamiento que en parcela: $373 / 2 = 187$ Plazas

- RESERVA MINIMA DE APARCAMIENTOS **TOTAL** **560 Plazas**

El tamaño de las plazas de aparcamiento para automóviles será de 5 x 2'50 metros como mínimo.

Art. 5.4.- Abastecimiento de agua.

Nos conectaremos por medio de una tubería de 200 mm., que a través de la arteria principal, conectará con el punto de acometida con el entronque del abastecimiento de la ciudad en esta zona, para después derivar por la red viaria secundaria, creando una anillo.

Se garantiza la dotación de 250 litros por habitante y día para el consumo humano en toda el área del Plan Parcial.

También se tendrá en cuenta el restablecimiento del suministro de agua potable que en la actualidad las edificaciones existente mantienen con carácter privativo.

Art. 5.5.- Saneamiento.



24 -11- 06 / 14 / -12- 06

Alcoy, a

Se conectará directamente con las redes de Saneamiento existentes en las proximidades del Sector. La totalidad de las parcelas conectarán con la depuradora por gravedad.

Al este de la urbanización *Sol i Camp*, en la Unidad de Ejecución el punto de menor cota corresponde al pequeño túnel que cruza la C.N.-340 y la vía del ferrocarril, lugar indicado para poder atravesar con la red general de saneamiento toda esta área, ya que las tres viviendas unifamiliares que existen en esta zona, así como la Casa del *Olivar de la Bassa* deben funcionar con fosas sépticas individuales. En esta hondonada es don se produce la escorrentía de mayor importancia debido al carácter agreste del barranco que queda al este de la urbanización *Sol i Camp*. En el lado opuesto y lindando con el término municipal de Cocentaina se encuentra otro barranco aunque de menor importancia.

Art. 5.6.- Suministro de energía eléctrica.

Se construirá en la Unidad de Ejecución dos Centros de Transformación con capacidad para dar el suministro en baja tensión a la U.E.-1 en su totalidad. La red de suministro en baja tensión será subterránea, bajo acera, y se desviarán las redes aéreas existentes, que son escasas. Incluyendo el desvío de una línea de Media Tensión que lo atraviesa.

Dotación:

La dotación mínima exigida será de 8 Kw por parcela. Para otros usos se justificará las dotaciones necesarias en función de los mismos.

Redes y centros de transformación:

Las líneas de distribución serán subterráneas.

Las casetas de transformación que no sean subterráneas deberán acondicionarse a la estética del conjunto, compaginando adecuadamente los criterios técnico-económicos con los estéticos en la elección de su emplazamiento. El proyecto de energía eléctrica deberá de adecuarse a la normativa vigente.

Art. 5.7.- Alumbrado público.

Se prevé, la iluminación de los viales por medio de luminarias tipo farola de 5 ó 6 metros de altura. Las mismas se situarán cada 15 metros. No obstante el factor de uniformidad será de 0'15, previéndose a ambos lados de las aceras.

1. Las líneas de distribución serán subterráneas.
2. Los niveles de iluminación del sistema viario no serán inferiores a los siguientes, salvo recomendación técnica municipal:



Vía	Iluminación	Factor de uniformidad
Principal	12 lux	0,4
Primaria	8 lux	0,3
Secundaria	4 lux	0,25
Peatonal	2 lux	0,15

Art. 5.8.- Telefonía.

Las líneas de distribución serán subterráneas y se ajustarán a la normativa específica reguladora de Telefónica.

NOTA: De acuerdo con el art. 57 de la ley 16/2003, de 17 de diciembre, Medidas Fiscales, de Gestión administrativa y Financiera, y de Organización de la Generalitat Valenciana, el suelo que pase a formar parte del patrimonio público de suelo por cesión del tanto por ciento del aprovechamiento urbanístico correspondiente, se destinará a la promoción de viviendas de protección pública. Podrán hacerlo bien mediante promoción directa, bien por enajenación gratuita u onerosa del suelo vinculada a tal fin.

Alcoy, febrero de 2003

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

24 -11- 06 / 14 -12- 06

EL ARQUITECTO

EL ABOGADO

Alcoy, a

EL/LA SECRETARIO/A

D. Miguel Blanes Juliá

D. Francisco Payá Albors



Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

24 -11- 03 / 14 -12- 03

Alcoy, a

EL/LA SECRETARIO./A



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

ANEXO N° 1 (CUADROS RESUMEN DE SUPERFICIES)



PLAN PARCIAL – SECTOR ESTE. “SUNP-2”, ALCOY. CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES.

SECTOR	SUPERF. m ²	USO GLOBAL	USO COMPATIBLE	USO PORMENOR	COEF. POND.
U.E.	96.926,26	RESIDENCIAL	Art. 3.43	Art. 3.35	
TOTAL	96.926,26	TOTAL. SUP. AREA REPARTO SECTOR ESTE			96.926,26

Edificabilidad Total Sector Potencial (0,45) = 43.616,82 m².

SECTOR	Nº VIVIENDAS	SUPERF. M2.	EDIFICAB.	M2t contr.	Ocup. Máx. (60%)
U.E.	339	41.945,45	0,45	43.616,82 m ² techo	25.167,27 m ²

Cesión al Aprovechamiento al Ayuntamiento (10%) = 4.361,68 m² techo

Superficie Media Parcelas = 110 m².

TOTAL SUPERF. RESIDENCIAL
41.945,45 m² **43,28 %**

ZONAS DOTACIONALES	PROYECTO	NORMATIVA
DOTACIONAL PRIVADO (sin aprovechamiento urbanístico)	2.068,13	-----
		2,13%
DOTACIONAL PUBLICO	Estándares Cesión (16%)	25.897,72
	Zona Verde (10%)	19.128,28
	Equipam. Dotacional (6%) (Asistencial/Educativo)	6.769,44
		15.508,20
		9.692,62
		5.815,57
SUPERFICIE TOTAL ZONAS DOTACIONALES	25.897,72	26,72%

VIALES	PROYECTO	NORMATIVA
Vial red primaria	3.579,17	
Viales principales	14.504,94	Estándares Cesión (24%)
Aparcamientos	1.911,44	Nº Aparcamientos
Sup. Ajard. No computables	7.019,41	560
SUPERFICIE TOTALES VIALES	23.435,79	24,18%

Superficie Total SECTOR ESTE **96.926,26** **100,00%**

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

24 -11- 08 14 -12- 03

Alcoy, a
EL/LA SECRETARIO/A



FICHA DE PLANEAMIENTO DEL SECTOR ESTE, S.U.N.P.-2. – ALCOY

1.- SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR ESTE.	96.926,26 m ² .
2.- ZONA VERDE (ZV).	19.128,28 m ² .
3.- EQUIPAMIENTO DOTACIONAL (EQ). (Asistencial/Educativo)	6.769,44 m ² .
4.- RED VIARIA (RV+AV). Vial Red Primaria: 3.579,17	23.435,79 m ² .
5.- SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL.	41.945,45 m ² .
6.- EQUIPAMIENTO DOTACIONAL PRIVADO. (sin aprovechamiento urbanístico)	2.068,13 m ² .
7.- APROVECHAMIENTO TIPO (Bruto).	0,45 m ² t / m ² s
8.- EDIFICABILIDAD MEDIA NETA POR PARCELA.	1,04 m ² t / m ² s
9.- DENSIDAD.	35 Viv / Ha
10.- EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	43.616,82 m ² t.

Usos. (Art. 3.43.-)

- **Característico**

RESIDENCIAL

- **Compatibles**

- e) Industria, exclusivamente en grado 5, situaciones d o E.
- f) Servicios del automóvil en grado 5, situación D.
- g) Terciario: Oficinas, Comercios y Turístico-Residencial.
- h) Dotacional en los grados y situaciones que fije el P.G.O.U. con los mínimos fijados en el Reglamento de Planeamiento.

- **Incompatible**

Todos los industriales y de servicios del automóvil no recogidos en el punto anterior.

Tipologías. (Art. 3.35.-): ANEJO N°2 (FICHAS DE ZONA)

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

24 -11- 06 / 14 -12- 06

Alcoy, a
EL/LA SECRETARIO,/A




CUADRO DE SUPERFICIES DE LA U.E. DEL SECTOR ESTE DEL S.U.N.P.-2. ALCOY

MANZANA	SUPERFICIE m2	EDIFICABILIDAD	m2t. Const.	nº de Viviendas
M-1	1.831,89	2,045	3.747,81 m2. Techo	29
M-2	4.999,58	1,077	5.383,30 m2. Techo	42
M-3	2.170,87	2,045	4.441,21 m2. Techo	35
M-4	3.490,90	0,80	2.792,72 m2. Techo	22
M-5	3.993,90	0,66	2.659,84 m2. Techo	22
M-6	2.468,32	1,20	2.961,98 m2. Techo	23
M-7	10.113,67	1,20	12.136,40 m2. Techo	95
M-8	3.434,60	1,20	4.121,52 m2. Techo	32
M-9	3.635,56	0,20	727,11 m2. Techo	3
M-10	5.806,16	0,80	4.644,93 m2. Techo	36
TOTALES	41.945,45	1,04	43.616,82 m2. Techo	339

Sup. Media Parcela = 110 m²

TOTAL SUPERF. RESIDENCIAL
41.945,45 m². 43,28%

ZONAS DOTACIONALES	PARCIALES	PORCENTAJES
DOTACIONAL PRIVADO (sin aprovechamiento urbanístico)		2.068,13
		2,13%
DOTACIONAL PUBLICO	Zona Verde	19.128,28
	Equipamiento Dotacional (Asistencial/Educativo)	6.769,44
		19,74
		6,98
SUPERFICIE TOTAL ZONAS DOTACIONALES	25.897,72	26,72%

ZONAS VIALES			
Vial red primaria	3.579,17	Aparcamientos	
Viales principales		Plazas en Parcela	373
Superficies ajardinadas no computables		Plazas Públicas	187
SUPERFICIE TOTAL VIALES	23.435,79		24,18%

Superficie Total U.E. SECTOR ESTE	96.926,26	100,00%
------------------------------------------	------------------	----------------

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

24 -11- 06 / 14 -12- 06

Alcoy, a
EL/LA SECRETARIO./A



Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

24 -11- 03 / 14 -12- 03

Alcay, a

EL/LA SECRETARIO/A




ANEJO N° 2 (FICHAS DE ZONA)



ZONA DE ORDENACION URBANISTICA: VIVIENDA UNIFAMILIAR con posibilidad de Vivienda Colectiva.		MANZANAS M-1, M-2 y M-3
MUNICIPIO: ALCOY		SECTOR ESTE S.U.N.P.-2
SISTEMA DE ORDENACION VIVIENDA UNIFAMILIAR con posibilidad de Vivienda Colectiva	TIPOLOGIA EDIFICATORIA AGRUPADA, ADOSADA O EN BLOQUE	USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
USO RESIDENCIAL	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
Residencial	Industrial, Exclusivamente en grado 5, situaciones D/ E.	Industrial no recogidos en el punto anterior.
	Servicios del automóvil en grado 5, situación D.	Servicios del automóvil no recogidos en el punto anterior.
	Terciario: Oficinas, Comercios y Turístico-Residencial.	
	Dotacional, en los grados y situaciones que fije el propio P.G.O.U., con los mínimos fijados en el Reglamento de Planeamiento.	

PARAMETROS URBANISTICOS			
PARCELA		POSICION de la edificación	
Parcela mínima	110 m ² .	Distancia mínima al linde frontal	3 m.
Frente mínimo de parcela	5,5 m.	Distancia mínima al testero	3 m.
Circulo inscrito mínimo	RADIO 2.75 m.		
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
Coefficiente medio de edificabilidad neta	1.04	Número máximo de plantas	5 (BAJA + 4)
Coefficiente de ocupación	60 %	Altura máxima reguladora	17.00 m
		Altura máxima total	
		Semisótanos	SI
		Sótanos	SI

OTRAS CONDICIONES	
Dotación de aparcamientos: 1 PLAZA POR VIVIENDA.	
Zonas verdes y espacios libres:	



Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

24-11-03 / 14-12-03

Alcoy, a

EL/LA SECRETARIO/A



ZONA DE ORDENACION URBANISTICA: VIVIENDA UNIFAMILIAR con posibilidad de Vivienda Colectiva.		MANZANAS M-4, M-5, M-6, M-7, M-8 y M-10
MUNICIPIO: ALCOY		SECTOR ESTE S.U.N.P.-2
SISTEMA DE ORDENACION VIVIENDA UNIFAMILIAR con posibilidad de Vivienda Colectiva	TIPOLOGIA EDIFICATORIA AGRUPADA, ADOSADA O EN BLOQUE	USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
USO RESIDENCIAL	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
Residencial	Industrial, Exclusivamente en grado 5. situaciones D/ E.	Industrial no recogidos en el punto anterior.
	Servicios del automóvil en grado 5. situación D.	Servicios del automóvil no recogidos en el punto anterior.
	Terciario: Oficinas, Comercios y Turístico-Residencial.	
	Dotacional, en los grados y situaciones que fije el propio P.G.O.U., con los mínimos fijados en el Reglamento de Planeamiento.	

PARAMETROS URBANISTICOS			
PARCELA		POSICION de la edificación	
Parcela mínima	110 m ² .	Distancia mínima al linde frontal	3 m.
Frente mínimo de parcela	5.5 m.	Distancia mínima al testero	3 m.
Círculo inscrito mínimo	RADIO 2.75 m.		
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
Coefficiente medio de edificabilidad neta	1.04	Número máximo de plantas	3 (BAJA + 2)
Coefficiente de ocupación	60 %	Altura máxima reguladora	11.00 m
		Altura máxima total	
		Semisótanos	SI
		Sótanos	SI
		Buhardillas	SI

OTRAS CONDICIONES	
Dotación de aparcamientos: 1 PLAZA POR VIVIENDA.	
Zonas verdes y espacios libres:	

DESCRIPCION GRAFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

24-11-06 / 14-12-06

Alcoy, a

EL/LA SECRETARIO/A

ZONA DE ORDENACION URBANISTICA: VIVIENDA UNIFAMILIAR.		MANZANA: M-9
MUNICIPIO: ALCOY		SECTOR ESTE S.U.N.P.-2
SISTEMA DE ORDENACION VIVIENDA UNIFAMILIAR	TIPOLOGIA EDIFICATORIA ABIERTA O PAREADA	USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
USO RESIDENCIAL	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
Residencial	Industrial. Exclusivamente en grado 5. situaciones D/ E.	Industrial no recogidos en el punto anterior.
	Servicios del automóvil en grado 5. situación D.	Servicios del automóvil no recogidos en el punto anterior.
	Terciario: Oficinas. Comercios y Turístico-Residencial	
	Dotacional, en los grados y situaciones que fije el propio P.G.O.U., con los mínimos fijados en el Reglamento de Planeamiento.	

PARAMETROS URBANISTICOS			
PARCELA		POSICION de la edificación	
Parcela mínima	500 m ² .	Retranqueo exterior	4 m.
Frente mínimo de parcela	15 m.	Retranqueo testero	4 m.
Círculo inscrito mínimo	RADIO 7.5 m.	Retranqueo linderos laterales	3 m.
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta	0.20	Número máximo de plantas	2 (BAJA - 1)
Coefficiente de ocupación	30 %	Altura máxima reguladora	10.00 m
		Altura máxima total	
		Semisótanos	SI
		Sótanos	SI
		Buhardillas	SI

OTRAS CONDICIONES	
Dotación de aparcamientos: 1 PLAZA POR VIVIENDA.	
Zonas verdes y espacios libres:	

DESCRIPCION GRAFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

24-11-06 / 14-12-06

EL/LA SECRETARIO/A



CONSELL DE LA GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE TERRITORI I VIVIENDA
DILIGENCIA para hacer constar que este
documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE



2 FEB 2007

el día

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo



Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

24 -11- 06 // 14 -12- 06

Alcoy, a

EL/LA SECRETARIO,/A



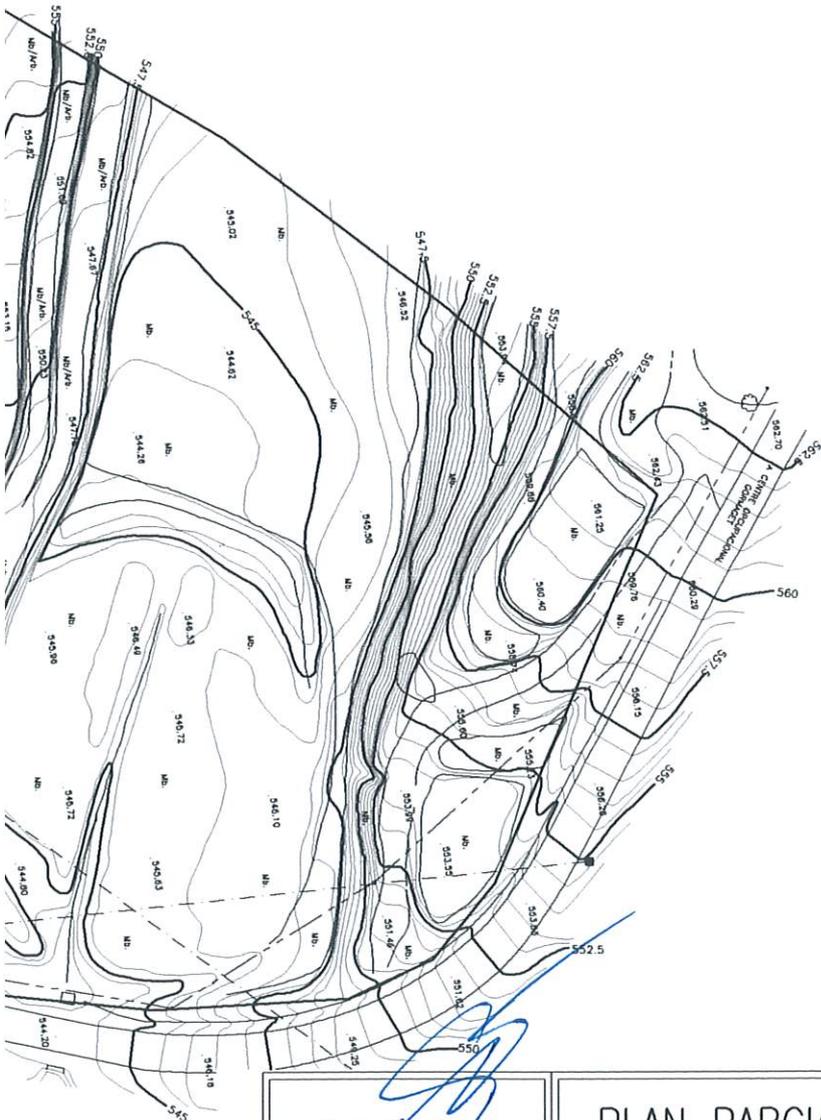
<p>MIGUEL BLANES SOLIA ARQUITECTO</p> <p>FRANCISCO PAYA ALBORS ABOGADO</p>	<p>PLAN PARCIAL – SECTOR ESTE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO S.U.N.P.–2</p>	
	<p>SITUACION: COTES ALTES – ALCOY</p>	
<p>PLANO DE EMPLAZAMIENTO GENERAL Y ORDENACION ESTRUCTURAL</p> <p style="text-align: right;">MODIFICADO 5 OCT. 2006</p>		<p>E-1/2000</p>
<p>FEBRERO-2003</p>	<p>PROMOTOR: INVERSIONES ALCOYANAS, S.A.</p>	<p>Nº PLANO 1</p>

CONSELL DE LA GENERALITAT VALENCIANA
 CONSELLERIA DE TERRITORI I VIVIENDA
 DILIGENCIA para hacer constar que este
 documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE



2 FEB 2007

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo



Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

24 -11- 06 / 14 -12- 06

Alcoy, a
 EL/LA SECRETARIO, /A



[Handwritten signature]



<p>MIGUEL BEANES JULIA ARQUITECTO</p> <p>FRANCISCO PAYA ALBORS ABOGADO</p>	<p>PLAN PARCIAL – SECTOR ESTE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO S.U.N.P.-2</p>
<p>SITUACION: COTES ALTES – ALCOY</p>	
<p>PLANO ESTADO ACTUAL DE LOS TERRENOS MODIFICADO 5 OCT. 2006</p>	<p>E-1/1000</p> <p>Nº PLANO</p>
<p>FEBRERO-2003</p>	<p>PROMOTOR: INVERSIONES ALCOYANAS, S.A.</p>
<p>2</p>	

CONSELL DE LA GENERALIDAD VALENCIANA
 CONSELLERIA DE TERRITORIO Y VIVIENDA
 DILIGENCIA para hacer constar que este
 documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

el día

2 FEB 2007

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo

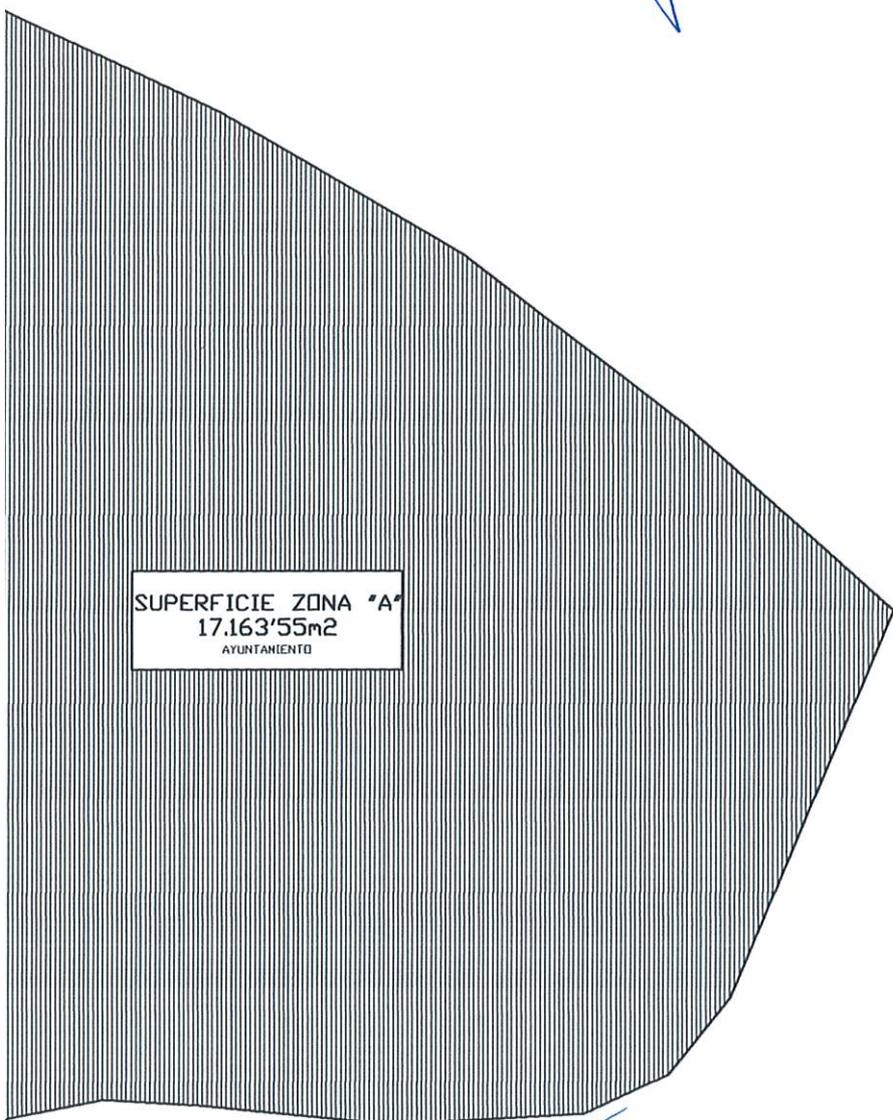


Aprobado provisionalmente por el
 Ayuntamiento Pleno en sesión
 de

24 -11- 06 / 14 -12- 06

Alcoy, a

EL/LA SECRETARIO, /A



SUPERFICIE ZONA "A"
 17.163'55m2
 AYUNTAMIENTO



MIGUEL BEANES JULIA ARQUITECTO FRANCISCO PAYA ALBORS ABOGADO	PLAN PARCIAL – SECTOR ESTE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO S.U.N.P.-2
	SITUACION: COTES ALTES – ALCOY
PLANO ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD MODIFICADO 5 OCT. 2006	E-1/1000 Nº PLANO 3
FEBRERO-2003	PROMOTOR: INVERSIONES ALCOYANAS, S.A.

CONSELL DE LA GENERALIDAD VALENCIANA
CONSELLERIA DE TERRITORIO Y VIVIENDA
DILIGENCIA para hacer constar que este
documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

el día

2 FEB 2007

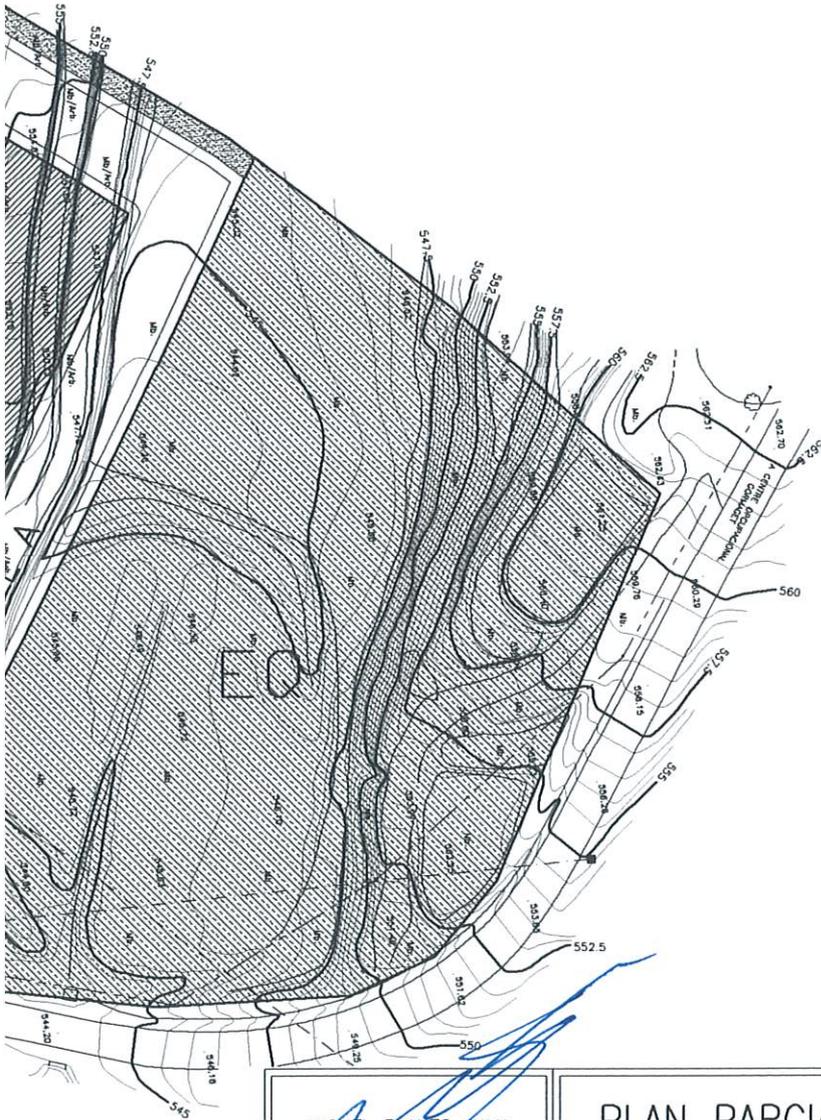
Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo



Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

24 -11- 06 / 14 -12- 06

Alcoy, a _____
EL/LA SECRETARIO,/A



MIGUEL BLANES JULIA
ARQUITECTO

FRANCISCO PAYA ALBORS
ABOGADO

PLAN PARCIAL – SECTOR ESTE
SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO S.U.N.P.-2

SITUACION: COTES ALTES – ALCOY

PLANO DE REGIMEN URBANISTICO, **MODIFICADO**
SOBRE TOPOGRAFICO **5 OCT. 2006**

E-1/1000

Nº PLANO

FEBRERO-2003

PROMOTOR: INVERSIONES ALCOYANAS, S.A.

