

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

18 -06- 04 / 13 -07- 04

Alcoy, a
EL/LA SECRETARIO,/A

HOMOLOGACIÓN SECTORIAL MODIFICATIVA DE

"SUNP-4 SARGENTO - BARXELL", "SNU DE
PROTECCIÓN FORESTAL Y VIARIA" DEL P.G.M.O.U.
DE ALCOY

CON

SECTORIZACIÓN / DELIMITACIÓN DE LOS
SECTORES "SARGENTO - BARXELL" Nº 1, Nº2 Y Nº3

DE LA

ALTERNATIVA TÉCNICA DE P.A.I.

DEL

PLAN PARCIAL DEL SECTOR
"SARGENTO - BARXELL" Nº1

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN
URBANA DE ALCOY

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

el día

08 OCT 2004

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo



Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

ÍNDICE

18-06-04 / 13-07-04

Alcoy, a
EL/LA SECRETARIO./A

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA HOMOLOGACIÓN PARA LA DELIMITACIÓN DE LOS SECTORES. "SARGENTO - BARXELL" Nº1, Nº2 Y Nº3, PARA LA PROGRAMACIÓN DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA DE P.A.I. DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "SARGENTO - BARXELL" Nº 1.

- I. ANTECEDENTES
 - Antecedentes
 - P.G.M.O.U. de Alcoy.
 - Marco jurídico.
- II. JUSTIFICACIÓN LEGAL DE LA HOMOLOGACIÓN MODIFICATIVA PARA LA DELIMITACIÓN DE LOS SECTORES DENOMINADOS "SARGENTO - BARXELL" Nº1, Nº2 Y Nº3 Y PROGRAMACIÓN DEL SECTOR "SARGENTO - BARXELL" Nº1.
 - Justificación Legal
 - Objeto de la presente Homologación Sectorial Modificativa
- III. JUSTIFICACIÓN DE LOS SECTORES Y OBJETIVOS DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA PRESENTADA.
 - Justificación de la Sectorización.
 - Objetivos de la Alternativa Técnica y de la Ordenación pormenorizada presentada.
- IV. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.
 - Sectorización, Edificabilidad, número máximo de viviendas.
 - Estándares Urbanísticos.
 - Red primaria de Dotaciones y Afecciones.
- V. INFORMACIÓN URBANÍSTICA
- VI. OBJETIVOS DE LA HOMOLOGACIÓN
- VII. REDACCIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN DE LA HOMOLOGACIÓN

DOCUMENTACIÓN NORMATIVA DE LA HOMOLOGACIÓN SECTORIAL MODIFICATIVA PARA LA DELIMITACIÓN DE LOS SECTORES "SARGENTO - BARXELL" Nº1, Nº2 Y Nº3 DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALCOY

- 1. DEFINICIÓN DEL ÁREA. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
- 2. CONDICIONES DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN
- 3. FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

PLANOS



Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

18-06-04 / 13-07-04

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Alcoy, a

EL/LA SECRETARIO/A

HOMOLOGACIÓN SECTORIAL MODIFICATIVA DE

"SUNP-4 SARGENTO - BARXELL", "SNU DE
PROTECCIÓN FORESTAL Y VIARIA" DEL P.G.M.O.U.
DE ALCOY

CON

SECTORIZACIÓN / DELIMITACIÓN DE LOS
SECTORES "SARGENTO - BARXELL" Nº 1, Nº2 Y Nº3

DE LA

ALTERNATIVA TÉCNICA DE P.A.I.

DEL

PLAN PARCIAL DEL SECTOR
"SARGENTO - BARXELL" Nº1

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN
URBANA DE ALCOY



MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA HOMOLOGACIÓN SECTORIAL MODIFICATIVA PARA LA DELIMITACIÓN DE LOS SECTORES "SARGENTO - BARXELL" Nº1, Nº2 Y Nº3 JUNTO CON LA ALTERNATIVA TÉCNICA DE P.A.I. DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "SARGENTO - BARXELL" Nº1.

18-06-04 / 13-07-04

Alcoy, a _____

EL/LA SECRETARIO/A

I. ANTECEDENTES.

La formulación de la presente Homologación Sectorial Modificativa obedece a la iniciativa de los propietarios del suelo delimitado entre el Sector de SUNP-4 del PGMOU de Alcoy, denominado "El Sargento - Barxell", más una franja de SNU de Régimen de Protección Forestal, para plantear una sectorización compuesta por tres sectores de suelo urbanizable, que se aporta como complemento de la propuesta de Alternativa Técnica de Programa de Actuaciones Urbanísticas Integradas para el Sector nº 1 de los delimitados. La presente Homologación tiene por objeto establecer las determinaciones que integran la Ordenación Estructural de los tres sectores citados.

Todo esto se realiza con la finalidad de efectuar la regularización de las viviendas existentes, así como la ordenación, programación y ejecución de la actuación urbanística para el sector delimitado nº1, conforme a lo establecido por la Ley 6/94, de 15 de noviembre, Ley Reguladora de la Actividad Urbanística en la Comunidad Valenciana y su legislación de desarrollo.

El marco urbanístico de la presente Homologación Sectorial viene conformado por los siguientes antecedentes de planeamiento local y legislativo

P.G.M.O.U. de Alcoy

Inicialmente, se ha de tener en cuenta el P.G.M.O.U. de Alcoy, que fue aprobado inicialmente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Alicante con fecha 20 de julio de 1.989 y definitivamente el 12 de septiembre de 1.989, del que Normas Urbanísticas fueron publicadas en el boletín Oficial de la Provincia de Alicante el 14 de septiembre de 1.989.

El P.G.M.O.U. de Alcoy contempló diversas zonas definidas y clasificadas de Suelo Urbanizable residencial, de acuerdo a la legislación urbanística vigente en el momento de la elaboración y aprobación de dicho instrumento de planeamiento. Al mismo tiempo, El Plan General clasificaba varias decenas de bolsas de Suelo Urbanizable No Programado, así como delimitaba otras tantas áreas de Suelo No Urbanizable, atendiendo igualmente a las expectativas urbanísticas, así como a la legislación y terminología entonces vigente. En estas últimas clasificaciones se encuentran los suelos hoy objeto de programación mediante el presente documento de Homologación y las correspondientes Alternativas Técnicas.

El desarrollo urbanístico de las previsiones y objetivos marcados por el Plan General ha devenido en distinta suerte, ya que una parte de estos ámbitos urbanísticos se ha desarrollado de forma desordenada sin atenerse a la normativa urbanística y otra gran parte demanda su desarrollo, en la medida en que el planeamiento general ha quedado obsoleto, requiriéndose una oferta de suelo urbanizable capaz de hacer frente a la creciente demanda de suelo residencial, debido probablemente a dos factores:

- En primer lugar, quizás ya no tanto por la arbitrariedad del Plan General al definir las zonas sin considerar las circunstancias de cada una de ellas, sino más bien por falta de un compromiso firme y garante de su "urbanización" (ordenación y ejecución).
- En segundo lugar, por la propia dificultad que suponía el coordinar los intereses de los distintos propietarios que integraban cada uno de los sectores delimitados en el P.G.M.O.U., previamente a la existencia de la Ley 6/94 Reguladora de la Actividad Urbanística en la Comunidad Valenciana.

Estas circunstancias han condicionado totalmente el desarrollo urbanístico de esta zona. Con el objetivo de proceder a la regularización definitiva de parte de las construcciones y viviendas existentes en el área delimitada por esta actuación, se realiza la presente propuesta de delimitación de sectores que recoge este documento de Homologación Modificativa.

Marco Jurídico

Dado el largo periodo de tiempo transcurrido desde la aprobación del Plan General, éste ha ido quedándose obsoleto, ya no tanto por el dinamismo creciente del área de referencia, sino por haber perdido el marco jurídico en el que se encuadraba. Por tanto, es necesario adaptar la realidad existente en el suelo a la normativa legal vigente y a las necesidades que se manifiestan actualmente.



Por todo ello, es necesario adecuar el contenido y previsiones del P.G.M.O.U. y del planeamiento de desarrollo del mismo a las nuevas determinaciones legales establecidas por la L.R.A.U. e incluso por la nueva legislación estatal. Por tanto, toda esta documentación se ajustará a las siguientes regulaciones:

- Ley 6/1.998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.
- Ley 6/1.994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Valenciana.
- Decreto 201/1.998, de 15 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.
- Ley 4/1.992, de 5 de junio, del Suelo No urbanizable de la Comunidad Valenciana.
- Instrucción de Planeamiento 1/1.996, de 23 de enero, sobre Homologación de planes de urbanismo a la L.R.A.U.
- Real Decreto Ley 4/2.000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Liberalización del Sector Inmobiliario y Transportes.

Alcoy, a _____
EL/LA SECRETARIO/A

II. JUSTIFICACIÓN LEGAL DE LA HOMOLOGACIÓN MODIFICATIVA PARA LA DELIMITACIÓN DE LOS SECTORES "SARGENTO - BARXELL" Nº1, Nº2 Y Nº3.

Justificación Legal.

Vistos los anteriores antecedentes y vistas las diferentes reformas legislativas de ámbito estatal realizadas en el ordenamiento jurídico - urbanístico, de gran importancia y trascendencia, se hace necesaria la adaptación del planeamiento previsto por el P.G.M.O.U. de Alcoy y de su planeamiento de desarrollo derivado, adecuando su ordenación, gestión y ejecución a toda esta nueva y vigente legislación, manteniendo como figura central del proceso jurídico urbanístico al denominado Programa de Actuaciones Urbanísticas Integradas.

Pues bien, como justificación legal del presente expediente de Homologación, se puede reseñar lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, titulada "Aprobación de instrumentos de planeamiento de conformidad con las disposiciones de la legislación anterior":

"2. - A partir de la entrada en vigor de esta ley, no se podrá iniciar la tramitación de nuevos Programas de Actuación Urbanística de los previstos en la anterior legislación, ni - en tanto no se produzca la homologación del correspondiente Sector - de Planes Parciales para el desarrollo de suelos aptos para urbanizar previstos en las Normas Subsidiarias de Planeamiento".

Por tanto, aún cuando el objetivo primario de la L.R.A.U. lo constituye la configuración de nuevas estrategias de gestión, sin embargo, introduce también una sustancial alteración en el planeamiento. El Plan General es el único instrumento previsto de ordenación municipal de ámbito total, que define la estructura territorial del municipio. Realizando una comparación entre los planes generales de la LRAU y los redactados sobre la base de la anterior legislación urbanística, como es el caso que nos ocupa, se ponen de manifiesto las grandes diferencias que pueden encontrarse entre unos y otros. No obstante, la LRAU incorpora y acepta las ordenaciones surgidas con anterioridad a la misma y, en principio, tal y como se establece en la Disposición Transitoria Primera, no establece una obligación de adaptar el planeamiento general anterior a la nueva Ley.

No obstante, si bien la LRAU no obliga a la adaptación, lo cierto es que ésta es propiciada o impulsada mediante mecanismos indirectos y se va realizando de forma paulatina desde su entrada en vigor. El legislador autonómico ha previsto un sistema que trata de conjugar el realismo con la necesaria operatividad de las estrategias de la LRAU. La LRAU siempre va a operar sobre planeamiento acorde con sus exigencias y para ello ha previsto la Homologación. La Homologación es un sistema que asegura la reconversión del planeamiento a las determinaciones de la LRAU de un modo general voluntario, fraccionario, en la medida que se estime conveniente, y exigible según el ritmo de las decisiones de gestión o de ordenación que se vayan adoptando.

Por ello y teniendo en cuenta la magnitud de la operación administrativa que la Homologación supone, la primera disposición administrativa dictada con posterioridad a la promulgación de la LRAU fue la Instrucción de Planeamiento 1/1996, de 23 de enero, sobre la Homologación de Planes de Urbanismo a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (D.O.G.V. 22/04/96) que tiene por objeto orientar y explicar el sentido de la Homologación, de la que se desprenden las siguientes pautas generales:

- a) El cometido fundamental de la Homologación es deslindar en el planeamiento las determinaciones propias de la Ordenación Estructural de las que integran la ordenación pormenorizada. Esta categorización es específica de la LRAU y, por tanto, inexistente en el



Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Alcoy en sesión de 18-06-04 / 13-07-04
planeamiento surgido según la legislación estatal. Así pues, homologar no es reordenar, ni acomodar los planes al formato de la nueva legislación. Básicamente consiste en la formulación de un documento que permita la diferenciación de las determinaciones de los artículos 17, apartados 1,2,3,4 y 6, y el 18 de la LRAU.

- b) La diferenciación de ambas categorías posibilita la puesta en funcionamiento del reparto competencial previsto en la LRAU en orden a la aprobación del planeamiento, de modo que las determinaciones de carácter pormenorizado son competencia municipal y las determinaciones estructurales de competencia autonómica.
- c) La homologación en sí misma no implica que hayan de modificarse las determinaciones del planeamiento, ni cumplir los estándares dotacionales de la LRAU y su Reglamento de Planeamiento, ni la clasificación del suelo, aunque pueda aprovecharse el trámite de la homologación para introducir determinadas modificaciones incluso la clasificación del suelo.
- d) En cualquier caso, el artículo 77 del Reglamento de Planeamiento permite las modificaciones del plan que clasifiquen como suelo urbano o urbanizable el que previamente fuera no urbanizable siempre que se garanticen medidas análogas a las previstas en el artículo 30.2 de la LRAU, exigiéndose para ello la Declaración de Impacto Ambiental por el órgano competente.

El Real Decreto Ley 5/1996, de 7 de junio, sobre medidas liberalizadoras en materia de suelo, estableció la supresión de la distinción entresuelo Urbanizable Programado y No Programado, pasando ambas clases de suelo a denominarse Suelo Urbanizable. No obstante la supresión del concepto de Suelo Urbanizable No Programado fue realizada con anterioridad en el ámbito de la Comunidad Valenciana por la citada LRAU, siendo la aprobación y adjudicación del Programa de Actuaciones Urbanísticas Integradas la que determina la incorporación al proceso urbanizador del Suelo Urbanizable (a partir de ese momento, se modificaba la situación estatutaria de los propietarios del Suelo Urbanizable Programado y No Programado) adquiriéndose el derecho a urbanizar y comenzándose el proceso para la adquisición de los restantes derechos urbanísticos. La distinción de estas dos clases de Suelo Urbanizable ya no ha tenido cabida en la Ley estatal 6/98 de Régimen del Suelo y Valoraciones.

En definitiva, sobre la base de todo lo expresado anteriormente se presenta este documento de Homologación Sectorial Modificativa para los suelos delimitados y cuya clasificación actual es SUNP y SNU de Régimen General y de Protección Forestal y Viaria del PGMOU de Alcoy.

Esta Homologación acompaña a la Alternativa Técnica del Programa de Actuación Urbanística Integrada presentada por los propietarios del suelo denominado "Sargento - Barxell", para el desarrollo del Sector "Sargento - Barxell" nº1, compuesta por los siguientes documentos:

Sector "Sargento - Barxell" nº 1: Plan Parcial, Homologación Sectorial Modificativa, Proyecto de Urbanización de la Urbanización Existente, Estudio de Impacto Ambiental y el preceptivo Programa de Actuaciones Integradas.

Todo ello con el objeto de obtener para los proponentes la condición de Agente Urbanizador del Sector, efectuando su inmediato desarrollo y gestión urbanística.

Objeto de la presente Homologación Sectorial Modificativa.

El presente expediente de Homologación, atendiendo a lo dispuesto por la Instrucción de Planeamiento 1/1996, de 23 de enero, sobre la homologación de Planes de urbanismo a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística tiene un alcance territorial Sectorial, siendo calificada como de "Homologación Modificativa" dado su alcance material. La denominada Homologación Modificativa tiene un enfoque más ambicioso que la simple homologación declarativa o complementaria, aprovechando el trámite de la homologación para introducir cambios y "modificaciones en el planeamiento vigente".

Por tanto, el objeto de la presente homologación es establecer, en el suelo delimitado por la actuación, las determinaciones que integran su Ordenación Estructural, definiendo especialmente las reservas de suelo que forman parte de la Red Primaria de Dotaciones Públicas, su cuantificación y ubicación, con el referido grado de precisión que establece la LRAU y su Reglamento de desarrollo.

La Ordenación Pormenorizada de cada uno de los suelos sectorizados, es decir, de los tres sectores denominados "Sargento - Barxell" nº1, nº2 y nº3, solo el sector "Sargento - Barxell" nº1 es objeto de Plan Parcial, tal y como establece la LRAU, y se incluye en la Alternativa Técnica de P.A.I. de la que forma parte la presente Homologación. En tal sentido, hay que decir que el sector que se programa está delimitado por el actual SNU referenciado más parte del actual SUNP-4, quedando para su programación ulterior los dos restantes sectores, los cuales se conforman en su integridad con parte del actual SUNP-4 del PGMOU de Alcoy.

La Ordenación Estructural que desarrolla esta Homologación viene referida fundamentalmente a las siguientes determinaciones:

- Establecimiento de la Red Primaria de Dotaciones e Infraestructuras del Sector.
- Fichas de Planeamiento y de Gestión del Sector.



III. JUSTIFICACIÓN DE LOS SECTORES Y OBJETIVO DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA PRESENTADA.

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de _____

Justificación de la Sectorización.

18-06-04 / 13-07-04

A partir de las circunstancias particulares de estos suelo, los criterios de sectorización utilizados han tenido en cuenta la aplicación de las siguientes prescripciones:

- artículo 20 de la LRAU, *"El perímetro de los sectores se configurará con ejes viarios y alineaciones propias de la red primaria o estructural de dotaciones, o excepcionalmente, con los límites del suelo no urbanizable"*.
- artículo 17 del Reglamento de Planeamiento, especialmente en sus apartados, *"C) Excepcionalmente podrá configurarse con los límites del suelo no urbanizable en los siguientes casos" "b) Cuando estén previstos viarios de red primaria en el interior del sector, para conectar este con los contiguos y con el resto del territorio y se considere innecesario prever otro vial perimetral"*.

En los sectores delimitados "sargento - Barxell" nº 1, nº2 y nº3 concurren numerosas circunstancias de hecho y sobrevenidas que favorecen su desarrollo. En su conjunto, se trata de un área colmatada en gran parte por innumerables edificaciones de tipo vivienda unifamiliar muy generalizada. Esta consolidación de muchas viviendas unifamiliares aisladas sitas en la zona ha ejercido de foco de atracción en los últimos años para que se construyeran otras nuevas viviendas. Esta circunstancia ha ocasionado un desarrollo urbanístico desordenado y, en ciertos casos, al margen de la normativa urbanística y del planeamiento general vigente, habiéndose llegado, en la actualidad, a una situación que requiere cobertura normativa desde el punto de vista urbanístico para la regularización de muchas de las viviendas existentes y para la adaptación a la legislación urbanística en vigor.

En definitiva, con la sectorización planteada, se pretende integrar el suelo y las urbanizaciones existentes en la actualidad a la estructura territorial y a la malla urbanística del término municipal de Alcoy.

Así mismo, la Alternativa Técnica de P.A.I. del Sector propuesto aporta al municipio de Alcoy una nueva oferta limitada de suelo correctamente urbanizado para satisfacer la demanda de viviendas, tanto de primera como de segunda residencia, con el fin de que su puesta en funcionamiento suponga el incremento en la calidad de vida que se marca como objetivo de los intereses de este municipio, a la vez que regulariza y ordena las construcciones y urbanizaciones existentes en la zona.

La garantía que debe ofrecer la iniciativa de un particular - según establece la LRAU - debe fundamentarse en un territorio que reúna las condiciones físicas, geomorfológicas y de situación respecto a las infraestructuras y los servicios existentes en el municipio, así como permitir una perfecta compatibilidad con los intereses públicos, a los que debe sujetarse en todo momento, características ampliamente cumplidas por la sectorización propuesta.

Entre los elementos que podemos destacar como esenciales para conformar un área especialmente dotada para ser ordenada y regularizada, urbanizada y edificada, nos encontramos con los siguientes:

- En gran medida, el área se encuentra contemplada en la estructura territorial del PGMOU de Alcoy.
- El área tiene características físicas, geomorfológicas y topográficas excepcionales.
- Se integra en la malla urbanística del Área de Alcoy y su comarca.
- Cercanía y accesibilidad a los núcleos urbanos de Alcoy, Banyeres de Mariola, ...
- Proximidad de enlaces y acometidas de servicios, como más adelante explicaremos, que ya existen por el hecho de propia existencia de viviendas en funcionamiento.

Objetivos de la Alternativa Técnica y de la Ordenación Pormenorizada presentada.

El objetivo de la ordenación es dar cumplimiento a lo dispuesto en la normativa autonómica vigente, proceder a la regularización de las viviendas existentes y a la ordenación urbanística del área delimitada por los sectores planteados, desarrollando en el suelo restante una urbanización residencial de baja densidad y de escaso impacto en el territorio.

La Ordenación parte por situar estratégicamente los usos dentro del ámbito amoldándolos a las afecciones como a las construcciones existentes, así como ajustándolos a la Red Primaria Viaria que delimita los sectores (Carretera CV- 794 Alcoi - Banyeres de Mariola) y a la red secundaria.

La densidad de vivienda bruta así como el aprovechamiento tipo y el índice de edificabilidad bruta, son los mismos para todo el suelo ordenado, provienen de la asignación del propio PGMOU de Alcoy para el antiguo SUNP-4. Se aportan en las fichas de planeamiento, los distintos cálculos para cada Sector.

Los Sectores propuestos como "Sargento - Barxell" Nº1, Nº2 y Nº3 (actualmente SUNP-4 y SNU de Protección), se delimitan según se expresa en la documentación gráfica adjunta resultando lo siguiente:



Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión

SECTOR "SARGENTO - BARXELL" Nº1

Este sector se halla en gran medida consolidado por la edificación existente.

Tiene una superficie inicial de 934.680'08 metros cuadrados.

De esta superficie inicial se deducen ZV 6.958'89 m2 de Red Estructural

Se le dota de una densidad de vivienda bruta de 3 viviendas por hectárea y con un Aprovechamiento Tipo de 0'1 m2/m2 con un IEB/IER de 0'1 m2/m2 y, por tanto, 92.772'19 m2 construibles.

La tipología edificatoria es de vivienda unifamiliar.

De acuerdo con lo previsto en el Plan General de Alcoy para el SUNP-4.

18-06-04 / 13-07-04

EL/LA SECRETARIO/A

SECTOR "SARGENTO - BARXELL" Nº2

Se parte de una superficie inicial de 313.548'87 metros cuadrados.

De esta superficie inicial se deducen ZV 2.017'75 m2 de Red Estructural

Densidad de vivienda bruta de 3 viviendas por hectárea y con un Aprovechamiento Tipo de 0'1 m2/m2 con un IEB/IER de 0'1 m2/m2 y, por tanto, 31.153'11 m2 construibles.

La tipología edificatoria es de vivienda unifamiliar.

De acuerdo con lo previsto en el Plan General de Alcoy para el SUNP-4.

SECTOR "SARGENTO - BARXELL" Nº3

Se parte de una superficie inicial de 175.003'78 metros cuadrados.

De esta superficie inicial se deducen ZV 1.122'13 m2 y EQ 13.237'28 m2 de Red Estructural

Densidad de vivienda bruta de 3 viviendas por hectárea y con un Aprovechamiento Tipo de 0'1 m2/m2 con un IEB/IER de 0'1 m2/m2 y, por tanto, 16.064'44 m2 construibles.

