

04.0583  
R/18.3.04  
3/3

# AIC

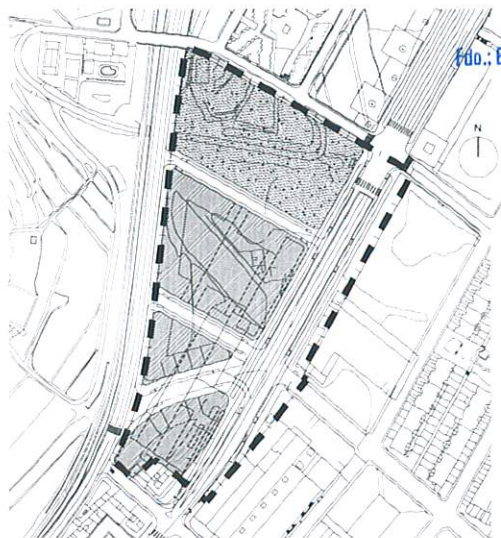
**Plan de Reforma Interior de Mejora modificado 1  
Adaptada al Acuerdo Plenario de 17 de febrero de 2004  
Sector SU - Acceso Norte  
Alcoi. Alicante  
Marzo 2004  
MEMORIA**

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

el día

27 JUL 2004

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo



**ARQUITECTURA  
I INICIATIVES  
PER A LA CIUTAT**

17-02-04 - 10-03-04

ÍNDICE GENERAL



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

AIC

**A.- PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA.**

A.1.- MEMORIA INFORMATIVA.

A.2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

ANEXO I: CUADRO GENERAL DE PARÁMETROS.  
CUADRO PORMENORIZADO DE SUPERFICIES.

A.3.- PLANOS DE INFORMACIÓN.

**B.- PARTE CON EFICACIA NORMATIVA.**

B.1.- NORMAS URBANÍSTICAS.

B.2.- DOCUMENTO DE HOMOLOGACIÓN.

B.3.- PLANOS DE ORDENACIÓN.



17-02-04 - 10-03-04



Alcoy, a .....

EL/LA SECRETARIO,/A

AIC

## A.- PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA.

### A.1.- MEMORIA INFORMATIVA.

#### A.1.1.- Introducción.

A.1.1.1.- Procedencia y objeto de la formulación del Plan Parcial.

A.1.1.2.- Régimen Jurídico.

A.1.1.3.- Delimitación del Ámbito.

#### A.1.2.- Condiciones Geográficas.

A.1.2.1.- Características naturales del territorio.

A.1.2.2.- Usos presentes en el suelo, edificaciones e infraestructuras existentes.

A.1.2.3.- Aprovechamientos potenciales del territorio.

A.1.2.4.- Estructura de la propiedad del suelo.

#### A.1.3.- Condiciones Institucionales.

A.1.3.1.- Determinaciones urbanísticas del planeamiento vigente.

A.1.3.2.- Obras programadas y política de inversiones públicas.

A.1.3.3.- Análisis de las afecciones impuestas por la legislación sectorial.

### A.2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

A.2.1.- Objetivos y Criterios Generales de la Ordenación.

A.2.2.- Análisis Ponderado de las diferentes Alternativas y Justificación de la Solución Adoptada.

A.2.3.- Justificación de su Adecuación a la Ordenación Estructural.

A.2.3.1.- Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.

A.2.3.2.- Ficha de Planeamiento y Gestión.

A.2.4.- Descripción y Justificación de la Ordenación Pormenorizada Propuesta.

A.2.5.- Definición, Cómputo y Justificación de los Estándares y Elementos propios de la Red Secundaria.

A.2.6.- Delimitación de las Unidades de Ejecución y Justificación de sus Condiciones Legales y Reglamentarias.

A.2.7.- Delimitación de Áreas que puedan ser Objeto de Ordenación mediante Estudio de Detalle.

ANEXO I: CUADRO GENERAL DE PARÁMETROS.  
CUADRO PORMENORIZADO DE SUPERFICIES.



17-02-04 - 10-03-04



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

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

**AIC**

A.3.- PLANOS DE INFORMACIÓN.