4

TE AL DEPOSITO ACTUAL

CONSELL DE LA GENERALIDAD VALENCIANA
CONSELLERIA DE TERRITORI I Y VIVIENDA
DILIGENCIA para hacer constar que este
documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE



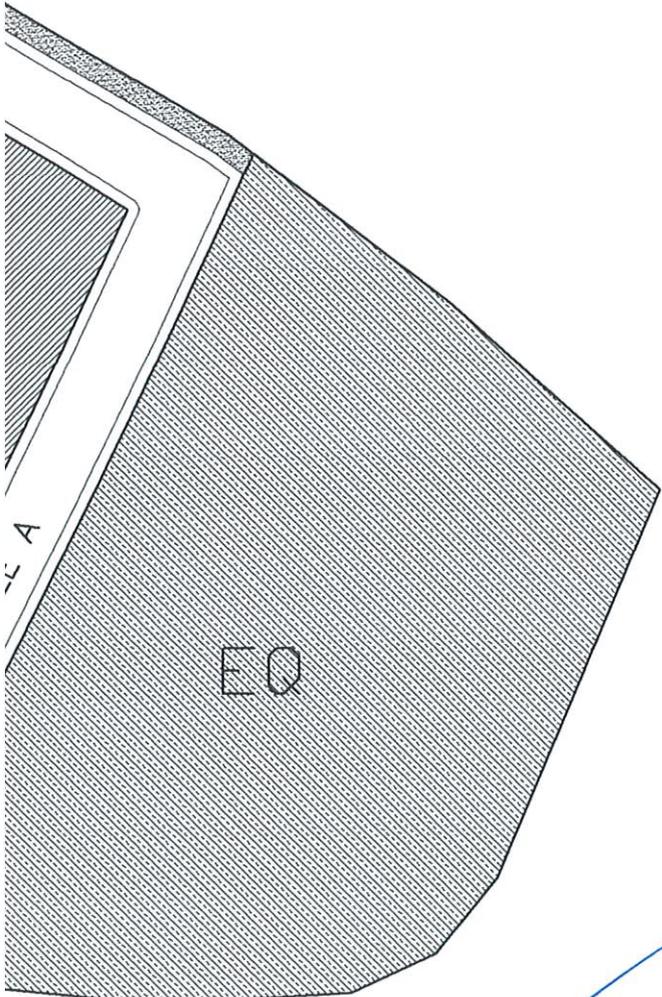
el día 2 FEB 2007

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

24 -11- 06 / 14 -12- 06

Alcoy, a
EL/LA SECRETARIO,/A



MIGUEL BLANES JULIA ARQUITECTO	PLAN PARCIAL – SECTOR ESTE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO S.U.N.P.–2
FRANCISCO PAYA ALBORS ABOGADO	SITUACION: COTES ALTES – ALCOY
PLANO DE REGIMEN URBANISTICO MODIFICADO 5 OCT. 2006	
FEBRERO–2003	PROMOTOR: INVERSIONES ALCOYANAS, S.A.
E–1/1000	
Nº PLANO	
5	



CONSELL DE LA GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE TERRITORI I VIVIENDA
DILIGENCIA para hacer constar que este
documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

el día

~~2 FEB 2007~~

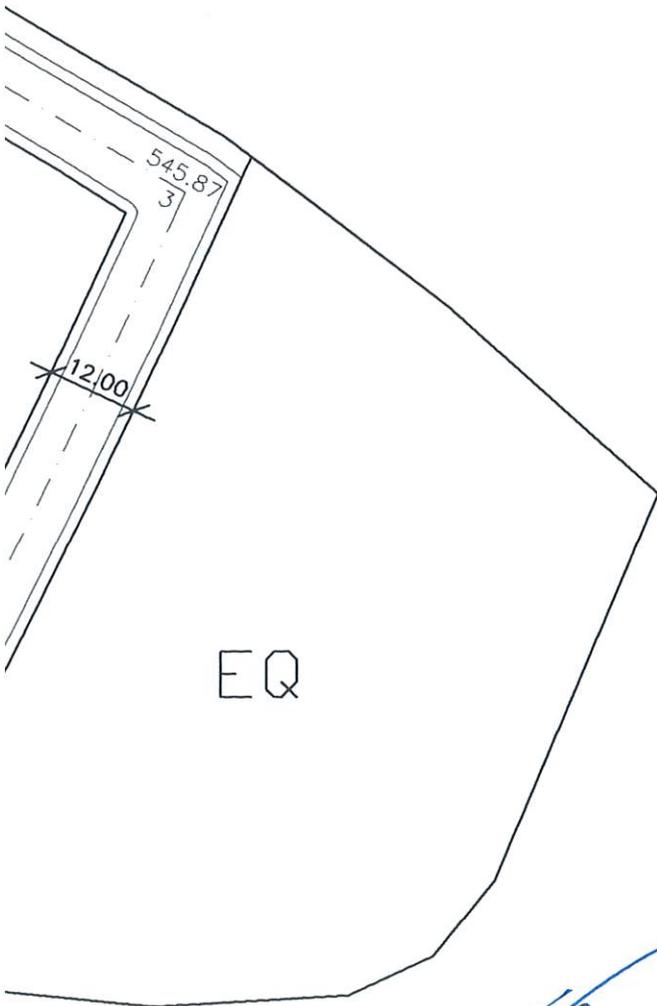
Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

24 -11- 06 / 14 -12- 06

Alcoy, a

EL/LA SECRETARIO, /A



<p>MIGUEL BLANES JULIA ARQUITECTO</p> <p>FRANCISCO PAYA ALBORS ABOGADO</p>	<p>PLAN PARCIAL – SECTOR ESTE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO S.U.N.P.-2</p>	
<p>SITUACION: COTES ALTES – ALCOY</p>		
<p>PLANO DE RED VIARIA</p>	<p>MODIFICADO 5 OCT. 2006</p>	<p>E-1/1000</p>
<p>FEBRERO-2003</p>	<p>PROMOTOR: INVERSIONES ALCOYANAS, S.A.</p>	<p>Nº PLANO 6</p>



CONSELL DE LA GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE TERRITORI I VIVIENDA
DILIGENCIA para hacer constar que este
documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

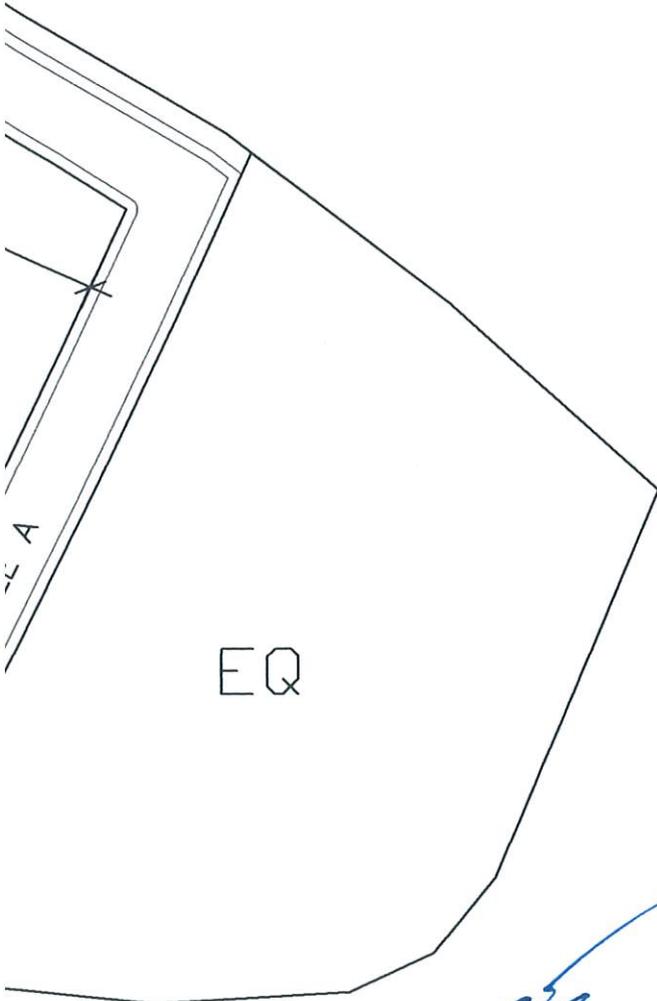
el dia 2 FEB 2007

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo

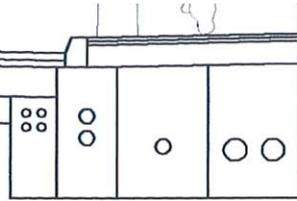
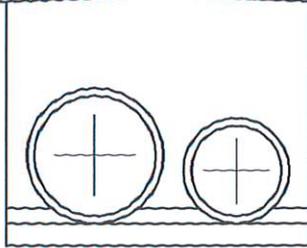
Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

24 -11- 06 / 14 -12- 06

Alcoy, a
EL/LA SECRETARIO/A



<p>MIGUEL BLANES JULIA ARQUITECTO</p> <p>FRANCISCO PAYA ALBORS ABOGADO</p>	<p>PLAN PARCIAL – SECTOR ESTE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO S.U.N.P.-2</p>
<p>PLANO DE PARCELACION</p>	<p>SITUACION: COTES ALTES – ALCOY</p>
<p>FEBRERO-2003</p>	<p>MODIFICADO 5 OCT. 2006</p>
<p>PROMOTOR: INVERSIONES ALCOYANAS, S.A.</p>	<p>E-1/1000</p> <p>Nº PLANO 7</p>



Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

24 -11- 06 / 14 -12- 06

Alcoy, a
EL/LA SECRETARIO./A



CONSELL DE LA GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE TERRITORI I VIVIENDA
DILIGENCIA para hacer constar que este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE



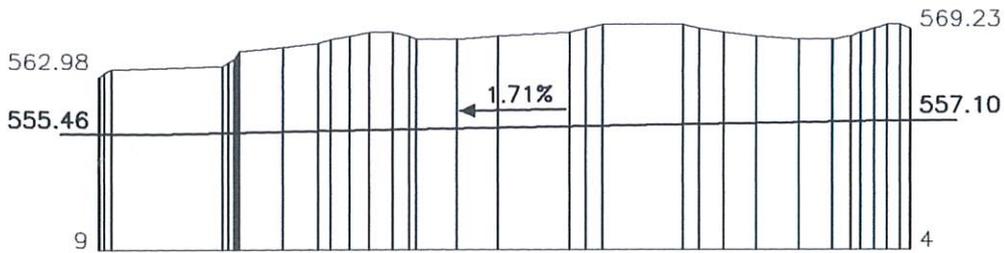
2 FEB 2007

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo



<p>MIGUEL BLANES JULIA ARQUITECTO</p> <p>FRANCISCO PAYA ALBORS ABOGADO</p>	<p>PLAN PARCIAL – SECTOR ESTE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO S.U.N.P.–2</p>
<p>SITUACION: COTES ALTES – ALCOY</p>	
<p>PLANO SECCIONES DE VIALES</p>	<p>MODIFICADO 5 OCT. 2006</p>
<p>FEBRERO~2003</p>	<p>PROMOTOR: INVERSIONES ALCOYANAS, S.A.</p>
<p>Nº PLANO 8</p>	

1.50
1.25



PERFIL CALLE F

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

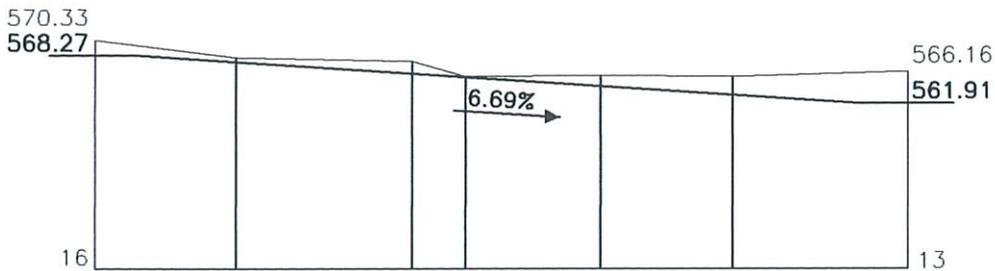
24 -11- 06 / 14 -12- 06

Alcoy, a

EL/LA SECRETARIO,/A



10001
Secretaría General



PERFIL CALLE I



MIGUEL BLANES JULIA ARQUITECTO FRANCISCO PAYA ALBORS ABOGADO	PLAN PARCIAL – SECTOR ESTE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO S.U.N.P.-2
	SITUACION: COTES ALTES – ALCOY
PLANO PERFILES LONGITUDINALES DE VIALES MODIFICADO 5 OCT. 2006	
FEBRERO-2003	PROMOTOR: INVERSIONES ALCOYANAS, S.A.
E-1/1000 Nº PLANO 9	

CONSELL DE LA GENERALITAT VALENCIANA
 CONSELLERIA DE TERRITORI I VIVIENDA
 DILIGENCIA para hacer constar que este
 documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE



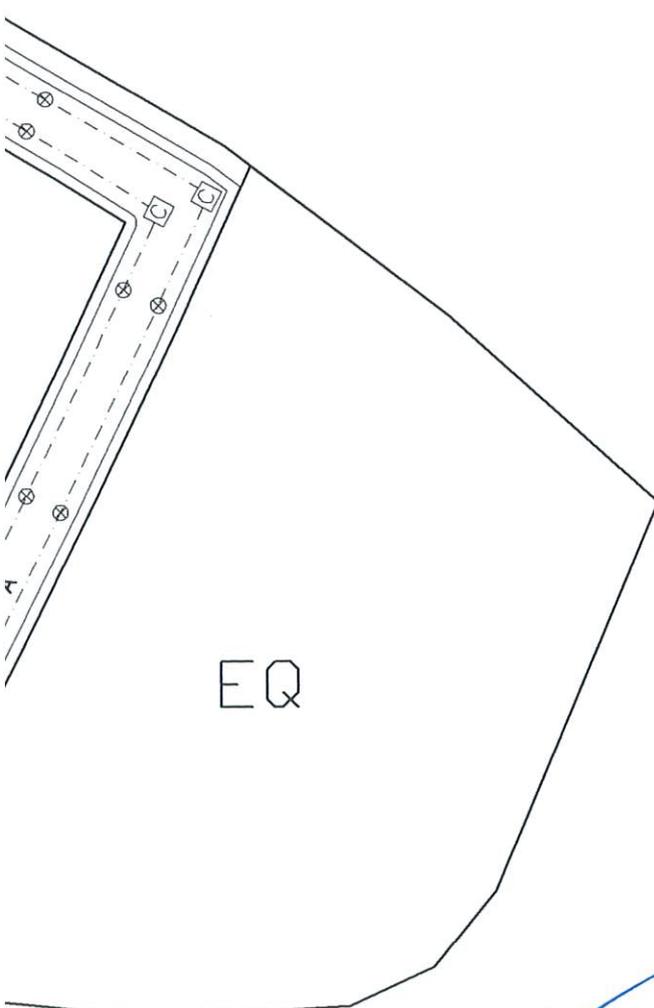
2 FEB 2007

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo

Aprobado provisionalmente por el
 Ayuntamiento Pleno en sesión
 de

24 -11- 06 / 14 -12- 06

Alcoy, a
 EL/LA SECRETARIO,/A



MIGUEL BLANES JULIA ARQUITECTO FRANCISCO PAYA ALBORS ABOGADO	PLAN PARCIAL – SECTOR ESTE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO S.U.N.P.–2
	SITUACION: COTES ALTES – ALCOY
PLANO DE PLANTA GENERAL RED DE ALUMBRADO PUBLICO	MODIFICADO 5 OCT. 2006
FEBRERO–2003	PROMOTOR: INVERSIONES ALCOYANAS, S.A.
E-1/1000	Nº PLANO 11

CONSELL DE LA GENERALIDAD VALENCIANA
 CONSELLERIA DE TERRITORI I VIVIENDA
 DILIGENCIA para hacer constar que este
 documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE



el día 2 FEB 2007

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo

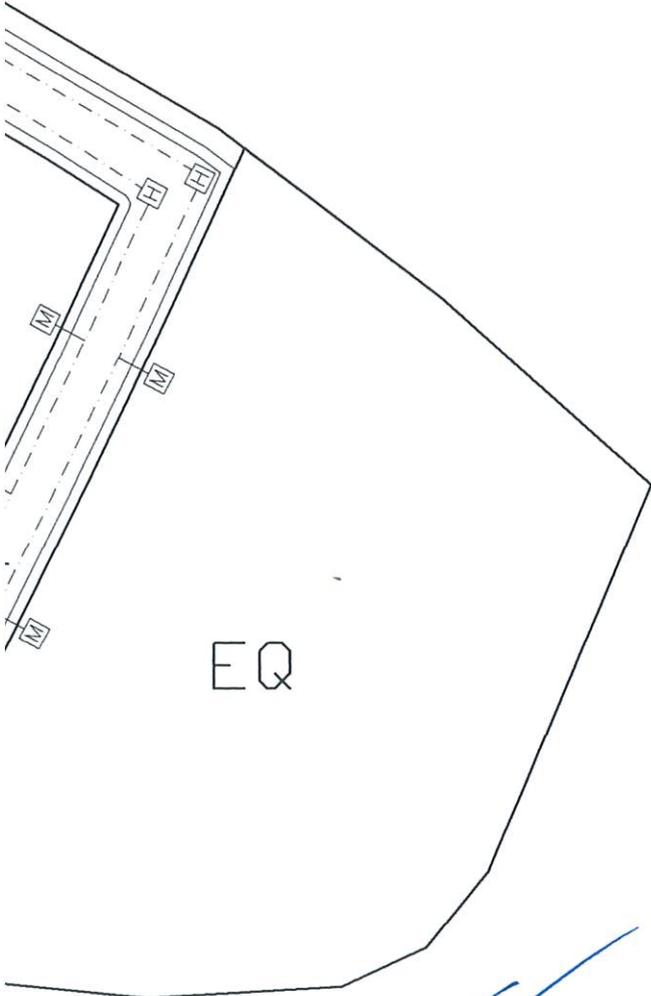
Aprobado provisionalmente por el
 Ayuntamiento Pleno en sesión
 de

24 -11- 06 / 14 -12- 06

Alcoy, a
 EL/LA SECRETARIO,/A



[Handwritten signature]



<p>MIGUEL BLANES JULIA ARQUITECTO</p> <p>FRANCISCO PAYA ALBORS ABOGADO</p>	<p>PLAN PARCIAL – SECTOR ESTE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO S.U.N.P.–2</p>	
	<p>SITUACION: COTES ALTES – ALCOY</p>	
<p>PLANO DE PLANTA GENERAL RED DE TELEFONIA</p>	<p>MODIFICADO 5 OCT, 2006</p>	<p>E-1/1000</p>
<p>FEBRERO-2003</p>	<p>PROMOTOR: INVERSIONES ALCOYANAS, S.A.</p>	<p>Nº PLANO 12</p>

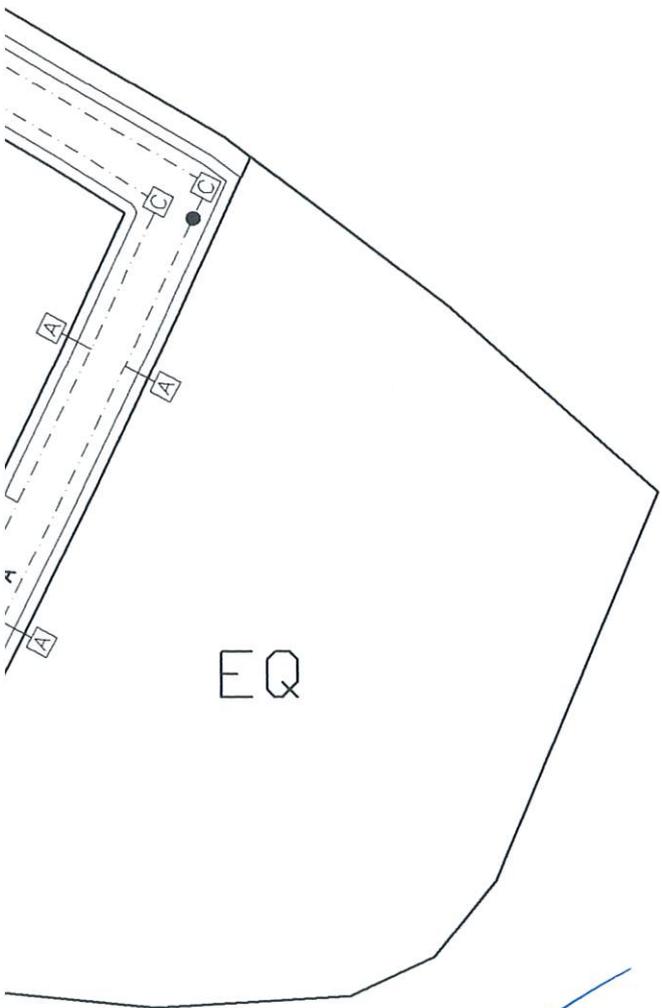
Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

24 -11- 06 / 14 -12- 06

Alcoy, a
EL/LA SECRETARIO/A



[Handwritten signature]



CONSELL DE LA GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE TERRITORI I VIVIENDA
DILIGENCIA para hacer constar que este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

2 FEB 2007

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo



<p>MIGUEL BLANES JULIA ARQUITECTO</p> <p>FRANCISCO PAYA ALBORS ABOGADO</p>	<p>PLAN PARCIAL – SECTOR ESTE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO S.U.N.P.-2</p>
	<p>SITUACION: COTES ALTES – ALCOY</p>
<p>PLANO DE PLANTA GENERAL RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE</p>	<p>MODIFICADO 5 Oct. 2006</p> <p>E-1/1000</p> <p>Nº PLANO</p>
<p>FEBRERO-2003</p>	<p>PROMOTOR: INVERSIONES ALCOYANAS, S.A.</p> <p>13</p>

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

24 -11- 06 / 14 -12- 06

Alcoy, a
EL/LA SECRETARIO./A

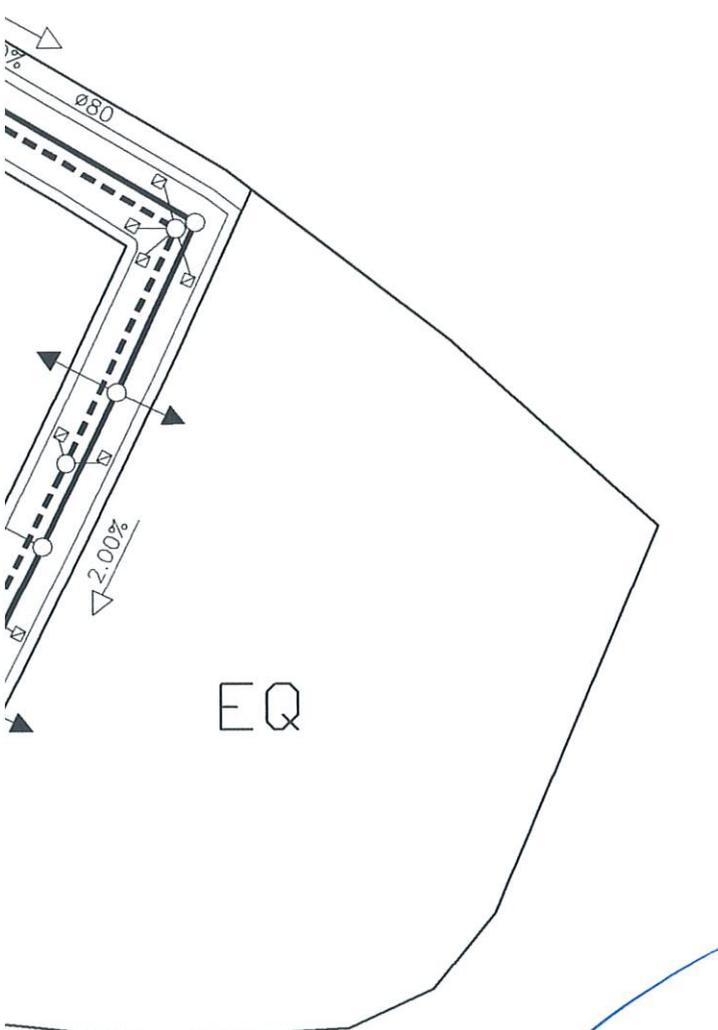


CONSELL DE LA GENERALIDAD VALENCIANA
CONSELLERIA DE TERRITORIO Y VIVIENDA
DILIGENCIA para hacer constar que este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE



el día 2 FEB 2007

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo



MIGUEL BLANES JULIA ARQUITECTO	PLAN PARCIAL – SECTOR ESTE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO S.U.N.P.–2
FRANCISCO PAYA ALBORS ABOGADO	SITUACION: COTES ALTES – ALCOY
PLANO DE PLANTA GENERAL RED DE SANEAMIENTO	MODIFICADO 5 OCT. 2006
FEBRERO–2003	PROMOTOR: INVERSIONES ALCOYANAS, S.A.
	E-1/1000
	Nº PLANO 14

Exp. nº: 01 01 SUNP-2

REFUNDIDO
PLAN PARCIAL
DEL SECTOR OESTE DEL SUELO
URBANIZABLE NO PROGRAMADO SUNP-2.
(COTES ALTES). ALCOY

PROMOTOR:

A.I.U. de la UE-1 SECTOR OESTE SUNP-2 (COTES ALTES). ALCOY

LOCALIDAD:

ALCOY (ALICANTE)

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

24 -11- 06 / 14 -12- 06

Alcoy, a
EL/LA SECRETARIO, /A

CONSELL DE LA GENERALIDAD VALENCIANA
CONSELLERIA DE TERRITORIO Y VIVIENDA
DILIGENCIA para hacer constar que este
documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

el día

2 FEB 2007

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo

ARQUITECTOS:

LUIS DOMENECH PASTOR

CARLOS MATARREDONA CATALÁ

REFUNDIDO

**PLAN PARCIAL
DEL SECTOR OESTE DEL SUELO
URBANIZABLE NO PROGRAMADO SUNP-2.
(COTES ALTES). ALCOY**

PROMOTOR:

A.I.U. de la UE-1 SECTOR OESTE SUNP-2 (COTES ALTES). ALCOY

LOCALIDAD:

ALCOY (ALICANTE)

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

24 -11- 06 / 14 -12- 06

CONSELL DE LA GENERALIDAD VALENCIANA
CONSELLERIA DE TERRITORIO Y VIVIENDA
DILIGENCIA para hacer constar que este
documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

el día

2 FEB 2007

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo



Alcoy, a

EL/LA SECRETARIO,/A



ARQUITECTOS:

LUIS DOMENECH PASTOR

CARLOS MATARREDONA CATALÁ

24 -11- 06 / 14 -12- 06

ÍNDICE

Alcoy, a
EL/LA SECRETARIO,/A

1.- MEMORIA INFORMATIVA

- 0.- INTRODUCCIÓN
- 1.- ANTECEDENTES
- 2.- CONDICIONES GEOGRÁFICAS DEL TERRITORIO ORDENADO
 - 2.1.- CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO
 - 2.2.- USOS PRESENTES EN EL SUELO, VEGETACIÓN, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURA EXISTENTES
 - 2.3.- APROVECHAMIENTOS POTENCIALES DEL TERRITORIO
- 3.- CONDICIONES INSTITUCIONALES DEL TERRITORIO ORDENADO
 - 3.1.- CONDICIONES QUE SE DERIVAN DE LA ORDENACIÓN DEL P.G.
 - 3.2.- OBRAS PROGRAMADAS Y POLÍTICA DE INVERSIONES
 - 3.3.- AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL EN EL ÁMBITO DEL P.P.