La tipología edificatoria es de vivienda unifamiliar.

De acuerdo con lo previsto en el Plan General de Alcoy para el SUNP-4.

En definitiva, la Comunidad de Propietarios de la urbanización ubicada en el área denominada "El Sargento", del término municipal de Alcoy, ha redactado este anexo de Homologación delimitando tres sectores junto a un Plan Parcial que comprende el sector "Sargento - Barxell" Nº1 y dejando los otros dos sectores restantes para su posterior desarrollo, dotándolo de ordenación pormenorizada y de su correspondiente Proyecto de Urbanización que valoran las infraestructuras existentes, junto con su Alternativa Técnica de Programa de Actuación Urbanística Integrada, con la intención de obtener la condición de Agente urbanizador para su gestión y desarrollo.

IV. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

Sectorización, Edificabilidad, número máximo de viviendas.

Los sectores "Sargento - Barxell" Nº1, Nº2 y Nº3 delimitados cuentan con la siguiente superficie

Superficie total: 1.453.043'08 m2

SUNP-4 PGMOU de Alcoy 1.033.085'79 m2

Correspondientes al sector Sargento - Barxell nº1 526.770'44 m2 (de un total de 946.727'73 m2)

Correspondientes a los sectores Sargento - Barxell nº 2 y 3 506.315'35 m2

SNU de protección forestal y viaria 419.957'29 m2, correspondientes en su totalidad al sector nº1

Los sectores propuestos se encuentran plenamente integrados en la malla urbanística territorial y sus límites son los siguientes:

- Sector nº 1: Norte, con la Sierra de Mariola; Sur con la Urbanización Baradello (Plan Especial); Este, Sierra de Mariola y Urbanización Baradello; Oeste, Carretera CV-794.
- Sector nº 2: Norte, SNU; Sur, Sector nº3 propuesto; Este, carretera CV-794 y Oeste SNU.
- Sector nº3. Norte, Sector nº2 propuesto; Sur, carretera CV-795; Este, carretera CV-794 y Oeste SNU.

De acuerdo con lo previsto en el actual SUNP-4 del PGMOU de Alcoy, el uso previsto para los sectores es predominantemente residencial, la densidad bruta de viviendas es de 3 viviendas por hectárea, tendrán un aprovechamiento tipo de 0'1 m2/m2.



Estándares urbanísticos.

Según el artículo 5 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, en sectores susceptibles de utilización residencial el suelo con destino dotacional público viario (RV+AV) se calcula en función del índice de edificabilidad bruta del Sector (IEB), mientras que el suelo dotacional público no viario (SD-RV-AV) y su desglose en zonas verdes (ZV) y equipamientos (EQ), se obtiene a partir del índice de edificabilidad residencial (IER).

Por lo tanto, partiendo de lo establecido en el Reglamento de Planeamiento, se deben aplicar los siguientes estándares:

A) Suelo Dotacional SD.

Sector nº1 = 148.435'39 m² (16%)
Sector nº2 = 49.844'98 m² (16%)
Sector nº3 = 25.703'10 m² (16%)

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

18-06-04 / 13-07-04

B) Zonas Verdes (ZV) y Equipamiento (EQ)

La superficie destinada a Zona Verde debe ser igual o superior al 10% del sector bruto.

Sector nº1	ZV 13.915'82 m ²	+	EQ 18.554'42 m ²	=	32.470'24 m ²
Sector nº2	ZV 4.672'97 m ²	+	EQ 6.230'62 m ²	=	10.903'59 m ²
Sector nº3	ZV 2.409'66 m ²	+	EQ 3.212'89 m ²	=	5.622'55 m ²

Según el artículo 6, en sectores susceptibles de utilización residencial, la reserva de suelo dotacional público, sin contar con el viario (SD = ZV + EQ), debe superar los 35 metros cuadrados por cada 100 metros de residencial potencialmente edificable.

C) Aparcamientos y red viaria de comunicaciones.

Aparcamientos.

Para cumplir la reserva de un aparcamiento mínimo, según el artículo 10 del Reglamento de Planeamiento, en usos determinados en la ordenación pormenorizada, se establecerán dos ejes de plazas de aparcamiento en vía pública y en acceso a parcelas residenciales.

En cumplimiento del artículo 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento, "Reserva mínima de aparcamientos en Sectores residenciales", se han previsto 3.000 plazas para los tres sectores "Sargento - Barxell" nº1, nº2 y nº3. Con respecto a la superficie mínima de Dotacional Viario, según el cuadro del Anexo del reglamento de Planeamiento, les corresponde:

Sector nº1	RV + AV = 115.965'15 m ²
Sector nº2	RV + AV = 38.941'39 m ²
Sector nº3	RV + AV = 20.080'55 m ²

Red Primaria. Dotaciones y Afecciones.

Las reservas de suelo que constituyen la Red Primaria o Estructural de Dotaciones Públicas, se establecen en el artículo 17.2 de la LRAU:

"2. La Red Primaria o Estructural de Dotaciones Públicas comprenderá las reservas precisas para todas las siguientes:

- Parques públicos en proporción no inferior a media hectárea por cada millar de habitantes. No obstante, cuando la población municipal no rebase los 5.000 habitantes, se podrá minorar esta exigencia, en lo que resulte superflua para atender las necesidades sociales.
- Equipamientos y redes de transporte, comunicaciones y servicios de titularidad o carácter supramunicipal, con esquema indicativo de su funcionamiento.
- Infraestructuras, espacios libres, jardines y otras dotaciones de cualquier índole que, por su contenido específico, sus dimensiones o su posición estratégica, integren o hayan de integrar la estructura del desarrollo urbanístico de todo el territorio ordenado, así como las que cumplan análoga función estructurante respecto a cada Sector, señalando, incluso, las principales avenidas, plazas o escenarios urbanos en proyecto que sirvan de pauta o hito de referencia para el desarrollo coherente del planeamiento parcial.
- Terrenos dotacionales cuya reserva convenga prefigurar con prevalencia o antelación respecto de la forma de los edificios y parcelas a consolidar en su entorno.
- Vías públicas e infraestructuras que presten servicio y comunicación recíproca a las dotaciones expresadas en los apartados anteriores integrando una red unitaria."

Por tanto, la Red Primaria o Estructural de Dotaciones Públicas de los Sectores delimitados queda conformada por las siguientes reservas de suelo:



A) Parque Público (PQL)

El artículo 36 del R.P. dice: "En municipios de más de 5.000 habitantes, la Red Primaria debe incluir una dotación mínima de Parque (PQL) a razón de 5.000 m² por cada millar de habitantes."

La justificación del cumplimiento del art. 17.2.A de la LRAU para los sectores "Sargento - Barxell", sería:

Incremento poblacional previsto para el Actual SUNP-4 del PGMOU de Alcoy: 3 viviendas por hectárea.

Número de Hectáreas: 145'3043

Número de viviendas totales: 435'9129 436 viviendas

- incremento poblacional: 3'2 x 436 = 1.395'2 habitantes

- nº unidades de millar de habitantes: 2 unidades

- Reserva dotación PQL = 0'5 Ha por unidad de millar x 2 = 10.000 m²

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión

de

En cada uno de los sectores propuestos tenemos:

Sector nº1 6.958'89 m²

Sector nº2 2.017'75 m²

Sector nº3 1.122'13 m²

Total 10.098'77 m²

18-06-04 / 13-07-04

Alcoy, a

EL/LA SECRETARIO/A

B) Comunicaciones, Red Primaria Viaria, Afecciones.

En cuanto a la Red Primaria Viaria del suelo sectorizado, los tres sectores contienen una red estructural que se conforma con los siguientes elementos primarios:

- La carretera CV 794 a Bocairente, cuyo trazado se verá afectado por los distintos accesos a los sectores. El trazado se realizará de acuerdo con las especificaciones que al respecto dicte la Exma. Diputación Provincial de Alicante, de cuyo departamento de Obras Públicas depende esta carretera. Esta carretera tendrá una línea de protección de la misma de 18 m de ancho a partir de la arista exterior de la calzada; el diseño de sus accesos se realizará de acuerdo con lo previsto en la Orden de 16 de septiembre de 1.997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado y de acuerdo con las recomendaciones para el diseño de glorietas del Ministerio de Fomento. Se modificará el trazado de la carretera de modo que se posibiliten accesos en perpendicular a la carretera al tiempo que se suavizan las curvas de su trazado. Los Distintos Planes Parciales que desarrollen los Sectores 1, 2 y 3 definirán su correspondiente tramo de la carretera con arreglo a lo que se especifica en la documentación gráfica de la ordenación propuesta en esta Homologación, de acuerdo con la normativa vigente en la materia. La superficie total del área de cesión a la carretera es de 25.338'77 metros cuadrados, ésta se expresa en los planos adjuntos.

- Un tramo del cauce del río Barxell se incluye en el ámbito de la Homologación con un recorrido de Norte a Sur. Según el R.D. 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, constituye el dominio público hidráulico de este tramo del río Barxell su propio cauce de corriente natural, continua o discontinua, entendiéndose por cauce de una corriente natural de una corriente continua o discontinua al terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Además, según el mismo Reglamento, las riberas o fajas laterales de los cauces públicos están sujetas a una zona de servidumbre de cinco metros de anchura para uso público y una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen. Los fines de la zona de servidumbre para uso público son para el paso del servicio del personal de vigilancia del cauce, para el ejercicio de actividades de pesca fluvial y para el paso para salvamento de personas o bienes. La superficie de dominio público hidráulico es de 4.471 m² del cauce río Barxell.

Los sectores delimitados en la presente Homologación se encuentran incluidos en el ámbito del Plan de Ordenación de Recursos Naturales de la Sierra de Mariola, aprobado mediante el Decreto 76/2001 del gobierno Valenciano, de 2 de abril de 2001.

Los sectores también se encuentran en el ámbito de la zona ZEPA constituida por el conjunto de la Sierra de Mariola y el Carrascal de la Font Roja, Declarada por Acuerdo del Consell de la Generalitat Valenciana, de 9 de noviembre de 2.000, siendo también Lugar de Interés Comunitario por Acuerdo del Consell de la Generalitat Valenciana de 10 de julio de 2.001 para la formación de la Red Natura 2.000.



Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Alcoy en sesión de 18-04-2013 -07-04

Los sectores que conforman el ámbito de la presente homologación afectada por las vías pecuarias clasificadas en el término municipal de Alcoy:

- V.P. nº1. Cañada de Alcoi de 40 m de anchura legal y de 15 m de anchura necesaria.
- V.P. nº2. Cañada del puerto de 40 m de anchura legal y de 15 m de anchura necesaria.
- V.P. nº7. Vereda de Blai-Giner al Regadiu de 17 m de anchura legal y de 10 - 12 m de anchura necesaria.
- V.P. nº13. Colada del Tossal Redó al Mas del Sargento de 10 m de anchura legal y necesaria.

La vía pecuaria nº 1 la cañada de Alcoi, discurre por el borde de los Sectores 2 y 3. El Plan Parcial que desarrolle cada uno de los sectores limitará las afecciones a los terrenos colindantes con tal cañada de modo que queden fijadas las zonas de protección legal así como el ancho efectivo, de acuerdo con lo especificado tanto en esta documentación como en los planos adjuntos.

La vía pecuaria nº2 la cañada del Puerto y la vía pecuaria nº 13 colada del Tossal Redó al Mas del Sargento, atraviesan parte del Sector 1. El Plan Parcial que desarrolle el sector limitará las afecciones a los terrenos colindantes con tales vías de manera que queden fijadas las zonas de protección legal así como el ancho efectivo, de acuerdo con lo especificado tanto en esta documentación como en los planos adjuntos. No obstante, la cañada del puerto podría desviar su trazado bordeando el sector 1 por el Norte y el Este, distanciándose su posición del núcleo urbano. La colada Del Tossal Redó se mantendrá su trazado hasta la red interior viaria del Sector 1 y el Plan Parcial definirá un trazado que fije su protección legal y su ancho efectivo de acuerdo con las especificaciones de esta documentación y de los planos adjuntos.

La vía pecuaria nº 7 "vereda de Blai-Giner al Regadiu" mantendrá su trazado dentro del Sector 1.

No obstante, la aprobación de la efectiva modificación de trazado precisará la acreditación de la propiedad de los terrenos, la cual tendrá lugar con motivo de la reparcelación posterior, cabrá por tanto poder aceptar la aprobación de este proyecto de homologación y del plan parcial correspondiente propuestos por la entidad municipal siempre y cuando el plan parcial grafie adecuadamente la solución modificada, asegurando con carácter previo el mantenimiento de la integridad superficial, la idoneidad del itinerario y la continuidad del trazado, junto con el tránsito ganadero, así como los usos compatibles y complementarios de aquél y exista un compromiso formal de la entidad municipal que propondrá la homologación, para la adscripción a la titularidad de la Generalitat Valenciana de los terrenos propuestos en el dominio modificado en el momento de la reparcelación. Independientemente de todo ello, el tratamiento adecuado de las vías pecuarias deberá garantizar el cumplimiento de estándares de la red secundaria de dotaciones públicas de acuerdo con los usos y condiciones reflejados en el RPCV.

Con respecto al **patrimonio cultural**, en el ámbito de la presente homologación existen inventariada por la Consellería de Cultura, como área de yacimientos arqueológicos la zona del Más del Sargento, la del Morro de la Font de Barxell y la del Más Don Paco, en los sectores 1,2 y 3 respectivamente. Los distintos Planes Parciales que desarrollarán cada sector establecerán normativa específica encaminada a preservar la existencia de posibles elementos patrimoniales en el desarrollo de estos sectores.

C) Estación Depuradora de Aguas Residuales.

Los sectores Sargento - Barxell, tendrán un sistema de saneamiento separativo con dos redes independientes una de evacuación de aguas pluviales y otra de evacuación de aguas residuales, de acuerdo con la normativa municipal vigente. El sistema de evacuación general se realizará conjuntamente con el sistema de tratamiento en una estación depuradora colectiva que abarcará a los tres sectores de la homologación.

La reserva de suelo dotacional para este equipamiento de la red primaria estructural es de 13.237'28 m2. Se halla inmerso en el ámbito del Sector 3, aunque su área de servicio abarque a los tres sectores e incluso a más zonas colindantes.



V.-INFORMACIÓN URBANÍSTICA

18-06-04 / 13-07-04

MARCO GEOGRÁFICO

Los 3 Sectores delimitados se ubican al Oeste del Término municipal de Alcoy. Los citados terrenos tienen acceso desde un vial de la Red Primaria Viaria que atraviesa de norte a sur Carretera Provincial CV 794 Alcoy - Bocairente y delimitado por el sur por el eje viario Carretera Provincial CV. 795 Alcoy - Bañeres, ubicándose en el interior de los suelos sectorizados una red estructural hidrográfica: el río Barxell.

Ámbito de actuación, superficies

Los sectores "Sargento - Barxell" Nº1, Nº2 y Nº3 delimitados cuentan con la siguiente superficie

Superficie total: 1.453.043'08 m2

SUNP-4 PGMOU de Alcoy 1.033.085'79 m2

Correspondientes al sector Sargento - Barxell nº1 526.770'44 m2 (de un total de 946.727'73 m2)

Correspondientes a los sectores Sargento - Barxell nº 2 y 3 506.315'35 m2

SNU de protección forestal y viaria 419.957'29 m2, correspondientes en su totalidad al sector nº1

Los sectores propuestos se encuentran plenamente integrados en la malla urbanística territorial y sus límites son los siguientes:

- Sector nº 1: Norte, con la Sierra de Mariola; Sur con la Urbanización Baradello (Plan Especial); Este, Sierra de Mariola y Urbanización Baradello; Oeste, Carretera CV-794.
- Sector nº 2: Norte, SNU; Sur, Sector nº3 propuesto; Este, carretera CV-794 y Oeste SNU.
- Sector nº3. Norte, Sector nº2 propuesto; Sur, carretera CV-795; Este, carretera CV-794 y Oeste SNU.

MORFOLOGÍA Y TOPOGRAFÍA

En general es un área de orografía irregular, donde se mezclan usos de suelo, agrícola, forestal etc. La litología de los sectores se compone de Calcirruditas y biodetritas y calcarenitas con cemento calizo y bancos margosos; igualmente se encuentran depósitos coluviales... La edad de los materiales va desde la Miocena a la Cuaternaria. La topografía de los sectores presenta ligeras pendientes, las cuales se acusan en la parte norte.

HIDROLOGÍA. ACCESIBILIDAD POTENCIAL A LOS RECURSOS HÍDRICOS

Los sectores delimitados son atravesados por una cuenca hidrográfica, esto es, un curso permanente, el Barranc o río Barxell. Asimismo, es de mencionar que la zona se encuentra asentada sobre un acuífero, Pinar de Camús, que conlleva recursos excedentarios de gran calidad, constituyendo una fuente importante de suministro de agua potable.

En cualquier caso, el riesgo de inundabilidad en este punto es bajo, estando, del análisis específico efectuado, suficientemente garantizado.

CLIMATOLOGÍA.

Temperatura:

En la zona predomina un clima mediterráneo semiárido, menos seco y de inviernos cálidos.

Con una humedad relativa media, una iluminación intensa, temperaturas elevadas, acción de heladas poco frecuentes, y unas precipitaciones de tipo torrencial que dan lugar a un proceso erosivo elevado.

La temperatura media anual es de 15°C en Alcoy para una altitud media de 560 m.

La media de las máximas es de 20 °C y la de las mínimas es de 9,5 °C.

La temperatura máxima absoluta supera los 40 °C con un valor extremo en Alcoy de 43 °C

La temperatura mínima absoluta ronda sobre los 9°C bajo cero: El periodo de heladas comprende los meses de octubre a abril.



Precipitaciones:

La precipitación media anual en Alcoy es de unos 470 mm inferior a las de otras poblaciones de menor altitud, probablemente por encontrarse esta localidad encajada en el valle del Serpis. El nº de días de precipitación para la zona es de 40 - 50. De estos días solamente el 30% de ellos se producen precipitaciones superiores a los 10mm.

18-06-04 / 13-07-04

VEGETACIÓN

Existe variedad de vegetación, combinándose distintos usos del suelo: agrícola, forestal y de vivienda de segunda residencia, dándose un mosaico de pequeñas parcelas con chalets, áreas de cultivo de secano, y manchas de vegetación natural: tomillo, romero, esparto, llisto, almendro, zarzamora, hinojo olivarda, aliagas, etc.

Estructura de la propiedad del suelo.

La superficie total de los Sectores delimitados objeto de la presente propuesta y de la ordenación considerada para dos de los tres sectores planteados, se conforma con mas de un centenar de propietarios cuyas superficies se reflejarán en el documento correspondiente.

VI.- OBJETIVOS DE LA HOMOLOGACIÓN

Los objetivos pretendidos por la presente Homologación Sectorial Modificativa son los siguientes:

1. Definición de las reservas de suelo que forman parte de la Red Primaria de Dotaciones Públicas, su cuantificación y ubicación, con el referido grado de precisión que establece la L.R.A.U. y su Reglamento de desarrollo. Igualmente, se definen las infraestructuras del Sector.
2. Determinación de la Ficha de Planeamiento y Gestión del Sector.
3. Cumplimiento de lo establecido en la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 6/94 Reguladora de la Actividad Urbanística sobre la necesidad de Homologación de nuevos Programas de Actuación Urbanística de los previstos en la anterior legislación.
4. La homologación del suelo delimitado obedece fundamentalmente a la necesidad de proceder a la ordenación y legalización de las urbanizaciones existentes actualmente en la zona denominada El Sargento del tm de Alcoy, urbanizaciones desarrolladas en el pasado sin un criterio definido y al margen de cualquier normativa urbanística. Así pues, los documentos técnicos indican la existencia de varias construcciones de uso residencial que condicionan la ordenación ya que la propuesta no pretende su erradicación sino posibilitar su regularización, por ello de acuerdo con el artículo 55.6 de la L.R.A.U., la modificación del planeamiento que venga a legalizar actuaciones urbanísticas irregulares exige previo informe favorable del Consejo Superior de Urbanismo y que la nueva ordenación satisfaga los principios rectores de la actividad urbanística, así como los estándares legales de calidad de la ordenación. La Disposición Transitoria Novena de esa misma Ley dispone que hasta que se constituya el Consejo Superior de Urbanismo, el ejercicio de sus funciones corresponderá al Conseller competente en materia de Urbanismo, previo informe de las Comisiones Territoriales de Urbanismo.

VII.- REDACCIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN DE LA HOMOLOGACIÓN

La redacción de la presente documentación ha sido encargada por la Comunidad de Propietarios de "El Sargento", al estudio de arquitectura/urbanismo dirigido por los arquitectos José Vicente Jornet Moya y Juan Francisco Picó Silvestre.

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

el día

08 OCT 2004

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo



Alcoy, mayo de 2004.

Handwritten signature and stamp.

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

18 -06- 04 / 13 -07- 04

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

DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

HOMOLOGACIÓN SECTORIAL MODIFICATIVA DE

"SUNP-4 SARGENTO - BARXELL", "SNU DE
PROTECCIÓN FORESTAL Y VIARIA" DEL P.G.M.O.U.
DE ALCOY

CON

SECTORIZACIÓN / DELIMITACIÓN DE LOS
SECTORES "SARGENTO - BARXELL" Nº 1, Nº2 Y Nº3

DE LA

ALTERNATIVA TÉCNICA DE P.A.I.

DEL

PLAN PARCIAL DEL SECTOR
"SARGENTO - BARXELL" Nº1

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN
URBANA DE ALCOY

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

el día

08 OCT-2004

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo



**DOCUMENTACIÓN NORMATIVA DE LA HOMOLOGACIÓN SECTORIAL MODIFICATIVA
PARA LA DELIMITACIÓN DE LOS SECTORES "SARGENTO - BARXELL" Nº1, Nº2 Y Nº3
DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALCOY**

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

18-06-04 / 13-07-04

1.- DEFINICIÓN DEL ÁREA. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

Alcoy, a
EL/LA SECRETARIO/A

Sector "Sargento - Barxell" nº1

- Superficie..... 927.721'19 m2.
 - Uso predominante (global)..... Residencial (Consolidado en gran parte)
 - Uso complementario..... Terciario
- Clasificación anterior a la aprobación definitiva de la Homologación: SUNP- 4 y SNU de protección.

Sector 1, Límites: Norte: Sierra de Mariola; Sur: Urbanización Baradello (Plan Especial); Este: S.Mariola U. Baradello; Oeste: Carretera CV 794 y SUNP - 4 Barxell (sector nº 2)

Sector "Sargento - Barxell" nº2

- Superficie..... 311.531'12 m2
- Uso predominante..... residencial
- Uso complementario..... terciario

Clasificación anterior a la homologación: SUNP - 4 .

Sector 2, Límites: Norte: SNU y SUNP - 4 (sector 1 Sargento); Sur: SUNP - 4 (sector nº 3); Este CV 794 y Urbanización Baradello; Oeste: SNU.

Sector "Sargento - Barxell" nº3

- *Superficie..... 160.644'37 m2
- *Uso predominante..... residencial. (Consolidado en gran parte).
- *Uso complementario..... terciario.

Clasificación anterior a la homologación: SUNP - 4

Sector 3, Límites: Norte: SUNP - 4 (Sector nº 2); Sur: Carretera CV 795; Este, CV 794 y Urbanización Baradello; Oeste: SNU.