I01	ENCUADRE TERRITORIAL	1/200.000 1/25.000
I02	ESTRUCTURA DEL TERRITORIO	1/10.000
I03	PLANEAMIENTO VIGENTE PG: CLASIFICACIÓN DE SUELO	1/5.000
I04	PLANEAMIENTO VIGENTE PG: SISTEMAS GENERALES	1/5.000
I05	PLANEAMIENTO VIGENTE PG: ORDENACIÓN PORMENORIZADA	1/1.000
I06	ÁMBITO DEL PRIM SOBRE TOPOGRÁFICO ACTUAL	1/500
I07	USOS, APROVECHAMIENTOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	1/500
I08	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO SEGÚN CATASTRO	1/1.000



17-02-04 - 10-03-04



Alcoi, a .....

EL/LA SECRETARIO,/A

AIC

## A.- PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA.

### A.1.- MEMORIA INFORMATIVA.

#### A.1.1.- INTRODUCCIÓN.

##### A.1.1.1.- Procedencia y objeto de la formulación del Plan de Reforma Interior de Mejora.

El presente documento, de iniciativa particular, es promovido por INMOBILIARIA MEDITERRÀNIA, ÀTICA, S.A., que encarga a AMP Associats, S.L., colegiado N° 9016 del Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana, su redacción.

Se redacta como propuesta de planeamiento con el propósito de resolver la futura configuración del acceso norte al casco urbano de Alcoi, así como desarrollar urbanísticamente los terrenos ubicados junto a dicho enclave, en lo que denominaremos Sector *SU-Acceso Norte*, y clasificados como Suelo Urbano (en adelante SU) por el Plan General (en adelante PG) de Alcoi, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 20 de julio de 1989.

Al tratarse se terrenos clasificados como SU, y estar ordenados pormenorizadamente por el PG, la figura de planeamiento de desarrollo a emplear es la de Plan de Reforma Interior de Mejora (en adelante PRIM).

El presente PRIM desarrolla las directrices establecidas en el Convenio Urbanístico para la Homologación Sectorial Modificativa del PGOU y Plan de Reforma Interior de Mejoras "Acceso Norte de Alcoi" y se presenta como propuesta de planeamiento integrante de la Alternativa Técnica del Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución *Accés Nord de Alcoi*, para su tramitación conjunta.

##### A.1.1.2.- Régimen Jurídico.

Las determinaciones del presente documento, se plantean de conformidad con lo previsto en la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU), el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, aprobado por Decreto 201/1998, de 15 de diciembre, del Gobierno Valenciano (en adelante RPCV), y la legislación urbanística estatal vigente.

##### A.1.1.3.- Delimitación del ámbito.

El ámbito del presente PRIM, se corresponde con el Sector de SU, denominado Sector *SU-Acceso Norte*, y delimitado en el presente documento a través del correspondiente Anexo de Homologación, con una superficie total de 36.625,55m<sup>2</sup>s.

Dichos terrenos se sitúan al norte del casco urbano del municipio de Alcoi, sobre la denominada *Zona Norte* determinada por una serie de elementos territoriales definitorios como son el barranco del *Sinc*, la explanación del ferrocarril, el cauce del río *Serpis* y el propio límite de término municipal de Cocentaina por el norte.

Más concretamente, quedan configurados por el desdoblamiento de la carretera N-340 en dos grandes ejes de entrada (paralelo al trazado del ferrocarril Alcoi-València) y salida (a través de la Av de València) del casco urbano de Alcoi, al norte del mismo.



17-02-04 - 10-03-04

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



AIC

Están delimitados al noreste por la calle *Tomás Llàcer* y el conjunto residencial de *Font Dolça*, al sudeste por la Av de *València*, al Sudoeste por la calle *Fontilles*, y al noroeste por la calle *Tirant lo Blanc*, actual ronda urbana por la que transcurre la entrada a Alcoi desde la carretera N-340, y su delimitación exacta queda reflejada en los planos de Información del presente documento.

Tras una reciente medición topográfica, se obtiene una superficie total de 36.625,55m<sup>2</sup>s.

## A.1.2.- Condiciones Geográficas.

### A.1.2.1.- Características naturales del territorio.

A partir de los datos extraídos del capítulo de Síntesis de la Información Urbanística de la Memoria del PG de Alcoi, y a falta de mayor pormenorización de la información, contenida en la Memoria de Información Urbanística y en el Plano A-1 del Avance del PG, se desarrollan los siguientes apartados:

#### Topografía.

Con carácter general, el casco urbano de Alcoi viene fuertemente caracterizado por la accidentada orografía que ofrece su enclave, enfatizada por en el entramado de cauces naturales (ríos y barrancos) que confluyen en él y lo atraviesan.