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 1.- ANÁLISIS DE LAS DIFERENTES ALTERNATIVAS
- 2.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA
- 3.- JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DEL P.P. A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
- 4.- DEFINICIÓN, CÓMPUTO Y JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES Y ELEMENTOS PROPIOS DE LA RED SECUNDARIA
- 5.- DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.
- 6.- DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS QUE PUEDAN SER OBJETO DE ORDENACIÓN MEDIANTE ESTUDIO DE DETALLE
- 7.- ANEXO A LA MEMORIA

3.- NORMAS URBANÍSTICAS

- 1.- DISPOSICIONES GENERALES
- 2.- DEFINICIONES
- 3.- USOS ESPECÍFICOS Y TIPOLOGÍA
- 4.- ORDENACIÓN DE VOLÚMENES, ALTURA Y NÚMERO DE PLANTAS CONSTRUIBLES SOBRE O BAJO RASANTE Y DEMÁS DETERMINACIONES DEFINITORIAS DE LA EDIFICACIÓN Y SU SITUACIÓN EN LA PARCELA
- 5.- CONDICIONES ESTÉTICAS
- 6.- CONDICIONES HIGIÉNICAS
- 7.- ELEMENTOS Y RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL PROPIO DE LA RED SECUNDARIA
- 8.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO CON RELACIÓN A LOS ESTUDIOS DE DETALLE Y PROYECTOS DE URBANIZACIÓN
- 9.- CONDICIONES ADICIONALES

4.- PLANOS DE INFORMACIÓN

- 1.- SITUACIÓN DE LOS TERRENOS RESPECTO AL P.G.
- 2.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
- 3.- TOPOGRAFÍA DEL TERRENO. USOS, APROVECHAMIENTOS, VEGETACIÓN Y EDIFICACIONES EXISTENTES
- 4.- INFRAESTRUCTURAS, REDES GENERALES DE SERVICIO Y BIENES DEMANIALES
- 5.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL SECTOR Y DE SU ENTORNO DEFINIDA EN EL P.G.
- 6.- AFECCIONES QUE CONDICIONAN LA ORDENACIÓN ESTABLECIDA

5.- PLANOS DE ORDENACIÓN

- 7.- DIVISIÓN DEL SECTOR EN UNIDADES DE EJECUCIÓN
- 8.- CALIFICACIÓN Y ASIGNACIÓN DE DESTINOS URBANÍSTICOS A CADA TERRENO
- 9.- PLANO DE DELIMITACIÓN DE LA RED DE RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

24 -11- 06 / 14 -12- 06

Alcoy, a



EL/LA SECRETARIO, /A

Handwritten signature in blue ink, written over a horizontal line.



24 -11- 06 / 14 -12- 06

1.- MEMORIA INFORMATIVA

EL/LA SECRETARIO,IA

0.- INTRODUCCIÓN.

Con fecha 10 de julio de 2002, se presentó ante el Excmo. Ayuntamiento de Alcoy la propuesta de Homologación modificativa, Planes Parciales de mejora, Anteproyecto de Urbanización y Programa de Actuación Integrada de cada uno de los dos Sectores, Este y Oeste, del área SUNP-2, Cotes Altas, del vigente PG de Alcoy, junto con el resto de la documentación técnica exigida.

Los promotores de cada uno de los dos Programas son la entidad INVERSIONES ALCOYANAS S.A., para el Programa de la Unidad de Ejecución Única del Sector Este y la AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE-1 DEL SECTOR OESTE DEL S.U.N.P.-2 (COTES ALTES) para el Programa correspondiente a la UE-1 del Sector Oeste.

Con fecha 20 de diciembre de 2002 el Excmo. Ayuntamiento acordó someter a información pública el Documento de Homologación, los Planes Parciales de Mejora, los Anteproyectos de Urbanización y los Programas de Actuación Integrada de cada uno de los dos sectores.

Transcurrido el plazo reglamentario, se presentó una única Proposición jurídico-económica para cada uno de los programas de los respectivos Sectores por parte de sus promotores.

A resultas de la exposición pública de los documentos mencionados anteriormente y de las proposiciones jurídico-económicas, fueron presentadas 8 alegaciones respecto al Documento de Homologación, los Planes Parciales de Mejora, los Anteproyectos de Urbanización y los Programas de Actuación Integrada, y 3 en relación a las Proposiciones jurídico-económicas. Del total de las 11 alegaciones el Ayuntamiento desestimó 4 y estimó total o parcialmente 7 de ellas.

Tras los tramites descritos el Ayuntamiento Pleno acordó aprobar provisionalmente la propuesta de Homologación Modificativa, Planes Parciales de Mejora, Anteproyecto de Urbanización y Programas de Actuación Integrada de cada uno de los dos sectores Este y Oeste, del área S.U.N.P.-2, Cotes Altas; Adjudicar, con carácter provisional, el Programa de Actuación Integrada del Sector Este a favor de la entidad INVERSIONES ALCOYANAS, S.A., y del programa de Actuación Integrada de la UE-1 de Sector Oeste a favor de la AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE-1 DEL SECTOR OESTE DEL S.U.N.P.-2 (COTES ALTES); resolver las alegaciones presentadas a la documentación objeto del expediente y remitir el expediente al Honorable Sr. Conseller de Territorio y Vivienda para la aprobación definitiva de las Instrumentos de planeamiento.

Tras la remisión del expediente al Honorable Sr. Conseller de Territorio y Vivienda, el día 17 de Julio de 2006, la Comisión Territorial de Urbanismo adoptó el acuerdo de:

“Informar favorablemente el expediente de la Homologación del SUNP-2 y Planes Parciales de los Sectores Este y Oeste, del término municipal de Alcoi, supeditando su remisión al Hble. Sr. Conseller de Territorio y Vivienda hasta que se subsanen las observaciones de las consideraciones técnico-jurídicas segunda y tercera.”

El presente “REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR OESTE DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO SUNP-2. (COTES ALTES). ALCOY”, se redacta, pues, con el objeto de subsanar las consideraciones técnico-jurídicas segunda y tercera correspondientes al acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo, de fecha 17 de Julio de 2006.

1.- ANTECEDENTES.

El presente Plan Parcial se redacta en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Alcoy, cuyo sector SUNP-2 (COTES ALTES) ha sido homologado a la LRAU mediante la "HOMOLOGACIÓN MODIFICATIVA Y COMPLEMENTARIA DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO SUNP-2 (COTES ALTES). ALCOY". Su función es completar al PG mediante la definición de la ordenación pormenorizada del Sector de Suelo Urbanizable No Programado SUNP-2 (COTES ALTES) OESTE, se trata pues de un instrumento de ordenación definido en el Art. 12.C de la LRAU.

En el presente Plan Parcial se cumplen las previsiones de los artículos 21 y 22 de la L.R.A.U., referidas a las determinaciones y a los estándares mínimos de cumplimiento preceptivo.

El presente Plan Parcial así como los documentos complementarios enunciados anteriormente se redactan al amparo de la Ley 6/1994, de 15 de Noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

El promotor del presente Plan Parcial es:

PROMOTOR:	A.I.U. de la U.E-1 Sector Oeste SUNP-2 (COTES ALTES). ALCOY
REPRESENTANTE:	D. MIGUEL ANGEL CANTO PASTOR
DNI:	22.512.315-F
DOMICILIO SOCIAL:	AVDA. DE LA ESTACIÓN 5-C, 2º, G. ALICANTE

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

24 -11- 06 / 14 -12- 06

Alcoy, a
EL/LA SECRETARIO/A



24-11-06 / 14-12-06

2.- CONDICIONES GEOGRÁFICAS DEL TERRITORIO ORDENADO.

2.1.- CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO

El Sector ordenado se encuentra situado al norte de la ciudad de Alcoy, en el límite de la ciudad respecto al Suelo No Urbanizable. Su superficie es de 44.391,07 m² y sus límites son:

- Norte: Suelo no urbanizable
- Sur: Suelo Urbanizable Programado SUP-2, actualmente en fase de urbanización.
- Este: Suelo Urbano denominado Sol i Camp
- Oeste: Suelo urbano de uso industrial.

El territorio está comprendido entre las cotas 584 y 607 de la ladera Sur de la Sierra Mariola, Partida de Serelles, Término Municipal de Alcoy.

Las características naturales de los terrenos que comprenden el ámbito de este Plan Parcial, están dentro de la clasificación geológica siguiente: los pliegues profundos pertenecen al terciario, con una capa superficial cuaternaria, donde se desarrolla la vegetación y plantaciones existentes.

Por las características de dicha topografía, el terreno ofrece una gran profundidad de vistas sobre el valle del Serpis y montes adyacentes.

Los usos históricos del suelo son los de explotación agraria de secano, con plantaciones de almendros y olivos, y de regadío gracias al manantial del Xorrador. Actualmente la actividad agrícola se encuentra abandonada.

En el interior del sector ordenado existen 5 viviendas unifamiliares aisladas a las que se accede desde la calle Monterrey de la urbanización Sol i Camp. Las cinco viviendas se encuentran agrupadas en la parte sudeste del sector.

La estructura de la propiedad del suelo es la de varios predios pertenecientes a distintos propietarios, los cuales se relacionan en el plano correspondiente.

• GEOLOGÍA

La ladera Sur de la Sierra Mariola donde se enclava el suelo que se ordena mediante el presente Plan Parcial se halla situada sobre materiales cuaternario, de carácter coluvionar, de escasa potencia, compuestos por una mezcla heterogénea de arcillas, limos, arenas y gravas, que ocasionalmente aparecen cementados dando una costra calcáreas superficial, que suelen marcar el límite de la ripabilidad.

Por debajo de estos materiales se observa, en el corte del contiguo Barranco de Xorrador, una formación pliocuaternaria formada por una alternancia de conglomerados de cantos gruesos-medios rodados, y arcillas arenosas con cantos dispersos. La potencia de la formación es superior a los 40 m, y aparece ligeramente inclinada hacia el sur, en el mismo sentido que la pendiente.

La permeabilidad del sustrato descrito es media, siendo muy inferior en vertical que en horizontal por la presencia de niveles arcillosos horizontales.

De acuerdo con el entorno geológico de la ciudad de Alcoy, los conglomerados pliocuaternarios se apoyarían sobre la formación de margas arcillosas del Mioceno superior a (Tap) que constituye el sustrato profundo del valle. Esta formación puede considerarse como impermeable.

- **TOPOGRAFÍA**

La topografía del terreno es accidentada, con desniveles entre la cota inferior y superior de 23 metros, y pendientes medias que oscilan entre el 5% y el 16 %. La pendiente máxima se encuentra situada en la zona noreste del sector.

- **VEGETACIÓN**

La vegetación existente es de olivo y almendro, sin valor ecológico.

- **ESTIMACIÓN DEL PELIGRO DE INCENDIO:**

Riesgo bajo debido a su escasa vegetación.

- **SISMICIDAD**

Comarca sísmicamente activa.

- **CLIMATOLOGÍA**

Según la clasificación bioclimática de Gaussen, Alcoy se encuentra dentro del concepto de "Clima Mediterráneo"

- **HIDROGRAFÍA**

Permeabilidad media. Este grupo se caracteriza por disponer de un mal drenaje subterráneo por lo que la escorrentía superficial es importante.

2.2.- USOS PRESENTES EN EL SUELO, VEGETACIÓN, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURA EXISTENTES.

En la actualidad el uso tradicional de la zona, explotación agrícola de secano, se encuentra en estado de abandono, los cultivos que se han dado tradicionalmente en la zona son básicamente de secano, almendros y olivos, aunque también existe una pequeña parte del suelo que tradicionalmente se ha destinado a regadío.

En el presente debido al abandono del uso agrícola, la mayor parte de la superficie se encuentra ocupada por la flora típica de monte bajo.

En el interior del sector ordenado existen 5 viviendas unifamiliares aisladas a las que se accede desde la calle Monterrey de la urbanización Sol i Camp. Las cinco viviendas se encuentran agrupadas en la parte sudeste del sector.

Las infraestructuras existentes son las redes de abastecimiento de agua potable y suministro de energía eléctrica para el servicio a las cinco viviendas descritas.

Asimismo existe una líneas aéreas de suministro de energía eléctrica que atraviesa el sector.

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

24 -11- 06 / 14 -12- 06

Alcoy, a
EL/LA SECRETARIO,/A

Secretaría Municipal



2.3.- APROVECHAMIENTOS POTENCIALES DEL TERRITORIO

Debido a las características naturales del territorio, descritas en el punto anterior, no existen otros aprovechamientos potenciales alternativos a su utilización como suelo de uso residencial.

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

24 -11- 06 / 14 -12- 06

Alcoy, a
EL/LA SECRETARIO,/A

Secretaría General



3.- CONDICIONES INSTITUCIONALES DEL TERRITORIO ORDENADO.

3.1.- CONDICIONES QUE SE DERIVAN DE LA ORDENACIÓN DEL P.G.

El Plan General de Alcoy aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el día 20 de julio de 1989 delimita las "áreas" en que se divide el Suelo Urbanizable No Programado. El "área" que afecta al suelo objeto del presente Plan Parcial es el Sector SUNP-2 "Cotes Altas".

Las determinaciones generales que el Plan General de Alcoy establece respecto al Suelo Urbanizable No programado se encuentran en el Capítulo 3, Art. 544, 545 y 546, que se transcriben a continuación:

Artículo 544.- Ámbito y división en áreas

1.- El ámbito del Suelo Urbanizable No Programado será el grafiado como tal en los planos de clasificación del suelo, señalado con la abreviatura de SUNP.

2.- Se divide en las siguientes áreas:

- SUNP-1: Llometes.
- SUNP-2: Cotes Altas.
- SUNP-3: San Benet.
- SUNP-4: El Sargento.
- SUNP-5: Serelles.

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

24 -11- 06 / 14 -12- 06

Alcoy, a
EL/LA SECRETARIO/A

Artículo 545.- Régimen del suelo Urbanizable No Programado.

1.- En tanto no se aprueben los correspondientes Programas de Actuación Urbanística, el régimen del Suelo Urbanizable No Programado estará sujeto a las determinaciones establecidas para el Suelo No Urbanizable de régimen común y a las siguientes determinaciones específicas:

- a) Las construcciones que pudieran autorizarse de acuerdo con el artículo 85 de la Ley del Suelo, tendrán un carácter provisional tal como se señala en el artículo 58.2 de dicha Ley.
- b) Las construcciones existentes en Suelo Urbanizable No Programado cuyo uso sea distinto de los autorizados para el PAU del área en que se encuentre, se considerarán fuera de ordenación y dentro del régimen previsto en el punto 2 del artículo 60 de la Ley del Suelo.
- c) Las construcciones existentes cuyo uso se autorice en las condiciones del PAU del área del suelo en que se encuentra podrán acogerse a lo señalado en el punto 3 del artículo citado.

2.- Los Programas de Actuación Urbanística, fijarán el contenido del derecho de propiedad en esta clase de suelo que será de aplicación tras la aprobación definitiva de aquellos.

Artículo 546.- Programas de Actuación Urbanística.

1.- El contenido y la tramitación de los programas de Actuación Urbanística serán los establecidos en los Títulos II y III de la presente Normativa.

2.- El ámbito de cada uno de los PAU será una de las áreas completas en que se divide el

Suelo urbanizable No Programado y que se recogen en el artículo 543.

- 3.- *Las determinaciones de los PAUs deberán cumplir las condiciones particulares fijadas para cada una de las áreas, así como las generales de la edificación, infraestructuras y usos establecidos en la presente Normativa Urbanística.*

Además de las citadas condiciones generales, el Plan General establece para cada una de las "áreas" unas condiciones particulares. En concreto y en referencia al SUNP-2, las condiciones particulares vienen establecidas en el Art. 548:

Artículo 548 "Condiciones Particulares del área SUNP-2 (Cotes Altos)

- 1.- *Los usos compatibles e incompatibles serán los mismos que los señalados en el artículo anterior, para el área SUNP-1.*

(Art. 547:

1. *El uso característico será el de vivienda unifamiliar, con una densidad máxima autorizada de 25 viviendas por hectárea y una edificabilidad máxima de 0,60 m²/m² sobre la superficie bruta del área.*

Serán compatibles los siguientes usos:

- a) *Industria, exclusivamente en grado 5, situaciones D o E.*
- b) *Servicios del automóvil en grado 5, situación D.*
- c) *Terciario en los grados y situaciones que fije el PAU.*
- d) *Dotacional en los grados y situaciones que fije el PAU, con los mínimos fijados en el Reglamento de Planeamiento.*

2. *Se considerarán usos incompatibles todos los industriales y de servicios del automóvil no recogidos en el punto anterior.)*

- 2.- *La densidad máxima será de 25 viviendas por hectárea, con una edificabilidad máxima de 0,45 m²/m² sobre la superficie bruta del área.*

No obstante mediante la homologación se ha introducido, respecto al sector objeto del presente, un cambio relativo al número máximo de viviendas por hectárea. Así pues se cambia el límite que establece el Plan General de 25 viv/Ha, lo que se traduce en viviendas con una superficie construida de 180 m², a 35 viv/Ha, permitiéndose así la construcción de viviendas de menor tamaño, con lo que se adapta de esta manera la futura construcción a la demanda potencial existente y se amplían las posibilidades de acceso a dichas viviendas.

Se mantiene sin embargo la densidad de población debido a la progresiva reducción del número de habitantes por vivienda desde el año 1989, fecha de aprobación del PG, hasta la actualidad.

3.2.- OBRAS PROGRAMADAS Y POLÍTICA DE INVERSIONES

No se tiene constancia de que existan obras programadas que afecten al sector objeto del presente.

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

24 -11- 06 X 14 -12- 06

Alcoy, a
EL/LA SECRETARIO/A

3.3.- AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL EN EL ÁMBITO DEL P.P.

A través del sector discurre la vía pecuaria "Cordel del Teular del Longanissero". En la homologación correspondiente se ha realizado la modificación de su trazado como consecuencia de la nueva ordenación territorial de los sectores afectados, modificación que se plantea de acuerdo con el artículo 12 de la Ley de Vías Pecuarias, de 23 de marzo de 1995.

La modificación del trazado propuesto cumple las exigencias del citado artículo, es decir se asegura el mantenimiento de la integridad superficial, la idoneidad de los itinerarios y la continuidad de los trazados, junto con la del tránsito ganadero, así como los demás usos compatibles y complementarios de aquel.

No obstante no podrán iniciarse las obras en tanto no se haya dictado por parte del Honorable Sr. Conseller de Territorio y Vivienda, la resolución aprobatoria de la autorización de cambio de trazado del Cordel del Teular del Llonganissero, tramitado de conformidad con su legislación aplicable.

Alcoy, octubre de 2006



CARLOS MATARREDONA CATALÁ
ARQUITECTO



LUIS DOMENECH PASTOR
ARQUITECTO

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

24 -11- 06 / 14 -12- 06

Alcoy, a
EL/LA SECRETARIO/A



2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.- ANÁLISIS DE LAS DIFERENTES ALTERNATIVAS.

Del estudio de la realidad física del sector, sus conexiones, topografía, pendientes, vistas, soleamiento, relaciones y dependencias, se han analizado diferentes soluciones para concluir en la que se ha considerado óptima por cumplir con los objetivos previstos.

De las diferentes alternativas posibles se ha escogido aquella que, satisface la óptima zonificación coherente con los diferentes usos. En el diseño de la ordenación se han considerado prioritarios los siguientes criterios:

- a) Situación de la zona verde pública de mayor tamaño junto a las zona verde pública del SUP-2 para que de esta manera sirva de filtro tanto visual como acústico del sector ordenado respecto del SUP-2 de uso industrial. La otra zona verde pública se ha situado próxima al núcleo de suelo urbano Sol i Camp para compensar el defecto de dotaciones de dicho núcleo.
- b) Trazado de la red viaria de menor longitud y pendientes mas suaves.
- c) Se ha dado continuidad a la red viaria del entorno conectando el SUP-2 con Sol i Camp.
- d) Se ha dado continuidad a la vía pecuaria "Cordel del Teular del Longanissero", de acuerdo con la homologación del sector.
- e) Se han respetado los accesos a las viviendas existentes en el interior del Sector.

Con los criterios expuestos se ha realizado la ordenación resultando las diferentes zonas como se describen en el apartado siguiente.

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

24 -11- 06 / 14 -12- 06

Alcoy, a
EL/LA SECRETARIO, /A

Secretaría General



2.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

El Plan General establece las condiciones generales y particulares para el desarrollo del Plan Parcial "Sector Oeste del SUNP-2 (Cotes Altos). Alcoy", como se ha descrito en el apartado correspondiente de la Memoria Informativa. De acuerdo con dichas condiciones, el uso característico del sector es el de vivienda unifamiliar.

En el Plan General no existen condiciones de conexión e integración del Sector con su entorno, si bien en la ordenación realizada se ha dado continuidad a las calles que acometen al sector.

Así pues teniendo en cuenta los condicionantes impuestos por el Plan General, la modificación relativa al número máximo de viviendas introducida por la homologación, las condiciones de integración con el entorno, y teniendo en cuenta la topografía del terreno, así como las preexistencias, tanto de edificaciones como de caminos, se ha procedido al diseño de la ordenación pormenorizada.

El esquema de la zonificación se basa en los siguientes criterios:

- A. Situación de la zona verde pública de mayor tamaño junto a las zona verde pública del SUP-2. La otra zona verde pública se ha situado junto a la parcela destinada a equipamiento.
- B. La profundidad de las manzanas se ha establecido teniendo en cuenta el uso característico y la posible parcelación.
- C. En la división en manzanas se ha tenido en cuenta la morfología del terreno adaptándose en la medida de lo posibles a los aterrazados naturales.
- D. Se ha procurado que el trazado de la red viaria sea de menor longitud y con las pendientes mas suaves posibles.
- E. La conexión con el entorno se produce dando continuidad a las calles que acometen al Sector.
- F. Se da continuidad a la vía pecuaria que afecta al Sector a través de la red viaria del mismo.

Con los criterios expuestos y teniendo en cuenta las determinaciones del Plan General se ha realizado la ordenación resultando las superficies siguientes:

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

24 -11- 06 / 14 -12- 06

Alcoy, a
EL/LA SECRETARIO,/A



Handwritten signature in blue ink over the stamp area.

24 -11- 06 / 14 -12- 06

UNIDAD DE EJECUCIÓN ÚNICA

EL/LA SECRETARIO/A

USOS			SUPERFICIES (M2)		
RESIDENCIAL		A	5.038,46		
		B	4.673,43		
		C	207,82		
		D	783,46		
		E	1.774,03	12.477,20	
EQUIPAMIENTO PRIVADO			57,90	57,90	
DOTACIONAL PÚBLICO (SD)	D.P. NO VIARIO (SD-RV-AV)	ZV	ZONA VERDE 1	1.001,10	
			ZONA VERDE 2	1.088,55	2.089,65
		EQ	EQUIPAMIENTO (USO INSTITUCIONAL)	1.254,14	1.254,14
	RED VIARIA (RV + AV)			5.014,40	8.358,19
TOTAL				20.893,29	

Respecto al suelo de uso residencial a continuación se indica el número máximo de viviendas y la edificabilidad sobre cada manzana:

MANZANA	SUPERFICIE (m2)	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD (m2/m2)	EDIFICABILIDAD (m2)
A	5.038,46	28		3.796,48
B	4.673,43	26		3.521,43
C	207,82	1	0,7535	156,59
D	783,46	4		590,34
E	1.774,03	10		1.336,73
TOTAL	12.477,20	69		9.401,57

El número máximo de viviendas es de 69, lo que dividido por la superficie del sector resulta:

$$69 \text{ viviendas} / 2,089329 \text{ Ha} = 33 \text{ viviendas por hectárea}$$

número máximo de viviendas por hectárea inferior al permitido de acuerdo con la homologación

(35).