El objetivo de la ordenación es dar cumplimiento a lo dispuesto en la normativa autonómica vigente, proceder a la regularización de las viviendas existentes y a la ordenación urbanística del área delimitada por los sectores planteados, desarrollando en el suelo restante una urbanización residencial de baja densidad y de escaso impacto en el territorio.

La Ordenación parte por situar estratégicamente los usos dentro del ámbito amoldándolos a las afecciones como a las construcciones existentes, así como ajustándolos a la Red Primaria Viaria que delimita los sectores (Carretera CV- 794 Alcoi - Banyeres de Mariola) y a la red secundaria.

La densidad de vivienda bruta así como el aprovechamiento tipo y el índice de edificabilidad bruta, son los mismos para todo el suelo ordenado, provienen de la asignación del propio PGMOU de Alcoy para el antiguo SUNP-4. Se aportan en las fichas de planeamiento, los distintos cálculos para cada Sector.

Los Sectores propuestos como "Sargento - Barxell" Nº1, Nº2 y Nº3 (actualmente SUNP-4 y SNU de Protección), se delimitan según se expresa en la documentación gráfica adjunta resultando lo siguiente:

SECTOR "SARGENTO - BARXELL" Nº1

Este sector se halla en gran medida consolidado por la edificación existente.

Tiene una superficie inicial de 934.680'08 metros cuadrados.

De esta superficie inicial se deducen ZV 6.958'89 m2 de Red Estructural.

Se le dota de una densidad de vivienda bruta de 3 viviendas por hectárea y con un Aprovechamiento Tipo de 0'1 m2/m2 con un IEB/IER de 0'1 m2/m2 y, por tanto, 92.772'19 m2 construibles.

La tipología edificatoria es de vivienda unifamiliar.

De acuerdo con lo previsto en el Plan General de Alcoy para el SUNP-4.



18-06-04 / 13-07-04

SECTOR "SARGENTO - BARXELL" Nº2

Se parte de una superficie inicial de 313.548'87 metros cuadrados.

De esta superficie inicial se deducen ZV 2.017'75 m2 de Red Estructural

Densidad de vivienda bruta de 3 viviendas por hectárea y con un Aprovechamiento Tipo de 0'1 m2/m2 con un IEB/IER de 0'1 m2/m2 y, por tanto, 31.153'11 m2 construibles.

La tipología edificatoria es de vivienda unifamiliar.

De acuerdo con lo previsto en el Plan General de Alcoy para el SUNP-4.

SECTOR "SARGENTO - BARXELL" Nº3

Se parte de una superficie inicial de 175.003'78 metros cuadrados.

De esta superficie inicial se deducen ZV 1.122'13 m2 y EQ 13.237'28 m2 de Red Estructural

Densidad de vivienda bruta de 3 viviendas por hectárea y con un Aprovechamiento Tipo de 0'1 m2/m2 con un IEB/IER de 0'1 m2/m2 y, por tanto, 16.064'44 m2 construibles.

La tipología edificatoria es de vivienda unifamiliar.

De acuerdo con lo previsto en el Plan General de Alcoy para el SUNP-4.

Los sectores "Sargento - Barxell" Nº1, Nº2 y Nº3 delimitados cuentan con la siguiente superficie

Superficie total: 1.453.043'08 m2

SUNP-4 PGMOU de Alcoy 1.033.085'79 m2

Correspondientes al sector Sargento - Barxell nº1 526.770'44 m2 (de un total de 946.727'73 m2)

Correspondientes a los sectores Sargento - Barxell nº 2 y 3 506.315'35 m2

SNU de protección forestal y viaria 419.957'29 m2, correspondientes en su totalidad al sector nº1

Para la correcta vertebración en el territorio se realizará la mejora del trazado de la carretera CV-794 para optimizar los puntos de conexión de los distintos sectores. También, será conveniente la implantación de una estación depuradora de aguas residuales como equipamiento general.

La carretera CV 794 a Bocairente, cuyo trazado se verá afectado por los distintos accesos a los sectores. El trazado se realizará de acuerdo con las especificaciones que al respecto dicte la Exma. Diputación Provincial de Alicante, de cuyo departamento de Obras Públicas depende esta carretera. Esta carretera tendrá una línea de protección de la misma de 18 m de ancho a partir de la arista exterior de la calzada; el diseño de sus accesos se realizará de acuerdo con lo previsto en el Orden de 16 de septiembre de 1.997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado y de acuerdo con las recomendaciones para el diseño de glorietas del Ministerio de Fomento; se modificará el trazado de la carretera de modo que se posibiliten accesos en perpendicular a la carretera al tiempo que se suavizan las curvas de su trazado. Los Distintos Planes Parciales que desarrollen los Sectores 1, 2 y 3 definirán su correspondiente tramo de la carretera con arreglo a lo que se especifica en la documentación gráfica de la ordenación propuesta en esta Homologación, de acuerdo con la normativa vigente en la materia. La superficie total del área de cesión a la carretera es de 25.338'77 metros cuadrados, ésta se expresa en los planos adjuntos. Este elemento de la red primaria se podrá contabilizar como red secundaria, de acuerdo con lo previsto en el capítulo III, del título primero y en el Anexo del Reglamento de Planeamiento.

Los sectores Sargento - Barxell, tendrán un sistema de saneamiento separativo con dos redes independientes una de evacuación de aguas pluviales y otra de evacuación de aguas residuales, de acuerdo con la normativa municipal vigente. El sistema de evacuación general se realizará conjuntamente con el sistema de tratamiento en una estación depuradora colectiva que abarcará a los tres sectores de la homologación. La superficie destinada a este uso es de 13.237'28 m2 y se encuentra situada en el ámbito del sector 3.



Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

2.- CONDICIONES DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN

18-06-04 / 13-07-04

A.- ABASTECIMIENTO DE AGUA

Los Sectores Sargento - Barxell nº 1, nº2, nº3 se abastecen actualmente de la red de agua potable existente en Alcoy, a
SECRETARÍA

B.- SANEAMIENTO

La estación depuradora podrá absorber zonas colindantes de suelo urbano o de próximo desarrollo urbanístico y por tanto tendrá carácter de Sistema General, ya que, aunque el suelo donde se asiente pertenezca a dos sectores de la presente Homologación, el ámbito del servicio de tratamiento de aguas residuales podría alcanzar a urbanizaciones existentes en suelo urbano como "El Baradello", incluso "Montesol" y otras existentes y legalizables de la zona. En tanto que se tratará de un Sistema General de la Red Primaria de Infraestructura municipal, corresponderá al propio Ayuntamiento de Alcoy su gestión y mantenimiento, así como la financiación de su construcción a través de fondos específicos para ello, compensaciones, contribuciones especiales, etc. de modo que se distribuyan las cargas de forma equilibrada a los servicios que puedan prestarse, quedando definido en los convenios urbanísticos preceptivos las partes correspondientes a los sectores de la Homologación.

Como ya hemos citado anteriormente, la localización de este Sistema General afectaría o estaría inmerso en el ámbito del Plan de Ordenación de Recursos Naturales de la Sierra de Mariola y la importancia de tal infraestructura, ligada a un ámbito más amplio que el de la presente Homologación, debiera ser abordada desde una escala de planeamiento superior. Es voluntad manifiesta del Ayuntamiento la consideración de esta cuestión en las futuras reformas del planeamiento general vigente. Si tal consideración provocara un cambio de ubicación del Sistema General y fuera a localizar la estación depuradora en otro emplazamiento que se juzgare más conveniente, o hubiere algún inconveniente de otro tipo que impidiera la localización de esta infraestructura en el lugar previsto, entonces el suelo ahora reservado para ella como equipamiento estructural, dejaría de serlo.

En el ámbito de los sectores de la Homologación existen asentamientos urbanos de baja densidad bastante consolidados que, como hemos dicho, pretenden "legalizar" su situación urbanística. En ellos existen, como puede observarse en los planos topográficos, múltiples viviendas unifamiliares desde hace años con carácter principal de segunda residencia. Las aguas residuales que han venido produciendo estas viviendas se vierten a pozos ciegos o fosas sépticas de características no controladas. Dado que existen estas viviendas en funcionamiento y mientras se acaba el desarrollo urbanístico del suelo afecto por esta Homologación y, de acuerdo con los convenios urbanísticos, hasta que se instale y funcione la estación depuradora, los Planes Parciales establecerán la autorización provisional de este tipo de instalaciones de depuración aislada.

C.- VIARIO

Los Sectores se conectan a la Red Primaria Viaria que circula por su borde sur comarcal Alcoy - Bañeres CV 795; asimismo, son atravesados por la comarcal CV 794 Alcoy -Bocairente, existiendo una conexión viaria igualmente a través de la Urbanización Baradello a la precitada CV 795.

Según la Norma 3.1.IC Trazado, de la Instrucción de carreteras (Orden de 27-12-1999 y Orden de 13-09-2001) esta carretera del Estado es una carretera convencional de calzada única, con accesos directos autorizados, con un tipo de relieve, según las condiciones orográficas, ondulado, es decir, con una inclinación máxima entre el 5% y el 15%, que se considera, según las condiciones del entorno urbanístico, como una carretera urbana, puesto que será utilizada por tráfico urbano y atraviesa áreas urbanas consolidadas y previstas por el planeamiento urbanístico. Según la citada Norma, la denominación de esta carretera será la C-60 y se adscribirá al Grupo 2 a los efectos de la aplicación de la misma. En los Planes Parciales se indicarán, independientemente de la redacción de los correspondientes proyectos de urbanización específicos de Mejora Local de la CV-794, que adecuarán esta carretera existente a las disposiciones de esta Norma y definirá y acondicionará la red de drenaje superficial de los viales interiores a los Sectores 1, 2 y 3 en las zonas de acceso a esta carretera de modo que no le afecte negativamente. Estas operaciones se ejecutarán a cargo del urbanizador

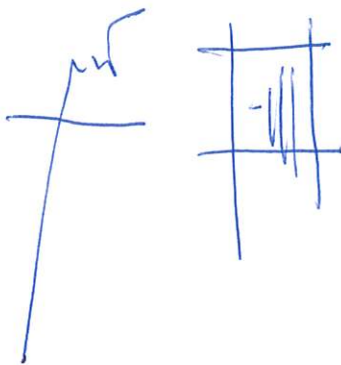


La sección transversal tipo de esta carretera CV-794, según la tabla 7.1 de la citada Norma, tendrá una velocidad de proyecto de 60 km/h, con dos carriles de 3'5 metros y arcenes de 1'5 metros a ambos lados. El ancho de la sección de cesión de suelo para la carretera es de 15 metros, así ~~como existen franjas a ambos~~ lados de la carretera de 2'5 metros para las necesidades de bermas. Habrá una franja de protección de la carretera de 18 metros de ancho, a partir de la arista exterior de la calzada, según se expresa en los planos.

Se contemplan los accesos en forma de glorieta, de dimensiones adecuadas y diseño de acuerdo con las recomendaciones para el diseño de glorietas del Ministerio de Fomento. Yendo desde el cruce con la CV-795 hacia Bocairente, la primera rotonda se produce en la primera intersección de la carretera CV-794 con el acceso a la urbanización "El Baradello" y al Sector 3. Esta glorieta resolverá estos accesos que actualmente se encuentran desordenados y divididos a unas distancias entre ellos no reglamentaria. Parte del suelo de esta primera glorieta se halla sobre el suelo perteneciente a la urbanización "El Baradello", consolidada como suelo urbano, por lo que el Ayuntamiento de Alcoy gestionará los mecanismos necesarios para la obtención del citado suelo para la construcción de este acceso. La siguiente intersección con la CV-794 se produce en un antiguo acceso a la Masía de "El Sargento"; este acceso se viene utilizando para tráfico rodado en una posición seriamente peligrosa, por lo tanto, en la ordenación que se propone, se cancelará este acceso al tráfico rodado de acceso a la CV-794, pero dado que este es un acceso a la vía pecuaria nº 7 "Vereda de Blai Giner al Regadú", se dispondrá en tal acceso el elemento constructivo adecuado para garantizar el uso de tal vía pecuaria e impedir el acceso del tráfico rodado a la carretera. También, en la siguiente intersección de la carretera CV-794 con el acceso al Sector 1 y al Sector 2 "Sargento - Barxell" de futuro desarrollo inmediato, se ha dispuesto una glorieta siguiendo las mismas recomendaciones. Estos serán los accesos únicos a los sectores, siendo obligatorio cerrar los accesos directos de parcelas existentes directamente a la carretera, salvo en circunstancias especiales de absoluta imposibilidad.

En cumplimiento del Plan Integral de Residuos de la Comunidad Valenciana (PIR) aprobado mediante Decreto 317/1997, y con el fin de facilitar la recogida selectiva de residuos sólidos urbanos, el proyecto de urbanización de los distintos sectores incluirá las áreas de aportación y de acera necesarias.

Alcoy, mayo de 2.004.



Aprobado provisionalmente por el
 Ayuntamiento Pleno en sesión
 de

18-06-04 / 13-07-04

3.- FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

Alcoy, a
 EL/LA SECRETARIO, /A

HOMOLOGACION SECTORES 1,2 Y 3 "SARGENTO - BARXELL"						
FICHAS PLANEAMIENT O						
DENOMINACIÓ N	SUPERFICIE PREVIA	ELEMENTOS ESTRUCTURALE S	SUPERFICI E INICIAL	APORTACIÓ NEQ PRIMARIO	APORTACI ON ZV PRIMARIA	SUPERFICIE
SUNP-4 (SARGENTO) + SNU. PROTECCION FORESTAL	1.453.043'08 m2	29.810'35 m2	1.423.232'73 m2	13.237'28 m2	10.098'77 m2	1.399.896'68 m2
	Carretera Bocairent	25.338'77 m2				
	Cauce río barxell	4.471'58				
SECTOR - 1			934.680'08		6.958'89	927.721'19
SECTOR - 2			313.548'87		2.017,75	311.531'12
SECTOR - 3			175'003'78	13.237'28 m2	1.122,13	160.644'37



HOMOLOGACIÓN SECTORES 1, 2 Y 3 "SARGENTO - BARXELL"

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

FICHA PLANEAMIENTO		%	SECTOR 1	
SUPERFICIE INICIAL SECTOR			934.680'08	M2
APORTACIÓN EQ. ESTRUCTURAL				18,06 m2
APORTACION ZONA VERDE ESTRUCTURAL			6.958'89	m2
SUPERFICIE RESULTANTE SECTOR			927.721'19	m2
DENSIDAD VIVIENDAS BRUTA			3,00	Vdas/hra
DENSIDAD VIVIENDAS TIPO			3,02	Vdas/hra
APROVECHAMIENTO TIPO			0,1	m2/m2
APROVECHAMIENTO BRUTO (IEB)			0,1	m2/m2
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO			92.772'12	m2 T
TIPOLOGIA EDIFICACIÓN			U (unifamiliar) U3 s/ PGOU 1989, aislada	
DESARROLLO PLANEAMIENTO			Plan parcial Sector 1 Determinaciones LRAU art. 21 y 22 Anexo R.P.	
SUELO DOTACIONAL	SD	16,00	148.435'39	m2
SUELO DOTACIONAL NO VIARIO	SD-RV-AV	3,50	32.470'24	m2
ZONAS VERDES	ZV	1,50	13.915'82	m2
EQUIPAMIENTOS	EQ	2,00	18.554'42	m2
SUELO DOTACIONAL VIARIO	RV + AV	12,50	115.965'15	m2
Uso predominante			Residencial	
Uso compatible			Terciario, 2%	
Aportación complementaria art 77 R.P.			1% Aprovechamiento lucrativo para E. Depuradora y CV-794	

04 / 13 -07- 04

LA SECRETARÍA



FICHA DE GESTIÓN.

Area de reparto: sector 1, de acuerdo con el art. 62 LRAU. A. tipo: 0,1 m2/m2

Unidades de Ejecución: Una única Unidad de Ejecución.

Desarrollo de las U.E.: Mediante Programa de Actuación Integrada.

Condiciones de Gestión:

La adecuada conexión e integración de la nueva urbanización con su entorno se realizará mediante las siguientes obras: 1. Estación depuradora y red de saneamiento separativa. 2. Mejora del trazado y accesos a la carretera CV-794 Alcoy - Bocairente, en los distintos tramos correspondientes a cada sector.

Estas obras se realizarán con cargo a las Actuaciones Integradas (agentes urbanizadores) y se ejecutarán simultáneamente a ellas.

Se tratarán conforme al Reglamento de Planeamiento las áreas comprendidas entre la edificación y las vías supramunicipales.

Condiciones de integración y conexión:

Abastecimiento de Agua: Red municipal existente. Conexión existente.

Saneamiento: Conexión a Red subterránea separativa de saneamiento y pluviales con colectores situados cerca del cauce del río Barxell en Sectores 2 y 3. Estación depuradora en sector 3.

Red Viaria: conexiones con red estructural, carretera CV794 Alcoy- Bocairente.

HOMOLOGACIÓN SECTORES 1, 2 Y 3 "SARGENTO - BARXELL"

FICHA PLANEAMIENTO		%	SECTOR 2	18-06-04 / 13-07-04
SUPERFICIE INICIAL SECTOR			313.548'87	M2
APORTACIÓN EQ. ESTRUCTURAL				m ²
APORTACION ZONA VERDE ESTRUCTURAL			2.017'75	m ²
SUPERFICIE RESULTANTE SECTOR			311.531'12	m ²
DENSIDAD VIVIENDAS BRUTA			3,00	Vdas/hra
DENSIDAD VIVIENDAS TIPO			3,02	Vdas/hra
APROVECHAMIENTO TIPO			0,1	m ² /m ²
APROVECHAMIENTO BRUTO (IEB)			0,1	m ² /m ²
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO			31.153'11	m ² T
TIPOLOGIA EDIFICACIÓN			U (unifamiliar) U3 s/ PGOU 1989, aislada	
DESARROLLO PLANEAMIENTO			Plan parcial Sector 1 Determinaciones estándares LRAU art. 21 y 22 Anexo R.P.	
SUELO DOTACIONAL	SD	16,00	49.844'98	m ²
SUELO DOTACIONAL NO VIARIO	SD-RV-AV	3,50	10.903'59	m ²
ZONAS VERDES	ZV	1,50	14.672'97	m ²
EQUIPAMIENTOS	EQ	2,00	6.230'62	m ²
SUELO DOTACIONAL VIARIO	RV + AV	12,50	38'941'39	m ²
Uso predominante			Residencial	
Uso compatible			Terciario, 2%	
Aportación complementaria art 77 R.P.			1% Aprovechamiento lucrativo para E. Depuradora y CV-794	



FICHA DE GESTIÓN.

Area de reparto: sector 2, de acuerdo con el art. 62 LRAU. A. tipo: 0,1 m2/m2

Unidades de Ejecución: Una única Unidad de Ejecución.

Desarrollo de las U.E.: Mediante Programa de Actuación Integrada.

Condiciones de Gestión:

La adecuada conexión e integración de la nueva urbanización con su entorno se realizará mediante las siguientes obras: 1. Estación depuradora y red de saneamiento separativa. 2. Mejora del trazado y accesos a la carretera CV-794 Alcoy - Bocairente, en los distintos tramos correspondientes a cada sector.

Estas obras se realizarán con cargo a las Actuaciones Integradas (agentes urbanizadores) y se ejecutarán simultáneamente a ellas.

Se tratarán conforme al Reglamento de Planeamiento las áreas comprendidas entre la edificación y las vías supramunicipales.

Condiciones de integración y conexión:

Abastecimiento de Agua: Red municipal existente. Conexión existente.

Saneamiento: Conexión a Red subterránea separativa de saneamiento y pluviales con colectores situados cerca del cauce del río Barxell en Sectores 2 y 3. Estación depuradora en sector 3.

Red Viaria: conexiones con red estructural, carretera CV794 Alcoy- Bocairente.

HOMOLOGACIÓN SECTORES 1, 2 Y 3 "SARGENTO - BARXELL"

Aprobado provisionalmente por el
 Ayuntamiento Pleno en sesión
 de

FICHA PLANEAMIENTO		%	SECTOR 3	
SUPERFICIE INICIAL SECTOR			175.003'78	M2 18-06-
APORTACIÓN EQ. ESTRUCTURAL			13.237'28	m ²
APORTACION ZONA VERDE ESTRUCTURAL			1.122'13	m ² /LA
SUPERFICIE RESULTANTE SECTOR			160.644'37	m ²
DENSIDAD VIVIENDAS BRUTA			3,00	Vdas/ hra
DENSIDAD VIVIENDAS TIPO			3,02	Vdas/ hra
APROVECHAMIENTO TIPO			0,1	m ² /m ²
APROVECHAMIENTO BRUTO (IEB)			0,1	m ² /m ²
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO			16.064'44	m ² T
TIPOLOGIA EDIFICACIÓN			U (unifamiliar) U3 s/ PGOU 1989, aislada	
DESARROLLO PLANEAMIENTO			Plan parcial Sector 1 Determinaciones estandares LRAU art. 21 y 22 Anexo R.P.	
SUELO DOTACIONAL	SD	16,00	25.703'10	m ²
SUELO DOTACIONAL NO VIARIO	SD-RV- AV	3,50	5.622'55	m ²
ZONAS VERDES	ZV	1,50	2.409'66	m ²
EQUIPAMIENTOS	EQ	2,00	3.212'89	m ²
SUELO DOTACIONAL VIARIO	RV + AV	12,50	20.080'55	m ²
Uso predominante			Residencial	
Uso compatible			Terciario, 2%	
Aportación complementaria art 77 R.P.			1% Aprovechamiento lucrativo para E. Depuradora y CV-794	

04 / 13 -07- 04

SECRETARIO/A

FICHA DE GESTIÓN.

Area de reparto: sector 3, de acuerdo con el art. 62 LRAU. A. tipo: 0,1 m2/m2

Unidades de Ejecución: Una única Unidad de Ejecución.

Desarrollo de las U.E.: Mediante Programa de Actuación Integrada.

Condiciones de Gestión:

La adecuada conexión e integración de la nueva urbanización con su entorno se realizará mediante las siguientes obras: 1. Estación depuradora y red de saneamiento separativa. 2. Mejora del trazado y accesos a la carretera CV-794 Alcoy - Bocairente, en los distintos tramos correspondientes a cada sector.

Estas obras se realizarán con cargo a las Actuaciones Integradas (agentes urbanizadores) y se ejecutarán simultáneamente a ellas.

Se tratarán conforme al Reglamento de Planeamiento las áreas comprendidas entre la edificación y las vías supramunicipales.

Condiciones de integración y conexión:

Abastecimiento de Agua: Red municipal existente. Conexión existente.

Saneamiento: Conexión a Red subterránea separativa de saneamiento y pluviales con colectores situados cerca del cauce del río Barxell en Sectores 2 y 3. Estación depuradora en sector 3.

Red Viaria: conexiones con red estructural carretera CV794 Alcoy- Bocairente.

CONSELLERIA DE TERRITORIO Y VIVIENDA
 DILIGENCIA para hacer constar que este
 documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

el día

08 OCT 2004

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo



PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1 DEL
DESARROLLO DEL SUNP-4. (SARGENTO).

PROMOTOR:

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS "EL SARGENTO"

ARQUITECTOS:

J. FRANCISCO PICO SILVESTRE

JOSE V. JORNET MOYA

JASL

JORNET ARQUITECTO, S.L.