Esta circunstancia obedece a dos factores fundamentales: la elevada tectonicidad de la zona y la diversidad de formaciones litológicas con diferentes comportamientos frente a la erosión.

Los terrenos pertenecientes al Sector *SU - Acceso Norte* se estructuran sobre una ladera de pronunciada pendiente (8-13%) estructurada sobre plataformas abancaladas y que discurre de oeste a este, entre la calle *Tirant lo Blanch* y la Av. de *València*, con una acusada depresión en la zona adyacente a la calle *Tomás Llàcer*

La variación altimétrica total es de 17 m. aproximadamente, oscilando entre los 559,45 m. sobre el nivel del mar en el extremo sudoeste junto a la intersección de las calles *Tirant lo Blanch* y *Fontilles*, y los 542,26 m. junto al extremo opuesto donde se ubica la recogida de pluviales de la depresión antes mencionada, obteniéndose un perfil escalonado de pendiente variable descendiendo hacia el frente sudeste del Sector.

#### Geotécnia.

Los estudios del Instituto Geológico y Minero han permitido evaluar el comportamiento mecánico del suelo de todo el término municipal, y más pormenorizadamente del área de expansión urbana, para la que se señalan los distintos riesgos geológicos delimitando sus ámbitos a escala 1/2.500.

Dichos resultados se recogen en el mencionado Plano A-1 del Avance del PG de Alcoi, diferenciando básicamente tres tipos de suelo: áreas inestables, áreas con inestabilidad potencial y áreas estables.

#### Hidrología subterránea.

Respecto a las aguas subterráneas, existen en el término municipal diferentes acuíferos localizados fundamentalmente en las zonas de las Canteras y las Sierras de Mariola y San Antonio, que presentan diferentes niveles de vulnerabilidad a la contaminación.



17-02-04 - 10-03-04



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

AIC

Estos acuíferos son objeto de explotación para el abastecimiento de agua del municipio, a través de tres manantiales: Barxell (60-70 l/s de caudal medio), Chorrador (30-40 l/s) y Molinar (300 l/s).

### Hidrología superficial.

El principal curso superficial de agua del municipio es el río *Serpis*, que se forma en esta ciudad como resultado de la unión de los ríos *Barxell* y Molinar. El primero de ellos, nacido en la Sierra de Mariola, recibe ya próximo a Alcoi, la aportación del río Polop, que recoge las aguas de su estrecho valle entre dicha sierra y el Carrascal de Alcoi.

Dichos cauces reciben aportes temporales del entramado de barrancos que atraviesan el casco urbano hasta desembocar en ellos, tales como el *Barranc del Sinc*, el *Barranquet de Soler* o el *Barranc Fondo de la Mina*.

### Edafología.

El carácter de los suelos del municipio viene determinado por la naturaleza caliza de los materiales geológicos, por las características climáticas y por la accidentada orografía sometida a fuertes procesos de erosión.

La mayor parte de su superficie son rocas desnudas o semidesnudas, sin apenas cubierta vegetal, con algunas excepciones importantes como la zona occidental de la Sierra de Mariola y el Carrascal de la Font Roja.

En cuanto a sus aptitudes agrícolas son, en general, terrenos de difícil aprovechamiento.

### Clima.

La comarca de Alcoi constituye un área climática bastante diferenciada del clima mediterráneo que caracteriza la conjunto del País Valenciano. Dentro de ella, el municipio presenta, debido a su altitud, características propias: se alcanzan temperaturas relativamente extremas, tanto en las máximas de verano como en las mínimas de invierno.

La pluviometría se puede considerar alta, con una distribución de lluvias muy irregular. El balance hídrico es de dos o tres meses de período seco.

Los porcentajes de distribución de vientos son los siguientes: del NE 22%, del SW 18%, del SE 14% y días de calma 15,1%

### A.1.2.2.- Estructura del territorio.

La ciudad de Alcoi asume, en la actualidad, un marcado carácter de centro comarcal con una fuerte actividad industrial y comercial, ejerciendo de polo de atracción de gran parte de los flujos de actividades que se producen en las comarcas del interior de la provincia de Alicante.

Debemos considerar por otro lado, el hecho de que sobre la red viaria de Alcoi se superponen el tráfico propiamente urbano, con el de la travesía de la carretera N-340 con una intensidad media muy elevada, superior a 7000 vehículos/día, con un notable porcentaje de ellos de tipo pesado.