La edificabilidad sobre cada una de las manzanas, es decir 0,7535 m2/m2 resulta de la división de la edificabilidad total asignada por el Plan General (20.893,29 m2 x 0,45 m2/m2 = 9.401,98 m2) entre la suma de las superficies de las manzanas (12.477,20 m2) lo que resulta:

$$9.401,98 \text{ m}^2 / 12.477,20\text{m}^2 = \mathbf{0,7535 \text{ m}^2/\text{m}^2}$$

La urbanización resultante posee una fuerte componente urbana, adscrita a los modelos de ciudad jardín entendida como lugar de residencia estable.

La solución propuesta cumple con los objetivos establecidos para la redacción del Plan Parcial.

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

24 -11- 06 / 14 -12- 06

Alcoy, a

EL/LA SECRETARIO./A



SECRETARÍA GENERAL



3.- JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DEL P.P. A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

El P.G. de Alcoy para cuyo desarrollo se redacta el presente P.P., en base al Artículo 60 del Reglamento de Planeamiento, fue redactado y aprobado definitivamente el día 20 de julio de 1989, antes pues de la entrada en vigor de la LRAU aprobada el 15 de noviembre de 1994.

El Plan Parcial correspondiente al Sector Oeste del SUNP-2 (Cotes Altos), desarrolla suelo urbanizable no programado, que por lo tanto se encuentra sin sectorizar y modifica las determinaciones del P.G., en cuanto al número máximo de viviendas por hectáreas. Por lo tanto, de acuerdo con las Disposiciones Transitorias Primera .3 y Segunda .2 de la LRAU se requiere la homologación del Sector. Dicha homologación se encuentra redactada y aprobada provisionalmente

Según la homologación, existen tres elementos que tienen carácter de ordenación estructural, y que articulan el propio territorio englobado por el SUNP-2 con las áreas lindantes con este, estos son:

- El vial que da continuidad a la calle Tomas Llacer y que atravesando el Sector Este del SUNP-2 se prolonga en el SUP-2.
- La Vía pecuaria Cordel del "Teular del Llonganissero" .
- El PORN de la Sierra de Mariola.

De estos tres elementos, el único que afecta al Sector Oeste del SUNP-2 es la vía pecuaria. Mediante la Homologación se ha realizado la modificación del trazado de la referida vía pecuaria para adaptarla a la red viaria propuesta por el Plan Parcial.

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

24 -11- 06 / 14 -12- 06

Alcoy, a

EL/LA SECRETARIO, /A



4.- DEFINICIÓN, CÓMPUTO Y JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES Y ELEMENTOS PROPIOS DE LA RED SECUNDARIA.

El Reglamento de planeamiento de la Comunidad establece en su Anexo, "Sección B. *Estándares aplicables para la redacción de planes parciales de uso residencial*", los estándares de la red secundaria que se definen en base a los siguientes conceptos:

Edificabilidad bruta o techo edificable de un sector (EB):

Comprende toda la edificación, destinada a cualquier uso lucrativo, que puede materializarse dentro de él.

Índice de edificabilidad bruta (IEB):

Es el coeficiente, expresado en m²t/m²s, que multiplicado por la superficie del sector determina su techo edificable.

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

Edificabilidad residencial (ER):

Comprende toda la edificación en la que es posible el uso residencial.

24 -11- 06 / 14 -12- 06

Índice de edificabilidad residencial (JER):

Resultante de dividir la edificabilidad residencial por la superficie del sector.

Alcoy, a

EL/LA SECRETARIO/A

Edificabilidad terciaria (ET):

Comprende la edificación no residencial ubicada en parcela reservada para estos usos o en aquellas partes de los edificios en los que no esté permitido el uso residencial.

Índice de edificabilidad terciaria (JET):

Resultante de dividir la edificabilidad terciaria por la superficie del sector.

Suelo dotacional público (SD):

Es aquél que teniendo este destino se encuentra incluido dentro de la superficie del sector.

El suelo con destino dotacional público de un sector se desglosa en **suelo dotacional público no viario (SD-RV-AV)** y en **suelo dotacional público viario (RV+AV)**.

A su vez, el suelo dotacional público no viario, se divide en **zonas verdes públicas (ZV)** y en **suelo destinado a equipamientos (EQ)**.

El suelo destinado a zonas verdes públicas está integrado por **jardines (JL)** y por **áreas de juego (AL)**. La superficie destinada a áreas de juego será, como máximo, una quinta parte de la superficie total de zonas verdes públicas.

El suelo destinado a equipamientos está integrado por las reservas de suelo dotacional público destinadas a los siguientes usos: deportivo-recreativo, educativo-cultural, asistencial,



servicio administrativo o servicio urbano-infraestructuras.

Así pues podemos descomponer el suelo dotacional público de acuerdo con el siguiente cuadro.

RESERVA DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO



La determinación de los estándares aplicables para la redacción de planes parciales de uso residencial esta establecida en el Art. 4 del Anexo del Reglamento de planeamiento. Dicho artículo establece que el suelo dotacional público y su desglose se determina según la tabla 1, en función del Índice de edificabilidad bruta.

En nuestro caso los datos de partida son los siguientes:

- IEB 0,45
- Superficie del sector 20.893,29 m2

De acuerdo con el referido artículo y entrando en la tabla 1 obtenemos los siguientes estándares, que se muestran a continuación comparándolos con los previstos en el Plan Parcial:

	SD	SD-RV-AV	ZV	EQ	RV+AV
%	40	16	10	6	24
Rto. Pto. (m2)	8.357,31	3.342,92	2.089,32	1.253,60	5.014,39
PP (m2)	8.358,19	3.343,79	2.089,65	1.254,14	5.014,40

El Art. 6 del Anexo al Reglamento de Planeamiento establece, para sectores susceptibles de utilización residencial, una reserva mínima de suelo dotacional publico no viario de 35 m2 por cada 100 m2 de techo residencial potencialmente edificable. En nuestro caso, puesto que los m2 de techo residencial potencialmente edificables son 20.893,29 m2 x 0,45 m2/m2 = 9.401,98 m2, la



reserva mínima de suelo dotacional público no viario debe de ser de $35 \times 9.401,98 / 100 = 3.290,69$ m2, cantidad que queda superada por el estándar exigible en la tabla que, como se ha visto, es de 3.343,79 m2.

Como puede comprobarse las superficies de Suelo Dotacional previstas en el Plan Parcial son superiores a las exigidas por el Reglamento de Planeamiento.

De acuerdo con Artículo 57 de la LEY 16/2003, de 17 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la Generalitat Valenciana, el suelo que pase a formar parte del patrimonio público de suelo por cesión del tanto por ciento del aprovechamiento urbanístico correspondiente, se destinará a la promoción de viviendas de protección pública. Podrán hacerlo bien mediante promoción directa, bien por enajenación gratuita u onerosa del suelo vinculada a tal fin.

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

24 -11- 06 / 14 -12- 06

Alcoy, a
EL/LA SECRETARIO./A



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



24-11-03 / 14-12-03

Alcoy, a
EL SECRETARIO, JA

5.- DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.

Debido al reducido tamaño del Sector se considerado conveniente su desarrollo mediante una única unidad de ejecución.

La delimitación así realizada cumple las reglas enumeradas en el Art. 115 del Reglamento de Planeamiento como se justifica a continuación.

5.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN PROPUESTA

El Art. 115 del Reglamento de Planeamiento establece las reglas para la delimitación de unidades de ejecución y que son las siguientes:

A. Las unidades de ejecución deberán ser susceptibles de Actuación Integrada técnicamente autónoma.

La U.E. delimitada es susceptible de una actuación integrada técnicamente autónoma puesto que la conexión e integración de sus servicios con los del suelo urbano circundante queda garantizada mediante el desarrollo de la misma, al disponer de los puntos de conexión en su entorno inmediato.

B. Las unidades de ejecución no pueden excluir de su perímetro restos de parcela, privada o pública, que queden inedificables, ni fragmentos de vial o zona verde de forma que dificulten la urbanización completa de cada dotación o de cada fase de ella susceptible de ejecución autónoma.

Las U.E. delimitada no excluye de su perímetro restos de parcela inedificables. Respecto a viales y zonas verdes, estos quedan incluidos de manera que puedan ser urbanizados completamente.

C. Las unidades de ejecución incluirán las superficies de destino dotacional precisas para ejecutar la Actuación y las parcelas edificables que, como consecuencia de ella, se transformen en solares.

Se han incluido las superficies de destino dotacional precisas para ejecutar la actuación y las parcelas edificables que como consecuencia de ella se transforman en solares.

D. Al configurar las unidades de ejecución se procurará una prudente diversificación de las responsabilidades urbanizadoras y se fomentará su desarrollo por iniciativas urbanizadoras de diferentes dimensiones.

Como se ha apuntado anteriormente, el reducido tamaño del Sector desaconseja su división en U.E.

E. Dentro de cada área de reparto pueden delimitarse varias unidades de ejecución; éstas pueden abarcar terrenos ubicados en diversas áreas de reparto. Pueden ser discontinuas cuando la estructura funcional de la urbanización así lo aconseje.

La unidad de ejecución única constituye a su vez un área de reparto.

F. No será exigible que todas las Unidades tengan el mismo o similar



aprovechamiento, pero sí un nivel equilibrado de dotación pública en proporción con dicho aprovechamiento.

No es de aplicación en el presente P.P.

G. La delimitación de las unidades de ejecución asegurará la previa o simultánea urbanización de las dotaciones respecto al ritmo de la edificación, de modo que los estándares dotacionales exigidos por este reglamento se vayan cumpliendo en las distintas fases cronológicas del desarrollo urbano de acuerdo con las Condiciones de Integración y Conexión (CCI), impuestas por las Cédulas de Urbanización o por el Plan General.

No es de aplicación en el presente P.P.

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de _____

24 -11- 06 / 14 -12- 06

Alcoy, a _____
EL/LA SECRETARIO/A



6.- DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS QUE PUEDAN SER OBJETO DE ORDENACIÓN MEDIANTE ESTUDIO DE DETALLE.

El presente Plan Parcial ordena pormenorizadamente la totalidad del suelo incluido en su ámbito, no obstante debido a las características de la tipología que corresponde al uso característico, se considera conveniente permitir la realización de estudios de detalle, con el objetivo de realizar viales de uso privado interiores a las manzanas.

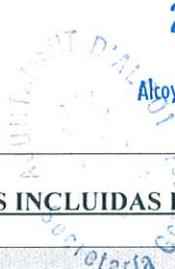
Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

24 -11- 06 / 14 -12- 06

Alcoy, a
EL/LA SECRETARIO,/A



24 -11- 06 / 14 -12- 06



Alcoy, a _____
 EL/LA SECRETARIO/A

7.- ANEXO A LA MEMORIA

SUPERFICIES DE LAS PROPIEDADES INCLUIDAS EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN:

UNIDAD DE EJECUCIÓN ÚNICA			
PARCELA	PROPIETARIO	SUPERFICIE (M2)	%
1		17.060,63	81,66
2		3.746,47	17,93
3		86,19	0,41
TOTAL		20.893,29	100,00

SUPERFICIES DEL SECTOR POR USOS:

USOS			SUPERFICIES (M2)		
RESIDENCIAL		A	5.038,46		
		B	4.673,43		
		C	207,82		
		D	783,46		
		E	1.774,03	12.477,20	
EQUIPAMIENTO PRIVADO			57,90	57,90	
DOTACIONAL PÚBLICO (SD)	D.P. NO VIARIO (SD-RV-AV)	ZV	ZONA VERDE 1	1.001,10	
			ZONA VERDE 2	1.088,55	2.089,65
		EQ	EQUIPAMIENTO (USO INSTITUCIONAL)	1.254,14	1.254,14
	RED VIARIA (RV + AV)			5.014,40	8.358,19
TOTAL				20.893,29	



[Signature]
 CARLOS MATARREDONA CATALÁ
 ARQUITECTO

[Signature]
 LUIS DOMENECH PASTOR
 ARQUITECTO

3.- NORMAS URBANÍSTICAS

- 1.- DISPOSICIONES GENERALES
- 2.- DEFINICIONES
- 3.- USOS ESPECÍFICOS Y TIPOLOGÍA
- 4.- ORDENACIÓN DE VOLÚMENES, ALTURA Y NÚMERO DE PLANTAS CONSTRUIBLES SOBRE O BAJO RASANTE Y DEMÁS DETERMINACIONES DEFINITORIAS DE LA EDIFICACIÓN Y SU SITUACIÓN EN LA PARCELA
- 5.- CONDICIONES ESTÉTICAS
- 6.- CONDICIONES HIGIÉNICAS
- 7.- ELEMENTOS Y RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL PROPIO DE LA RED SECUNDARIA
- 8.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO CON RELACIÓN A LOS ESTUDIOS DE DETALLE Y PROYECTOS DE URBANIZACIÓN
- 9.- CONDICIONES ADICIONALES

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

24 -11- 06 / 14 -12- 06

Alcoy, a

EL/LA SECRETARIO,/A



1.- DISPOSICIONES GENERALES

1.1 OBJETO.- El objeto de las presentes Ordenanzas es regular las determinaciones de la ordenación pormenorizada del ámbito de aplicación del presente Plan Parcial Sector Oeste del SUNP-2 (Cotes Altos). Alcoy.

1.2 ÁMBITO DE APLICACIÓN.- Comprende la totalidad del sector delimitado por el presente Plan Parcial.

1.3 NORMAS DE RANGO SUPERIOR.- En cuanto a los aspectos no regulados por las presentes Ordenanzas, se dará cumplimiento a las prescripciones establecidas en el Plan General, la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del suelo y valoraciones, la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, los Reglamentos que la desarrollan, y las Normas de Habitabilidad y Diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana, HD-91.

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

24 -11- 06 / 14 -12- 06

Alcoy, a
EL/LA SECRETARIO,/A



2.- DEFINICIONES

A efectos de las presentes Ordenanzas, respecto a los términos contenidos en ellas, tendrán el significado que se expresa en los artículos correspondientes de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

24 -11- 06 / 14 -12- 06

Alcoy, a
EL/LA SECRETARIO,/A



3.- USOS ESPECÍFICOS Y TOPOLOGÍA

3.1.- USOS PERMITIDOS.

A. Vivienda unifamiliar: Unifamiliar adosada
Unifamiliar aislada intensiva
Unifamiliar aislada extensiva

B. Terciario: En grados 4 y 5, situaciones D y E.

El uso terciario deberá estar asociado con el característico y tendrá la misma titularidad de la vivienda, no pudiéndose segregar horizontalmente de ésta la superficie dedicada a aquel.

3.2.- USOS PROHIBIDOS.

Todos los restantes.

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

24 -11- 05 / 14 -12- 05

Alcoy, a

EL/LA SECRETARIO,/A



4.- ORDENACIÓN DE VOLÚMENES, ALTURA Y NÚMERO DE PLANTAS CONSTRUIBLES SOBRE O BAJO RASANTE Y DEMÁS DETERMINACIONES DEFINITORIAS DE LA EDIFICACIÓN Y SU SITUACIÓN EN LA PARCELA.

4.2.- RETRANQUEOS.- Todo cuerpo de edificación deberá respetar una separación mínima de tres metros a calles o espacios públicos, y de 1,5 metros de separación mínima a otros lindes de parcela. En caso de acuerdo entre propietarios de predios contiguos, podrá suprimirse el retranqueo entre parcelas cuando las edificaciones en ellas resulten agrupadas formando una unidad de construcción. Dicha excepción solo se autorizará cuando se construyan al mismo tiempo, o se inscriba en el Registro de la Propiedad la carga sobre el solar colindante, consistente en la obligación de construir en el muro medianero o adosado al muro lindero de la edificación.

Se tendrá en cuenta el Art. 426 de las Normas Urbanísticas del Plan, por el que ninguna hilera de viviendas sobrepasará una longitud de 70 m.

4.3.- PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE.- A efectos de reparcelación, segregación y agregación de parcelas, se establece como mínimo la de superficie igual a 170 metros cuadrados, en la que se puede inscribir un círculo de diámetro igual a 5,50 m, con un frente de igual dimensión.

En los solares resultantes de las agrupaciones y/o segregaciones se podrán edificar tantas viviendas como unidades enteras de la parcela mínima se dispongan, sin establecer una parcela individual por cada vivienda. El suelo necesario para cumplir el requisito antedicho quedará necesariamente vinculado a las viviendas respectivas, pudiendo ser éste de uso privativo o común a las mismas.

4.4.- EDIFICABILIDAD.- La edificabilidad máxima en cada parcela será de **0,7535** m² /m² .

4.5.- ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN Y NUMERO DE PLANTAS. - Según el artículo 425. 2 del Plan General.

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

24 -11- 06 / 14 -12- 06

Alcoy, a

EL/LA SECRETARIO,/A



5.- CONDICIONES ESTÉTICAS.

5.1.- CONDICIONES ESTÉTICAS.- Será de aplicación el Art. 426 del Plan General.

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

24 -11- 06 / 14 -12- 06

Alcoy, a
EL/LA SECRETARIO/IA



A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and strokes, positioned over the signature line of the stamp.



6.- CONDICIONES HIGIÉNICAS

6.1.- CONDICIONES HIGIÉNICAS.- Se ajustarán a lo dispuesto en las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana, «HD-91» aprobadas por la Orden de 22 de abril de 1991, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, o posteriores normativas que las modifiquen o sustituyan.

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

24 -11- 06 / 14 -12- 06

Alcoy, a
EL/LA SECRETARIO,/A



7.- ELEMENTOS Y RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL PROPIO DE LA RED SECUNDARIA

7.1.- DEFINICIÓN.- El suelo dotacional propio de la red secundaria esta formado por los siguientes:

Suelo dotacional público (SD):

Es aquél que teniendo este destino se encuentra incluido dentro de la superficie del sector.

El suelo con destino dotacional público de un sector se desglosa en **suelo dotacional público no viario (SD-RV-AV)** y en **suelo dotacional público viario (RV+AV)**.

A su vez, el suelo dotacional público no viario, se divide en **zonas verdes públicas (ZV)** y en **suelo destinado a equipamientos (EQ)**, en el Sector Oeste el uso al que se destinara este suelo es a uso institucional.

El suelo destinado a zonas verdes públicas está integrado por **jardines (JL)** y por **áreas de juego (AL)**.

Esquemáticamente:

Suelo dotacional público (SD)	Suelo dotacional público no viario (SD-RV-AV)	Zonas verdes públicas (ZV)	Jardines (JL)
			Áreas de juego (AL)
		Suelo destinado a equipamientos (EQ)	Uso Institucional
	Suelo dotacional público viario (RV+AV).		

7.2.- RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO.- El suelo reservado para dotaciones públicas, así como su uso, es el grafiado en los planos correspondientes.

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

24 -11- 06 / 14 -12- 06

Alcoy, a EL/LA SECRETARIO/A




8.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO CON RELACIÓN A LOS ESTUDIOS DE DETALLE Y PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

8.1.- ESTUDIOS DE DETALLE.- Se permite la realización de estudios de detalle con el objetivo de realizar un viario privado interior.

8.2.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.- Para iniciar las obras de urbanización será preceptiva la aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización.

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

24 -11- 06 / 14 -12- 06

Alcoy, a
EL/LA SECRETARIO /A



9.- CONDICIONES ADICIONALES

9.1 EDIFICACIONES DE DESTINO PUBLICO.- Los parámetros que regulan la edificabilidad máxima permitida para Dotaciones Comunitarias serán los que genéricamente determina el P.G.

9.2 RESERVA MÍNIMA DE APARCAMIENTO.- Las reservas obligatorias mínimas de aparcamiento en parcela privada serán las siguientes:

- Cuando en una parcela se construyan menos de 10 unidades residenciales, se reservará una plaza de aparcamiento por unidad residencial.
- Cuando en una parcela se construyan mas de 10 unidades residenciales, se reservará una plaza de aparcamiento por cada unidad residencial, y una plaza más por cada 10 unidades residenciales o fracción.

Las plazas de aparcamiento en suelo dotacional público son un total de 59, cifra muy superior a las 38 exigibles como mínimo conforme al Reglamento de Planeamiento (Art. 10.2 de su Anexo), donde se establece que el número de plazas de aparcamiento en suelo dotacional público será proporcionado tanto a la densidad como a las características de la Red Viaria, siendo como mínimo del 50 % de la reserva obligatoria de aparcamiento en parcela privada. Siendo el número máximo de viviendas previstas en el Sector Oeste de 69, el número mínimo de plazas de aparcamiento en suelo dotacional público será pues de 38.

Alcoy, octubre de 2006


CARLOS MATARREDONA CATALÁ
ARQUITECTO


LUIS DOMENECH PASTOR
ARQUITECTO



Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

24 -11- 06 / 14 -i2- 06

Alcoy, a
EL/LA SECRETARIO, /A




ARQUITECTOS

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: VIVIENDAS AISLADAS		CÓDIGO: AIS
MUNICIPIO: ALCOY		PLAN: Sector Oeste SUNP-2 (Cotes Altos).
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL: unitario	TERCIARIO	RESTO DE USOS

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	170 m ²	Distancia mínima al linde frontal	3 m.
Frente mínimo de parcela	5,50 ml	Distancia mínima al resto de lindes	1,5 m.
Círculo inscrito mínimo	Diámetro 5,50 m		
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta	0,7535m ² t / m ² s	Número máximo de plantas	2
Coefficiente de ocupación		Altura máxima reguladora	8,00 m
		Altura máxima total	10,00 m.
		Semisótanos	permitidos
		Sótanos	permitidos
		Aprovechamientos bajo cubierta	permitido

OTRAS CONDICIONES	
Dotación de aparcamientos: En parcela privada: 1 plaza de aparcamiento por unidad residencial.	
Medición de altura: Según P.G.	

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

24-11-06 / 14-12-06

Alcoy, a

EL/LA SECRETARIO/A

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: VIVIENDAS ADOSADAS		CÓDIGO: ADO
MUNICIPIO: ALCOY		PLAN: Sector Oeste SUNP-2 (Cotes Altes).
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE ADOSADO	USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	UsoS COMPATIBLES	UsoS INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL: unitario	TERCIARIO	RESTO DE USOS

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	170 m ²	Distancia mínima al linde frontal	3 m.
Frete mínimo de parcela	5,50 ml	Distancia mínima al resto de lindes	1,5 m.
Círculo inscrito mínimo	Diámetro 5,50 m		
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta	0,7535 m ² t / m ² s	Número máximo de plantas	2
Coefficiente de ocupación		Altura máxima reguladora	8,00 m
		Altura máxima total	10,00 m.
		Semisótanos	permitidos
		Sótanos	permitidos
		Aprovechamientos bajo cubierta	permitido

OTRAS CONDICIONES
Dotación de aparcamientos: En parcela privada: 1 plaza de aparcamiento por unidad residencial.
Medición de altura: Según P.G.

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 24-11-06 / 14-12-06

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA

Alcoy, a 24-11-06 El/La Secretario/a

2.- PLANOS DE INFORMACIÓN

- 1.- SITUACIÓN DE LOS TERRENOS RESPECTO AL P.G.
- 2.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
- 3.- TOPOGRAFÍA DEL TERRENO. USOS, APROVECHAMIENTOS, VEGETACIÓN Y EDIFICACIONES EXISTENTES
- 4.- INFRAESTRUCTURAS, REDES GENERALES DE SERVICIO Y BIENES DEMANIALES
- 5.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL SECTOR Y DE SU ENTORNO DEFINIDA EN EL P.G.
- 6.- AFECCIONES QUE CONDICIONAN LA ORDENACIÓN ESTABLECIDA

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

24 -11- 06 / 14 -12- 06

Alcoy, a

EL/LA SECRETARIO/A



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



5.- PLANOS DE ORDENACIÓN

- 7.- DIVISIÓN DEL SECTOR EN UNIDADES DE EJECUCIÓN
- 8.- CALIFICACIÓN Y ASIGNACIÓN DE DESTINOS URBANÍSTICOS A CADA TERRENO
- 9.- PLANO DE DELIMITACIÓN DE LA RED DE RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO
- 10.- PLANO DE DELIMITACIÓN DE LA RED DE RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

24 -11- 06 / 14 -12- 06

Alcoy, a

EL/LA SECRETARIO/A



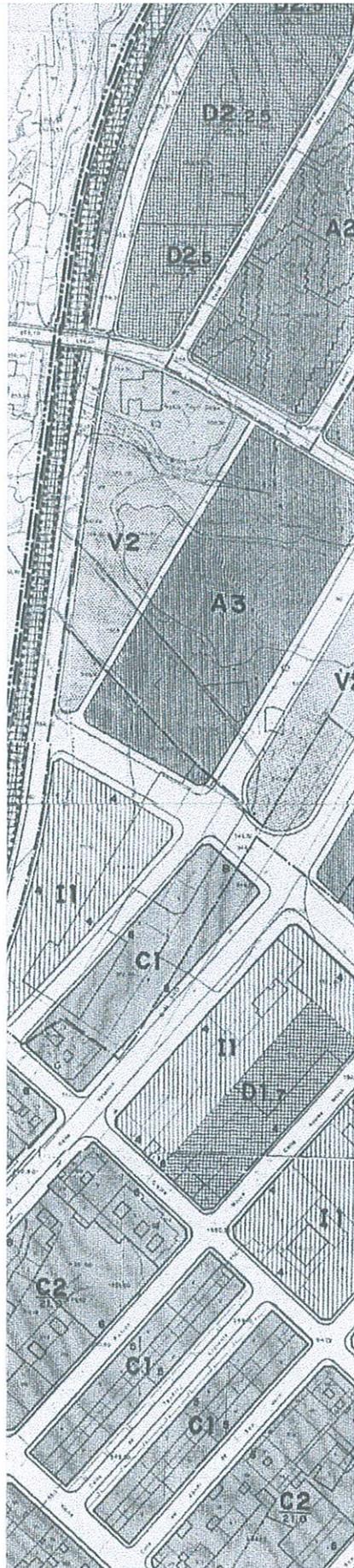
A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long tail, positioned to the right of the circular stamp.