FECHA:

MAYO 2.004

657PP04

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

18 -03- 04 / 13 -07- 04

Alcoy, a

EL/LA SECRETARIO,/A

DATOS GENERALES

DOCUMENTO.....: Plan Parcial del Sector - 1, "Sargento - Barxell", de la Homologación Sectorial Modificativa correspondiente a la actuación en "SUNP 4 Sargento - Barxell" y "SNU de Protección Forestal".

EMPLAZAMIENTO.....: Urbanización El Sargento. Partida Barxell.
ALCOY (Alicante).

PROMOTOR.....: COMUNIDAD PROPIETARIOS DE LA
URBANIZACION EL SARGENTO.
Avda. L'Alameda, 21.
ALCOY (Alicante).

REPRESENTANTE.....: D. VICENTE RIBES CALABUIG Y OTROS.
Avda. L'Alameda, 21.
ALCOY (Alicante).

ARQUITECTOS.....: J. FRANCISCO PICO SILVESTRE.
JOSE V. JORNET MOYA.

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

el día

08 OCT 2004

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo





Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

18-05-04 / 13-07-04

Alcoy, a

EL/LA SECRETARIO,/A



1. -MEMORIA DE LA INFORMACION URBANISTICA.

INDICE

1.1. - ANTECEDENTES Y OBJETO DEL PLAN PARCIAL.

1.2. - SITUACION, AMBITO TERRITORIAL, INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.

1.3. - TOPOGRAFIA, ESTADO ACTUAL Y USOS.

1.4. - SITUACION RESPECTO AL PLANEAMIENTO. SERVIDUMBRES Y AFECCIONES.

1.5. - ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.



Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

18 -05- 04 / 13 -07- 04

Alcoy, a
EL/LA SECRETARIO,/A

1. -MEMORIA DE LA INFORMACION URBANISTICA.



1.1. - ANTECEDENTES Y OBJETO DEL PLAN PARCIAL.

El presente Plan Parcial del Sector – 1 “El Sargento” de la Homologación Sectorial Modificativa correspondiente a la actuación en el “SUNP-4 Sargento-Barxell” y “SNU de Protección Forestal”, se redacta dentro del Programa de Actuación Integrada desde los siguientes antecedentes:

Con motivo de la redacción del Plan de Ordenación de Recursos Naturales del Parque Natural de la Sierra de Mariola se pone de manifiesto un error denunciado en la delimitación del ámbito del “SNUP-4 Sargento Barxell” consistente en que una parte del ámbito real del Núcleo del Sargento quedaba fuera del SNUP-4, con la clasificación de SNU de Protección Forestal. El P.O.R.N. naturalmente recoge los ámbitos que marca el P.G.O.U. y al detectarse el error se exige la regularización y legalización de estas circunstancias.

El Núcleo del Sargento en estos momentos es un área con un cierto nivel de consolidación, con muchas viviendas existentes que se organizan con un cierto grado de urbanización.

La comunidad de Propietarios de la Urbanización “El Sargento” a partir de estas cuestiones y de acuerdo con el Ayuntamiento de Alcoy, promueve el presente Plan Parcial en el seno del desarrollo urbanístico del área afectada por la Homologación.

Por todo ello se propone recoger las actuales circunstancias urbanísticas para consolidarlas “legalmente” ajustando y adaptando las situaciones no reguladas o mal reguladas.



**1.2. - SITUACION, AMBITO TERRITORIAL, INFRAESTRUCTURAS Y
SERVICIOS.**

18-03-04 / 13-07-04

Alcoy, a

EL/LA SECRETARIO/A

El Sector 1 "El Sargento" limita al Norte, Este y Oeste con el Suelo No Urbanizable de Protección Forestal que se integrará en el P.O.R.N. de la Sierra de Mariola; al Sureste limita con la Urbanización del "Baradello", que es una zona de suelo urbano aislada desde el punto de vista legal y al Sur-Oeste limita a través de la carretera CV-794 Alcoy - Bocairente, con la parte de suelo SNUP-4 correspondiente al Núcleo de Barxell.

La superficie del Sector es de 946.699'82 metros cuadrados. Esta superficie total se nutre del dominio del Núcleo del Sargento, cuya superficie es de 934.680'08 metros cuadrados, más la superficie correspondiente a la carretera a Bocairente (CV-794) con 12.01974 m².

Toda la superficie del Sector resultante es una zona consolidada como una urbanización de viviendas unifamiliares aisladas construidas la gran mayoría sin licencia municipal. Las dimensiones de las "parcelas" actuales oscilan desde los dos mil metros cuadrados hasta los treinta y seis mil metros cuadrados aproximadamente. Sin embargo, las "parcelas" más abundantes oscilan entre los tres mil y los siete mil metros cuadrados. La tendencia natural dada la situación de la demanda de suelo en esta zona es la división de las parcelas grandes hacia parcelas pequeñas o consolidar las medias existentes. Hay que tener en cuenta que las prescripciones de densidad que preveía el P.G.O.U. para la zona son de tres viviendas por hectárea, ello conlleva la necesidad de poder partir las "parcelas" grandes hacia esos tamaños y por otro lado, conseguir "legalizar" las parcelas inferiores ya consolidadas.

La Comunidad de propietarios promotora del plan parcial es una comunidad organizada, que dispone de una "urbanización" y de unas "dotaciones" existentes que usan u disfrutan.

En cuanto a "Equipamientos" disponen de un pozo de agua potable propio situado al Este del ámbito del Sector, y un depósito de almacenaje del agua potable, situado al Norte del ámbito, en la zona de cota altimétrica más alta. Desde la posición del pozo hasta la del depósito existe una red de fontanería enterrada que transporta el agua del pozo al depósito mediante un sistema de bombeo y sus válvulas correspondientes. Esta red circula enterrada entre los lindes posteriores de las "parcelas" situadas al Norte y Noroeste y el límite del ámbito definido del Núcleo del Sargento. Esta franja ancha e irregular constituye una franja comunitaria de bosque mediterráneo que ahora se disfruta como "zona verde" para paseos y mantenimiento de la red de transvase de agua. En unas "parcelas" más o menos centrales existen un pequeño edificio social de la comunidad y unos campos de deporte.

Desde el punto de vista de la urbanización y de las infraestructuras, el territorio del nuevo Sector está conectado a las redes primarias existentes, con lo que todo el ámbito del Sector-1 es perfectamente accesible desde la carretera CV-794 de Alcoy a Bocairente según se puede ver en los planos adjuntos. El interior del Sector tiene una red de calles existentes pavimentadas con aglomerado asfáltico y cunetas laterales para la recogida de aguas pluviales de hormigón, con sus cruces y rejillas. Por los laterales de las calles circula la red interior de abastecimiento de agua potable a cada una de las "parcelas" existentes con su contadores a pie de parcela, sus cruces, arquetas de válvulas, bocas de riego e hidrantes. A parte de la red de abastecimiento propia de la "urbanización", existe la anteriormente mencionada red de transvase de agua del pozo al depósito acumulador. Este sistema funciona perfectamente, se mantiene e incluso históricamente ha suministrado agua al municipio de Alcoy. Existe por tanto una red de abastecimiento que partiendo del depósito conduce agua directamente hasta el suelo urbano de Alcoy. No hay una



18-09-04 / 13-07-04

red de saneamiento general, las actuales viviendas existentes disponen de pozos ciegos y fosas sépticas. El agua pluvial que se recoge sobre el pavimento de las calles existentes está conducida a través de las cunetas hacia los cauces naturales del río. En todo el ámbito del sector existe abastecimiento aéreo de energía eléctrica, disponiendo cada "parcela de sus acometidas y contadores. También existe una red aérea de telefonía con acometidas a gran cantidad de "parcelas". No existe alumbrado público en el trazado actual de las calles.

El/la SECRETARIO/A

A partir de este estado actual de las circunstancias "urbanísticas" existentes, las cuestiones relativas a la ordenación que proponemos son las siguientes:

Con respecto a las Zonas Verdes, dado el índice de consolidación de las parcelas existentes, solo se dispone de suelo para zona verde en el área descrita anteriormente, desde el trazado enterrado de la red de transporte de agua desde el pozo hasta el depósito, hasta los límites del suelo del Sector. Esta zona no es una parte central del ámbito de Plan Parcial, pero sí constituye un buen filtro que amortigüe el paso de una zona urbanizada hacia el ámbito del Parque Natural de la Sierra de Mariola, con el que se linda en este borde del Sector. Esta zona verde se urbanizará según el carácter de cada subzona y se conectará de forma más efectiva con objeto de garantizar su plena accesibilidad.

Con respecto a los Equipamientos consolidaremos los existentes (zona del pozo y del depósito acumulador y zona del edificio social y de los campos de deportes) ordenándolos con los parámetros de la regulación vigente, calificando las áreas sobre los que se asientan con la suficiencia de los estándares normalizados, garantizando su plena accesibilidad.

Con respecto al sistema viario, mantendremos la actual red existente, ampliando los anchos de calles para mejorar su capacidad y con el fin de preservar áreas de aparcamiento. La red vendrá ampliada urbanizándose los caminos existentes no urbanizados, creando nuevas calles sobre los ámbitos susceptibles de aumento de la parcelación y reordenando los "culs de sac" existentes con rotondas que permitan los giros suficientes de los vehículos. Dada la baja densidad prevista, el carácter "no urbano" del conjunto general del sector, con unas calles más parecidas a caminos forestales que a calles urbanas por la baja influencia de los cerramientos de "parcela", que son muy diáfanos e integrados con el paisaje natural de la zona, no creemos indicada la construcción de aceras con encintados y pavimentos del tipo "urbano", sino que consideramos mejor solución delimitar los bordes de la calzada con las cunetas que recogen el agua pluvial y dejar unas bandas laterales hasta la posición de los cerramientos de parcela, con un pavimento flexible (no-duro) más integrado con el paisaje circundante.

Con respecto a las infraestructuras, mantendremos y ampliaremos, con el mismo carácter que las actuales, las redes de abastecimiento de agua potable, abastecimiento de energía eléctrica y de telefonía. Se normalizará el saneamiento mediante la construcción de un sistema subterráneo separativo que evacue por dos redes distintas las aguas pluviales y las aguas fecales que se conducirán para ser tratadas hasta una estación depuradora general, de modo que se garantice la no-contaminación del subsuelo para cada parcela resultante. Se colocará una red de nueva creación para el alumbrado público de las calles.



1.3. - TOPOGRAFIA, ESTADO ACTUAL Y USOS.

18-06-04 / 13-07-04

El sector El Sargento está localizado al Oeste del término municipal de Alcoy, al Norte de la carretera CV-795 Alcoy-Bañeres y al este del inicio de la carretera CV-794 Alcoy-Bocairente. Se encuentra en la zona transición entre las dos grandes áreas naturales de la comarca: el Carrascar de la Font Roja al Sur y la Sierra de Mariola al Norte, compartiendo con éstas algunas de sus características medioambientales.

Se trata de un área de orografía irregular, con pendientes hacia el Sur que se hacen más acusadas al Norte del sector, en el pequeño cerro que constituye el actual Sector de Suelo No Urbanizable de Protección Paisajística. La geomorfología está profundamente influenciada por el secular aprovechamiento agrícola de la zona, pudiendo reconocerse los antiguos abancalamientos.

Es una zona de mezcla usos de suelo: agrícola, forestal y de vivienda de segunda residencia. Está configurado como un mosaico de pequeñas parcelas con chalets, viales que las conectan, pequeñas áreas dedicadas al cultivo de secano, y manchas de vegetación natural.

Se asienta sobre materiales geológicos fundamentalmente terciarios: de tipo calcáreo en el cerro Norte margoso-arcilloso en el resto. Las zonas más bajas y las abancaladas están rellenas con depósitos Cuaternarios, procedentes de pie de monte y aluviales.

La Hidrología Superficial de la zona está constituida por una red de barrancos que drenan las aguas pluviales hacia el cauce del río Barxell, que limita al Oeste el sector y que es prácticamente una rambla mediterránea, con caudales intermitentes, influenciados por el régimen de lluvias. Por la configuración de sus pendientes, el peligro de inundación es muy bajo.

En cuanto a la Hidrología Subterránea, existe una gran formación acuífera denominada Pinar de Camús, calificado por los estudios hidrogeológicos como de acuífero con excedentes y de alta calidad de agua. Este acuífero es de gran importancia para el abastecimiento humano de aguas potables de la zona, tanto para urbanizaciones dispersas como para poblaciones de la comarca (Alcoy, Bocairente, Agres, Alfafara, etc.)

El clima en la zona es mediterráneo, con rasgos de continentalidad, es decir, sub-húmedo, de carácter templado-frío, con veranos calurosos, inviernos fríos y las precipitaciones concentradas en el otoño principalmente, con otro pico menor al final del invierno y principios de primavera. La precipitación media anual ronda los 500 mm. y las temperaturas medias para cada estación son: primavera 12°C, verano 22°C, otoño 15°C e invierno 8°C.

La vegetación, es principalmente natural en aquellas manchas donde el desarrollo de la urbanización lo ha permitido, encontrándose especies correspondientes a la serie de degradación del bosque mediterráneo mixto dominante en la zona, sobre todo en las áreas de reserva natural mencionadas anteriormente. Encontramos matorral y monte bajo en la mayor parte del área, con especies como coscoja (*Quercus coccifera*), enebro (*Juniperus oxycedrus*), albaida (*Anthyllis cytisoides*), aliagas (*Ulex parviflorus*, *Genista scorpius*), tomillo (*Thymus vulgaris*), romero (*Rosmarinus officinalis*), jara blanca (*Cistus albidus*), esparto (*Stipa tenacissima*); frecuentemente, el suelo está tapizado por el "Llistó" (*Brachypodium retusum*). En áreas con menor degradación (como el cerro situado al Norte del sector), esta vegetación se acompaña de pino carrasco (*Pinus halepensis*) y de encina o carrasca (*Quercus rotundifolia*). En pequeñas parcelas abancaladas se conservan cultivos de secano, principalmente almendro.



Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

18-03-04 / 13-07-04

Alcoy, a

EL/LA SECRETARIO/A

1.4. - SITUACION RESPECTO AL PLANEAMIENTO.

Según las determinaciones de la Homologación Sectorial Modificativa correspondiente a la actuación en el "SUNP-4 Sargento-Barxell" y "SNU de Protección Forestal".

Según las Condiciones particulares del área SUNP-4 (El Sargento), artículo 550 del PGOU de Alcoi.

1. - El uso característico es el de vivienda unifamiliar con los usos compatibles e incompatibles señalados en el artículo 544 para el área SUNP-4.
2. - La densidad máxima será de 3 viviendas por hectárea con una edificabilidad máxima de 0.75 m²/m² sobre la superficie bruta del área.

Se adjunta ficha de planeamiento de la Homologación.

En cuanto a servidumbres y afecciones se tienen los elementos siguientes:

1º. - la Red Primaria Viaria del suelo sectorizado, el Sector nº1 SARGENTO - BARXELL contiene una red estructural que se conforma con los siguientes elementos primarios:

- La carretera CV 794 a Bocairente, cuyo trazado se verá afectado por los distintos accesos a los sectores que se realizarán de acuerdo con las especificaciones que al respecto dicte la Exma. Diputación Provincial de Alicante, de cuyo departamento de Obras Públicas depende esta carretera. Esta carretera tendrá una línea de protección de la misma de 18 m de ancho a partir de la arista exterior de la calzada; el diseño de sus accesos se realizará de acuerdo con lo previsto en la Orden de 16 de septiembre de 1.997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado y de acuerdo con las recomendaciones para el diseño de glorietas del Ministerio de Fomento; se modificará el trazado de la carretera de modo que se posibiliten accesos en perpendicular a la carretera al tiempo que se suavizan las curvas de su trazado. El Plan Parcial que desarrolle el Sector 1, único sector que recoge la carretera, definirá con arreglo a la normativa vigente en la materia la sección de la carretera y la forma de los accesos. La superficie total del área de cesión a la carretera es de 25.338'77 metros cuadrados, ésta se expresa en los planos adjuntos.

2º. - Los sectores delimitados en la presente Homologación se encuentran incluidos en el ámbito del Plan de Ordenación de Recursos Naturales de la Sierra de



Mariola, aprobado mediante el Decreto 76/2001 del gobierno Valenciano, de 2 de
abril de 2001.

18-03-04 / 13-07-04

Alcoy, a

3º. - Los sectores también se encuentran en el ámbito de la zona ZEPA de la Sierra de Mariola y el Carrascal de la Font Roja, Declarada por Acuerdo del Consell de la Generalitat Valenciana, de 9 de noviembre de 2.000, siendo también Lugar de Interés Comunitario por Acuerdo del Consell de la Generalitat Valenciana de 10 de julio de 2.001 para la formación de la **Red Natura 2.000**.

El/La Secretario/a

4º. - Los sectores que conforman el ámbito de la presente homologación afectan a cuatro **vías pecuarias** clasificadas en el término municipal de Alcoy:

- V.P. nº1. Cañada de Alcoi de 40 m de anchura legal y de 15 m de anchura necesaria.
- V.P. nº2. Cañada del puerto de 40 m de anchura legal y de 15 m de anchura necesaria.
- V.P. nº7. Vereda de Blai-Giner al Regadiu de 17 m de anchura legal y de 10 - 12 m de anchura necesaria.
- V.P. nº13. Colada del Tossal Redó al Mas del Sargento de 10 m de anchura legal y necesaria.

La vía pecuaria nº 1 la cañada de Alcoi, discurre por el borde de los Sectores 2 y 3. El Plan Parcial que desarrolle cada uno de los sectores limitará las afecciones a los terrenos colindantes con tal cañada de modo que queden fijadas las zonas de protección legal así como el ancho efectivo, de acuerdo con lo especificado tanto en esta documentación como en los planos adjuntos.

La vía pecuaria nº2 la cañada del Puerto y la vía pecuaria nº 13 colada del Tossal Redó al Mas del Sargento, atraviesan parte del Sector 1. El Plan Parcial que desarrolla el sector propone un trazado alternativo justificado limitando las afecciones a los terrenos colindantes con tales vías de manera que queden fijadas las zonas de protección legal así como el ancho efectivo, de acuerdo con lo especificado tanto en esta documentación como en los planos adjuntos y cumpliendo la Ley 3/1995 de 23 de marzo sobre Vías Pecuarias. La cañada del puerto podría desviar su trazado bordeando el sector 1 por el Norte y el Este, distanciándose su posición del núcleo urbano. La colada Del Tossal Redó mantendrá su trazado hasta la red interior viaria del Sector 1 y el Plan Parcial definirá un trazado que fije su protección legal y su ancho efectivo de acuerdo con las especificaciones de esta documentación y de los planos adjuntos.



Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de
18-05-04 / 13-07-04

La vía pecuaria nº 7 "vereda de Blai-Giner al Regadiu mantendrá su trazado dentro del Sector 1.

No obstante, la aprobación de la efectiva modificación del trazado precisará la acreditación de la propiedad de los terrenos, la cual tendrá lugar con motivo de la reparcelación posterior, cabrá por tanto poder aceptar la aprobación de este plan parcial propuesto por la entidad municipal siempre y cuando el plan parcial grafie adecuadamente la solución modificada, asegurando con carácter previo el mantenimiento de la integridad superficial, la idoneidad del itinerario y la continuidad del trazado, junto con el tránsito ganadero, así como los usos compatibles y complementarios de aquél y exista un compromiso formal de la entidad municipal que propondrá tanto la homologación como el plan parcial, para la adscripción a la titularidad de la Generalitat Valenciana de los terrenos propuestos en el dominio modificado en el momento de la reparcelación. Independientemente de todo ello, el tratamiento adecuado de las vías pecuarias deberá garantizar el cumplimiento de los estándares de la red secundaria de dotaciones públicas de acuerdo con los usos y condiciones reflejados en el RPCV.

Alcoy, a
EL/EA SECRETARIO/A

5º. - Con respecto al **patrimonio cultural**, en el ámbito de la presente homologación existen inventariada por la Consellería de Cultura, como área de yacimientos arqueológicos la zona del Más del Sargento, la del Morro de la Font de Barxell y la del Más Don Paco, en los sectores 1,2 y 3 respectivamente. El Plan Parcial establecerá normativa específica encaminada a preservar la existencia de posibles elementos patrimoniales en el desarrollo de estos sectores.



HOMOLOGACIÓN SECTORES 1, 2 Y 3 "SARGENTO - BARXELL"

18-03-04 / 13-07-04

FICHA PLANEAMIENTO		%	SECTOR 1	
SUPERFICIE INICIAL SECTOR			934.680'08	Alcoy, M2
APORTACIÓN EQ. ESTRUCTURAL				m ²
APORTACIÓN ZONA VERDE ESTRUCTURAL			6.958'89	m ²
SUPERFICIE RESULTANTE SECTOR			927.721'19	m ²
DENSIDAD VIVIENDAS BRUTA			3,00	Vdas/hra
DENSIDAD VIVIENDAS TIPO			3,02	Vdas/hra
APROVECHAMIENTO TIPO			0,1	m ² /m ²
APROVECHAMIENTO BRUTO (IEB)			0,1	m ² /m ²
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO			92.772'12	m ² T
TIPOLOGIA EDIFICACIÓN			U (unifamiliar) U3 s/ PGOU 1989, aislada	
DESARROLLO PLANEAMIENTO			Plan parcial Sector 1 Determinaciones estándares LRAU art. 21 y 22 Anexo R.P.	
SUELO DOTACIONAL	SD	16,00	148.435'39	m ²
SUELO DOTACIONAL NO VIARIO	SD-RV-AV	3,50	32.470'24	m ²
ZONAS VERDES	ZV	1,50	13.915'82	m ²
EQUIPAMIENTOS	EQ	2,00	18.554'42	m ²
SUELO DOTACIONAL VIARIO	RV + AV	12,50	115.965'15	m ²
Uso predominante			Residencial	
Uso compatible			Terciario, 2%	
Aportación complementaria art 77 R.P.			1% Aprovechamiento lucrativo para E. Depuradora y CV-794	

FICHA DE GESTIÓN.

Area de reparto: sector 1, de acuerdo con el art. 62 LRAU. A. tipo: 0,1 m²/m²

Unidades de Ejecución: Una única Unidad de Ejecución.

Desarrollo de las U.E.: Mediante Programa de Actuación Integrada.

Condiciones de Gestión:

La adecuada conexión e integración de la nueva urbanización con su entorno se realizará mediante las siguientes obras: 1. Estación depuradora y red de saneamiento separativa. 2. Mejora del trazado y accesos a la carretera CV-794 Alcoy - Bocairente, en los distintos tramos correspondientes a cada sector.

Estas obras se realizarán con cargo a las Actuaciones Integradas (agentes urbanizadores) y se ejecutarán simultáneamente a ellas.

Se tratarán conforme al Reglamento de Planeamiento las áreas comprendidas entre la edificación y las vías supramunicipales.

Condiciones de integración y conexión:

Abastecimiento de Agua: Red municipal existente. Conexión existente.

Saneamiento: Conexión a Red subterránea separativa de saneamiento y pluviales con colectores situados cerca del cauce del río Barxell en Sectores 2 y 3. Estación depuradora en sector 3.

Red Viaria: conexiones con red estructural, carretera CV794 Alcoy- Bocairente.