Este problema se trata de paliar de forma más inmediata con el desdoblamiento funcional de la penetración norte a Alcoi por la mencionada N-340.



17-02-04 - 10-03-04



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

AIC

Los terrenos objeto del presente PRIM se sitúan precisamente al norte del casco urbano del municipio de Alcoi, sobre la denominada *Zona Norte* determinada por una serie de elementos territoriales definitorios como son el barranco del *Sinc*, la explanación del ferrocarril, el cauce del río *Serpis* y el propio límite de término municipal de Cocentaina por el norte.

Dicho sector (SU - Acceso Norte) abordará, de hecho, parte del tejido urbano que deberá resolver y readaptar el actual acceso norte al casco urbano, desde Cocentaina a través de la N-340.

Más concretamente, dichos terrenos quedan configurados por el desdoblamiento de la carretera N-340 en dos grandes ejes como son la calle Tirant lo Blanc de entrada (paralelo al trazado del ferrocarril Alcoi-València), y la Av de València de salida del casco urbano de Alcoi, al norte del mismo.

Esta estratégica posición le confiere una tensión adicional que requiere de un pormenorizado estudio de la ordenación de dicha trama, que expondremos en la Memoria Justificativa del presente documento.

#### **A.1.2.2.- Usos presentes en el suelo, edificaciones e infraestructuras existentes.**

Resulta impropio la determinación de un uso dominante de los terrenos afectados, dada la convivencia de usos tan dispares como el agrícola, el de monte bajo, el industrial o el propiamente residencial.

El primero de ellos se halla en un evidente proceso de abandono, motivado, entre otros factores, por la expectativa de desarrollo urbanístico del sector objeto de estudio, dando como resultado una serie de eriales sin explotación agrícola alguna, alcanzando el 20% de los terrenos pertenecientes al sector.

El denominado monte bajo se encuentra en las laderas de la zona deprimida a modo de cauce natural, en la zona adyacente a la calle Tomás Llàcer.

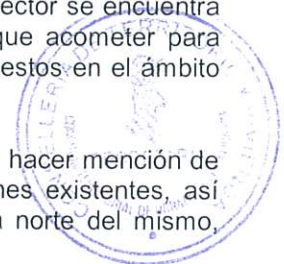
Respecto a las edificaciones residenciales existentes se encuentran en la actualidad sin actividad ni ocupación alguna.

Las naves industriales mantienen, en cambio, su actividad, si bien ésta quedará extinguida en el momento entre en vigor la aprobación definitiva del presente PRIM.

La convivencia histórica de tejidos industriales y residenciales, ha motivado su permanencia hasta el propio PG vigente. No obstante, la presente actuación deberá resolver este estratégico enclave desplazando el actual uso industrial a los polígonos industriales en desarrollo, motivado, además, por la potencial extinción de la actividad.

Respecto a la infraestructura viaria, debemos recordar que el presente Sector se encuentra delimitado por cuatro viales totalmente urbanizados, a los que habrá que acometer para poder resolver correctamente las conexiones de los nuevos viales propuestos en el ámbito del mismo.

En cuanto a las infraestructuras de servicios existentes, cabe únicamente hacer mención de los tendidos de suministro en baja tensión y telefonía a las edificaciones existentes, así como un tendido de media tensión que atraviesa el sector por la zona norte del mismo, desviándose hacia el complejo residencial de Font Dolça.





17-02-04 - 10-03-04

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



AIC

Por otro lado, cabe reseñar la existencia de un punto de recogida de aguas pluviales en el extremo noreste del sector, junto a la intersección de la Av de València con la calle Tomás Llàcer, que conecta de forma canalizada subterránea con la zona de Cotes Baixes. Este pozo de recogida quedará ubicado en la futura parcela calificada como zona verde por el presente PRIM, siendo potestad de los servicios técnicos municipales decidir sobre la permanencia o anulación de dicha canalización.

Toda la información expuesta anteriormente viene debidamente reflejada en el Plano de Información I-07 *Usos, aprovechamientos, edificaciones e infraestructuras existentes* del presente documento.

#### **A.1.2.3.- Aprovechamientos potenciales del territorio.**

La mera clasificación y calificación de los terrenos que nos ocupan como SU de uso dominante residencial por el PG vigente, y dado el grado de consolidación que presenta el entorno del Sector en cuestión, declara un uso potencialmente residencial, si tenemos presente que la aptitud del territorio para su urbanización la define el hecho de que no presenten condiciones singularmente favorables a la implantación de otros usos.