CONSELL DE LA GENERALIDAD VALENCIANA
CONSELLERIA DE TERRITORIO Y VIVIENDA
DILIGENCIA para hacer constar que este
documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

2 FEB 2007

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo



Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

24 -11- 06 / 14 -12- 06

Alcoy, a

EL/LA SECRETARIO,/A



CONSELL DE LA GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE
DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

el día

2 FEB 2007

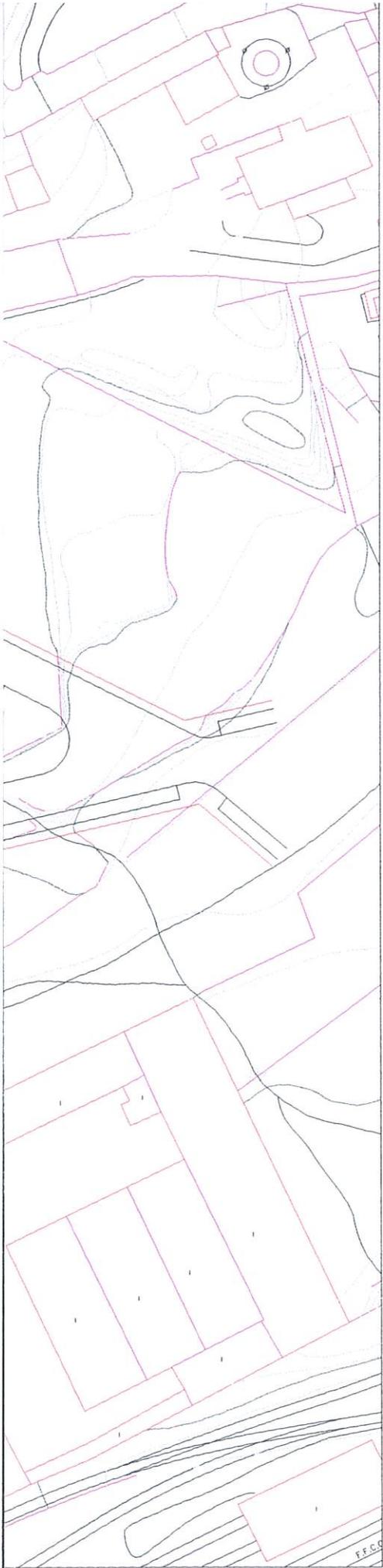
Fdo: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo



REFUNDIDO
PLAN PARCIAL SUNP-2
(COTES ALTES) Sector Oeste
ALCOY. (ALICANTE)

SITUACIÓN DE LOS TERRENOS
RESPECTO AL PG

PLANO Nº 1
ESCALA: 1/3000
REF: 01 01 SUNP2



CONSELL DE LA GENERALITAT VALENCIANA
 CONSELLERIA DE TERRITORI I VIVENDA
 DILIGENCIA para hacer constar que este
 documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

UNIDAD DE EJECUCIÓN ^{al día} 2 FEB 2007

PARCELA	SUPERFICIE (m ²)	% S. TOTAL
1	17.060,63	81,66
2	3.746,47	17,93
3	86,19	0,41
TOTAL	20.893,29	100,00

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo

Aprobado provisionalmente por el
 Ayuntamiento Pleno en sesión
 de

24 -11- 06 / 14 -12- 06



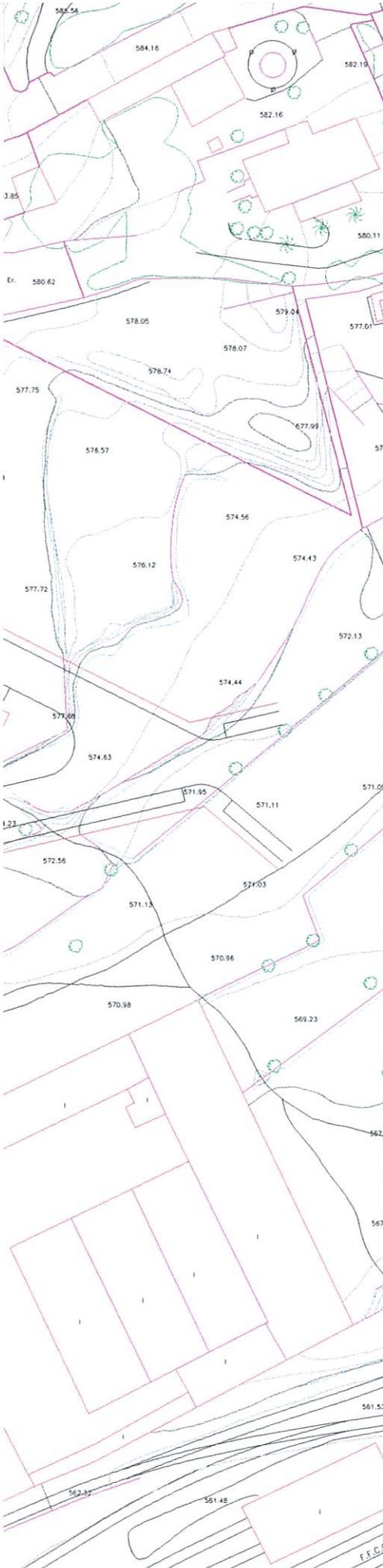
Alcoy, a
 EL/LA SECRETARIO, /A



REFUNDIDO
 PLAN PARCIAL SUNP-2
 (COTES ALTES) Sector Oeste
 ALCOY. (ALICANTE)

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

PLANO Nº 2
 ESCALA: 1/1000
 REF: 01 01 SUNP2



Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

24 -11- 06 / 14 -12- 06

Alcoy, a
EL/LA SECRETARIO,/A



CONSELL DE LA GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE TERRITORI I VIVIENDA
DILIGENCIA para hacer constar que este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

el día 2 FEB 2007

LEYENDA

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo

-  EDIFICACION
-  CURVAS DE NIVEL
-  LINEA ELECTRICA DE M.T.
-  TORRE ELECTRICA, POSTE
- Tc/Fr CULTIVO/FRUTALES
- Ar ARBOLEDAS
- Er ERIAL
- Fr FRUTALES
- Zv ZONA VERDE



REFUNDIDO
PLAN PARCIAL SUNP-2
(COTES ALTES) Sector Oeste
ALCOY. (ALICANTE)

TOPOGRAFIA DEL TERRENO
USOS, APROVECHAMIENTOS
VEGETACION Y EDIF. EXISTENTES

PLANO Nº 3
ESCALA: 1/1000
REF: 01 01 SUNP2

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

24 -11- 06 / 14 -12- 06

Alcoy, a
EL/LA SECRETARIO/A

CONSELL DE LA GENERALIDAD VALENCIANA
SECRETARIA DE TERRITORIO Y VIVIENDA
DILIGENCIA para hacer constar que este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

LEYENDA

UNIDAD DE EJECUCION

2 FEB 2007

ELECTRICIDAD

Ido.: El Secretario de la Comisión Territorial de Mecanismo

- LINEA ELECTRICA DE MEDIA TENSION AEREA
- ☒ TORRE ELECTRICA
- POSTE

RED DE AGUA POTABLE

- - - RED DE DISTRIBUCION AGUA POTABLE

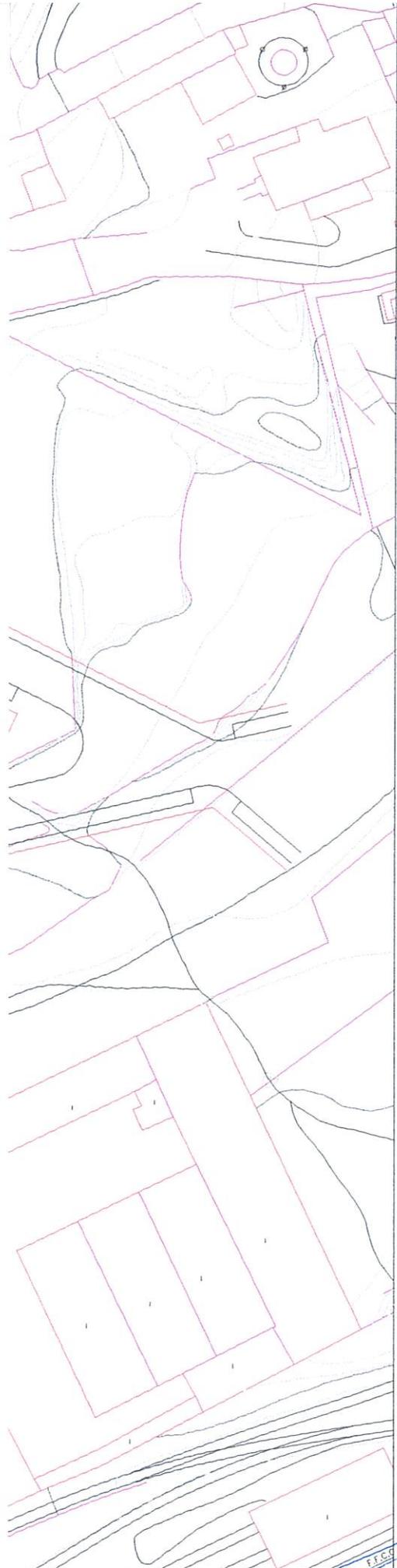
RED DE ALCANTARILLADO

- RED GENERAL DE ALCANTARILLADO EXISTENTE

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

VISADO

COLEGIO TERRITORIAL DE ALCANTE



REFUNDIDO
PLAN PARCIAL SUNP-2
(COTES ALTES) Sector Oeste
ALCOY. (ALICANTE)

INFRAESTRUCTURAS, REDES
GENERALES DE SERVICIO Y
BIENES DEMANIALES

PLANO N° 4
ESCALA: 1/1000
REF: 01 01 SUNP2

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

24 -11- 06 / 14 -12- 06

EL/LA SECRETARIO/A

UA1

UA 2

UA 6

UA 15

CONSELL DE LA GENERALIDAD VALENCIANA
CONSELLERIA DE TERRITORIUM I VIVIENDA
DILIGENCIA para hacer constar que este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

2 FEB 2007

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE LA COMUNIDAD VALENCIANA
VISADO
COLEGIO TERRITORIAL DE ALICANTE

REFUNDIDO
PLAN PARCIAL SUNP-2
(COTES ALTES) Sector Oeste
ALCOY. (ALICANTE)

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL
SECTOR Y DE SU ENTORNO
DEFINIDA EN EL P.G.

PLANO Nº 5
ESCALA: 1/5000
REF: 01 01 SUNP2



Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

24 -11- 06 / 14 -12- 06

Alcoy, a

EL/LA SECRETARIO, /A

[Handwritten signature]



CONSELL DE LA GENERALITAT VALENCIANA
 CONSELLERIA DE TERRITORI I VIVIENDA
 DILIGENCIA para hacer constar que este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

el día

2 FEB 2007

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo

LEYENDA

	UNIDAD DE EJECUCION
	CAÑADA



[Handwritten signature]

REFUNDIDO
 PLAN PARCIAL SUNP-2
 (COTES ALTES) Sector Oeste
 ALCOY. (ALICANTE)

AFECCIONES QUE CONDICIONAN
 LA ORDENACION ESTABLECIDA

PLANO Nº 6
 ESCALA: 1/1000
 REF: 01 01 SUNP2



Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

24 -11- 06 / 14 -12- 06

Alcoy, a
EL/LA SECRETARIO, /A



CONSELL DE LA GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE TERRITORI I VIVIENDA
DILIGENCIA para hacer constar que este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

el dia 2 FEB 2007

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo

LEYENDA

	UNIDAD DE EJECUCION
-------------------------------------------------------------------------------------	---------------------

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

	VISADO
COLEGIO TERRITORIAL DE ALICANTE	

REFUNDIDO
PLAN PARCIAL SUNP-2
(COTES ALTES) Sector Oeste
ALCOY. (ALICANTE)

DIVISION DEL SECTOR EN
UNIDADES DE EJECUCION

PLANO Nº 7
ESCALA: 1/1000
REF: 01 01 SUNP2

SECTOR:

RESIDENCIAL:

SUPERFICIE (m2):

A	Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de	5.038,46
B	24 -11- 06 / 14 -12- 06	4.673,43
C	Alcoy, a	207,82
D	EL/LA SECRETARIO,/A	783,46
E		1.774,03
SUP. TOTAL RESIDENCIAL:		12.477,20

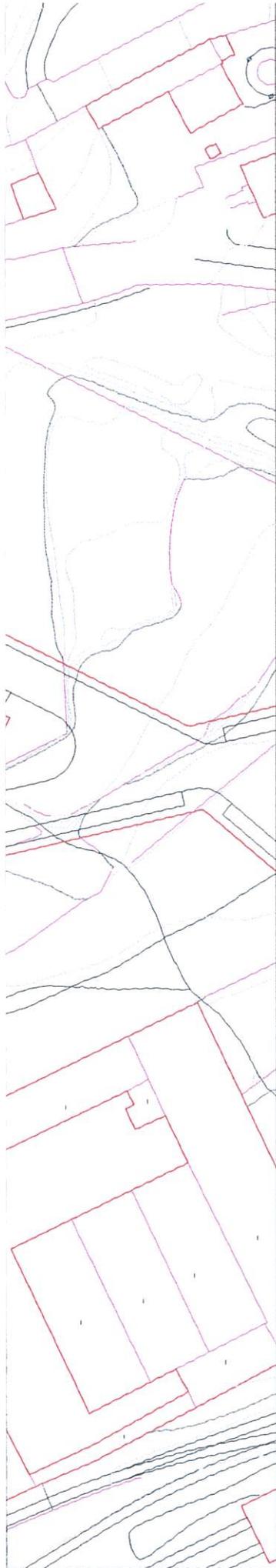
EQUIPAMIENTO PRIVADO

CENTRO DE TRANSFORMACIÓN	57,90
SUP. TOTAL EQUIPAMIENTO PRIVADO:	57,90

DOTACIONAL PUBLICO

(DP) NO VIARIO (SD-RV-AV)	
ZONAS VERDES:	<p>CONSSELL DE LA GENERALITAT VALENCIANA CONSELLERIA DE TERRITORIUM Y VIVIENDA DILIGENCIA para hacer constar que este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE el día 21 FEB 2007 1.088,55 Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo</p>
ZONA VERDE 1	1.000,00
ZONA VERDE 2	1.088,55
TOTAL ZONAS VERDES:	2.088,55
EQUIPAMIENTO:	
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	<p>COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA TOTAL EQUIPAMIENTO: 1.254,14</p>
TOTAL D.P. NO VIARIO:	3.343,79
(DP) VIARIO (RV+AV)	
RED VIARIA	5.014,40
TOTAL D.P. VIARIO:	5.014,40
SUP. TOTAL DOTACIONAL PUBLICO:	8.358,19

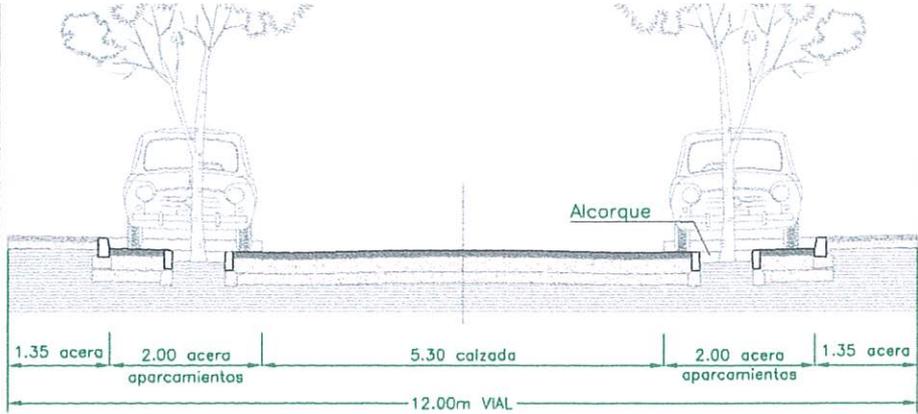
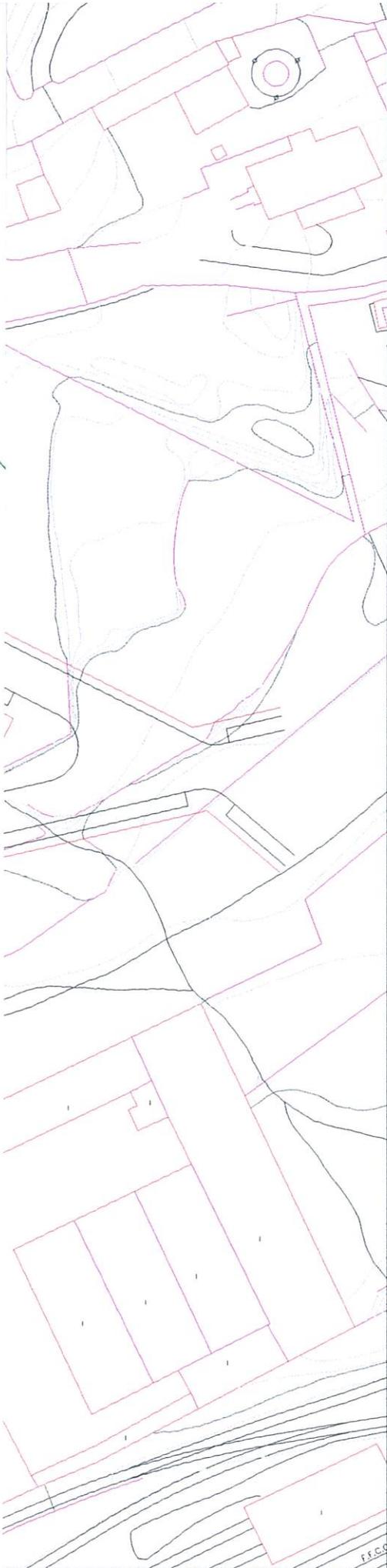
SUP. TOTAL SECTOR: 20.893,29



REFUNDIDO
 PLAN PARCIAL SUNP-2
 (COTES ALTES) Sector Oeste
 ALCOY. (ALICANTE)

CALIFICACION Y ASIGNACION
 DE DESTINOS URBANISTICOS
 A CADA TERRENO

PLANO Nº 8
 ESCALA: 1/1000
 REF: 01 01 SUNP2



SECCION CALLE DE 12m

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

24 -11- 06 / 14 -12- 06

Alcoy, a
EL/LA SECRETARIO,/A



3.35 acera 5.30 calzada 2.00 acera 1.35 acera
CONSELL DE LA GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE TERRITORI I VIVIENDA
Diligència para hacer constar que este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE



Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo



SECCION CALLE DE 8m

REFUNDIDO
PLAN PARCIAL SUNP-2
(COTES ALTES) Sector Oeste
ALCOY. (ALICANTE)

DELIMITACION DE LA RED DE
RESERVAS DE SUELO
DOTACIONAL PUBLICO

PLANO Nº 9
ESCALA: 1/1000
REF: 01 01 SUNP2

**PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA DE LA
UNIDAD DE EJECUCION DEL SECTOR ESTE DEL
S.U.N.P.-2 (COTES ALTES) DEL P.G.O.U. DE ALCOY.**

ALTERNATIVA TECNICA

**PROPONENTE: INVERSIONES ALCOYANAS, S.A.
C/ San Jorge nº 1
ALCOY**

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:

1º.- 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 Parcial 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 Urbanizable No Programado, y el mismo se corresponde con el Sector Este del S.U.N.P.-2, Cotes Altas.

La ordenación pormenorizada, al no estar determinada en el Plan General, se establece mediante el correspondiente Plan Parcial 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 Parcial 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.

Cumple asimismo la ordenación establecida por el Plan Parcial 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 como fin último 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".

3º.- AMBITO.

El ámbito a que se refiere el Programa corresponde a la Unidad de Ejecución Única del Sector Este del S.U.N.P.-2, Cotes Altas, del P.G.O.U. de Alcoy, siendo residencial el uso permitido y compatibles los siguientes:

- a) Industria, en grado 5, situaciones D o E.
- b) Servicios del automóvil en grado 5, situación D.
- c) Terciario: Oficinas, Comercios y Turístico-Residencial.
- d) Dotacional en los grados y situaciones que fija el P.G.O.U., con los mínimos fijados en el Reglamento de Planeamiento.

La superficie del Sector es de 96.926,26 m², y los linderos del mismo y los de la propia Unidad de Ejecución son los siguientes:

Norte: Borde de suelo urbano.
Sur: Urbanización Sol y Camp.

Este: Línea Férrea Alcoy-Valencia.
Oeste: Borde de suelo urbano.

Los propietarios afectados por la actuación son los que a continuación se relacionan:

<u>PROPIETARIO</u>	<u>SUPERFICIE (M2)</u>	<u>% S/TOTAL</u>
ADELA y GREGORIO COLOMA ESCOIN	21.678,70	22,37%
JUAN VICENTE. SANZ VAÑO	3.396,18	3,51%
INVERSIONES ALCOYANAS, S.A.	33.081,97	34,13%
ANTONIO GASCO VIDAL	5.599,54	5,78%
BLANCA CORTES ARACIL	8.748,12	9,03%
RENFE	4.212,78	4,35%
AYUNTAMIENTO DE ALCOY	17.163,55	17,71%
ANTONIO PEREZ CLIMENT	2.051,01	2,09%
EDUARDO GARCIA MERITA	<u>994,41</u>	<u>1,03%</u>
TOTAL.....	96.926,26	100,00%

4.- OBRAS Y COSTES.

En el Anteproyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución Única del Sector Este del S.U.N.P.-2 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 12 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.

6º.- URBANIZADOR.

Opta a la condición de Urbanizador la mercantil que propone la presente Alternativa Técnica, esto es, INVERSIONES ALCOYANAS, S.A., con domicilio social en la calle San Jorge núm. 1 de Alcoy y C.I.F. nº A531501383, constituida mediante escritura pública de fecha 3 de mayo de 2001, otorgada ante el Notario de Valencia don Carlos Pascual de Miguel, copia de la cual se acompaña al presente documento, estando inscrita en el Registro Mercantil de Alicante al tomo 2376, folio 57, hoja número A-61222., inscripción 1ª.

Tiene INVERSIONES ALCOYANAS, S.A. la condición de propietaria del 34,13% del suelo afectado por la presente Actuación. La forma de gestión por tanto de la Actuación Integrada será la indirecta.

7º.- 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.

8º.- 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.

9º.- RELACIONES CON LOS PROPIETARIOS.

Las relaciones entre el urbanizador, que en este caso es dueño de 34,13% de los terrenos 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.

10º.- 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.

11º.- 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.

12º.- 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 Parcial 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 Miguel Blanes Juliá, 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 de INVERSIONES ALCOYANAS, S.A., en su condición de 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.

13º.- 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 presenta INVERSIONES ALCOYANAS, S.A.

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 Julio de dos mil dos.

Por Inversiones Alcoyanas, S.A.

Fdo.: Don Gilberto –Jorge Olcina Lloréns
Consejero - Delegado

**PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA DE LA
UNIDAD DE EJECUCION NÚM. 1 DEL SECTOR OESTE
DEL S.U.N.P.-2 (COTES ALTES) DEL P.G.O.U. DE ALCOY.**

**ALTERNATIVA TECNICA
MODIFICADA**

**PROPONENTE: AGRUPACION DE INTERES URBANISTICO DE LA
U.E. N° 1 DEL SECTOR OESTE DEL S.U.N.P.-2 (COTES ALTES)
C/ San Nicolás n° 29-bajo
ALCOY**

INDICE

ANTECEDENTES

- 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

ANTECEDENTES.

El día 10 de Julio de 2.002 se presentó ante el Ayuntamiento de Alcoy la propuesta de Homologación modificativa, Plan Parcial, Anteproyecto de Urbanización y Programa de Actuación Integrada de cada uno de los dos Sectores, Este y Oeste, del área SUNP-2, Cotes Altes, del P.G.O.U. de Alcoy.

La estimación de parte de las alegaciones formuladas supone la reducción de la superficie de la Unidad de Ejecución objeto del presente Programa, que pasa de 28.555,04 m² a 20.893,29 m², así como la modificación de alguno de sus linderos.

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:

1º.- 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 Parcial 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 Urbanizable No Programado, y el mismo se corresponde con parte del Sector Oeste del S.U.N.P.-2, (Cotes Altos).

La ordenación pormenorizada, al no estar determinada en el Plan General, se establece mediante el correspondiente Plan Parcial 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 Parcial 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.

Cumple asimismo la ordenación establecida por el Plan Parcial 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 como fin último 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".

3º.- AMBITO.

El ámbito a que se refiere el Programa corresponde a la Unidad de Ejecución nº 1 del Sector Oeste del S.U.N.P.-2, (Cotes Altos), del P.G.O.U. de Alcoy, siendo residencial el uso permitido y compatible el Terciario y en concreto el destinado a Oficinas.

La superficie de la Unidad de Ejecución es de 20.893,29 m², y los linderos de la misma son los siguientes:

Norte: Borde de Suelo Urbano.
Sur: S.U.P.-2.
Este: Urbanización Sol y Camp.
Oeste: Suelo Urbano Industrial.

4.- OBRAS Y COSTES.

En el Anteproyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución n° 1 del Sector Oeste del S.U.N.P.-2 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.

5°.- PLAZOS.

El plazo de ejecución de las obras es de 12 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.

6º.- URBANIZADOR.

Opta a la condición de Urbanizador la AGRUPACION DE INTERES URBANISTICO de la U.E. nº 1 del Sector Geste del S.U.N.P.-2, con domicilio social en la calle San Nicolás nº 29-bajo de Alcoy, constituida mediante escritura otorgada el día 3 de Julio de 2.002 ante la Notario de Muro de Alcoy doña Laura Muñoz Alonso, copia de la cual se acompaña al presente documento, estando pendiente de inscripción en el Registro de Programas y Agrupaciones de Interés Urbanístico de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

Los propietarios integrados en la A.I.U. ostentan la titularidad del 73,72% del suelo afectado por la actuación. La forma de gestión por tanto de la Actuación Integrada será la indirecta.

7º.- 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.

8º.- 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.

9º.- RELACIONES CON LOS PROPIETARIOS.

Las relaciones entre el urbanizador, que en este caso es la A.I.U., en la que se hallan integrados terrenos que representan el 73,72% 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.

10º.- 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.

11º.- 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.

12º.- 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 Parcial 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 los Arquitectos don Luis Doménech Pastor y don Carlos Matarredona Catalá, 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 de la AGRUPACION DE INTERES URBANISTICO DE LA U.E. nº 1 del Sector Oeste del S.U.N.P.-2, en su condición de 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.