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

18-CS-04 / 13-07-04

Alcoy, a
EL/LA SECRETARIO/A

1.5. - ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

Según el plano parcelario, la estructura de la propiedad es bastante homogénea en cuanto a su tipología, a saber, parcelas con edificación en su interior. Presenta propiedades de diverso tamaño.

Se transcribe a continuación la relación de propietarios y superficies, dentro del ámbito del Sector.

Alcoy, mayo de 2004

J. Francisco Picó Silvestre

Jose V. Jornet Moya



RELACION DE PROPIETARIOS.

PROPIETARIO		NUMERO	ESCRITURA SUPERFICIE (m²)	DIRECCION
APELLIDOS	NOMBRE			
PROPIETARIOS PARTICULARES				
ALBERO CLIMENT	CAMILO	59	7.500,00	Oliver, 33
ALBERO RIPOLL	VICENTE	27	8.287,00	Nucli Sargento, 27
ANDRES GONZALEZ	REMIGIO	28	6.199,00	Nucli Sargento, 28
AVELLANEDA GUILLEM	FERNANDO	50	3.877,00	Alcalde F. Boronat, 22
BALAGUER CAPSI	JUAN MARCOS	52	5.100,00	OM, 16. Barad. Gelat
BELDA SANJUAN	RAMON	11	10.024,00	Rest. Font dels Patos
BERNACER JORQUERA	OCTAVIO	80	52.173,41	Banco Bilbao Vizcaya
BERZOSA MARTINEZ	TOMAS	76	11.329,00	Nucli Sargento, 76
BLANES MARTINEZ	DAVID	73	4.454,00	Nucli Sargento, 73
CANDELA PEIDRO	RAFAEL	41	7.909,00	Esc. Peresejo, 32
CANO SOLER	MARGARITA	47	10.617,00	Calderon, 5
CANTO GISBERT	JORGE	36	9.593,00	Metge M. Rodriguez 18
CANTO MOLINA	CARMEN	78	7.014,00	Crt. Molinar, 53
CASTAÑER VAÑO	FRANCISCA	116	14.176,00	Olivar, 48
CATALA PERIS	JAIME ROBERTO	60	6.833,00	Las Mercedes, 8-2º dª

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

18 -09- 04 / 13 -07- 04

Alcoy, a
EL/LA SECRETARIO,/A



Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

18-03-04 / 13-07-04

Alcay, a

EL/LA SECRETARIO/A

PROPIETARIO		NUMERO	ESCRITURA SUPERFICIE (m²)	DIRECCION
APELLIDOS	NOMBRE			
CELDA MARTINEZ	MATILDE	108	17.420,00	Pais Valencia, 35
CLIMENT ALBERO	JUAN	92	5.054,00	Nucli Sargento, 92
CLIMENT GINER	JUAN JOSE	115	8.036,00	Puig, 7
CLIMENT GINER	MARIA AURELIA	37	8.667,00	San Isidro, 9
COLOMER ORTS	JORGE	95	5.033,00	Nucli Sanrgento, 95
COLOMINA DOMENECH	ALFREDO	48	8.442,00	Industria, 2
COLOMINA TORREGROSA	GABRIEL	98	8.000,00	Sabadell, 1
COMPANY LOPEZ	FRANCISCO	32	3.631,00	Nucli Sanrgento, 32
DELGADO MORENO	FRANCISCO	24	3.285,00	Juan de Juanes, 21
DOMENECH CERDA	JOSE LUIS	25	3.286,00	Pintor Cabrera, 61
EGEA BERZOSA	FRANCISCO	13	7.184,00	Santa Lucía, 7
ESCODA ESPAÑA	EMILIA	114	11.355,00	Isabel La Católica, 22
FAULI LOPEZ	ANTONIO	39	6.556,00	El Camí, 69
FERNANDEZ GUIJOSA	JOSE	89	5.156,00	San Pablo, 17
FITA GANDIA	JESUS	57	6.500,00	Alfonso Magnánimo, 15
FUENTES PEREZ	ROSA DELIA	66	24.100,00	Oliver, 37
GALAN BENITO	ANGEL	53	8.200,00	Nucli Sanrgento, 53
GARCIA CAÑETE	FRANCISCO	71	2.222,00	Severino Albarracín, 10
GARCIA CAÑETE	MANUEL	72	2.222,00	Gronista Jordán, 2
GARCIA CORDOBA	MANUEL	86	7.500,00	Ibi, 40
GARCIA GONZALEZ	AVELINA	91	5.156,00	Maestro Espí, 29



18-00-01 / 18-07-34

Alcay, d
EL/LA SECRETARIO,IA

PROPIETARIO		NUMERO	ESCRITURA SUPERFICIE (m²)	DIRECCION
APELLIDOS	NOMBRE			
GONZAGA VICEDO	CRISTINA	61	8.346,00	Nucli Sargento, 61
GRAU CATALA	JOSEFA	15	9.088,00	Cronista Jordán, 1
GRAU RIPOLL	JORGE	125	3.500,00	Nucli Sargento, 125
JURADO GIMENEZ	RAFAEL	54	5.050,00	Cervantes, 4. Monovar
JUSTICIA RAMOS	J. BLAS	51	4.778,00	Santa Rosa, 51
LATORRE RUIZ	JULIO	107	21.497,00	Agres, 8 (Olympia)
LLOPIS MIRO	RAFAEL	30	8.065,00	Entenza, 113
LLORCA JORDA	JORGE VICENTE	18	5.000,00	Cid, 47
MARTIN GONZALEZ	LAURENTINO	38	5.451,00	Oliver, 25
MARTIN MURCIA	ANGEL	111	9.250,00	Nucli Sargento, 111
MARTINEZ COLLADO	JOSE	29	3.400,00	Cronista R. Vicedo, 4
MARTIN CUESTA	ASENSIO	93	10.219,00	Azorín, 9
MARTINEZ RICO	JAIME	22	3.489,00	Nucli Sargento, 22
MARTINEZ VILAPLANA	PEDRO	128	9.788,00	P. Laporta, 29
MATEO GOMEZ	JUAN M.	100	5.002,00	Nucli Sargento, 100
MAYOR CALATAYUD	EUGENIO	102	6.062,00	Plza. La Concorcía, 2
MENDEZ DAVILA	CATALINA	12	4.842,00	Nucli Sargento, 12
MOLINA SIL VESTRE	MARIA ANGELES	17	6.000,00	San Isidro, 12
MOLTO FEMENIA	FRANCISCO	70	7.888,00	Santa Rosa, 57
MONLLOR ANGELES	ANTONIO	62	13.559,00	Juan Gil Albert, 3
MUÑOZ ABAD	FRANCISCO	35	8.500,00	A. el Magnánimo, 15
NICOLAS IBERNON	FRANCISCO	131	5.266,00	Reconquista, 46
NICOLAU MOMPO	FRANCISCA	112	7.553,00	Mossen Vte. Albors, 1



18-05-04 / 13-07-04

Alcay, a
EL/LA SECRETARIO,/A

PROPIETARIO		NUMERO	ESCRITURA SUPERFICIE (m²)	DIRECCION
APELLIDOS	NOMBRE			
OLLER MOLERO	ENCARNACION	130	4.027,00	Terrassa, 14
OLLER MOLERO	ENCARNACION	69	36.681,00	Terrassa, 14
PASCUAL PASCUAL	JOSE LUIS	16	5.220,00	Reconquista, 42
PASTOR SAMPER	JOSE JAVIER	23	3.286,00	Pza. Blas D. Lledó, 3
PAYA CUYAS	ENRIQUETA	94	7.005,00	Oliver, 37
PEREZ GINER	ROSA	34	3.631,00	Nucli Sargento, 34
PEREZ SEMPERE	JUAN	26	7.252,00	Reconquista, 5
PICO VAÑO	FRANCISCO	19	16.425,00	L' Alameda, 4
POVEDA BARDISA	ALVARO	83	11.260,59	Músic G. Blanes, 4
PRIEGO LUCENA	FRANCISCO	82	17.412,00	Jordi de Sant Jordi, 28
RIBERA MICO	VIRTUDES	55	6.500,00	Alfonso Magnánimo, 15
RIBES CALABUIG	VICENTE	119	6.800,00	Sagrada Familia, 4
RIBES CALABUIG	VICENTE	113	12.118,00	Sagrada Familia, 4
ROMA ESTEVE	RAFAEL	77	7.500,00	Nucli Sargento, 77
ROMEU VALOR	AGUSTIN	33	4.000,00	Uruguay, 13. Benidorm
RUIZ MUÑOZ	JOSE MARIA	88	8.308,00	Isabel II, 10
RUIZ RISUEÑO	ANGEL	58	6.356,00	Terrassa, 5
SANCHEZ CRUZ	FRANCISCO	96	7.500,00	Nucli Sargento, 96
SANCHIS PASTOR	JOSE LUIS	31	7.992,00	Cronista Jordán, 4
SEGUI SANTACREU	RAFAEL	49	7.353,00	Maestro Espí, 34
SEMPERE FOLGADO	LUIS M.	126	9.522,00	Oliver, 9



18 -GS- 04 / 13 -07- 04

Alcay, a
EL/LA SECRETARIO,/A

PROPIETARIO		NUMERO	ESCRITURA SUPERFICIE (m²)	DIRECCION
APELLIDOS	NOMBRE			
SOLER PEIDRO	CARLOS	104	4.685,00	L 'Alameda, 12
SOLER VERDU	JORGE	81	2.863,00	Alcalde E. Botella, 3
SOLIS RODRIGUEZ	FERNANDO	74	7.539,00	Cronista Jordán, 4
SORIANO MIRALLES	VICENTE	40	5.769,00	Gral. Prieto, 17
TEBAR ARJONA	ADORACION	120	5.009,00	Isabel la Catolica, 33
TORRO FERRI	MARIA ANGELES	103	8.365,00	Nucli Sargento, 103
TRUEBA LOPEZ	RAFAEL	132	9.833,00	Avd. Hispanidad, 31
UREÑA SIRVENT	PASCUAL	110	4.327,00	Músico Carbonell, 47
VALERO CALET	JOSE	56	4.012,00	Juan Gil Albert, 55
VALOR CUSCO	ISABEL	75	7.500,00	Juan Gil Albert, 13
VAÑO IVORRA	ENRIQUE	20	13.709,00	Góngora, 7
VELEZ SORIANO	FERMIN	67	3.973,00	Juan Gil Albert, 44
VELEZ SORIANO	FERMIN	68	10.030,00	Juan Gil Albert, 44
VENTEO JOVER	PEDRO ANTONIO	129	7.768,00	Pintor Laporta, 76
VERDU ESPARZA	FERNANDO	10	11.237,00	Sabadell, 1
VICENTE SATORRE	AMPARO	97	8.802,00	Francesc Perera, 26
WIESMAN	KURT	105	2.685,00	Mossen Vte. Albors, 1



Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

18-06-04 / 13-07-04

Alcay, a
EL/LA SECRETARIO/A

PROPIETARIO		NUMERO	ESCRITURA SUPERFICIE (m ²)	DIRECCION
APELLIDOS	NOMBRE			
SUMA PROPIETARIOS PARTICULARES			807.938,00	
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS			126.742,08	
SUMA COMUNIDAD PROPIETARIOS			126.742,08	
TOTAL SUPERFICIE			934.680,08	





Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

18-03-04 / 13-07-04

Alcoy, a

EL/LA SECRETARIO/A

2. -MEMORIA DE LA ACTUACION.

INDICE

2.1. - DESCRIPCION DE LA ORDENACION.

2.2. - ANALISIS DE ALTERNATIVAS.

2.3. - INFRAESTRUCTURA Y REDES DE SERVICIOS.

2.3.1. - VIARIO Y APARCAMIENTO

2.3.1.1. - CV-794

2.3.1.2. - VIARIO Y APARCAMIENTO INTERIOR.

2.3.2. - DOTACIONES.

2.3.3. - ZONAS VERDES.

2.3.4. - REDES DE SERVICIOS.

2.4. - DETERMINACION UNIDADES DE EJECUCION.

2.5. - COMPUTO Y JUSTIFICACION DE LOS ESTANDARES Y
ELEMENTOS PROPIOS DE LA RED SECUNDARIA.



Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

18-06-04 / 13-07-04

2. -MEMORIA DE LA ACTUACION.

Alcoy, a
EL/LA SECRETARIO,/A

2.1. - DESCRIPCION DE LA ORDENACION.

El Sector 1 "El Sargento" limita al Norte, Este y Oeste con el Suelo No Urbanizable de Protección Forestal que se integrará en el P.O.R.N. de la Sierra de Mariola; al Sureste limita con la Urbanización del "Baradello", que es una zona de suelo urbano aislada desde el punto de vista legal y al Sur-Oeste limita a través de la carretera CV-794 Alcoy - Bocairente, con la parte de suelo SNUP-4 correspondiente al Núcleo de Barxell.

La superficie del Sector es de 946.699'82 metros cuadrados. Esta superficie total se nutre del dominio del Núcleo del Sargento, cuya superficie es de 934.680'08 metros cuadrados, más la superficie correspondiente a la carretera a Bocairente (CV-794) con 12.019'74 m².

Toda la superficie del Sector resultante es una zona consolidada como una urbanización de viviendas unifamiliares aisladas construidas la gran mayoría sin licencia municipal. Las dimensiones de las "parcelas" actuales oscilan desde los dos mil metros cuadrados hasta los treinta y seis mil metros cuadrados aproximadamente. Sin embargo, las "parcelas" más abundantes oscilan entre los tres mil y los siete mil metros cuadrados. La tendencia natural dada la situación de la demanda de suelo en esta zona es la división de las parcelas grandes hacia parcelas pequeñas o consolidar las medias existentes. Hay que tener en cuenta que las prescripciones de densidad que preveía el P.G.O.U. para la zona son de tres viviendas por hectárea, ello conlleva la necesidad de poder partir las "parcelas" grandes hacia esos tamaños y por otro lado, conseguir "legalizar" las parcelas inferiores ya consolidadas.

La Comunidad de propietarios promotora del plan parcial es una comunidad organizada, que dispone de una "urbanización" y de unas "dotaciones" existentes que usan u disfrutan.

En cuanto a "Equipamientos" disponen de un pozo de agua potable propio situado al Este del ámbito del Sector, y un depósito de almacenaje del agua potable, situado al Norte del ámbito, en la zona de cota altimétrica más alta. Desde la posición del pozo hasta la del depósito existe una red de fontanería enterrada que transporta el agua del pozo al depósito mediante un sistema de bombeo y sus válvulas correspondientes. Esta red circula enterrada entre los lindes posteriores de las "parcelas" situadas al Norte y Noroeste y el límite del ámbito definido del Núcleo del Sargento. Esta franja ancha e irregular constituye una franja comunitaria de bosque mediterráneo que ahora se disfruta como "zona verde" para paseos y mantenimiento de la red de transvase de agua. En unas "parcelas" más o menos centrales existen un pequeño edificio social de la comunidad y unos campos de deporte.

Desde el punto de vista de la urbanización y de las infraestructuras, el territorio del nuevo Sector está conectado a las redes primarias existentes, con lo que todo el



ámbito del Sector-1 es perfectamente accesible desde la carretera CV-79 de Alcoy a Bocairente según se puede ver en los planos adjuntos. El interior del Sector tiene una red de calles existentes pavimentadas con aglomerado asfáltico y cunetas laterales para la recogida de aguas pluviales de hormigón, con sus cruces y rejillas. Por los laterales de las calles circula la red interior de abastecimiento de agua potable a cada una de las "parcelas" existentes con su contadores a pie de parcela, sus cruces, arquetas de válvulas, bocas de riego e hidrantes. A parte de la red de abastecimiento propia de la "urbanización", existe la anteriormente mencionada de transvase de agua del pozo al depósito acumulador. Este sistema funciona perfectamente, se mantiene e incluso históricamente ha suministrado agua al municipio de Alcoy. Existe por tanto una red de abastecimiento que partiendo del depósito conduce agua directamente hasta el suelo urbano de Alcoy. No hay una red de saneamiento general, las actuales viviendas existentes disponen de pozos ciegos y fosas sépticas. El agua pluvial que se recoge sobre el pavimento de las calles existentes está conducida a través de las cunetas hacia los cauces naturales del río. En todo el ámbito del sector existe abastecimiento aéreo de energía eléctrica, disponiendo cada "parcela" de sus acometidas y contadores. También existe una red aérea de telefonía con acometidas a gran cantidad de "parcelas". No existe alumbrado público en el trazado actual de las calles.

A partir de este estado actual de las circunstancias "urbanísticas" existentes, las cuestiones relativas a la ordenación que proponemos son las siguientes:

Con respecto a las Zonas Verdes, dado el índice de consolidación de las parcelas existentes, solo se dispone de suelo para zona verde en el área descrita anteriormente, desde el trazado enterrado de la red de transporte de agua desde el pozo hasta el depósito, hasta los límites del suelo del Sector. Esta zona no es una parte central del ámbito de Plan Parcial, pero sí constituye un buen filtro que amortigüe el paso de una zona urbanizada hacia el ámbito del Parque Natural de la Sierra de Mariola, con el que se linda en este borde del Sector. Esta zona verde se urbanizará según el carácter de cada subzona y se conectará de forma más efectiva con objeto de garantizar su plena accesibilidad.

Con respecto a los Equipamientos consolidaremos los existentes (zona del pozo y del depósito acumulador y zona del edificio social y de los campos de deportes) ordenándolos con los parámetros de la regulación vigente, calificando las áreas sobre los que se asientan con la suficiencia de los estándares normalizados, garantizando su plena accesibilidad.

Con respecto al sistema viario, mantendremos la actual red existente, ampliando los anchos de calles para mejorar su capacidad y con el fin de preservar áreas de aparcamiento. La red vendrá ampliada urbanizándose los caminos existentes no urbanizados, creando nuevas calles sobre los ámbitos susceptibles de aumento de la parcelación y reordenando los "culs de sac" existentes con rotondas que permitan los giros suficientes de los vehículos. Dada la baja densidad prevista, el carácter "no urbano" del conjunto general del sector, con unas calles más parecidas a caminos forestales que a calles urbanas por la baja influencia de los cerramientos de "parcela", que son muy diáfanos e integrados con el paisaje natural de la zona, no creemos indicada la construcción de aceras con encintados y pavimentos del tipo "urbano", sino que consideramos mejor solución delimitar los bordes de la calzada con las cunetas que recogen el agua pluvial y dejar unas bandas laterales hasta la posición de los cerramientos de parcela, con un pavimento flexible (no-duro) más integrado con el paisaje circundante.

Con respecto a las infraestructuras, mantendremos y ampliaremos, con el mismo carácter que las actuales, las redes de abastecimiento de agua potable, abastecimiento de energía eléctrica y de telefonía. Se normalizará el saneamiento mediante la construcción de un sistema subterráneo separativo que evacue por dos redes distintas las aguas pluviales y las aguas fecales que

Aprobado provisionalmente por el
 Ayuntamiento Pleno en sesión
 de 13-04-04 / 13-07-04

EL SECRETARIO/A



se conducirán para ser tratadas hasta una estación depuradora general, de modo que se garantice la no-contaminación del subsuelo para cada parcela resultante. Se colocará una red de nueva creación para el alumbrado público de las calles.

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

18-03-04 / 13-07-04

2.2. - ANALISIS DE ALTERNATIVAS.

Alcoy, a

Se trata de una urbanización absolutamente consolidada y, por tanto, huelga hablar de análisis de alternativas que no sean las encaminadas a regularizar el trazado existente, a mejorar los servicios, anchos de viales y trazados existentes; y, a dotarlo con los servicios que carece.

EL/LA SECRETARIO/A

SECRETARÍA GENERAL

2.3. - INFRAESTRUCTURA Y REDES DE SERVICIOS.

2.3.1. - VIARIO Y APARCAMIENTO.

2.3.1.1. CARRETERA CV-794.

Según la Norma 3.1.IC Trazado, de la Instrucción de carreteras (Orden de 27-12-1999 y Orden de 13-09-2001) esta carretera del Estado es una carretera convencional de calzada única, con accesos directos autorizados, con un tipo de relieve, según las condiciones orográficas, ondulado, es decir, con una inclinación máxima entre el 5% y el 15%, que se considera, según las condiciones del entorno urbanístico, como una carretera urbana, puesto que será utilizada por tráfico urbano y atraviesa áreas urbanas consolidadas y previstas por el planeamiento urbanístico. Según la citada Norma, la denominación de esta carretera será la C-60 y se adscribirá al Grupo 2 a los efectos de la aplicación de la misma. Un proyecto de Mejora Local adecuará esta carretera existente a las disposiciones de esta Norma y definirá y acondicionará la red de drenaje superficial de los viales interiores al Sector 1 en la zona de acceso a esta carretera de modo que no le afecte negativamente.

La sección transversal tipo de esta carretera CV-794, según la tabla 7.1 de la citada Norma, tendrá una velocidad de proyecto de 60 km./h, con dos carriles de 3'5 metros y arcones de 1'5 metros a ambos lados. El ancho de la sección de cesión de suelo para la carretera es de 15 metros, así pues existen franjas a ambos lados de la carretera de 2'5 metros para las necesidades de bermas. Habrá una franja de protección de la carretera de 18 metros de ancho, a partir de la arista exterior de la calzada, según se expresa en los planos.

Con respecto a los accesos a esta carretera CV-794 al Sector 1 en el ámbito de este Plan Parcial, se asegurará que las parcelas que figuran con los números 11, 19, 23, 24, 28, 29, 31, y 33, en el plano I-4 de este Plan Parcial, correspondiente a la estructura de la propiedad, no tendrán acceso directo a la carretera CV-794, debiendo resolverse éstos a través del viario interior. Se contemplan el acceso principal en forma de glorieta, de dimensiones adecuadas y diseño de acuerdo con las recomendaciones para el diseño de glorietas del Ministerio de Fomento. Esta glorieta permitirá el acceso al Sector 2 "Sargento - Barxell" de futuro desarrollo inmediato. El resto de accesos a los terrenos del Sector 1 se realizarán en perpendicular a la carretera CV-794. El antiguo acceso a la Masía "El Sargento" quedará inutilizado excepto para las necesidades de la vía pecuaria nº 7 "Vereda de Blai Giner al Regadiu", mediante el elemento necesario que se definirá en el correspondiente proyecto de urbanización.



18-09-04 / 13-07-04

En relación con las Vías Pecuarias, se mantiene el trazado de la vía de Blai-Giner al Regadiu" puesto que esta se inscribe en el trazado de la carretera. Para las Vías Pecuarias nº 2 y nº13 se proponen trazados alternativos que modifican los actuales de acuerdo con la Ley 3/1.995, de 23 de marzo. Según el artículo 12 de la citada Ley sobre "modificaciones del trazado como consecuencia de una nueva ordenación territorial" se dice que "En las zonas objeto de cualquier forma de ordenación territorial, el nuevo trazado que, en su caso, haya de realizarse, deberá asegurar, con carácter previo, 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."