En el caso que nos ocupa, no se conocen otros usos potenciales o previstos (aparte del residencial urbano) que no sea el industrial a extinguir y el agrícola de secano, anteriormente descrito, no existiendo, por tanto, condicionantes de relevancia que puedan afectar al desarrollo del futuro uso residencial previsto, a que están destinados los terrenos objeto del presente Plan.

Respecto al uso industrial a extinguir, en la Memoria Justificativa del presente PRIM expondremos, entre otros aspectos, la propuesta de sustitución de la actividad industrial reconocida por el PG vigente (calificación I1), por la de uso residencial en tipología de manzana cerrada (calificación C2).

#### **A.1.2.4.- Estructura de la propiedad del suelo.**

El Sector que nos ocupa no acusa una excesiva fragmentación parcelaria, acorde al tipo de explotación actual a que se destina, obteniendo dos grupos de parcelas, con un tamaño medio de 6.500 m<sup>2</sup>s el primero y de 400 m<sup>2</sup>s el segundo, aproximadamente.

Dicha estructura parcelaria aparece detallada en el Plano I-08 *Estructura de la propiedad del Suelo según Catastro*, del presente PRIM.

#### **A.1.3.- Condiciones Institucionales.**

##### **A.1.3.1.- Determinaciones urbanísticas del planeamiento vigente.**

Las determinaciones urbanísticas de referencia del presente PRIM son, a todos los efectos, las que establece el PG vigente, a partir de la consideración de los terrenos afectados como aptos para su desarrollo urbanístico dada su clasificación como SU.

Dada la inexistencia de un sector delimitado por el propio PG, los parámetros de aplicación son los que aparecen reflejados en el plano de ordenación pormenorizada *SU 5 Ordenación. Detalle Suelo Urbano y Urbanizable* a escala 1/100, y que reproducimos en el plano de información I-05 (*Planeamiento vigente PG: Ordenación Pormenorizada*) del presente PRIM.





17-02-04 - 10-03-04

Alcoi, a .....

EL/LA SECRETARIO/A

**AIC**

En dicho plano se establecen una serie de zonas de calificación urbanística, cuyos parámetros urbanísticos vienen definidos en las correspondientes ordenanzas particulares de Zona, desarrolladas en el Título 7 *Normas Particulares en Suelo Urbano* de las NNUU del PG.

**A.1.3.2.- Obras programadas y política de inversiones públicas.**

Las únicas obra programadas en los terrenos comprendidos en el Sector, son las referidas a la apertura de dos nuevos viales: bifurcación de la Av de València en sentido entrada, uniendo ésta con la calle Tirant lo Blanc, y la prolongación de la calle Sant Joan Bosco.

Este nuevo trazado viario y configuración del futuro acceso norte a Alcoi, es el que ha motivado la redacción del presente documento, a iniciativa de la propia Corporación municipal, así como la programación conjunta de todos los terrenos incluidos en el Sector con el objeto de desarrollarlos urbanísticamente, siendo en este caso los propietarios quienes asuman los costes de dicha programación y ejecución, por lo que hasta la fecha no se conocen posibles inversiones públicas que puedan sufragar dichos costes.

**A.1.3.3.- Análisis de las afecciones impuestas por la legislación sectorial.**

Tras analizar las diferentes afecciones sectoriales presentes en el término municipal de Alcoi (tanto las derivadas de las infraestructuras territoriales, como las derivadas de los elementos naturales del territorio), podemos constatar que en el Sector *SU - Acceso Norte*, objeto de estudio, no incide afección sectorial alguna.

Valencia, marzo de 2004

Por AMP Associats, S.L.  
LOS ARQUITECTOS



17-02-04 - 10-03-04

Alcoy, a .....

EL/LA SECRETARIO, /A



**AIC**

Handwritten signature in blue ink, written over a dark rectangular background with the letters 'AIC' in white.

## A.2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

### A.2.1.- Objetivos y Criterios Generales de la Ordenación.

Como premisa de partida, se trataba de resolver la futura configuración del acceso norte al casco urbano de Alcoy, a partir de la reordenación de los terrenos ubicados junto a dicho enclave, en lo que denominaremos Sector *SU- Acceso Norte*, garantizando la correcta conexión y articulación con los tejidos urbanos existentes.