13º.- 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 presenta la AGRUPACION DE INTERES URBANISTICO DE LA U.E. nº 1 del Sector Oeste del S.U.N.P.-2.

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 seis de Mayo de dos mil cuatro.

Por la A.I.U. de la U.E. nº 1 del Sector Oeste del S.U.N.P.-2



Fdo.: Don Miguel Cantó Pastor
Presidente

ANTEPROYECTO DE URBANIZACION

SECTOR ESTE - S.U.N.P.-2 *Cotes Altas* - ALCOY

Promotor: INVERSIONES ALCOYANAS, S. A.

Arquitecto: Miguel Blanes Juliá

MEMORIA

1.- INTRODUCCION

- 1.1.- ANTECEDENTES Y OBJETO DEL PROYECTO.
- 1.2.- INFORMACION TOPOGRAFICA Y TOMA DE DATOS.
- 1.3.- LA SOLUCION ADOPTADA. JUSTIFICACIONES.

2.- RED DE ABASTECIMIENTO

- 2.1.- ANTECEDENTES.
- 2.2.- NECESIDADES.
- 2.3.- DESCRIPCION DE LA RED Y MATERIALES.

3.- RED DE ALCANTARILLADO.

- 3.1.- ANTECEDENTES.
- 3.2.- DESCRIPCION DE LA RED DE ALCANTARILLADO.
- 3.3.- MATERIALES Y ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS.

4.- ENTERRAMIENTO DE LINEAS DE MEDIA TENSION.

- 4.1.- ENTERRAMIENTO DE LA LINEA DE 20 KV.

5.- RED DE DISTRIBUCION DE ENERGIA ELECTRICA.

- 5.1.- ANTECEDENTES.
- 5.2.- CENTRO DE TRANSFORMACION.
- 5.3.- RED DE DISTRIBUCION DE BAJA TENSION.

6.- RED DE ALUMBRADO PUBLICO.

7.- RED DE TELEFONIA.

- 7.1.- ANTECEDENTES.
- 7.2.- DESCRIPCION DE LA URBANIZACION.
- 7.3.- OBJETO DEL ANTEPROYECTO.
- 7.4.- DIMENSIONAMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA.
- 7.5.- DESCRIPCION Y PARTICULARIDADES.
- 7.6.- RESUMEN.

8.- RED VIARIA.

- 9.1.- ANTECEDENTES.
- 9.2.- CARACTERISTICAS Y MATERIALES.

9.- PLANOS

MEMORIA

1.- INTRODUCCION

1.1.- ANTECEDENTES Y OBJETO DEL PROYECTO

De acuerdo con el art. 59.4.B de la ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la *Generalitat Valenciana*, Reguladora de la Actividad Urbanística (DGOV núm. 2.349, de 24 de noviembre de 1994) se publica una reseña de los acuerdos de aprobación definitiva de planes de urbanismo, adoptados por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante el 28 de julio de 1997. La resolución con las normas urbanísticas aprobadas fueron publicadas en el *Boletín Oficial de la Provincia de Alicante* núm. 254, el 5 de noviembre de 1997.

El presente Anteproyecto de Urbanización, pretende dotar de la infraestructura necesaria a una zona de Suelo Urbanizable No Programado S.U.N.P.-2, sita en la *Pda. Cotes Altes*, de Alcoy. Esta delimitación de suelo, S.U.N.P.-2, tiene la particularidad que se encuentra dividida, por una extensión de viviendas unifamiliares con autonomía propia y que el P.G.O.U. de Alcoy contempla como P.E.R.I. *Sol i Camp*, en dos SECTORES claramente diferenciados. Nuestro trabajo se centrará sobre el área que aparece al sureste de la urbanización *Sol i Camp* y que a partir de ahora denominaremos como SECTOR ESTE, desarrollado en una única Unidad de Ejecución, la cual abarca una superficie de 96.926,26 m².

El promotor (futuro Urbanizador) del desarrollo de la U.E., INVERSIONES ALCOYANAS, S.A. (INALSA), encargó al arquitecto que suscribe, Miguel Blanes Juliá, la redacción de la presente Anteproyecto de Urbanización del S.U.N.P.-2.

En cuanto a la topografía de los terrenos cabe destacar la morfología accidentada de los mismos, en la actualidad la totalidad de los terrenos existentes en la zona son terrenos poco aprovechados con clara vocación agrícola, o de segunda residencia. En la mayoría de abancalamientos existentes, existen vestigios de su uso agrícola, con cultivos de almendros, olivos y alguna pequeña zona de huerta. Los terrenos tienen una explotación poco extensiva, dedicándose a cultivos de secano, dada la dificultad manifiesta de su uso para la agricultura debido a sus pronunciadas pendientes y a la escasez de agua para su riego.

Por tanto tenemos a las faldas de la montaña de *Serelles* y con orientación sur la única Unidad de Ejecución, con un carácter muy accidentado se ve delimitada por dos espacios barrancosos. Existe un asunto de gran importancia respecto a los caminos que existen en la actualidad pues tanto el SUNP-2 como la urbanización *Sol i Camp* quedan cruzados por el *Cordel del Teular del Llangonissero* que cruza en diagonal con orientación noroeste-sureste, en la zona correspondiente a *Sol i Camp* discurre por las calles *Cine Monterrey* y *Olivar de la Bassa*, ante la *Cosellería de Medi Ambient* ya se ha cursado el trámite oportuno para cambiar el trazado de esta vía pecuaria de tal forma que quede absorbida y asumida dentro de las futuras ordenaciones.

El objeto de este Anteproyecto de Urbanización, será pues, el de formar parte de la documentación del Programa para el Desarrollo de la Actuación Integrada, que permita mediante la ordenación de dicha área, según dispone en el artículo 32 de la L.R.A.U., por remisión al art.

29.4 de la misma, su contenido será describir las obras de urbanización a realizar y expresará, al menos:

- a) La definición o esquema de la estructura de la urbanización, con diagramas descriptivos de aquellos elementos más significativos o relevantes para determinar su coste total
- b) Una memoria de calidades relativa, como mínimo, a las principales obras y elementos de urbanización a ejecutar.
- c) Los recursos disponibles para los abastecimientos básicos, modo de obtención y financiación.
- d) Las características básicas de la red de evacuación de aguas que se prevé diseñar, indicando su carácter separativo o no; su capacidad de drenaje, cubicándola con su potencial aproximado de afluentes a soportar, tanto pluviales como residuales, ya tengan su origen en el ámbito del Programa o bien en posibles aportes exteriores; punto o puntos de vertidos y calidad de éste, en relación con su depuración e impacto ambiental.
- e) La capacidad portante de la red viaria y las directrices para la implantación de los demás servicios de urbanización.

Las obras de nueva planta a que se refiere el proyecto son las siguientes:

- Red viaria
- Red de saneamiento
- Red de abastecimiento de agua potable.
- Red de telefonía, canalización.
- Red de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Varios.

En estas obras se realizarán los servicios municipales apropiados, con las debidas conexiones alas instalaciones municipales actuales, ya que se trata de la consolidación de un borde urbano con espíritu de continuidad.

1.2.- INFORMACION TOPOGRAFICA Y TOMA DE DATOS.

Para la redacción del siguiente Anteproyecto de Urbanización, se ha dispuesto de planos fotogramétricos a escala 1/1.000 de reciente ejecución, facilitados en parte por el Ayto. de Alcoy, y en parte por la empresa Inversiones Alcoyanas, S.A., completándose con trabajos topográficos de campo, realizándose la cartografía a E-1/1.000 sobre la que se han grafiado y acotado cuantos datos han sido necesarios para el estudio y diseño de los diferentes servicios, además de transcribir los datos geométricos del trazado de los diferentes viales, de acuerdo con las indicaciones del P.G.O.U. de Alcoy.

Los elementos condicionantes de la urbanización relativa a la estructura urbana, infraestructuras generales existentes, posibles conexiones, etc., son los propios de la urbanización de la ciudad. No obstante en apartados siguientes de esta memoria se irán describiendo tales condiciones y justificando las soluciones que se adopten.

Todo esto con el propósito de definir las obras a realizar y garantizar el perfecto funcionamiento y dimensionamiento de los servicios.

1.3.- LA SOLUCION ADOPTADA. – JUSTIFICACIONES.

1.3.1.- ESTRUCTURA DE LA URBANIZACION.

la superficie que se plantea como U.E. es de 96.926,26 m², es decir la totalidad de la superficie que el S.U.N.P.-2 deja al este de la urbanización *Sol i Camp*.

Las líneas generales de actuación pretenden consolidar una zona residencial de densidad media, que aproveche en todo momento los desniveles para organizar la morfología de la propuesta urbanística, este aspecto es definitivo pues hay zonas que por su dificultad orográfica son imposibles de rentabilizar y en la mayoría de los viales su trazado se rige por la distribución lógica de las curvas de nivel.

Así pretendemos que un vial de 15 m. de anchura de entrada al que aparece en el P.G.O.U. cosiendo transversalmente la urbanización *Sol i Camp* y las Unidades de Ejecución del S.U.N.P.-2, este vial es el que da continuidad y vertebración a la propuesta de la ordenación pues conecta con la prolongación de la calle Tomás Llúcer y continúa por el borde de la vía del ferrocarril hasta llegar al extremo este que vuelve a permitir la conexión con la C.N.-340. En todo momento la vía del ferrocarril establece un frente continuo y casi impenetrable, excepto de manera puntual, de forma que la propuesta, en primer término, intenta negar tanto la vía del ferrocarril como la C.N.-340, a continuación una serie de calles afrontan las distintas pendientes para que las líneas principales de edificación se dispongan ortogonalmente a ellas de la forma más natural y aprovechando la orientación sureste, que es la que proporciona la falda de la montaña de *Serelles*. Las zonas verdes se disponen en los espacios que el terreno admite principalmente en el corazón de la U.E., donde menor cota presenta y en otros lugares que asume el papel de colchón ante el ferrocarril. El equipamiento queda situado en el extremo este ya que de esta forma esos terrenos quedan contiguos a los del actual *Centre Ocupacional Gormaget*.

Es importante comentar que casi en el extremo noroeste de la U.E. existe una vivienda unifamiliar aislada que queda vinculada geográficamente, según la delimitación del P.G.O.U., al S.U.N.P.-2, pero que en el aspecto urbano depende de la urbanización *Sol i Camp*, con una superficie de 767,02 m² de superficie y a la que se accede desde la calle Cine Principal. por ello el documento de Homologación propone su exclusión del S.U.N.P.-2 y su vinculación a la urbanización *Sol i Camp* de la que depende en cuanto a todo tipo de infraestructura, por lo que la superficie total de la U.E. queda en **96.926,26 m²**.

2.- RED DE ABASTECIMIENTO.

2.1.- ANTECEDENTES.

La red proyectada pretende conseguir el abastecimiento de agua necesario para la población que residirá en un futuro en la Urbanización S.U.N.P.-2, Unidad de Ejecución, incluyendo en dicho concepto:

- Abastecimiento a viviendas.
- Riego de zonas verdes de uso privado.
- Abastecimiento a parcelas de uso dotacional.
- Suministro a bocas de incendio.
- Limpieza de vías públicas.
- Riego de zonas verdes de uso público.

En la actualidad existe abastecimiento de agua potable en la Urbanización *Sol i Camp* colindante con la Unidad de Ejecución y con todos los servicios urbanos en funcionamiento. Por lo que se aprovechará el entronque correspondiente con el núcleo urbano de la ciudad que desarrolla el presente Proyecto de Urbanización.

La presión que llega a la zona alta de la urbanización *Sol i Camp* ya es insuficiente, por tanto optamos por la construcción de un nuevo depósito en la cota más alta de la urbanización, que permita la alimentación con presión suficiente a toda la urbanización de la Unidad de Ejecución.

De esta manera la red a realizar quedará integrada con la existente actualmente consistiendo pues un sistema con suministro desde la red municipal, y el abastecimiento a los usuarios mediante conducciones por gravedad.

También se tendrá en cuenta el restablecimiento del suministro de agua potable que en la actualidad las edificaciones existentes mantienen con carácter privativo.

2.2.- NECESIDADES.

Las necesidades consideradas son las siguientes:

USO	DOTACION
En viviendas	250 l/hab x día (Art. 6.3 del P.G)
Riego de zonas ajardinadas	Equivalente a dos viviendas por cada 1.000 m ² de superficie (NTE-IFA Tabla 1)
Bocas de incendios	Equivalente a 339 viviendas por boca (NTE-IFA Tabla 1)
Suelo dotacional	Equivalente a 23 viviendas.

Se ha considerado en los cálculos que una vivienda está ocupada por 4.2 habitantes.

A partir de los datos enunciados en cuanto a necesidades a satisfacer por cada uso, se obtiene sumando al número de viviendas potenciales reales, las viviendas equivalentes que suponen el resto de usos, de esta manera se calcula el consumo diario y el caudal punta total, resultando:

USO	DOTACION	VIVIENDAS DE CALCULO
Viviendas		339
Riego de zonas ajardinadas	500 m ² por parcela privada + 10.000 m ² públicos	80 6
Bocas de incendios	339 x 2	678
Suelo dotacional	23	23
TOTAL		1.126

Luego a efectos del cálculo del consumo, el número de habitantes de cálculo es de:

$$1.126 \text{ viv} \times 4,2 \text{ hab/viv} = 4.729 \text{ habitantes}$$

de donde obtenemos en la tabla 2 de la NTE-IFA los siguientes datos:

- Dotación 945 l/viv/día
- Caudal punta 0,035 l/viv/seg

El dimensionado de la red se ha realizado con los datos obtenidos, teniendo en cuenta la presión existente en el punto de conexión con la red existente y comprobándose que la presión mínima en la parcela más desfavorable de la red es superior a 1 atmósfera.

2.3.- DESCRIPCION DE LA RED Y MATERIALES.

Los elementos que constituyen la red son los siguientes:

Depósito: Situado en la parte más alta de la urbanización, aporta la presión necesaria a la red; regula los regímenes de aportación y de consumo, y asegura el caudal instantáneo contra incendios, como se ha comentado anteriormente, se amplía con un nuevo depósito de 360 m³, semienterrado, con paredes y fondo de hormigón armado, y cubrición mediante forjado, que asegure el suministro durante un día.

$$339 \text{ Viviendas} \times 4,2 \text{ hab/vivienda} \times 250 \text{ l/hab día} = 355.950 \text{ litros} \rightarrow 360 \text{ m}^3$$

Red de distribución: Es el conjunto de tuberías que transporta el agua por gravedad desde el depósito hasta los puntos de consumo. Su trazado discurre enterrado bajo las vías públicas, en la medida de lo posible bajo las aceras. Las zanjas se realizarán de acuerdo a la norma NTE-IFA. Se realizará con tubería de polietileno de alta densidad con uniones metálicas.

Red de riego: Estarán situadas a distancias menores de 100 ml. Instalados bajo suelo en arqueta enterrada. De diámetro nominal 40, con racor tipo Barcelona de 45.

Bocas de incendios: Se situarán a distancias menores de 100 ml., alternadas al tresbolillo respecto a las de riego. Instalados bajo suelo en arqueta enterrada. De diámetro nominal 80, con racor tipo Barcelona de 70.

Llaves de paso: De compuerta con cierre elástico.

Ventosas: Situadas en los puntos altos de la red para evacuar el aire.

Acometidas a parcelas: Con tubería de 1 3/4 " de polietileno de baja densidad de 10 atm., y llave de paso tipo Sanders.

Piezas especiales: Los elementos que permiten el cambio de dirección, empalmes derivaciones, reducciones, uniones con otros elementos, etc.

3.- RED DE ALCANTARILLADO.

3.1.- ANTECEDENTES.

La ejecución de las obras proyectadas pretende conseguir el servicio de recogida de aguas residuales y pluviales del sector de suelo ordenado por la U.E. correspondiente al SECTOR ESTE del Plan Parcial del SUNP-2.

Actualmente el territorio ordenado posee un uso agrícola principalmente, no disponiendo pues de ningún sistema de recogida de aguas. Existen una serie de viviendas que mediante fosas sépticas evacuan las aguas negras. La red de saneamiento se dispone de tal forma que sea susceptible de evacuar por el punto de menor cota, bajo el pequeño túnel que cruza la carretera y el ferrocarril. Respecto a las aguas pluviales que se ha previsto su vertido a los dos barrancos que flanquean en dirección norte-sur el ámbito de la Unidad de Ejecución:

- Evitar la saturación en momentos de fuertes precipitaciones de la red de alcantarillado existente.
- Evitar verter aguas de lluvia, limpias, a la red de alcantarillado que las transporta a la estación depuradora.

Los criterios básicos de partida en el diseño de la red de alcantarillado han sido:

- Garantizar una evacuación adecuada para las condiciones previstas.
- Evacuar eficazmente los distintos tipos de aguas, sin que las conducciones interfieran, en la medida de lo posible, las propiedades privadas.
- Garantizar la impermeabilidad de los distintos componentes de la red, que evite la posibilidad de fugas, especialmente por las juntas o uniones. La hermeticidad o estanqueidad de la red evitará la contaminación del terreno y de las aguas freáticas.

- Evacuación rápida, sin estancamientos, de las aguas usadas en el tiempo más corto posible, y que sea compatible con la velocidad máxima aceptable.
- Evacuación capaz de impedir, con un cierto grado de seguridad, la inundación de la red y el consiguiente retroceso.
- La accesibilidad a las distintas partes de la red, permitiendo una adecuada limpieza de todos sus elementos, así como posibilitar las reparaciones o reposiciones que fuesen necesarias.
- Respecto a la red de recogida de aguas pluviales asegurar que estas reciban únicamente aguas procedentes de lluvia, riego y deshielo.

Las características de la solución adoptada en cuanto a sistema de conducción y circulación son las siguientes:

- Sistema separativo.
- Circulación de las aguas por gravedad.
- Vertido de aguas residuales al barranco.
- Vertido de aguas negras a la red pública existente en la urbanización colindante., desde donde se conducen a la depuradora.

3.2.- DESCRIPCION DE LA RED DE ALCANTARILLADO.

Según se ha comentado en el apartado anterior, resulta aconsejable el trazado de la red mediante un sistema separativo, así pues la red trazada consta de:

1.- RED DE AGUAS PLUVIALES: Recogida de las aguas mediante imbornales situados a distancias de 45m. aproximadamente, transporte de las mismas mediante colectores de diámetro 30 y 35 cm., de hormigón en masa, circulación por gravedad, pendientes dependientes de las de la calle pero no menores del 1 %, vertido de las aguas a ambos barrancos situados a ambos lados del ámbito de actuación. Pozos de registro construidos "In Situ".

2.- RED DE AGUAS RESIDUALES: Recoge la totalidad de las aguas residuales procedentes de las parcelas de uso residencial así como de la parcela de uso dotacional. También recoge una pequeña parte de las aguas pluviales, para que de esta manera se produzca la limpieza de la red. Los colectores son circulares de hormigón en masa de diámetro 30 cm., y con pendientes de entre el 0,5 y el 4 %. Conducción de aguas por gravedad y vertido a los colectores existentes en el núcleo urbano a través de las conexiones puntuales de cruce de la vía férrea.

En ambos casos el dimensionado de las tuberías se ha realizado teniendo en cuenta las superficies a evacuar, los coeficientes de escorrentía, la intensidad de lluvia, y el tiempo de concentración de las áreas a evacuar que se verterán desde la U.E.

Se ha comprobado que respecto a la red de aguas residuales, que vierte a los colectores existentes, éstos poseen un diámetro suficiente para la recogida de las aguas que actualmente vierten en él más las aguas que se verterán desde la U.E.

Se ha seguido un trazado regular formado por alineaciones lo más rectas posibles y con ángulos abiertos, situado bajo la calzada.

Respecto a la relación entre las diferentes redes de servicios, siempre se cumplirá que la conducción de agua potable esté por encima de las de alcantarillado.

3.3.- MATERIALES Y ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS.

Tuberías: De hormigón en masa, fabricado con hormigón de resistencia característica superior a 275 kg/cm^2 . Los tubos serán machihembrados.

Pozos de registro: Prefabricados de 80 cm. de diámetro interior, colocados sobre solera de hormigón. con marco y tapa de hierro fundido.

Imbornales y sumideros: Son los elementos que sirven de recogida del agua pluvial y de limpieza de las calles.

4.- ENTERRAMIENTO DE LINEAS DE ALTA TENSION.

El sector está atravesado por dos líneas aéreas de alta tensión. El Plan General prescribe que en suelo urbano las instalaciones de alta, media o baja tensión serán subterráneas, por lo cual una de las obras contempladas en el presente es el enterramiento de las mismas.

4.1.- ENTERRAMIENTO DE LA LINEA DE ALTA TENSION.

La línea de media tensión de mayor importancia cruza en dirección noroeste-sureste y en cada uno de los límites de la U.E., siguiendo la trayectoria de la línea aérea a enterrar, se colocará un poste para los entronques aéreo - subterráneos, y desde allí y siguiendo zona pública, calles, discurrirá el trazado enterrado por medio de una zanja de 1,30 m. de profundidad con las protecciones de arena y tira de plástico que señalarán las dos ternas de cables de aluminio que transportarán la corriente a la tensión indicada. Lo mismo se propone con la que, de menor importancia, cruza en la actualidad por encima de la manzana M6, con dirección noreste-suroeste. En ambos casos el desvío se realizará por los viales.

5.- RED DE DISTRIBUCION DE ENERGIA ELECTRICA.

5.1.- ANTECEDENTES.

El objeto del presente trabajo es el de suministrar y distribuir la energía eléctrica necesaria para los usos previstos en la urbanización que ordena la Unidad de Ejecución. Dichos usos son:

Residencial.
Dotacional.
Alumbrado público.

Para ello es necesaria la construcción de dos centros de transformación que estarán situados en las manzanas M4 y M10.

5.2.- CENTRO DE TRANSFORMACION.

En la zona indicada en los planos se instalará dos casetas de tipo prefabricada para el transformador de 400 KVA, disponiendo de celdas de entrada, salida, protección y trafo.

La alimentación se efectuará por medio de una de las líneas que se enterrarán.

5.3.- RED DE DISTRIBUCION DE BAJA TENSION.

Desde el C.T. saldrán los cuatro circuitos dobles que se han provisto para dar el servicio a cada una de las parcelas.

Las líneas discurrirán por el fondo de una zanja de 0,80 m. de profundidad y que se realizará por las aceras de la urbanización. Los cables irán en un lecho de arena y señalados por una cinta de plástico con el protector del cable. En el punto del linde de cada dos parcelas se colocará la C.G.P. para posteriormente desde allí dar el servicio a cada parcela.

6.- RED DE ALUMBRADO PUBLICO.

Para el alumbrado público se han previsto columnas metálicas de 4 m. de altura, en las cuales se instalarán las luminarias, del tipo globo, con protección de contaminación lumínica. La potencia de las lámparas será de 150 W – tipo VSAP y con reducción de flujo.

La instalación se realizará bajo tubo de plástico enterrado por la acera y arquetas para las conexiones a cada una de las columnas.

La iluminación media será de 15lux con una uniformidad global 0,35-0,4.

La instalación contará con dos circuitos trifásicos independientes, aunque con un solo cuadro de mando y protección, en el cual se instalarán los diferenciales, magnetotérmicos, equipo reducción de flujo, célula fotoeléctrica y reloj programador. El cuadro se situará en la acera junto al cerramiento de una de las parcelas.

7.- RED DE TELEFONIA.

7.1.- ANTECEDENTES.

Se define éste Anteproyecto de Infraestructura Canalizada de Acceso a los Servicios de Telecomunicaciones, como condición, entre otras, de dotación de servicios necesarios para el desarrollo de la **Unidad de Ejecución del SECTOR ESTE – SUNP-2 en Alcoy (Alicante)**.

El objeto trata de definir las condiciones mínimas que se han de cumplir, de forma que cada una de las parcelas que conforman la citada Unidad de Ejecución, dispongan del acceso a los servicios de telecomunicación, formando parte por tanto de la actuación que el adjudicatario Urbanizador, tenga que desarrollar.

Expresamos en este apartado de condiciones previas, el desarrollo y configuración que se decide adoptar como solución de infraestructura mínima necesaria, definiendo como infraestructura canalizada de acceso a los servicios de telecomunicaciones como la posibilidad de disponer a través de dicha canalización de Servicios de Telefonía de todo tipo y de señales a través del cable. Cada parcela de forma individual, se verá sujeta a la legislación vigente sobre Infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, y se dotaría de las antenas y elementos necesarios para la captación y distribución de las señales de R.T.V. terrenal y por satélite, y también de los elementos para la distribución interior de los servicios de telefonía y señales por cable.

Ante la falta de reglamentación específica que éste tipo de ejecuciones tiene, hemos de tener en cuenta:

- Operadores de telecomunicación con disponibilidad actual y futura.
- Distribución de la canalización y capacidad de la misma para dichos operadores.

El criterio que se tiene en cuenta:

- El operador dominante y con capacidad real inmediata de prestación de servicio es telefónica.
- Como segundo operador futuro en la zona, con planes de actuación a desarrollaren el tiempo, está ONO.
- Se desconocen actualmente otras alternativas de operadores.

Lo que nos lleva lógicamente a realizar a realizar las gestiones oportunas ante los dos operadores expresados encaminadas a disponer tanto de información sobre sus criterios de accesibilidad y distribución, así como la posibilidad de llegar a acuerdos o convenios de actuación referentes a materiales, zanjas, etc.

La solución inicial tomada con relación a la distribución de canalización a realizar es:
Solución de canalización:

- Línea principal de distribución: 2 tubos de 125 mm.
- Línea secundaria de acometida: 2 tubos de 63 mm.
- Línea de abonado: 2 tubos de 40 mm.

Dicha canalización nos permite:

Disponer de la red de cable del operador telefónica, mediante la firma de un convenio entre ambas partes, de forma que sus servicios puedan llegar a cada parcela con inmediatez.

Es importante explicar que para dicha solución se ha tenido en cuenta, tanto la imposibilidad actual del segundo operador de la zona, como la necesidad llegado el momento, de la realización de infraestructura (canalizaciones) por éste segundo u otros operadores.

7.2.- DESCRIPCION DE LA URBANIZACION.

En el término municipal de Alcoy, el conjunto de parcelas forma parte del SECTOR ESTE del Plan Parcial del SUNP-2 de Alcoy.