EL SECRETARIO/A

Por tanto, La Vía Pecuaria nº 2, "la cañada del Puerto" cuya anchura es de 40 metros, se pretende modificar su trazado en interior del ámbito del Sector 1, de modo que circule por el borde norte del Sector hasta sus puntos de entrada y salida en él, apoyándose en el trazado de una calle perimetral de 12 metros de anchura, flanqueada por su lado norte por áreas de zona verde. La cañada del Puerto tiene una superficie en el ámbito del sector de 43.340'92 metros cuadrados. El ámbito del nuevo trazado recoge los siguientes elementos que ahora son privados y que serán objeto de cesión al organismo público competente: las calles C-14 (12.104'02 m²) y C-15 (9.916'28 m²) y las zonas verdes o parques públicos Z-14 (10.295'73 m²), Z-15 (1.178'80 m²), y Z-16 (12.091'82 m²) que suman en total 45.586'65 m².

La vía Pecuaria nº 13, "Colada del Tossal Redó al Màs del Sargento", es una vía de 10 metros de ancho que, en parte, servía de borde o frontera definitoria del ámbito del Sector 1. La superficie de esta vía pecuaria en el ámbito del Sector es de 14.199'35 m². El trazado propuesto se inserta en la red de calles interiores del Sector entrando por la calle C-16 de 10 metros de anchura (1.161'53 m²), después por trazados de 12 metros de ancho parte de la calle C-19, la calle C-18 (6.115'56 m²) y parte de la calle C-5. Las partes de las calles C-5 y C-19 suman un total de 7.518'98 m². La superficie total del trazado alternativo es de 14.796'07 m². Este trazado entra por el Norte al ámbito del Sector por el mismo sitio que su trazado original. Sin embargo, la salida del sector se tiene que producir a través de un tramo de la "Cañada de Alcoy" o vía pecuaria nº1, entrando desde la rotonda de la carretera CV-794 y saliendo al trazado de la vía 13, en el acceso al nacimiento del río Barxell, manteniendo la superficie de trazado sin superponerse.

2.3.1.2. VIARIO Y APARCAMIENTO INTERIOR.

Existen dos tipos de viales jerarquizados según criterios funcionales, de uso y de flujo.

En todos los casos, la sección de los elementos que componen la sección general de cada tipo de vial es de la misma dimensión. Las diferentes tipologías de viales se producen por la agregación diferenciada de elementos primarios.

Estos son:

Acera.....	2.00 metros.
Calzada.....	4.00 y 6.00 metros.
Aparcamiento cordón	2.00 metros.

Los diferentes tipos de viales serán:

Vial 1.....	10.00 metros.
Presenta calzada con único sentido de circulación, aceras y una banda de aparcamiento en cordón.	



Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión

Vial 2.....: 12.00 metros.
Presenta calzada con doble sentido de circulación, aceras y
dos bandas de aparcamiento en cordón.

18-05-04 / 13-07-04

Se adjuntan secciones esquemáticas de los mismos.

Alcoy, a

Están previstas, aproximadamente, dos mil treinta y cinco plazas de
aparcamiento a lo largo de los viales principales y secundarios del Sector. Ello
absorbe la dotación mínima estipulada por el Reglamento de Planificación de la
Comunidad Valenciana.

El aparcamiento privado será obligatorio con una previsión de una plaza por
cada ciento cincuenta metros de superficie construida.

2.3.2. - DOTACIONES.

Son las existentes, ampliándolas en la medida de lo necesario. Se ubican en las
Zonas 1 y 2 donde se encuentran las instalaciones deportivas y el edificio
comunitario; en la Zona 5, donde se ubica el pozo existente para el abastecimiento
de agua potable; en la Zona 16, de nueva creación; y; en Zonas 8 y 14 donde se
encuentra el depósito regulador de suministro de agua potable.

2.3.3. - ZONAS VERDES.

Se ubican en las Zonas 14, 15 y 16, borde perimetral existente que pertenece a la
Comunidad de Propietarios y por donde discurre la línea de agua existente entre
pozo y depósito de agua.

2.3.4. - REDES DE SERVICIOS.

Las redes de servicios que se proyectan se adaptan a las condiciones de conexión
prefijadas por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Alcoy y por las
Compañías Suministradoras.

El Sector se abastece actualmente de la red de agua potable existente.

El sector Sargento - Barxell 1, tendrán un sistema de saneamiento separativo
con dos redes independientes una de evacuación de aguas pluviales y otra de
evacuación de aguas residuales, de acuerdo con la normativa municipal vigente. El
sistema de evacuación general se realizará conjuntamente con el sistema de
tratamiento en una estación depuradora colectiva que abarcará a los tres sectores de
la homologación.

Esta estación depuradora podrá absorber zonas colindantes de suelo urbano o
de próximo desarrollo urbanístico y por tanto tendrá carácter de Sistema General,
ya que, aunque el suelo donde se asiente pertenezca a dos sectores, el del presente
Plan Parcial y otro, el ámbito del servicio de tratamiento de aguas residuales podría
alcanzar a urbanizaciones existentes en suelo urbano como "El Baradello", incluso
"Montesol" y otras existentes y legalizables de la zona. En tanto que se tratará de un
Sistema General de la Red Primaria de Infraestructura municipal, corresponderá al
propio Ayuntamiento de Alcoy su gestión y mantenimiento, así como la
financiación de su construcción a través de fondos específicos para ello,
compensaciones, contribuciones especiales, etc. de modo que se distribuyan las
cargas de forma equilibrada a los servicios que puedan prestarse, quedando definido
en el convenio urbanístico preceptivo.

Como ya hemos citado anteriormente, la localización de este Sistema General
afectaría o estaría inmerso en el ámbito del Plan de Ordenación de Recursos
Naturales de la Sierra de Mariola y la importancia de tal infraestructura, ligada a un



18-09-09 / 13-07-04

ámbito más amplio que el del presente Plan Parcial, debiera ser abordada desde una escala de planeamiento superior. Es voluntad manifiesta del Ayuntamiento la consideración de esta cuestión en las futuras reformas del planeamiento general vigente. Si tal consideración provocara un cambio de ubicación del sistema General y fuera a localizar la estación depuradora en otro emplazamiento que se juzgare más conveniente, o hubiere algún inconveniente de otro tipo que impidiera la localización de esta infraestructura en el lugar previsto, entonces el suelo ahora reservado para ella como equipamiento estructural, dejaría de serlo para ser residencial.

En el ámbito de los sectores de la Homologación inicial y por tanto, en el de este Plan Parcial, existen asentamientos urbanos de baja densidad bastante consolidados que, como hemos dicho, pretenden "legalizar" su situación urbanística. En ellos existen, como puede observarse en los planos topográficos, múltiples viviendas unifamiliares desde hace años con carácter principal de segunda residencia. Las aguas residuales que han venido produciendo estas viviendas se vierten a pozos ciegos o fosas sépticas de características no controladas. Dado que existen estas viviendas en funcionamiento y mientras se acaba el desarrollo urbanístico del suelo afecto por este Plan Parcial y, de acuerdo con el convenio urbanístico, hasta que se instale y funcione la estación depuradora, se establecerán la autorización provisional de este tipo de instalaciones de depuración aislada.

En cumplimiento del Plan Integral de Residuos de la Comunidad Valenciana (PIR) aprobado mediante Decreto 317/1997, y con el fin de facilitar la recogida selectiva de residuos sólidos urbanos, el proyecto de urbanización que desarrolle el Plan Parcial incluirá las áreas de aportación y de acera necesarias.

2.4. - DETERMINACION UNIDADES DE EJECUCION.

Debido a las características del Sector, ya consolidado en su totalidad, ésta será única.



Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión

2.5. - COMPUTO Y JUSTIFICACION DE LOS ESTANDARES Y
ELEMENTOS PROPIOS DE LA RED SECUNDARIA. CESIONES.

18-03-04 / 13-07-04

Alcoy, a

EL/LA SECRETARIO/A

ANEXO AL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE LA COMUNIDAD
VALENCIANA de 15 de diciembre de 1998.

SECCION B. ESTANDARES APLICABLES PARA LA REDACCION DE
PLANES PARCIALES DE USO RESIDENCIAL.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ALCOY

HOMOLOGACION SECTORIAL MODIFICATIVA PARA LA
SECTORIZACION CORRESPONDIENTE A LA ACTUACION EN: "SUNP 4
SARGENTO - BARXELL" Y "SNU DE PROTECCION FORESTAL";
DELIMITÁNDOLOS EN LOS SECTORES SARGENTO-BARXELL Nº 1, Nº
2 Y Nº 3.

<u>SUPERFICIE SECTOR</u>	927.721'19	m ²
RESERVA ZONA VERDE ESTRUCTURAL.....	6.958.89	m ²
<u>SUPERFICIE INICIAL SECTOR</u>	934.680'08	m ²

INDICE EDIFICABILIDAD BRUTA

HOMOLOGACION. IEB	0.1 m ² t/m ² s
PLAN PARCIAL IEB	0.1 m ² t/m ² s

USO CARACTERISTICO

HOMOLOGACION.	Residencial.
PLAN PARCIAL	Residencial.

EDIFICABILIDAD MAXIMA

HOMOLOGACION.	0.1000 m ² t/m ² s
PLAN PARCIAL	0.0958 m ² t/m ² s

HOMOLOGACION.	92.772'12	m ²
PLAN PARCIAL	89.554'44	m ²

SUELO DOTACIONAL PUBLICO

REGLAMENTO SD	16.00	%
HOMOLOGACION SD	16.00	%
PLAN PARCIAL SD	17.36	%

REGLAMENTO SD	148.435'39	m ²
HOMOLOGACION SD	148.435'39	m ²
PLAN PARCIAL SD	148.986'90	m ²
CV-795 (interior a urbanización)	+ 12.019'74	m ²



SUELO DOTACIONAL PUBLICO NO VIARIO MINIMO

18-05-04 / 13-07-04

REGLAMENTO SD-RV-AV :
 HOMOLOGACION SD-RV-AV :
 PLAN PARCIAL SD-RV-AV :

Alcoy, 8.50 %

3.69 %
SECRETARIO/A

REGLAMENTO SD-RV-AV :
 HOMOLOGACION SD-RV-AV :
 PLAN PARCIAL SD-RV-AV :

34.680'36 m²
 34.680'36 m²
 36.600.24 m²

ZONAS VERDES PUBLICAS

REGLAMENTO ZV :
 HOMOLOGACION ZV :
 PLAN PARCIAL ZV :

1.50 %
 1.50 %
 1.68 %

REGLAMENTO ZV :
 HOMOLOGACION ZV :
 PLAN PARCIAL ZV :

14.863.01 m²
 14.863.01 m²
 16.607.46 m²

EQUIPAMIENTOS

REGLAMENTO EQ :
 HOMOLOGACION EQ :
 PLAN PARCIAL EQ :

2.00 %
 2.00 %
 2.02 %

REGLAMENTO EQ :
 HOMOLOGACION EQ :
 PLAN PARCIAL EQ :

19.817'35 m²
 19.817'31 m²
 19.992.78 m²

SUELO DOTACIONAL PUBLICO VIARIO

REGLAMENTO RV+AV :
 HOMOLOGACION RV + AV :
 PLAN PARCIAL RV+AV :

12.50 %
 12.50 %
 13.41 %

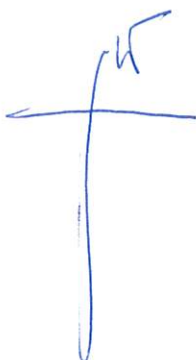
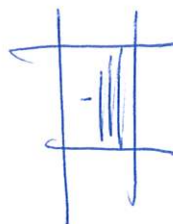
REGLAMENTO RV+AV :
 HOMOLOGACION RV + AV :
 PLAN PARCIAL RV+AV :
 CV-795 (interior a urbanización) :

123.858'46 m²
 123.858'46 m²
 112.386'66 m²
 + 12.019'74 m²

Alcoy, mayo de 2004.

J. Francisco Picó Silvestre

Jose V. Jornet Moya




Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

18-03-04 / 13-07-04

Alcoy, a

EL/LA SECRETARIO, /A



3.- CUADRO DE DATOS.

3.1.- CUADRO DE CARACTERISTICAS DEL PLAN PARCIAL.

3.2.- CUADRO COMPARATIVO NORMATIVAS / PREVISIONES PLAN PARCIAL.

3.3.- CUADRO DE CARACTERISTICAS EN SUELO PRIVADO.



3.1.- CUADRO DE CARACTERISTICAS DEL PLAN PARCIAL.

USOS	NOMENCLAT.	SUPERFICIE NETA SUELO (m²)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	INDICE EDIFICABILIDAD (m²)	NUMERO DE PLANTAS
SUELO PRIVADO					
VIVIENDA					
ZONA 1	U3	84.713,96	9.742,11	0,115	PB + 1 + AC
ZONA 2	U3	79.445,48	9.136,23	0,115	PB + 1 + AC
ZONA 3	U3	170.295,03	19.583,93	0,115	PB + 1 + AC
ZONA 4	U3	13.843,54	1.592,01	0,115	PB + 1 + AC
ZONA 5	U3	19.218,84	2.210,17	0,115	PB + 1 + AC
ZONA 6	U3	102.448,10	11.781,53	0,115	PB + 1 + AC
ZONA 7	U3	137.307,25	15.790,33	0,115	PB + 1 + AC
ZONA 8	U3	55.791,38	6.416,01	0,115	PB + 1 + AC
ZONA 9	U3	66.759,32	7.677,32	0,115	PB + 1 + AC
ZONA 17	U3	19.246,55	2.213,35	0,115	PB + 1 + AC
ZONA 18	U3	29.664,84	3.411,46	0,115	PB + 1 + AC
TOTAL VIVIENDA		778.734,29	89.554,44		
TOTAL SUELO PRIVADO		778.734,29	89.554,44	0,0958	

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento de Alcoy, a

18-09-2014 / 13-0

Alcoy, a
EL/LA SECRETARIO/A



RESUMEN CARACT. ORDENACION

USOS	NOMENCLAT.	SUPERFICIE NETA SUELO (m ²)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	INDICE EDIFICABILIDAD (m ²)	NUMERO DE PLANTAS
RESERVA SUELO DOTACIONAL PUBLICO					
NO VIARIO					
EQUIPAMIENTO	ZONA 1	EQ	2.919,46		
	ZONA 2	EQ	5.201,40		
	ZONA 5	EQ	669,88		
	ZONA 8	EQ	955,22		
	ZONA 9	EQ	2.192,73		
	ZONA 16	EQ	8.054,09		
TOTAL EQUIPAMIENTO			19.992,78		
ZONAS VERDES	ZONA 14	ZV (PJL)	10.295,73		
	ZONA 15	ZV (PJL)	1.178,80		
	ZONA 16	ZV (PJL)	1.602,11		
	ZONA 16	ZV (PJL)	3.530,82		
TOTAL ZONA VERDE			16.607,46		
TOTAL NO VIARIO			36.600,24		
VIARIO			112.386,66		
TOTAL RESERVA SUELO DOTACIONAL PUBLICO			148.986,90		
TOTAL PLAN PARCIAL			89.554,44		
RESERVA PARQUE URBANO	ZONA 16	ZV (PQL)	6.958,89		
RESERVA ESTACIÓN DEPURADORA			0,00		
RESERVA CV-794	C 1		12.019,74		
RESERVA CAUCE RIO BARXELL			0,00		
TOTAL			946.699,82		

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

18-03-04 / 13-07-04

Atroy, a

EL/LA SECRETARIO/A



Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

18-03-04 / 13-07-04

3.3.- CUADRO CARACTERISTICAS EN SUELO PRIVADO.....

EL/LA SECRETARIO/A

Nº MANZANA	ZONIFICACION (A)	EDIFICABILIDAD (m²/m²)	SUPERFICIE (m²)	TECHO VIVIENDA (m²)	TECHO TOTAL (m²)
ZONA 1	U3	0,115	84.713,96	9.742,11	9.742,11
ZONA 2	U3	0,115	79.445,48	9.136,23	9.136,23
ZONA 3	U3	0,115	170.295,03	19.583,93	19.583,93
ZONA 4	U3	0,115	13.843,54	1.592,01	1.592,01
ZONA 5	U3	0,115	19.218,84	2.210,17	2.210,17
ZONA 6	U3	0,115	102.448,10	11.781,53	11.781,53
ZONA 7	U3	0,115	137.307,25	15.790,33	15.790,33
ZONA 8	U3	0,115	55.791,38	6.416,01	6.416,01
ZONA 9	U3	0,115	66.759,32	7.677,32	7.677,32
ZONA 17	U3	0,115	19.246,55	2.213,35	2.213,35
ZONA 18	U3	0,115	29.664,84	3.411,46	3.411,46
TOTALES			778.734,29	89.554,44	89.554,44

(A) U3 - vivienda unifamiliar aislada extensiva

Alcoy, mayo de 2004

J. Francisco Picó Silvestre

Jose V. Jornet Moya





Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

18-03-04 / 13-07-04

4.- ORDENANZAS REGULADORAS.

Alcoy, a
EL/LA SECRETARIO/A



INDICE

4.1.- DISPOSICIONES GENERALES.

4.1.1.- OBJETO.

4.1.2.- AMBITO DE APLICACIÓN.

4.1.3.- VIGENCIA.

4.1.4.- VALIDEZ O CONCRECIÓN DE LOS CONCEPTOS DEL MARCO SUPERIOR EN CASO DE INDEFINICIÓN.

4.1.5.- INSTRUMENTOS QUE DESARROLLA EL PLAN.

4.2.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

4.2.1.- ZONAS.

4.2.2.- RED PRIMARIA O ESTRUCTURAL DE DOTACIONES PUBLICAS.

4.3.- NORMAS PARTICULARES PARA LAS ZONAS.

4.3.1.- AMBITO.

4.3.2.- USOS.

4.3.3.- CONSIDERACIONES GENERALES. TIPOLOGIA DE EDIFICACION.

4.3.4.- CONDICIONES DE LA PARCELA.

4.3.5.- CONDICIONES DE OCUPACION Y UBICACIÓN DE LA EDIFICACION.

4.3.6.- CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.

4.3.7.- CONDICIONES ESTETICAS.

4.3.8.- CONDICIONES DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.

4.3.9.- SANEAMIENTO.



Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

18-03-04 / 13-07-04

Alcoy, a
EL/LA SECRETARIO/A



4.- ORDENANZAS REGULADORAS.

4.1.- DISPOSICIONES GENERALES.

4.1.1.- OBJETO.

El objeto del presente Plan Parcial es la ordenación urbanística del Sector – 1, “Sargento – Barxell”, de la Homologación Sectorial Modificativa correspondiente a la actuación en “SUNP 4 Sargento – Barxell” y “SNU de Protección Forestal”, del Plan General de Ordenación Urbana de Alcoy, regulando el uso de los terrenos y condiciones de la edificación.

4.1.2.- AMBITO DE APLICACIÓN.

El presente Plan Parcial es de aplicación a la totalidad del Sector-1 “Sargento – Barxell” del P.G.O.U. de Alcoy.

4.1.3.- VIGENCIA.

Este Plan Parcial entrará en vigor a partir del día siguiente de su publicación en el B.O.P. del acuerdo de su aprobación definitiva por el Ayuntamiento de Alcoy.

Su vigencia será indefinida sin perjuicio de las eventuales modificaciones puntuales o de suspensión total o parcial de su vigencia.

4.1.4.- VALIDEZ O CONCRECIÓN DE LOS CONCEPTOS DEL MARCO SUPERIOR EN CASO DE INDEFINICIÓN.

En caso de indefinición, se estará a lo dispuesto en las determinaciones de carácter pormenorizado que señale el Plan General de Ordenación Urbana de Alcoy de fecha 20 de julio de 1989.



18-06-04 / 13-07-04

Alcoy, a

EL/LA SECRETARIO/A

4.1.5.- INSTRUMENTOS QUE DESARROLLA EL PLAN.

Los instrumentos que puede desarrollar el presente Plan Parcial serán los siguientes:

a) Figuras de planeamiento complementario.

Estudio de Detalle, según se indica en el Artículo 26 de la L.R.A.U. (Ley 6/1994 de 15 de noviembre de la Generalidad Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística).

Será obligatoria la distribución de los derechos de edificación en las manzanas comprendidas dentro del presente Plan Parcial mediante el correspondiente Estudio de Detalle siempre y cuando no se trate de una única promoción en la totalidad de la manzana, o bien no se acredite la totalidad de fases de promoción de la misma.

b) Proyectos de ejecución material.

Proyecto de Urbanización, según se indica en el Artículo 34 de la L.R.A.U. y Artículos 47,48,49,50,51 y 52 del P.G.O.U. de Alcoy.

Proyecto de Obras de Edificación, de acuerdo con los Artículos 53 y 54 del P.G.O.U. de Alcoy.

c) Proyectos de Ejecución de la Gestión.

Programa para el Desarrollo de Actuación Integrada, según se indica en los Artículos 29,30,31 y 32 de la L.R.A.U.

Proyecto de Reparcelación, de acuerdo con los Artículos 68,69,70 y 71 de la L.R.A.U.



Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

18-03-04 / 13-07-04

Alcoy, a

EL/LA SECRETARIO,/A

4.2.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

Los terrenos del presente Sector quedarán sujetos al régimen propio del suelo urbano cuando se apruebe el Programa para el Desarrollo de la correspondiente Actuación Integrada. (Artículo 9 de la L.R.A.U.)

4.2.1.- ZONAS.

El presente Plan Parcial.

El suelo de uso privado delimitado en los planes de ordenación se divide en función de su parcelación urbanística de acuerdo con la siguiente zonificación:

Uso característico: Residencial Unifamiliar.

(Ver 4.3.- Normas Particulares para Zonas y Sistemas. Apartado USO).

Tipología Característica: Vivienda unifamiliar aislada.

Coefficientes de Edificabilidad: Según Plano de Ordenación y Cuadro.

Las características de esta zona en cuanto a Condiciones de ordenación general y específica, condiciones de volumen y uso, se contienen en las Normas Particulares para Zonas y Sistemas.

4.2.2.- RED PRIMARIA O ESTRUCTURAL DE DOTACIONES PUBLICAS.

Coincidirán con las definidas en el P.G.O.U. de Alcoy como sistemas generales (Artículo 579), tal como quedan definidas en la Homologación Sectorial Modificativa correspondiente a la actuación en "SUNP 4 Sargento - Barxell" y "SNU de Protección Forestal", del Plan General de Ordenación Urbana de Alcoy.

Serán de aplicación las ordenanzas de zonas verdes y espacios libres contenidas en los Artículos 475 y siguientes del Título 7, Capítulo 7 y la ordenanza dotacional en los Artículos 464 y siguientes del Título 7, Capítulo 6 del P.G.O.U. de Alcoy.



Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

18-06-04 / 13-07-04

Alcoy, a

EL/LA SECRETARIO/A

4.3.- NORMAS PARTICULARES PARA LAS ZONAS.

4.3.1.- AMBITO.

Es el grafiado como tal en el plano de delimitación de sectores de la Homologación Sectorial Modificativa correspondiente a la actuación en "SUNP 4 Sargento - Barxell" y "SNU de Protección Forestal", del Plan General de Ordenación Urbana de Alcoy, y señalado con la abreviatura Sector-1.

4.3.2.- USOS.

1.- El uso característico de esta ordenanza es el de vivienda unifamiliar.

2.- Se admiten, además, los siguientes usos compatibles con el característico.

- a) Industria.
Artesana, en situación D y E grado 5.
- b) Servicios del automóvil.
Garaje, en situación D, grado 5.
- c) Terciario.
Comercio y recreativo, en situación D, grado 5.
- d) Dotacional.
Deportivo, en situación A, de uso privado.
Educativo, socio-cultural, religioso, administrativo, asistencial, sanitario y residencial, en situaciones B y D, grados 4 y 5.