Con los siguientes linderos:

- Nor - Noroeste: Faldas de la montaña de Serelles.
- Este: Término municipal de Cocentaina.
- Sureste: C.N.-340 y la línea ferroviaria Alcoy-Xativa.
- Oeste: Urbanización *Sol i Camp*.

7.3.- OBJETO DEL ANTEPROYECTO.

El presente anteproyecto pretende fijar la infraestructura de canalización mínima necesaria para el acceso del conjunto de parcelas que conforman la urbanización, a los servicios de telecomunicación.

Le damos definición de anteproyecto, por cuanto sólo pretende inicialmente determinar la distribución de canalización principal que permite el servicio con el operador telefónica, mediante el convenio pertinente.

Presentamos por tanto, una descripción de la distribución a realizar, así como los planos necesarios de distribución general y de detalles, que permitan al operador de telefónica, tras su aprobación, firmar dicho convenio con la promotora de la urbanización.

Aprobado dicho anteproyecto por telefónica, se procederá al desarrollo del conjunto de infraestructura: zanjas – canalización – arquetas - armario de distribución y líneas de acometida.

Será cuestión propia del operador, el cableado y conexión a los servicios de telecomunicación que permita a cada parcela disponer de dichos servicios.

Sirve también de base, éste anteproyecto, (y posterior proyecto) como documentación a disponer por el MI Ayuntamiento de Alcoy, como parte activa, al tener que recepcionar definitivamente las obras, con arreglo a las determinaciones del artículo 79 de la LRAU.

7.4.- DIMENSIONAMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA.

Atendiendo a la parcelación inicial de la urbanización, su configuración de calles, y al punto de entronque y centralización de la red, definimos las siguientes partes en la infraestructura de canalización:

1.- Línea principal de distribución.

2.- Líneas de acometida.

3.- Líneas de abonado.

Definimos brevemente cada una de ellas:

1.- Línea Principal de Distribución:

Serán las líneas de canalización que permitan:

- La conexión de la infraestructura canalizada a la red del operador.
- La centralización y posterior distribución del servicio.
- Llegado el caso, la continuidad de la línea de servicio.

Estará compuesta por un prisma de 2 tubos de PVC de 125 mm. de diámetro.

Asimismo, el tipo de arquetas que permitan el enlace de la canalización será del tipo "d".

En los planos correspondientes se especifican claramente su composición y detalles.

2.- Línea de Acometidas:

Son las líneas de canalización destinadas a posibilitar la distribución secundaria, a partir de la cual poder realizar las derivaciones a cada parcela.

Parten de los armarios de distribución en ramales en ambos sentidos, con longitudes máximas próximas a los 100 m.

Discurren atendiendo a las dos posibilidades siguientes:

1.- Por la misma zanja de la distribución principal, en aquella parte de la calzada que contiene a ésta, (zanja tipo a).

2.- Por la zanja de acometida, en la calzada, (zanja tipo b).

En ambos casos, su composición es de un prisma de 2 tubos de PVC de 63 mm. de diámetro.

El tipo de arquetas que permiten el enlace de la canalización serán del tipo "m".

3.- Líneas de Abonado:

Nos permiten el acceso directo a las parcelas de las acometidas, con los pares individuales necesarios o líneas contratadas.

Parten de cada arqueta "m" y mediante dos tubos de PVC de 40 mm. de diámetro disponemos de los puntos de abonado en cada parcela.

Discurren bajo la acera, teniendo en cuenta las condiciones de consolidación de servicios de éstas, siendo por tanto su ubicación transversal en la misma, hasta llegar a las parcelas, de la profundidad máxima posible (30-40 cm.) que no interfiera a los demás servicios de agua, electricidad, etc. En dichos cruces con otros servicios, los tubos de telecomunicación irán por encima de los otros servicios.

7.5.- DESCRIPCION Y PARTICULARIDADES.

Como se ha comentado con anterioridad, hemos previsto la red (canalización) que permita el acceso a los servicios de telecomunicación a las parcelas, con una mínima estructura que posibilitará al operador telefónica ofrecer sus servicios.

Entendemos que de ésta forma se cumple perfectamente el mínimo necesario que por las características de la zona (ubicación y rentabilidad) se entiende posible y de interés para futuros operadores.

El diseño básico, centrado en las líneas de distribución principal, a falta de reglamento y de información generalizada de otros operadores, hace tener disponibles 2 tubos de PVC de 125 mm. y 2 tubos de 63 mm. Que nos cubren todos los tramos principales de la urbanización.

Caben posteriores soluciones a la posibilidad futura del acceso a la urbanización de otros operadores, bien sea firmando entre ellos acuerdos de utilización de la infraestructura aquí desarrollada, o bien, canalizando de nuevo para las dos fases.

La ejecución de los trabajos de obra civil precisa para la instalación de la infraestructura subterránea de telecomunicaciones serán tales como:

- La apertura de zanjas con la profundidad y anchura que requiera la canalización.
- La colocación de los conductos de canalización con sus correspondientes separadores.
- La realización del prisma de hormigón.
- La construcción de las cámaras de registro y / o arquetas (con instalación de sus herrajes). También se pueden utilizar estos elementos prefabricados.
- El relleno de las zanjas.
- La construcción de los pedestales para armarios de distribución.

Describimos a continuación los detalles a tener en cuenta:

Red de Telecomunicación: Planta de Distribución General.

Se representa a escala 1:1.000, la distribución general de la red de telecomunicación.

Podemos apreciar claramente las líneas de distribución descritas anteriormente, teniendo en cuenta:

.- Que las zanjas y por tanto la canalización, discurre bajo calzada. Tal cuestión viene obligada por la saturación de servicios: agua, electricidad, alumbrado, etc. Que van por las aceras.

Las características de las zanjas se presentan, siendo el total de los tubos a distribuir de 4, su ubicación en la zanja será la presentada de:

- Zanja tipo "A":

.- Los dos tubos de 125 mm. en la parte inferior de la misma.

Dichos tubos pasarán por las Arquetas "D".

.- Los dos tubos de 63 mm. en la parte superior.

Dichos tubos pasarán por las Arquetas "M" a partir de los Armarios de Distribución.

- Zanja tipo "B".

Sólo 2 tubos de 63 mm.

En ambos casos, a partir de las Arquetas tipo "M" se realizará la entrada a cada parcela de abonado, con 2 tubos de 40 mm., según se ha descrito anteriormente.

Armarios de Distribución:

Van a conectar las regletas de conexión de los pares que las líneas de abonado demanden.

Con capacidad para 6 tubos de 63 mm. de diámetro.

Los armarios de distribución podrán instalarse bien empotrados sobre muro, o bien sobre pedestal (que incumbe construir al promotor).

Arquetas:

Al tratarse de una red de telecomunicación sencilla, donde los tramos y calles a distribuir no son de longitudes excesivas, las arquetas a instalar son del tipo:

Arqueta tipo "D":

Ubicadas en las líneas de Distribución Principal.

Con distancias máximas entre Arquetas "D" de 200 m.

Con tapas que soporten en calzada los pesos correspondientes.

Soportan los 2 tubos de 125 mm.

Arqueta tipo "M":

Ubicadas en las líneas de abonado que parten de los armarios de distribución.

Permiten derivar a cada parcela los pares necesarios.

Soportan los 2 tubos de 63 mm. de las líneas de abonado y los 2 tubos de 40 mm. de derivación a cada parcela.

7.6.- RESUMEN:

En el diseño de la infraestructura presentada, se han tenido en cuenta los siguientes aspectos:

- 1.- La capacidad o número de pares totales necesarios o previsibles.
- 2.- Las opciones actuales y futuras de operadores interesados en dar servicio en la zona. Hemos de tener en cuenta que las disposiciones legales permiten a los propietarios (parcelas) el disponer del acceso a los servicios de telecomunicación, pero al mismo tiempo, también ampara a los operadores en cuanto a interés y tiempo a desarrollar sus redes.
- 3.- La normativa y homologación de los materiales.
- 4.- La facilidad para el desarrollo de los trabajos y su posterior mantenimiento.
- 5.- Las distancias máximas aproximadas entre arquetas.

6.- Las distancias máximas entre los armarios de distribución y las parcelas.

7.- Criterios de economicidad del total del material.

Con el presente anteproyecto se trata de poner a disposición del operador telefónica, las características de distribución canalizada y sus diferentes elementos, con el fin, tras su aprobación, de proceder tanto a las obras pertinentes como al convenio entre las partes y su posterior servicio.

Se adjuntará en la unidad de redes (ingeniería planta exterior) de las oficinas de telefónica en Avda. Albufera (planta 3ª) tanto las copias del anteproyecto como la documentación pertinente, como son la copia de identificación fiscal, copia del convenio urbanístico con el MI Ayuntamiento de Alcoy, copia de la escritura de la empresa promotora, etc.

Asimismo se adjunta al MI Ayuntamiento de Alcoy copia del anteproyecto como constancia de la red de telecomunicación a desarrollar.

8- RED VIARIA.

8.1.- ANTECEDENTES.

La red viaria comprende las superficies de la ordenación definidas en el Plan Parcial del SECTOR ESTE. Su uso fundamental es el del tránsito de vehículos, personas y animales.

8.2.- CARACTERISTICAS Y MATERIALES.

La red viaria comprende:

Vial (10m.): De anchura total 10,00 m. Está formado por dos aceras laterales para la circulación de peatones con anchura de 1,54 m. cada una de ellas y una calzada intermedia para vehículos con una anchura de 6,92 m., que permite una línea de aparcamientos en cordón de 2,50 m. de anchura. Estas calles tendrán un único sentido de circulación. Si en algún caso es de dos sentidos no se permitirá el aparcamiento de vehículos.

Vial (12m.): De anchura total 12,00 m. Está formado por dos aceras laterales para la circulación de peatones con anchura de 1,54 m. cada una de ellas y una calzada intermedia para vehículos con una anchura de 8,92 m., que permite una línea de aparcamientos, en cordón, de 2,50 m. de anchura. Estas calles tendrá dos sentidos de circulación.

Vial (15m.): De anchura total 15,00 m. Está formado por dos aceras laterales para la circulación de peatones con anchura de 1,54 m. cada una de ellas y una calzada intermedia para vehículos con una anchura de 6,92 m. y a ambos lados un espacio de 2,50 m. dedicado a aparcamientos. Este vial tendrá dos sentidos de circulación.

Respecto al vial tipo descrito, está formado por las siguientes partes:

- Explanada.
- Sub-base.
- Base.
- Pavimento de calzada.
- Bordillo y rígola.
- Pavimento de acera ligero para peatones.

Que a continuación se describen.

TERRAPLEN: Para la ejecución de la red viaria a de procederse en primer lugar al movimiento de tierras, desmonte o terraplenado, que en función de la topografía del terreno permitan lograr las pendientes adecuadas para la circulación de vehículos y personas. con las pendientes indicadas en la documentación gráfica.

Los terraplenes se compactarán por capas de 20-25 cm. de espesor, al 90% PM (Suelos coherentes) y 95% PM (Suelos no coherentes), debiendo alcanzar en los últimos 50 cm. del terraplén el 95% PM y el 100% PM respectivamente.

EXPLANADA: La explanada es la superficie de acabado del terraplén o excavación. Sobre ella se dispone el firme (sub-base, base) y encima de éste el pavimento (capas intermedias y de rodadura).

BASE Y SUB-BASE: Se realizarán de acuerdo con las instrucciones 6.1 y 6.2 del MOPU. Estarán formadas por material granular, constituida por áridos naturales o procedentes de trituración de piedras de cantera o grava natural o suelos seleccionados que no tengan arcilla ni margas.

PAVIMENTO DE CALZADA: Será de tipo flexible. Está constituido por una capa intermedia y capa de rodadura.

PAVIMENTO DE ACERA: Pavimento con baldosa hidráulica de 20x20x2,5 cm. tomada con m.c. sobre base de 10 cm. de hormigón en masa H-175, tendido, vibrado y nivelado.

BORDILLO: De hormigón de 10x25x50 cm. sobre lecho de hormigón HM-10 rejuntado con mortero de cemento M-40a.

SEÑALIZACION: En todas las calles se señalarán los ejes de separación de carriles y los símbolos de preferencia de paso, de acuerdo con la norma 8.I-IC del M.O.P.T. La señalización se colocará para regular las direcciones de las calles, fijar las preferencias de paso y las prohibiciones de aparcamiento.

Alcoy, febrero de 2003

MODIFICADO

3 MAYO 2004

Fdo.: Miguel Blanes Juliá, Arquitecto.





MIGUEL BLANES JULIA
ARQUITECTO

ANTEPROYECTO DE URBANIZACION, SECTOR ESTE
SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO S.U.N.P.-2

SITUACION: COTES ALTES - ALCOY

PLANO DE SITUACION

MODIFICADO
3 MAYO 2004

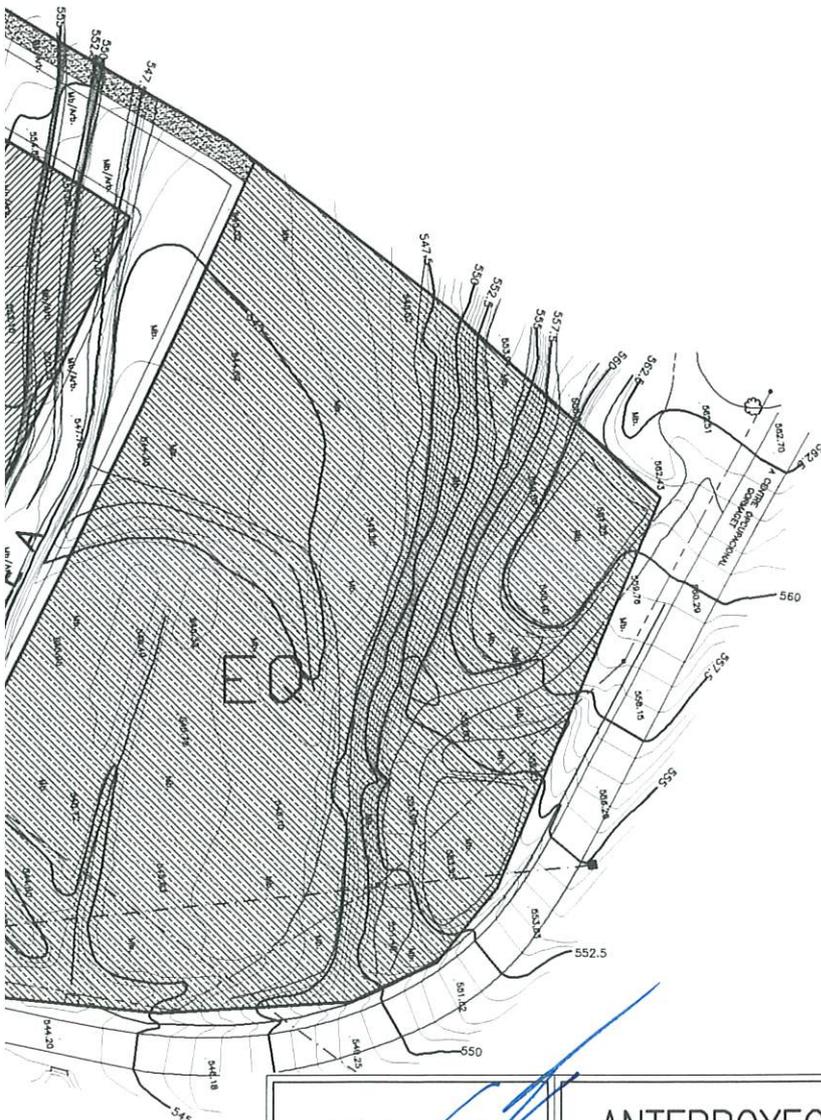
E-1/2000

Nº PLANO

FEBRERO-2003

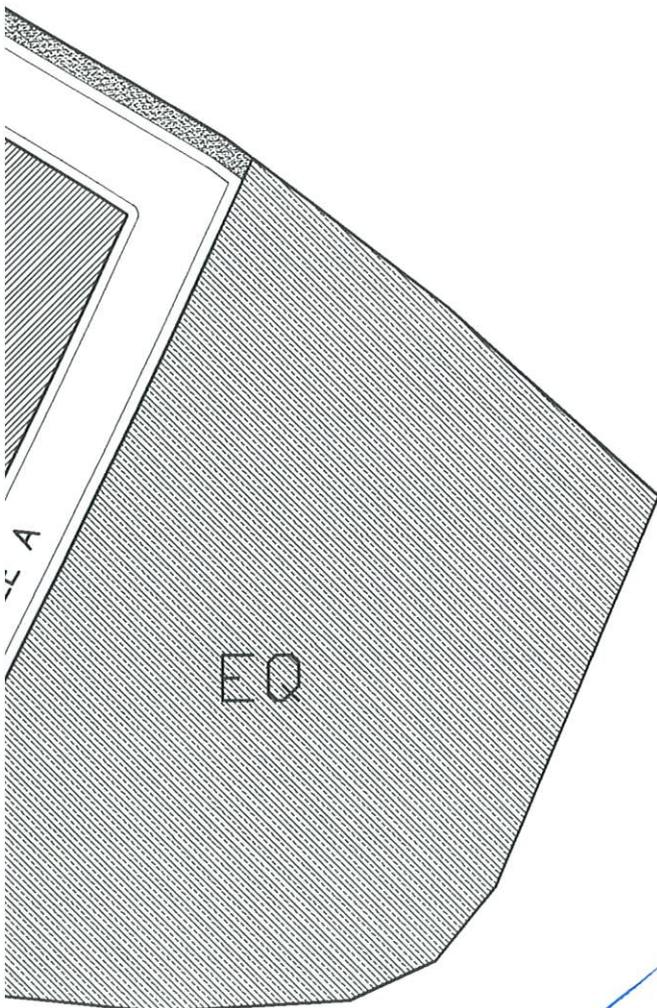
PROMOTOR: INVERSIONES ALCOYANAS, S.A.

1



[Handwritten signature in blue ink]

<p>MIGUEL BLANES JULIA ARQUITECTO</p>	<p>ANTEPROYECTO DE URBANIZACION, SECTOR ESTE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO S.U.N.P.-2</p>	
<p>SITUACION: COTES ALTES - ALCOY</p>		
<p>PLANO DE ORDENACION SOBRE TOPOGRAFICO MODIFICADO 3 MAYO 2004</p>		<p>E-1/1000</p>
<p>FEBRERO-2003</p>	<p>PROMOTOR: INVERSIONES ALCOYANAS, S.A.</p>	<p>Nº PLANO 3</p>



MIGUEL BLANES JULIA
ARQUITECTO

ANTEPROYECTO DE URBANIZACION, SECTOR ESTE
SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO S.U.N.P.-2

SITUACION: COTES ALTES - ALCOY

PLANO DE ORDENACION

MODIFICADO
3 MAYO 2004

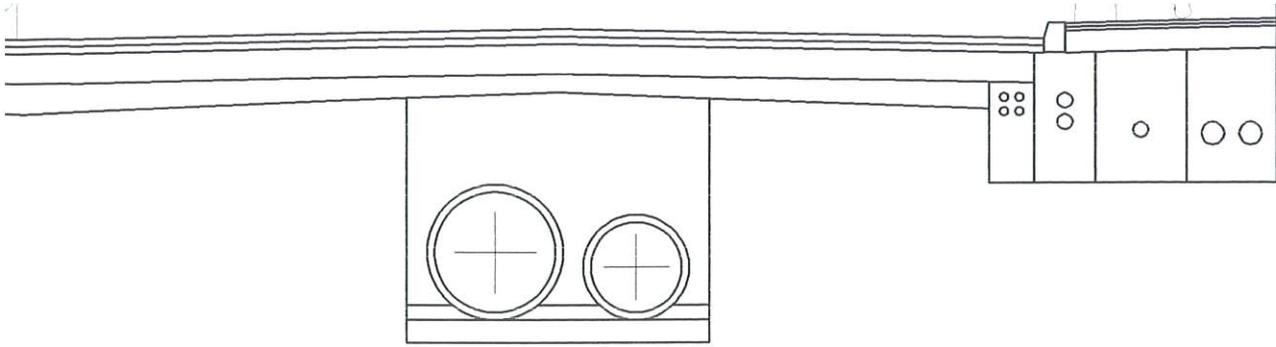
E-1/1000

Nº PLANO

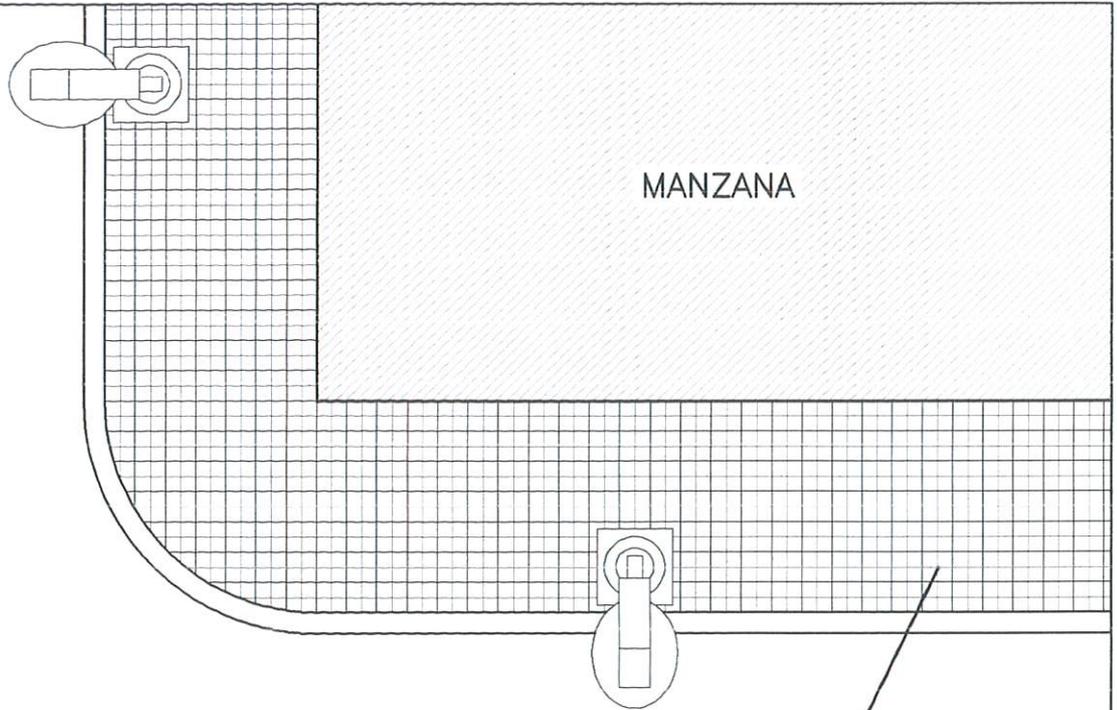
FEBRERO-2003

PROMOTOR: INVERSIONES ALCOYANAS, S.A.

4



<p>MIGUEL BIANES JULIA ARQUITECTO</p> 	<p>ANTEPROYECTO DE URBANIZACION, SECTOR ESTE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO S.U.N.P.-2</p>	
<p>SITUACION: COTES ALTES - ALCOY</p>		
<p>PLANO SECCIONES DE VIALES MODIFICADO 3 MAYO 2004</p>		<p>E-1/50</p>
<p>FEBRERO-2003</p>	<p>PROMOTOR: INVERSIONES ALCOYANAS, S.A.</p>	<p>Nº PLANO 5</p>



PAVIMENTO CON BALDOSAS DE CEMENTO HIDRAULICAS DE CUATRO PASTILLAS DE 20x20x2'5 cm., COLOR GRIS, COLOCADAS SOBRE CAPA DE ARENA DE 2 cm. DE ESPESOR MINIMO, TOMADAS CON MORTERO DE CEMENTO M-40a (1:6) Y REJUNTADO CON LECHADA DE CEMENTO.

R DE ZAHORRAS ARTIFICIALES
 PAS DE MEZCLA BITUMINOSA
 DA TIPO EAR-1 A RAZON DE
 ON MEZCLA BITUMINOSA EN
 3 cm. DE ESPESOR Y CAPA
 A BITUMINOSA EN CALIENTE
 6 cm. DE ESPESOR.

MIGUEL BLANES JULIA ARQUITECTO	ANTEPROYECTO DE URBANIZACION, SECTOR ESTE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO S.U.N.P.-2	
SITUACION: COTES ALTES - ALCOY		
PLANO DETALLE DE PAVIMENTO	MODIFICADO 3 MAYO 2004	E-1/50
FEBRERO-2003	PROMOTOR: INVERSIONES ALCOYANAS, S.A.	Nº PLANO 6

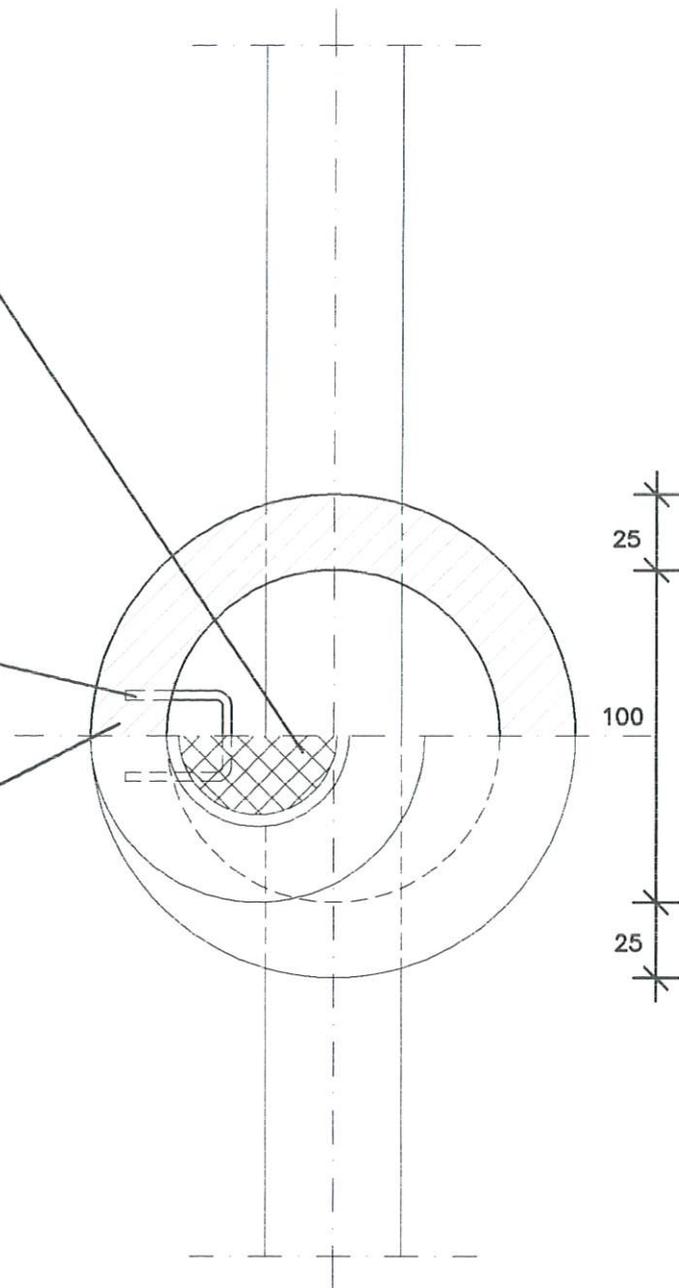
HORMIGON EN MASA DE RESISTENCIA
CARACTERISTICA DE 100 Kg/cm².

PATES DE ACERO GALVANIZADO DE
25x31.5 cm. CADA 30 cm.

POZO DE REGISTRO PARA ALCANTARILLADO
REALIZADO CON ANILLOS PREFABRICADOS
DE HORMIGON HM-15/B/20/IIa DE 100 cm.
DE DIAMETRO INTERIOR Y 50 cm. DE ALTURA
CON UNA RESISTENCIA AL APLASTAMIENTO DE
3.000 Kp/m² Y UN CONO SUPERIOR
PREFABRICADO DE HORMIGON EN MASA DE
62.5 cm: DE DIAMETRO, PARA UNION POR
JUNTA RIGIDA MACHIHEMBREDA.

SOLERA DE HORMIGON HM 15/B/20/IIa
DE 10 cm. DE ESPESOR

FORMACION DE PENDIENTES DE HORMIGON
EN MASA DE RESISTENCIA 100 Kg/cm².



PLANTA

MIGUEL BLANES JULIA
ARQUITECTO

ANTEPROYECTO DE URBANIZACION, SECTOR ESTE
SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO S.U.N.P.-2

SITUACION: COTES ALTES - ALCOY

PLANO DE DETALLES CONSTRUCTIVOS

MODIFICADO
3 MAYO 2004

E-1/25

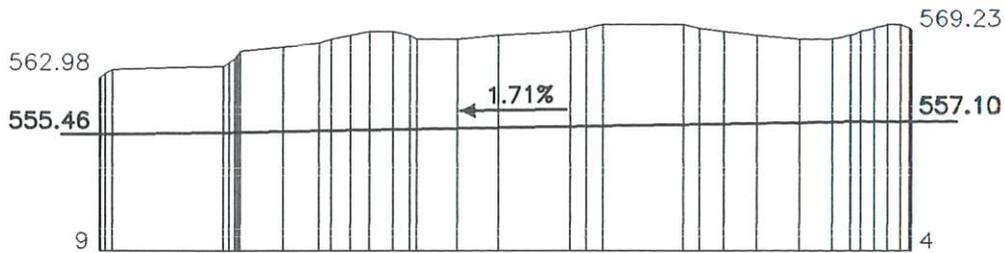
Nº PLANO

7

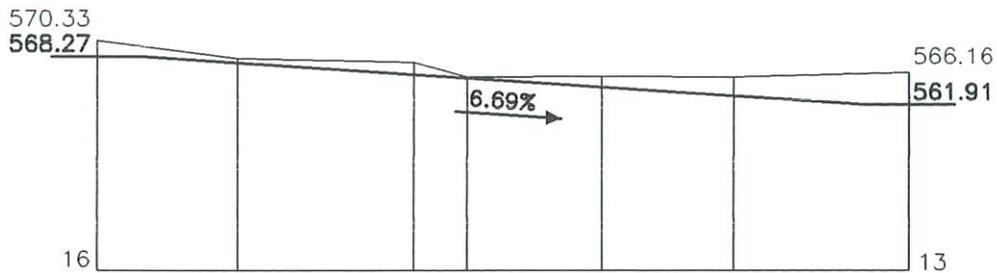
FEBRERO-2003

PROMOTOR: INVERSIONES ALCOYANAS, S.A.

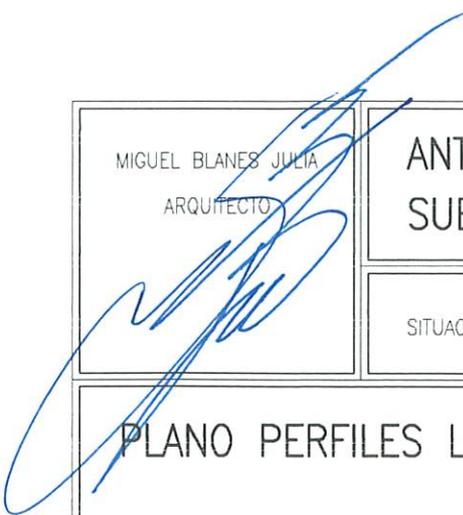
1.50
1.25

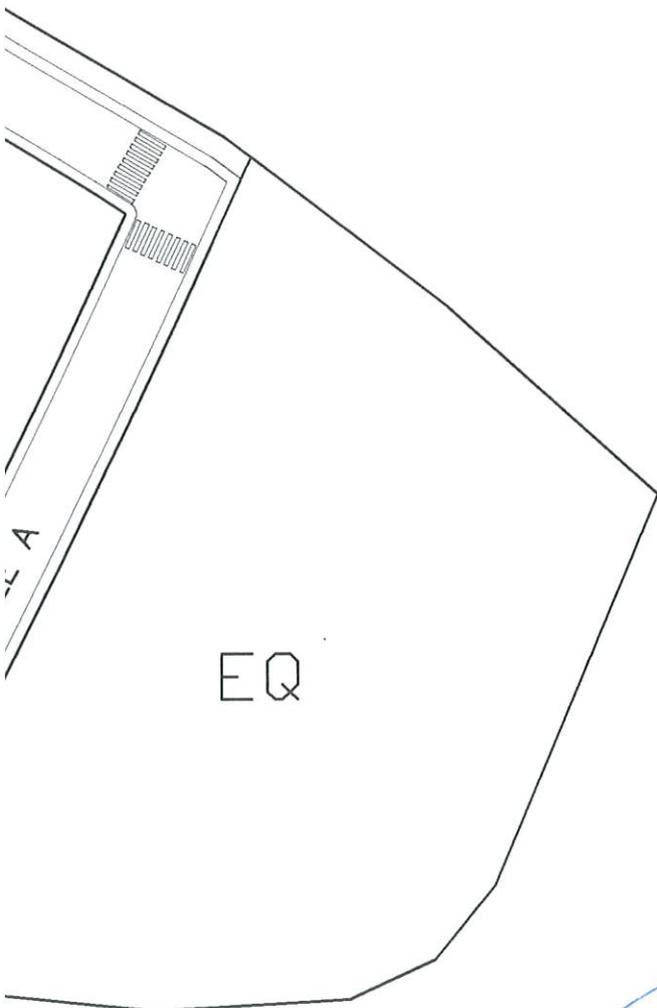


PERFIL CALLE F



PERFIL CALLE I

<p>MIGUEL BLANES JULIA ARQUITECTO</p> 	<p>ANTEPROYECTO DE URBANIZACION, SECTOR ESTE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO S.U.N.P.-2</p>
	<p>SITUACION: COTES ALTES - ALCOY</p>
<p>PLANO PERFILES LONGITUDINALES DE VIALES MODIFICADO 3 MAYO 2004</p>	<p>E-1/1000</p>
<p>FEBRERO-2003</p>	<p>PROMOTOR: INVERSIONES ALCOYANAS, S.A.</p>
	<p>Nº PLANO 8</p>



MIGUEL BLANES JULIA
ARQUITECTO

ANTEPROYECTO DE URBANIZACION, SECTOR ESTE
SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO S.U.N.P.-2

SITUACION: COTES ALTES - ALCOY

PLANO DE PLANTA GENERAL

MODIFICADO

E-1/1000

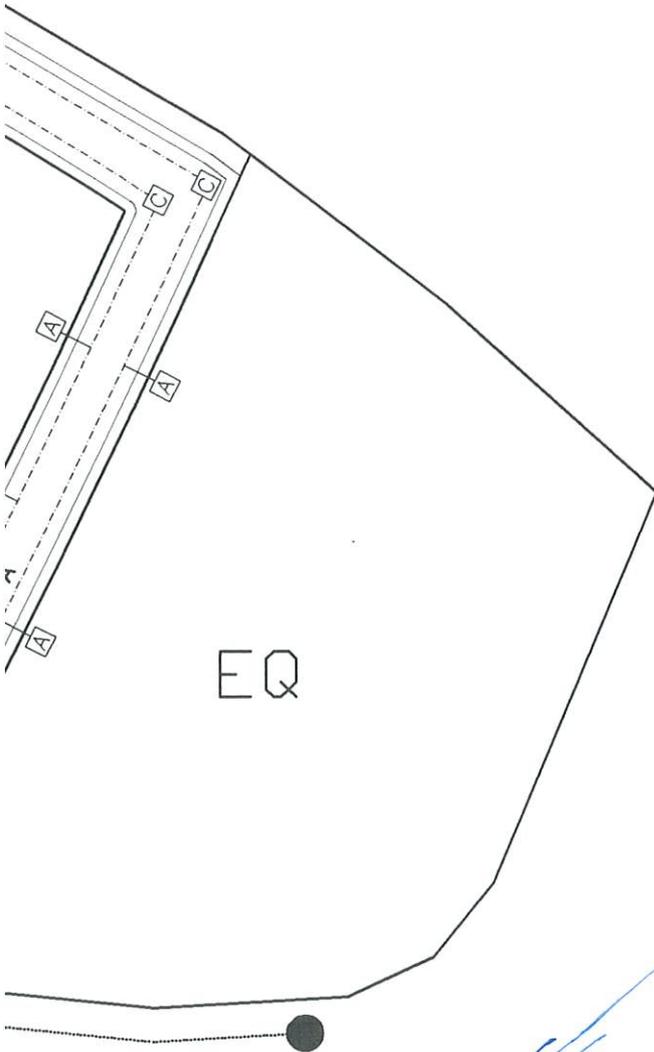
3 MAYO 2004

Nº PLANO

FEBRERO-2003

PROMOTOR: INVERSIONES ALCOYANAS, S.A.

9



MIGUEL BLANES JULIA
ARQUITECTO

ANTEPROYECTO DE URBANIZACION, SECTOR ESTE
SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO S.U.N.P.-2

SITUACION: COTES ALTES - ALCOY

PLANO DE PLANTA GENERAL
RED DE ENERGIA ELECTRICA

MODIFICADO
3 MAYO 2004

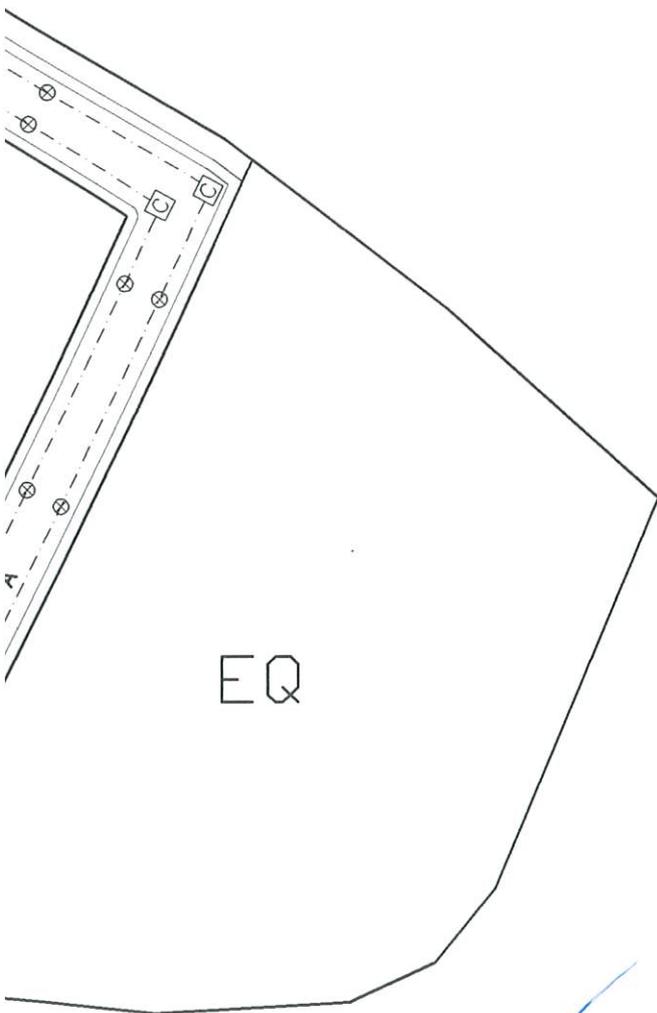
E-1/1000

Nº PLANO

10

FEBRERO-2003

PROMOTOR: INVERSIONES ALCOYANAS, S.A.



MIGUEL BLANES JULIA
ARQUITECTO

ANTEPROYECTO DE URBANIZACION, SECTOR ESTE
SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO S.U.N.P.-2

SITUACION: COTES ALTES - ALCOY

PLANO DE PLANTA GENERAL
RED DE ALUMBRADO PUBLICO

MODIFICADO

3 MAYO 2004

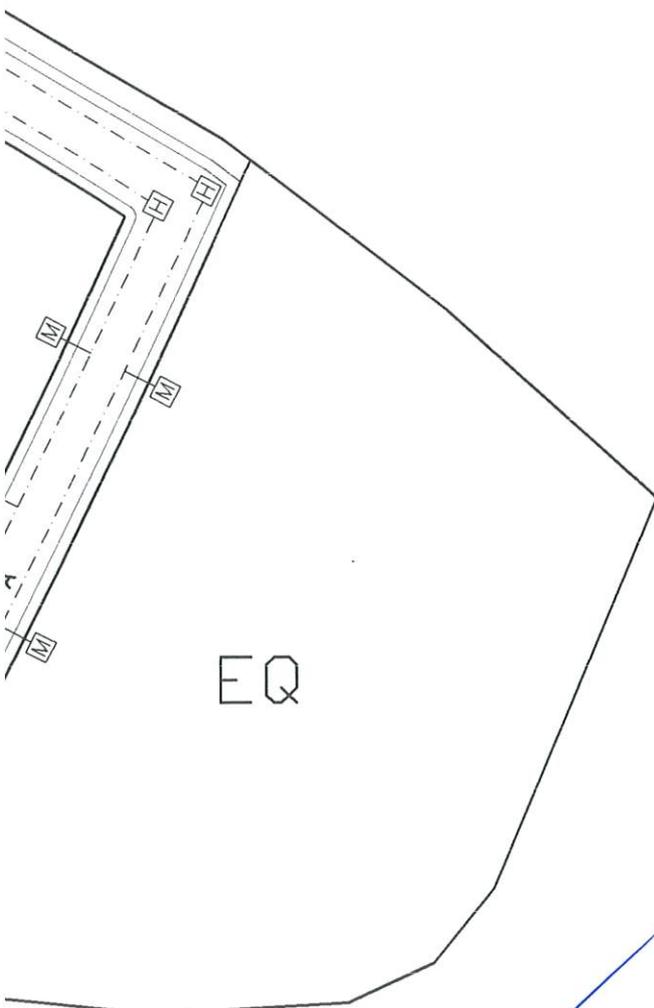
E-1/1000

Nº PLANO

FEBRERO-2003

PROMOTOR: INVERSIONES ALCOYANAS, S.A.

11



MIGUEL BLANES JULIA
ARQUITECTO

[Handwritten signature in blue ink]

ANTEPROYECTO DE URBANIZACION, SECTOR ESTE
SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO S.U.N.P.-2

SITUACION: COTES ALTES - ALCOY

PLANO DE PLANTA GENERAL
RED DE TELEFONIA

MODIFICADO
3 MAYO 2004

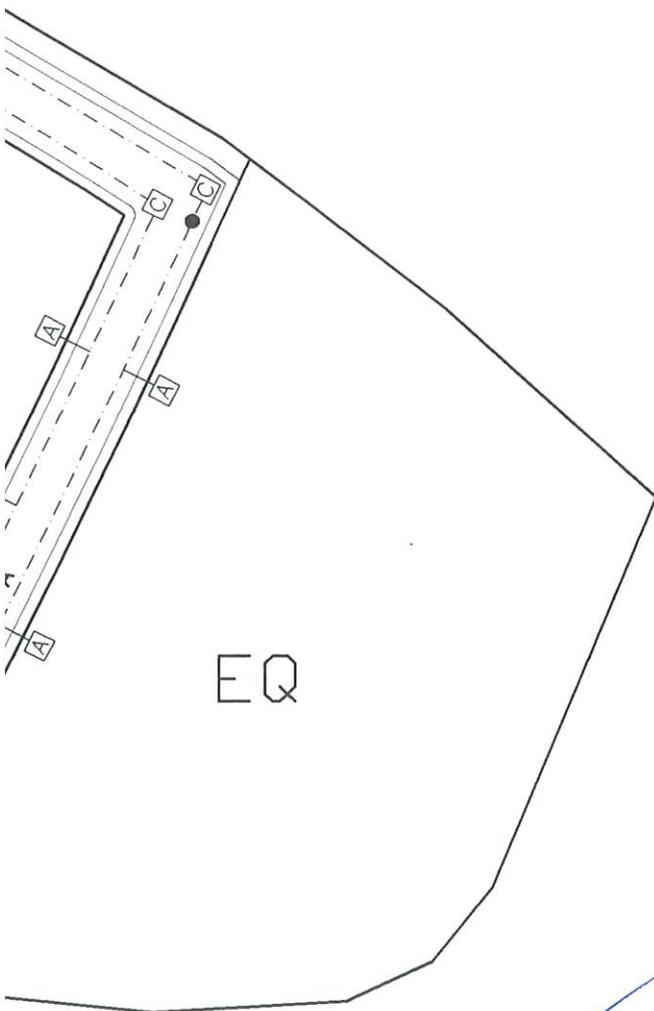
E-1/1000

Nº PLANO

FEBRERO-2003

PROMOTOR: INVERSIONES ALCOYANAS, S.A.

12



MIGUEL BLANES JULIA
ARQUITECTO

ANTEPROYECTO DE URBANIZACION, SECTOR ESTE
SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO S.U.N.P.-2

SITUACION: COTES ALTES - ALCOY

PLANO DE PLANTA GENERAL

MODIFICADO
3 MAYO 2004

E-1/1000

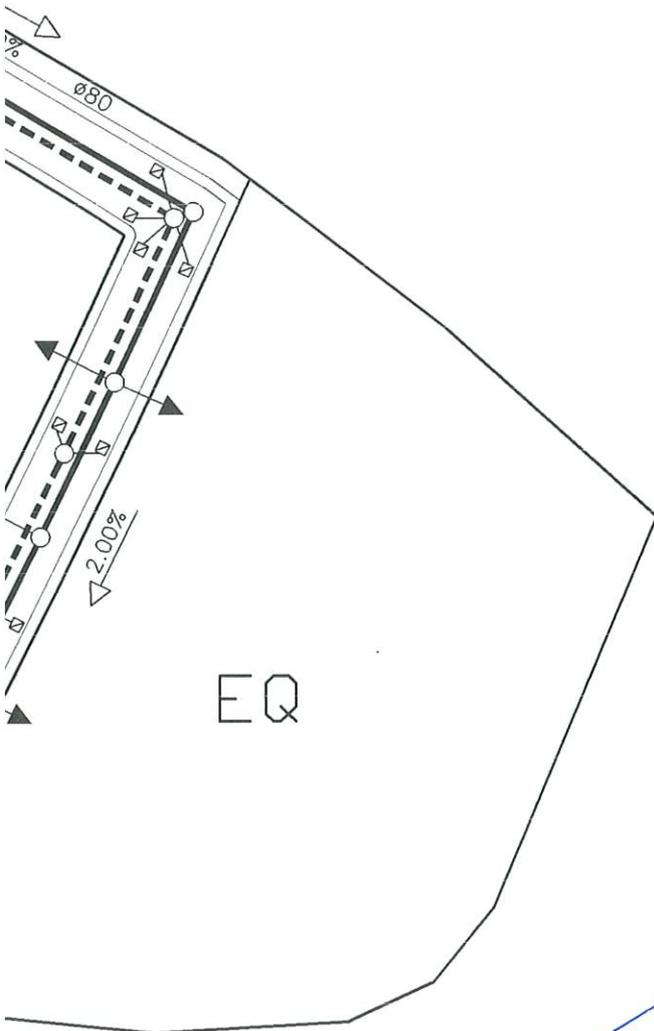
RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

Nº PLANO

FEBRERO-2003

PROMOTOR: INVERSIONES ALCOYANAS, S.A.

13



MIGUEL BLANES JULIA
ARQUITECTO

ANTEPROYECTO DE URBANIZACION, SECTOR ESTE
SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO S.U.N.P.-2

SITUACION: COTES ALTES - ALCOY

PLANO DE PLANTA GENERAL
RED DE SANEAMIENTO

MODIFICADO
3 MAYO 2004

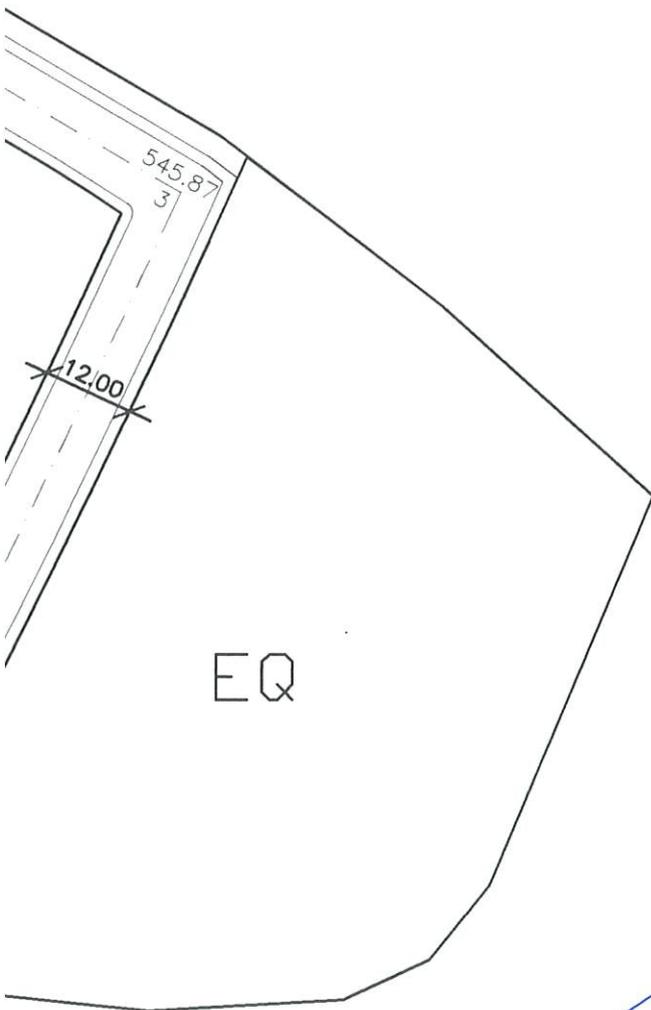
E-1/1000

Nº PLANO

14

FEBRERO-2003

PROMOTOR: INVERSIONES ALCOYANAS, S.A.



MIGUEL BLANES JULIA
ARQUITECTO

ANTEPROYECTO DE URBANIZACION, SECTOR ESTE
SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO S.U.N.P.-2

SITUACION: COTES ALTES - ALCOY

PLANO DE RED VIARIA

MODIFICADO
3 MAYO 2004

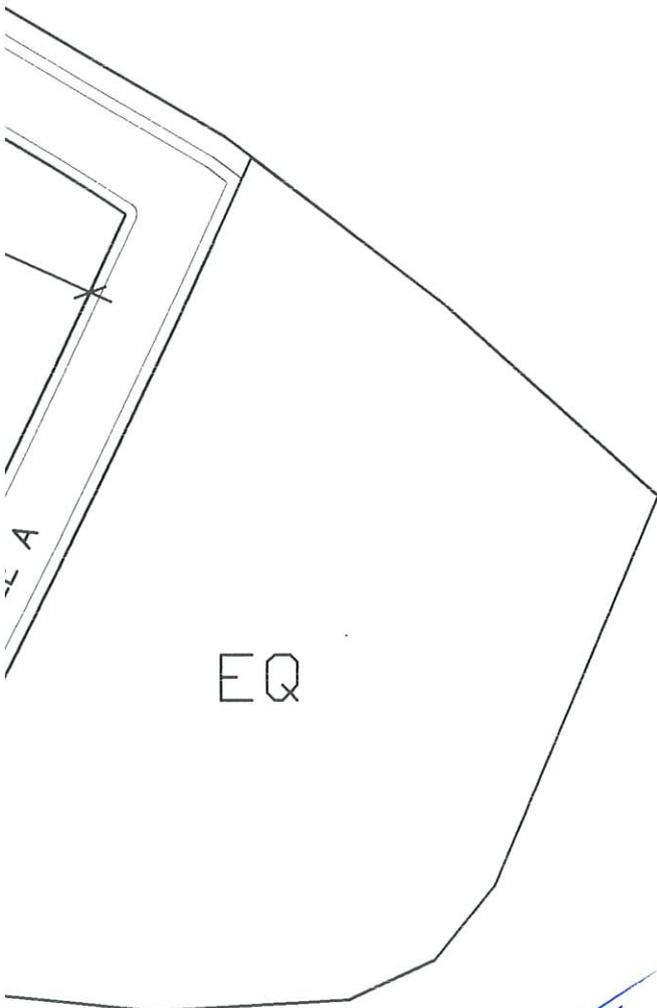
E-1/1000

Nº PLANO

FEBRERO-2003

PROMOTOR: INVERSIONES ALCOYANAS, S.A.

15



MIGUEL BLANES JULIA
ARQUITECTO

ANTEPROYECTO DE URBANIZACION, SECTOR ESTE
SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO S.U.N.P.-2

SITUACION: COTES ALTES - ALCOY

PLANO DE PARCELACION

MODIFICADO
3 MAYO 2004

E-1/1000

Nº PLANO

FEBRERO-2003

PROMOTOR: INVERSIONES ALCOYANAS, S.A.

16