3.- En caso de viviendas unifamiliares, los usos industriales y terciarios permitidos deberán estar asociados con el característico y tendrán la misma titularidad que la vivienda, no pudiéndose segregar horizontalmente de ésta las superficies dedicadas a aquellos.



18-03-01 / 13-07-04

Alcoy, a
EL/LA SECRETARIO, A

4.3.3.- CONSIDERACIONES GENERALES. TIPOLOGIA DE EDIFICACION.

Respecto a las consideraciones generales, serán de aplicación las establecidas en la Sección 4, Condiciones de la zona U-3, Unifamiliar aislada extensiva; del Capítulo 4, Ordenanza de vivienda unifamiliar; del Título 7. Normas particulares en suelo urbano, del PGOU de Alcoy de 1989, con las particularidades reseñadas a continuación

Será de aplicación la tipología de edificación aislada.

4.3.4.- CONDICIONES DE LA PARCELA.

A los efectos de reparcelación, segregación y agregación de parcelas se establece como mínima la de superficie igual a 2.500 m². Ahora bien, al tratarse de la regularización de una urbanización ya consolidada, teniendo en cuenta la parcelación real existente y, para no dejar a ninguna propiedad actual fuera de ordenación, se toleran las parcelas existentes de superficies inferiores a 2.500 m² que estuvieran consideradas como tales antes del 31 de diciembre de 2000.

4.3.5.- CONDICIONES DE OCUPACION Y UBICACIÓN DE LA EDIFICACION.

1.- La nueva edificación se retranqueará de la alineación exterior un mínimo de 4 metros, siendo preceptivo un retranqueo de 10 metros respecto de los ejes de viales de 12 metros y de 9 metros en el caso de viales de 10 metros.

2.- Los retanqueos mínimos respecto del resto de linderos serán de 4 metros.

3.- El índice de ocupación será del 10 por ciento.

4.3.6.- CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.

1.- La máxima edificación permitida sobre parcela neta será de 0.115 m²/m². Se indican en los planos de zonificación las distintas edificabilidades máximas para cada una de las manzanas.

2.- Se admiten, como máximo, dos plantas sobre rasante por encima de esta altura, se permiten piezas habitables bajo cubierta, que no podrán rebasar un plano inclinado a 45 grados trazado desde la arista de coronación correspondiente y cuya superficie será computada como edificable en la parte que tenga más altura libre superior a 1'5 metros. La altura total de la edificación será, en cualquier punto, de 11 metros como máximo.



3.- Se admiten toda clase de vuelos siempre que no rebasen los ~~retranqueos~~ / 13-07-04
mínimos permitidos a linderos.

4.3.7.- CONDICIONES ESTETICAS.

Alcoy, a

EL/LA SECRETARIO/A

1.- No se permite la tala de especies arbóreas de alzado mayor de 4 metros sin previa autorización municipal.

2.- Los espacios libres de parcela deberán mantenerse en las debidas condiciones de ornato, tanto las áreas ajardinadas como las ocupadas por vegetación natural.

3.- Son de aplicación las generales de la ordenanza.

4.3.8.- CONDICIONES DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.

1.- Cualquier solicitud de licencia de edificación, infraestructura o actividad a radicar en el ámbito de este Plan Parcial, deberá ser previamente informada por técnicos del Museo Arqueológico Municipal, quedando condicionada la correspondiente concesión al contenido positivo del mencionado informe.

2.- Los trabajos de explanación y vaciado o cualquier otro que suponga la alteración de las rasantes naturales deberán ser supervisados por personal del mismo organismo, a instancia municipal.

3.- La aparición de cualquier hallazgo arqueológico implica la inmediata paralización de las obras y su notificación al Ayuntamiento en el plazo de 48 horas. La reanudación de aquellas, si procede, será dictada expresamente por el 'rgano municipal competente, tras la adopción de medidas que tiendan a preservar los hallazgos.

4.- Si éstos fueran de importancia suficiente, podrán dictarse la anulación de la licencia, lo que dará derecho a la indemnización legal correspondiente.

4.3.9.- SANEAMIENTO.

El sistema de saneamiento es una red subterránea separativa que evacua las aguas residuales y las conduce para su tratamiento a la estación depuradora general del Sector. Con carácter transitorio y de acuerdo con el convenio urbanístico del Sector - 1 "Sargento - Barxell", dado que existen viviendas en uso, mientras se culmina el desarrollo urbanístico para la normalización del suelo afecto por el Sector, se autoriza provisionalmente el funcionamiento de sistemas de depuración de aguas residuales por cada parcela o en grupos de hasta seis parcelas, mediante la instalación de estaciones depuradoras por oxidación total de baja carga con fosas de decantación y digestión anaeróbicas, y con todos los elementos que garanticen la no contaminación del subsuelo. Estas instalaciones serán clausuradas y sustituidas por la conexión al saneamiento general en el momento de la puesta en funcionamiento de la estación depuradora general del Sector, con la supervisión y el informe favorable de la Gerencia de Medio Ambiente Municipal.

Alcoy, mayo de 2004.

J.Francisco Picó Silvestre

Jose V. Jornet Moya



Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

18-03-04 / 13-07-04

LISTA DE PLANOS.

Alcoy, a
EL/LA SECRETARIO/A

PLAN PARCIAL DEL SECTOR - 1 "SARGENTO - BARXELL ALCOY.

PLANOS DE INFORMACION.

- 1 I - 1 SITUACION .
- 2 I - 2 EMPLAZAMIENTO. ORDENACION ORIENTATIVA DENTRO DEL P.G.O.U.
DE ALCOY. (HOMOLOGACION).
- 3 I - 3 TOPOGRAFIA DEL TERRENO.
- 4 I - 4 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.
- 5 I - 5 ORDENACION EXISTENTE.
- 6 I - 6 SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.
- 7 I - 7 SERVIDUMBRES Y AFECCIONES EXISTENTES.

PLANOS DE ORDENACION.

- 8 O - 1 ZONIFICACION.
- 9 O - 2 DISTRIBUCION DE SUPERFICIES.
- 10 O - 3 RED DE RESERVA DE SUELO DOTACIONAL PUBLICO. SECCIONES
VIARIAS.
- 11 O - 4 AREAS DE EDIFICACION.
- 12 O - 5 ALINEACIONES Y RASANTES. REPLANTEO DE LA RED VIARIA.
- 13 O - 6 PARCELACION.
- 14 O - 7 SERVIDUMBRES Y AFECCIONES. MODIFICACIÓN TRAZADO VIAS
PECUARIAS Y CV-794. HOMOLOGACIÓN
- 16 O - 8 SERVICIOS. RED DE SANEAMIENTO.
- 17 O - 9 SERVICIOS. ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.
- 18 O - 10 SERVICIOS. ALUMBRADO PUBLICO.



Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

18-06-04 / 13-07-04

Alcay, 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 08 OCT 2004

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo



PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1 DEL DESARROLLO DEL SUNP-4. (SARGENTO).

PROMOTOR:

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS "EL SARGENTO"

ARQUITECTOS:

J. FRANCISCO PICO SILVESTRE

JOSE V. JORNET MOYA

JASL

JORNET ARQUITECTO, S.L.

FECHA:

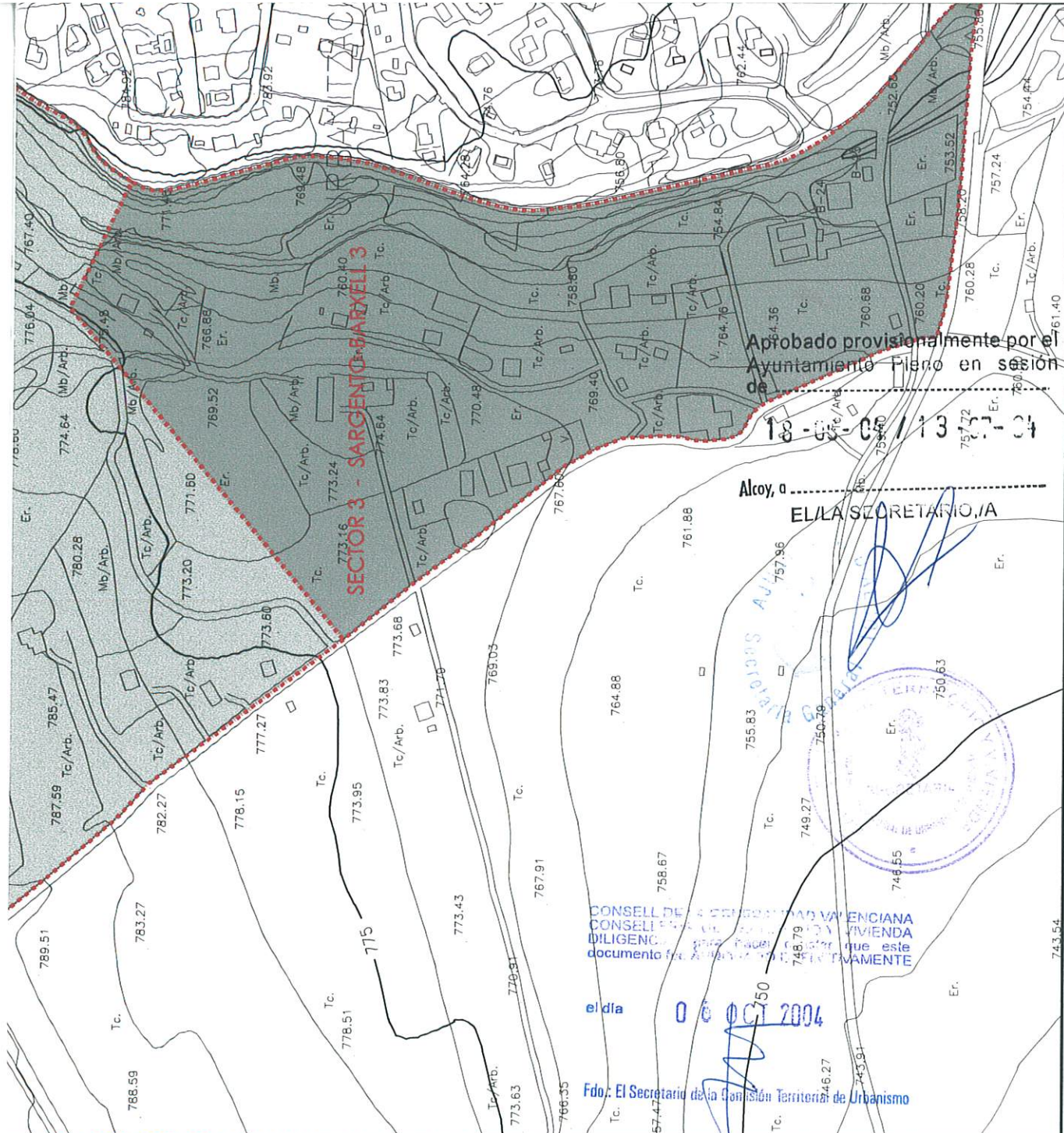
MAYO 2.004

657PP04

PLANO: SITUACION.
PLANO DE INFORMACIÓN.

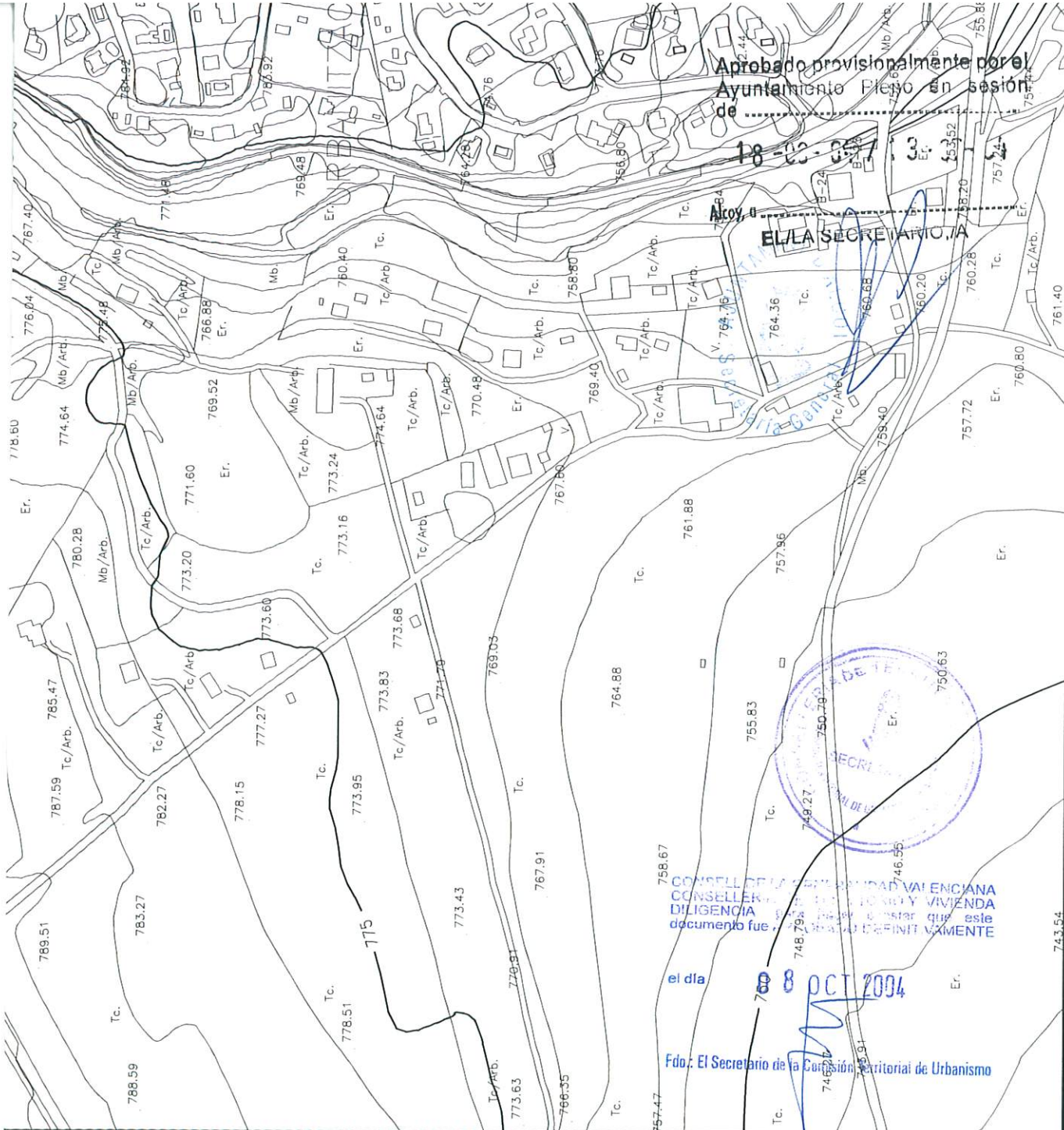
ESCALA:

I-1



PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1 DEL DESARROLLO DEL SUNP-4. (SARGENTO).

PROMOTOR:		
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS "EL SARGENTO"		
ARQUITECTOS:		
J. FRANCISCO PICO SILVESTRE	JOSE V. JORNET MOYA	JASL JORNET ARQUITECTO, S.L.
FECHA:		
MAYO	2.004	657PP04
PLANO: EMPLAZAMIENTO. ORDENACION ORIENTATIVA DENTRO DEL P.G.O.U. DE ALCOY. (HOMOLOGACION). PLANO DE INFORMACIÓN.		ESCALA: 1:5000 I-2



PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1 DEL DESARROLLO DEL SUNP-4. (SARGENTO).

PROMOTOR:

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS "EL SARGENTO"

ARQUITECTOS:

J. FRANCISCO PICO SILVESTRE

JOSE V. JORNET MOYA

JASL

JORNET ARQUITECTO, S.L.

FECHA:

MAYO 2.004

657PP04

PLANO: TOPOGRAFIA DEL TERRENO.
PLANO DE INFORMACIÓN.

ESCALA:

1:5000

I-3

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

18-09-04 / 13-07-04

Alcay, a
EL/LA SECRETARIO/A



CONSELLERIA GENERALIDAD VALENCIANA
CONSEJERIA DE TERRITORIO Y VIVIENDA
DILIGENCIA para hacer constar que este
documento fue COPIADO DEFINITIVAMENTE

el día 08 OCT 2004

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1 DEL DESARROLLO DEL SUNP-4. (SARGENTO).

PROMOTOR:

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS "EL SARGENTO"

ARQUITECTOS:

J. FRANCISCO PICO SILVESTRE

JOSE V. JORNET MOYA

JASL
JORNET ARQUITECTO, S.L.

FECHA:

MAYO 2.004

657PP04

PLANO: ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.
PLANO DE INFORMACION.

ESCALA:
1:2000

I-4

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

18-03-04 / 13-05-04

Alcay, a

EL/LA SECRETARIO/A



- ☐ CONTADOR ELECTRICIDAD
- ☒ ARQUETA ELECTRICIDAD
- ☐ POSTE ELECTRICO
- ☐ BOCA DE INCENDIOS
- ☐ CONTADOR AGUA POTABLE
- ☒ LLAVE DE PASO
- ☐ POSTE TELEFONICO

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

el día 08 OCT 2004

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1 DEL DESARROLLO DEL SUNP-4. (SARGENTO).

PROMOTOR:

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS "EL SARGENTO"

ARQUITECTOS:

J. FRANCISCO PICO SILVESTRE

JOSE V. JORNET MOYA

JASL
JORNET ARQUITECTO, S.L.

FECHA:

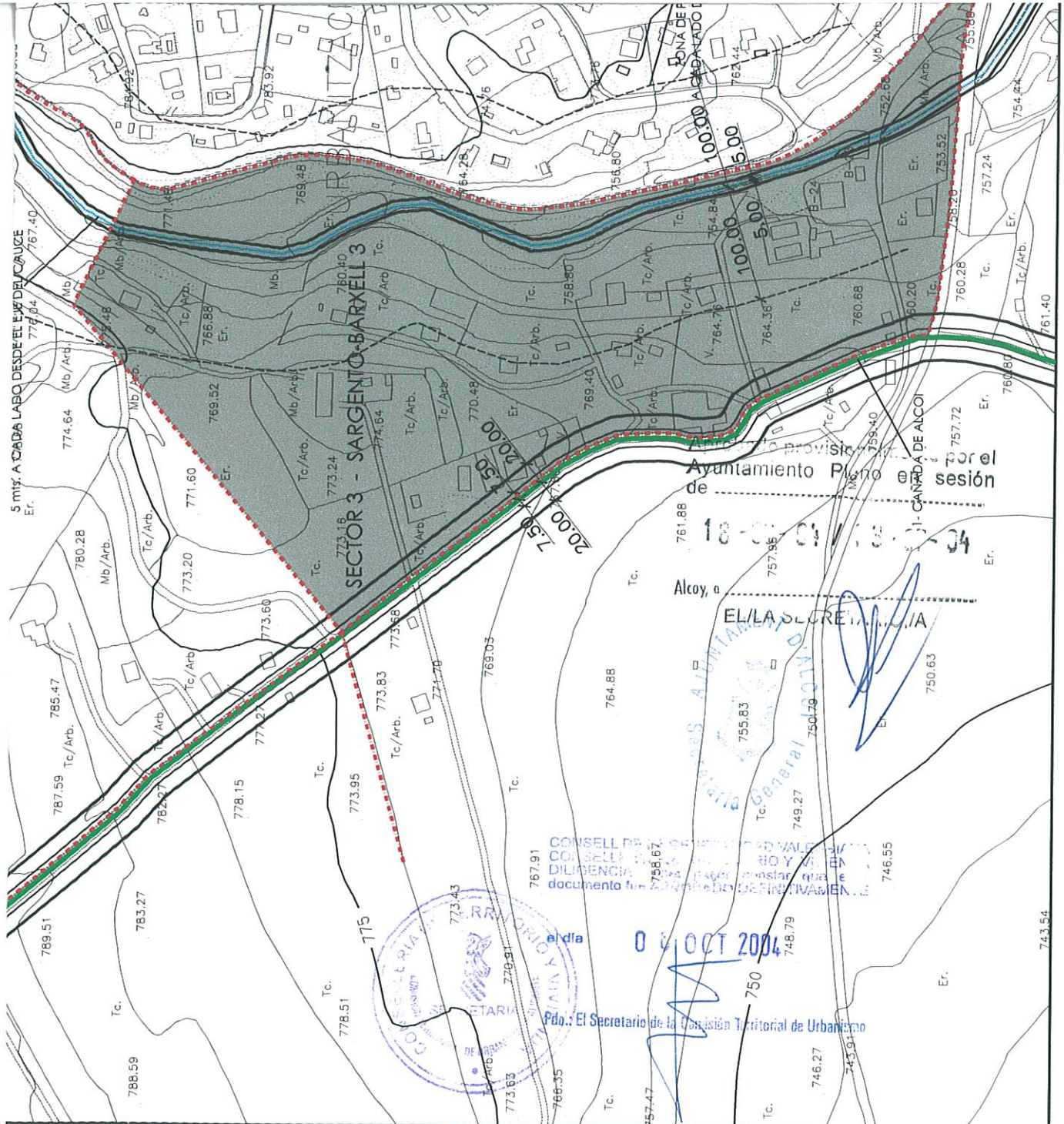
MAYO 2.004

657PP04

PLANO: SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.
PLANO DE INFORMACION.

ESCALA:
1:2000

I-6



PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1 DEL DESARROLLO DEL SUNP-4. (SARGENTO).

PROMOTOR:

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS "EL SARGENTO"

ARQUITECTOS:

J. FRANCISCO PICO SILVESTRE

JOSE V. JORNET MOYA

JASL
JORNET ARQUITECTO, S.L.

FECHA:

MAYO 2.004

657PP04

PLANO: SERVIDUMBRES Y AFECCIONES EXISTENTES.
PLANOS DE INFORMACIÓN.

ESCALA:

1:5000

I-7

APROVECHAMIENTO TIPO			3,02	hra
APROVECHAMIENTO BRUTO (IEB)			0,1	m ² /m ²
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO			92.772'12	m ² /m ²
TIPOLOGIA EDIFICACIÓN			U (unifamiliar) U3 s/ PGOU 1989, aislada	18-03-01 / 13-07-34
DESARROLLO PLANEAMIENTO			Plan parcial Sector 1 Determinaciones estándares LRAU 21 y 22 Anexo R.P.	LA SECRETARÍA
SUELO DOTACIONAL	SD	16,00	148.435'39	m ²
SUELO DOTACIONAL NO VIARIO	SD-RV- AV	3,50	32.470'24	m ²
ZONAS VERDES	ZV	1,50	13.915'82	m ²
EQUIPAMIENTOS	EQ	2,00	18.554'42	m ²
SUELO DOTACIONAL VIARIO	RV + AV	12,50	115.965'15	m ²
Uso predominante			Residencial	
Uso compatible			Terciario, 2%	
Aportación complementaria art 77 R.P.			1% Aprovechamiento lucrativo para E. Depuradora y CV-794	

FICHA DE GESTIÓN.

Area de reparto: sector 1, de acuerdo con el art. 62 LRAU. A. tipo: 0,1 m²/m²

Unidades de Ejecución: Una única Unidad de Ejecución.

Desarrollo de las U.E.: Mediante Programa de Actuación Integrada.

Condiciones de Gestión:

La adecuada conexión e integración de la nueva urbanización con su entorno se realizará mediante las siguientes obras: 1. Estación depuradora y red de saneamiento separativa. 2. Mejora del trazado y accesos a la carretera CV-794 Alcoy - Bocairente, en los distintos tramos correspondientes a cada sector.

Estas obras se realizarán con cargo a las Actuaciones Integradas (agentes urbanizadores) y se ejecutarán simultáneamente a ellas.

Se tratarán conforme al Reglamento de Planeamiento las áreas comprendidas entre la edificación y las vías supramunicipales.

Condiciones de integración y conexión:

Abastecimiento de Agua: Red municipal existente. Conexión existente.

Saneamiento: Conexión a Red subterránea separativa de saneamiento y pluviales con colectores situados cerca del cauce del río Barxell en Sectores 2 y 3. Estación depuradora en sector 3.

Red Viaria: conexiones con red estructural, carretera CV794 Alcoy- Bocairente.



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

el día

08 OCT 2004

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1 DEL DESARROLLO DEL SUNP-4. (SARGENTO).

PROMOTOR:

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS "EL SARGENTO"

ARQUITECTOS:

J. FRANCISCO PICO SILVESTRE

JOSE V. JORNET MOYA

JASL

JORNET ARQUITECTO, S.L.

FECHA:

MAYO 2.004

657PP04

PLANO: ZONIFICACION.

PLANO DE ORDENACION.

ESCALA:

1:2000

O-1

1. CAÑADA DE ALCOI

2. CAÑADA DEL PUERTO

7. VEREDA DE BLAI-GINER AL REGADIU

13. COLADA DEL TOSSAL REDÓ AL MAS DEL SARGENTO

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 18-05-04 / 13-07-04

Alcay, a EL/LA SECRETARIO,IA

SECRETARIA General

CONSELL DE LA GENERALITAT VALENCIANA
CONSEJERIA DE TURISMO Y OBRAS PUBLICAS
DILIGENCIA para hacer constar que este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

ZONA VERDE SECTOR 16.607'46 m2

EQUIPAMIENTOS 19.992'78 m2

VIARIO el día 08 OCT 2004 112.386'66 m2

SUELO PRIVADO 778.734'29 m2

SUPERFICIE SECTOR 1 Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo 927.721'19 m2

RESERVA ZONA VERDE ESTRUCTURAL 6.958'89 m2

SUPERFICIE INICIAL SECTOR 1 934.680'08 m2

RESERVA VIALES CV-794 12.019'74 m2

SUMA 946.699'82 m2

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1 DEL DESARROLLO DEL SUNP-4. (SARGENTO).

PROMOTOR:

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS "EL SARGENTO"

ARQUITECTOS:

J. FRANCISCO PICO SILVESTRE

JOSE V. JORNET MOYA

JASL
JORNET ARQUITECTO, S.L.

FECHA:

MAYO 2.004

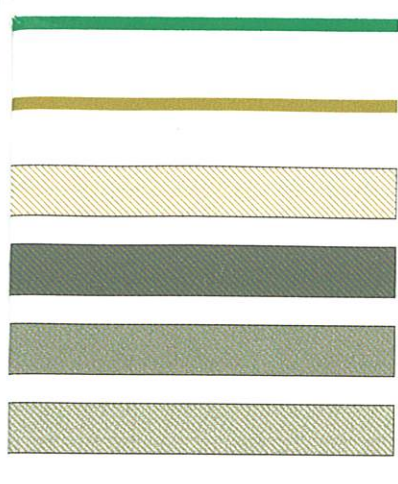
657PP04

PLANO: DISTRIBUCION DE SUPERFICIES.
PLANO DE ORDENACIÓN.

ESCALA:

1:2000

O-2



1. CAÑADA DE ALCOI

2. CAÑADA DEL PUERTO

7. VEREDA DE BLAI-GINER AL REGADIU

13. COLADA DEL TOSSAL REDÓ AL MAS DEL SARGENTO

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

18-03-04 / 13-07-04

Alcay, a EL/LA SECRETARIO/A



Handwritten signature in blue ink.



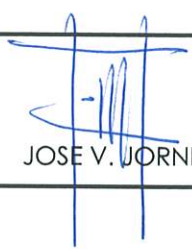
CONSELL D'URBANISME DE L'AJUNTAMENT D'ALCOI
CONVOCATORIA DE L'AJUNTAMENT D'ALCOI A
DILIGENCIA D'ELABORAR EL PLANO DE ORDENACIÓ
documentado fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

el día 06 OCT 2004

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo

Handwritten signature in blue ink.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1 DEL DESARROLLO DEL SUNP-4. (SARGENTO).

PROMOTOR: COMUNIDAD DE PROPIETARIOS "EL SARGENTO"		
ARQUITECTOS: J. FRANCISCO PICO SILVESTRE	 JOSE V. JORNET MOYA	
FECHA: MAYO 2.004	657PP04	
PLANO: RED DE RESERVA DE SUELO DOTACIONAL PUBLICO. SECCIONES VIARIAS. PLANO DE ORDENACIÓN.	ESCALA: 1:2000	O-3

7. VEREDA DE BLAI-GINER AL REGADIU

Aprobada provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

13. COLADA DEL TOSSAL REDO AL MAS DEL SARGENTO

Alcay, a

EL/LA SECRETARIO, A

ZONA VERDE SECTOR	16.607'46 m2
EQUIPAMIENTOS	19.992'78 m2
VIARIO	112.386'66 m2
SUELO PRIVADO	778.734'29 m2
SUPERFICIE SECTOR 1	927.721'19 m2
RESERVA ZONA VERDE ESTRUCTURAL	6.958'89 m2
SUPERFICIE INICIAL SECTOR 1	934.680'08 m2
RESERVA VIALES CV-794	12.019'74 m2
SUMA	946.699'82 m2

	VIALES
	ZONA VERDE ESTRUCTURAL (PQL)
	ZONA VERDE (PQL)
	EQUIPAMIENTOS (EQ)
	UNIFAMILIAR (U3)

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1 DEL DESARROLLO DEL SUNP-4. (SARGENTO).

PROMOTOR:

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS "EL SARGENTO"

ARQUITECTOS:

J. FRANCISCO PICO SILVESTRE

JOSE V. JORNET MOYA

JASL

JORNET ARQUITECTO, S.L.

FECHA:

MAYO 2.004

657PP04

PLANO: AREA DE EDIFICACION.
PLANO DE ORDENACIÓN.

ESCALA:

1:2000

O-4

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

18-CS-04 / 13-07-04

Alcay, a

EL/LA SECRETARIO/A



VIAS PECUARIAS:	ANCHURAS (mts:)	
	LEGAL	NECESARIA
1- CAÑADA DE ALCOI	40	15
2- CAÑADA DEL PUERTO	40	15
7- VEREDA DE BLAI-GINER AL REGADIU	17	10-12
13- COLADA DEL TOSSAL REDÓ AL MAS DEL SARGENTO	10	10

RIO BARXELL

DOMINIO PUBLICO HIDRAULICO ANCHURA 5 mts.

ZONA SERVIDUMBRE ANCHURA 5 mts.

ZONA POLICIA 100 mts.

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



el día

00 OCT 2004

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1 DEL DESARROLLO DEL SUNP-4. (SARGENTO).

PROMOTOR:

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS "EL SARGENTO"

ARQUITECTOS:

J. FRANCISCO PICO SILVESTRE

JOSE V. JORNET MOYA

JASL
JORNET ARQUITECTO, S.L.

FECHA:

MAYO 2.004

657PP04

PLANO: ALINEACIONES Y RASANTES. REPLANTEO DE
LA RED VIARIA.
PLANO DE ORDENACIÓN.

ESCALA:

1:2000

O-5

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de

18-CS-04 / 18-07-04

7. VEREDA DE BLAI-GINER AL REGADIU

Alcay, n

EL LA SECRETARIO/A

13. COLADA DEL TOSSAL REDÓ AL MAS DEL SARGENTO

ZONA VERDE SECTOR 16.607'46 m2
EQUIPAMIENTOS 19.992'78 m2
VIARIO 112.386'66 m2
SUELO PRIVADO 778.734'29 m2
SUPERFICIE SECTOR 1 927.721'19 m2
RESERVA ZONA VERDE ESTRUCTURAL 6.958'89 m2
SUPERFICIE INICIAL SECTOR 1 934.680'08 m2
RESERVA VIALES CV-794 12.019'74 m2
SUMA 946.699'82 m2

	VIALES	
	ZONA VERDE ESTRUCTURAL (PQL)	CONSELL DE LA CIUTAD VALÈNCIANA CONSELLERIA D'URBANISME I OBRES PÙBLIQUES DILIGENCIA per a l'acta d'obertura que es a documentu fue 7.5.03-000 DEFINITIVAMENTE
	ZONA VERDE (PJL)	
	EQUIPAMIENTOS (EQ)	el día 08 OCT 2004
	UNIFAMILIAR (U3)	

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1 DEL DESARROLLO DEL SUNP-4. (SARGENTO).

PROMOTOR:

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS "EL SARGENTO"

ARQUITECTOS:

J. FRANCISCO PICO SILVESTRE

JOSE V. JORNET MOYA

JASL

JORNET ARQUITECTO, S.L.

FECHA:

MAYO 2.004

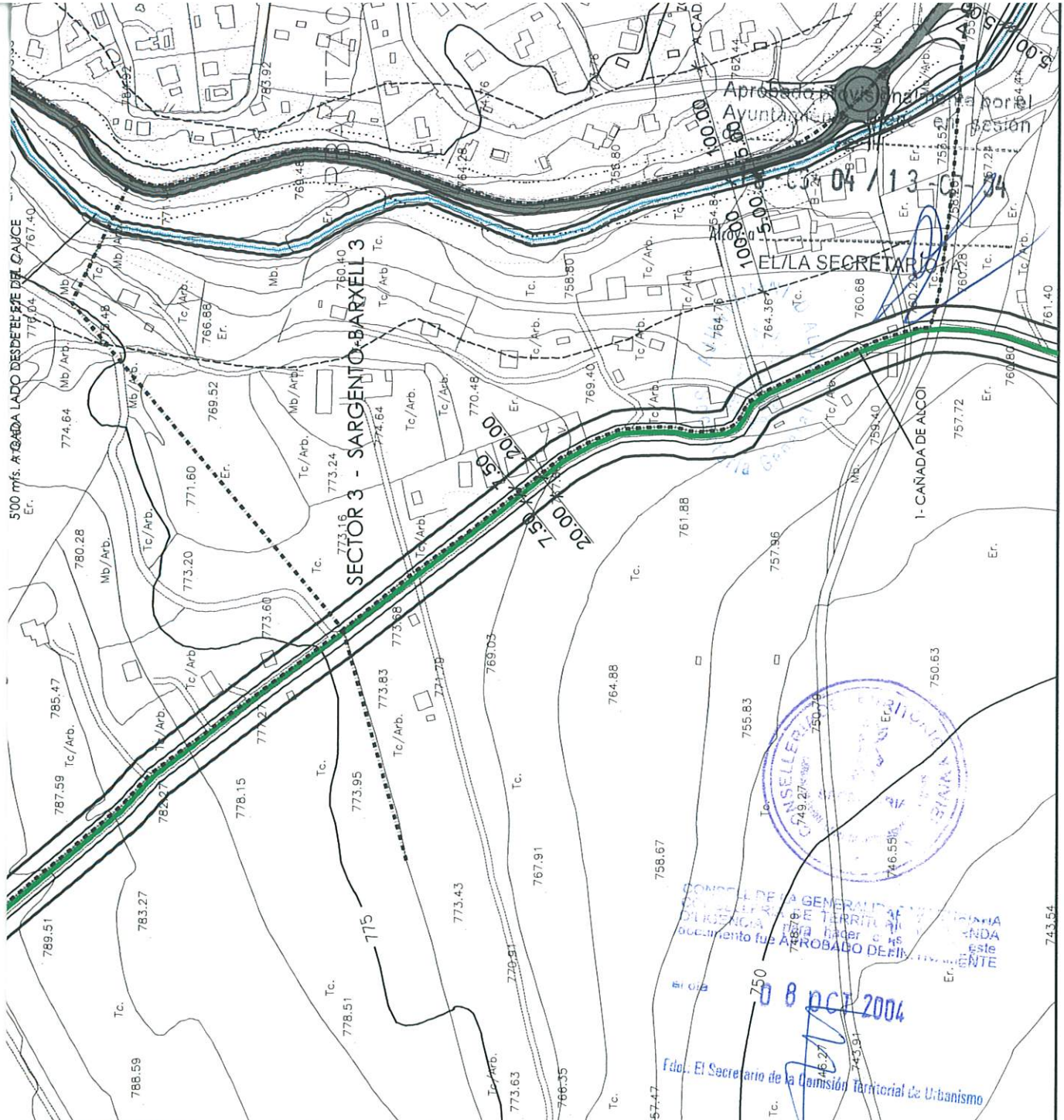
657PP04

PLANO: PARCELACION.
PLANO DE ORDENACIÓN.

ESCALA:

1:2000

O-6



PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1 DEL DESARROLLO DEL SUNP-4. (SARGENTO).

PROMOTOR:

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS "EL SARGENTO"

ARQUITECTOS:

J. FRANCISCO PICO SILVESTRE

JOSE V. JORNET MOYA

JASL
JORNET ARQUITECTO, S.L.

FECHA:

MAYO 2.004

657PP04

PLANO: SERVIDUMBRES Y AFECCIONES.
PROPUESTA MODIFICACIÓN VIAS PECUARIAS Y CARRETERA.

ESCALA:

1:5000

O-7

S PECUARIAS.

CAÑADA DE ALCOI

CAÑADA DEL PUERTO

VEREDA DE BLAI-GINER AL REGADIU

COLADA DEL TOSSAL REDÓ AL MAS DEL SARGENTO

LEGAL

NECESARIA

40

15

40

15

17

10-12

10

10-13

Alcoy, a

EL/LA SECRETARIO/A

O BARXELL

MINIO PUBLICO HIDRAULICO ANCHURA 5 mts.

NA SERVIDUMBRE ANCHURA 5 mts.

NA POLICIA 100 mts.

EYENDA VIAS PECUARIAS

1. CAÑADA DE ALCOI

2. CAÑADA DEL PUERTO

7. VEREDA DE BLAI-GINER AL REGADIU

13. COLADA DEL TOSSAL REDÓ AL MAS DEL SARGENTO

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

el día

08 OCT 2004

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo



PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1 DEL DESARROLLO DEL SUNP-4. (SARGENTO).

PROMOTOR:

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS "EL SARGENTO"

ARQUITECTOS:

J. FRANCISCO PICO SILVESTRE

JOSE V. JORNET MOYA

JASL

JORNET ARQUITECTO, S.L.

FECHA:

MAYO 2.004

657PP04

PLANO: SERVICIOS. RED DE SANEAMIENTO.
PLANO DE ORDENACIÓN.

ESCALA:

1:2000

O-8

1- CAÑADA DE ALCOI	40	15
2- CAÑADA DEL PUERTO	40	15
7- VEREDA DE BLAI-GINER AL REGADIU	17	10-12
13- COLADA DEL TOSSAL REDÓ AL MAS DEL SARGENTO	10	10

RIO BARXELL

DOMINIO PUBLICO HIDRAULICO ANCHURA 5 mts.

ZONA SERVIDUMBRE ANCHURA 5 mts.

ZONA POLICIA 100 mts.

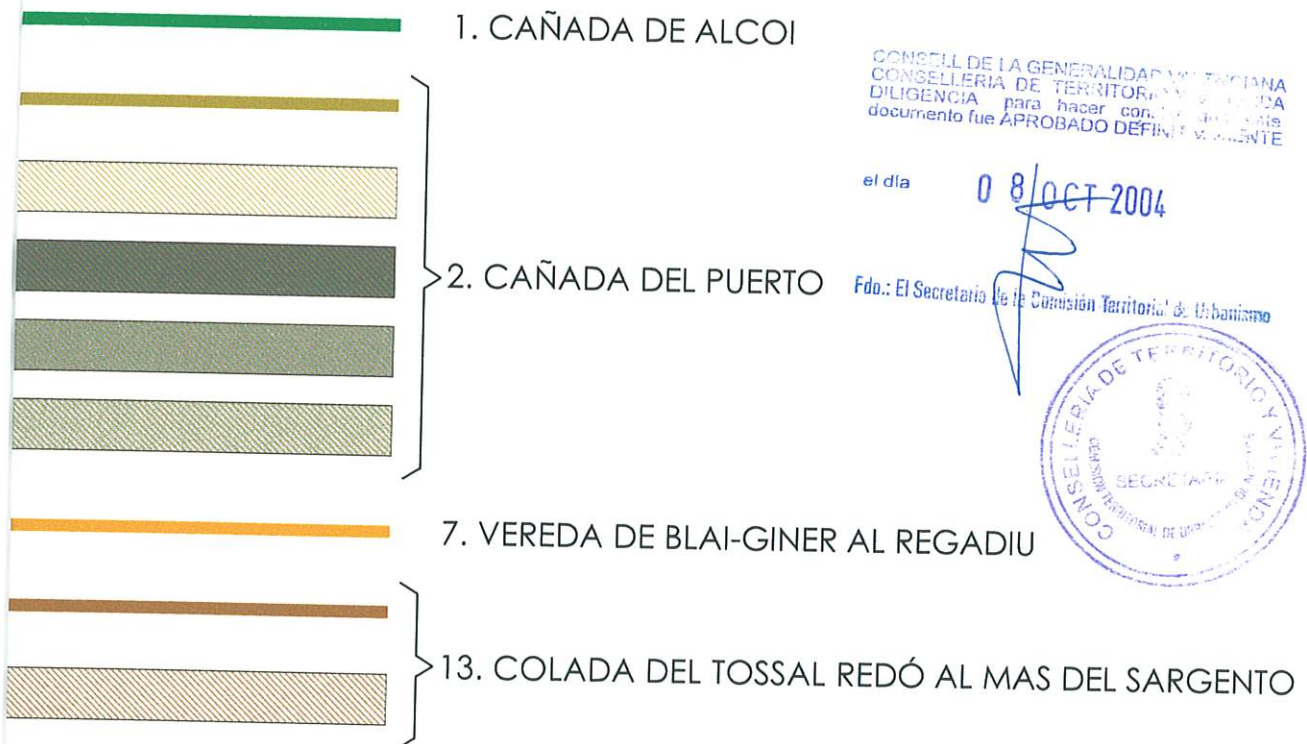
13-03-04 / 13-07-04

Alcoy, a

EL LA SECRETARÍA



YENDA VIAS PECUARIAS



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

el día

08 OCT 2004

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo



PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1 DEL DESARROLLO DEL SUNP-4. (SARGENTO).

PROMOTOR:

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS "EL SARGENTO"

ARQUITECTOS:

J. FRANCISCO PICO SILVESTRE

JOSE V. JORNET MOYA

JASL
JORNET ARQUITECTO, S.L.

FECHA:

MAYO 2.004

657PP04

PLANO: SERVICIOS. ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE
COMPLEMENTARIA DE LA EXISTENTE.
PLANO DE ORDENACIÓN.

ESCALA:

1:2000

O-9

VIAS PECUARIAS:	LEGAL	NECESARIA
CAÑADA DE ALCOI	40	15
CAÑADA DEL PUERTO	40	15
VEREDA DE BLAI-GINER AL REGADIU	17	10-12
3- COLADA DEL TOSSAL REDÓ AL MAS DEL SARGENTO	10	10-13

IO BARXELL

OMINIO PUBLICO HIDRAULICO ANCHURA 5 mts.

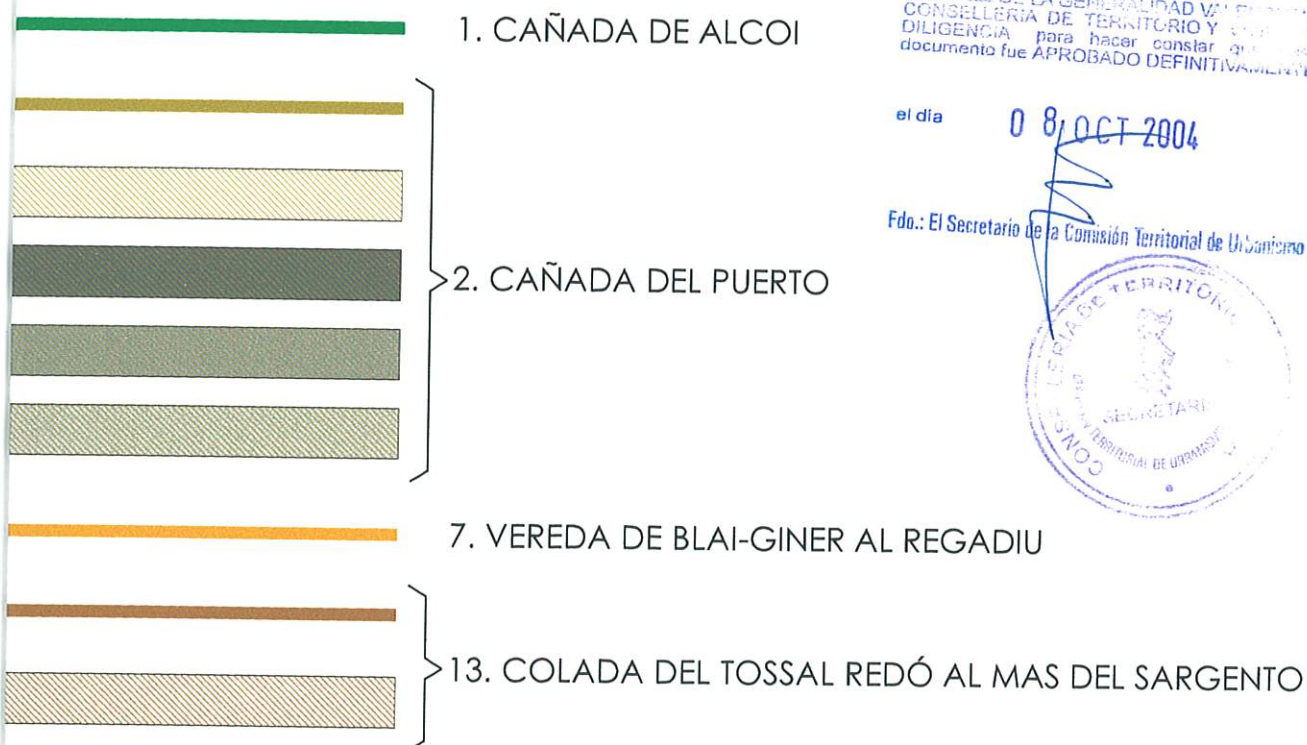
ONA SERVIDUMBRE ANCHURA 5 mts.

ONA POLICIA 100 mts.

Alcoy, a

EL/LA SECRETARIO/A

YENDA VIAS PECUARIAS



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

el día

08 OCT 2004

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo



PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1 DEL DESARROLLO DEL SUNP-4. (SARGENTO).

PROMOTOR:

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS "EL SARGENTO"

ARQUITECTOS:

J. FRANCISCO PICO SILVESTRE

JOSE V. JORNET MOYA

JASL
JORNET ARQUITECTO, S.L.

FECHA:

MAYO 2.004

657PP04

PLANO: SERVICIOS. ALUMBRADO PUBLICO.
PLANO DE ORDENACIÓN.

ESCALA:

1:2000

O-10