La convivencia histórica de tejidos industriales y residenciales, ha motivado su permanencia hasta el propio PG vigente. No obstante, la presente actuación deberá resolver este estratégico enclave desplazando el actual uso industrial a los polígonos industriales en desarrollo, motivado, además, por la potencial extinción de la actividad.

Se plantea, de hecho, la zona como un ensanche residencial, desplazando el uso industrial a las zonas y polígonos en desarrollo tratándose en este caso, además, del principal acceso al casco urbano desde la carretera N-340, y siendo voluntad de la corporación municipal conseguir una imagen urbana que dignifique dicha entrada a la ciudad, formalizando dicha iniciativa a partir de los instrumentos de planeamiento ad-hoc y un correcto ejercicio disciplinar por parte del equipo redactor.

En este sentido, los parámetros urbanísticos (anchos de calles, configuración de las edificaciones, amplitud y dignidad de las áreas ajardinadas, etc.) de reordenación de este singular enclave, tienen como finalidad principal la consecución de un entorno urbanístico habitable, digno y de gran calidad ambiental.

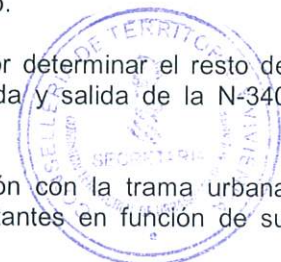
### A.2.2.- Análisis Ponderado de las diferentes Alternativas y Justificación de la Solución Adoptada.

A partir de la premisa antes expuesta se evaluaron las diferentes alternativas ensayadas, manteniendo en todo momento como invariantes las siguientes directrices:

- 1- Potenciar el acceso a la ciudad a través de la *Av. de València*, de tal manera que se produzca una continuidad natural entre las vías principales.
- 2- Cambiar el uso actual de la edificación industrial y consolidar toda la zona con el uso actualmente dominante que es el residencial.
- 3- Concentrar las zonas verdes propuestas por el PG vigente, en una única zona que mejore las características propias de estas zonas, tanto por ubicación como por su geometría.
- 4- Establecer un polo de unión entre las calles Tirant lo Blanc y Av. De València y la conexión con la zona norte a través de la calle Sant Joan Bosco.

Respecto al conjunto de la trama urbana del Sector, quedaba por determinar el resto de viario transversal que debía unir los dos grandes ejes de entrada y salida de la N-340 mencionados anteriormente.

Se valoraron las distintas propuestas según criterios de conexión con la trama urbana colindante y de racionalización de las parcelas edificables resultantes en función de su geometría y la tipología edificatoria a emplear.



17-02-04 - 10-03-04

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



**AIC**

Finalmente se opta por el trazado que resuelve la prolongación de la calle Sant Joan Bosco hacia la calle Tirant lo Blanc, mediante una bifurcación que genera una parcela edificable de geometría sensiblemente triangular.

Respecto a la tipología residencial a emplear, se ensayaron tanto la de edificación abierta como la de manzana cerrada, optando por esta última al tratarse de un tipo edificatorio que, por definición, enfatiza la alineación de vial, y se conseguía reforzar el nuevo trazado viario y la propia configuración del nuevo acceso al casco urbano.

### **A.2.3.- Justificación de su Adecuación a la Ordenación Estructural.**

#### **A.2.3.1.- Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.**

En el caso que nos ocupa, nos encontramos ante un Sector de SU residencial, en la posición estratégica que le otorga el papel de configurador del futuro acceso norte al casco urbano de Alcoi, tal y como hemos descrito anteriormente.

Al tratarse, además, de un suelo urbano semiconsolidado, con unas claras condiciones de conexión y articulación con la trama existente, parece obvia la prioridad de su ejecución, dentro de la secuencia lógica de ocupación del territorio.

#### **A.2.3.2.- Ficha de Planeamiento y Gestión.**

El vigente PG detalla, en el Plano SU 5 la ordenación pormenorizada de los terrenos incluidos en el Sector SU - Acceso Norte, estableciendo las alineaciones de cada una de las parcelas, así como la calificación urbanística de las mismas, obteniendo los parámetros urbanísticos de cada zona a través de las Normas Particulares en SU, que establece el PG para cada una de dichas zonas.

Tal y como hemos expuesto en el apartado A.2.1, el presente PRIM pretende resolver la futura configuración del acceso norte al casco urbano de Alcoi, a partir de la reordenación de los terrenos ubicados junto a dicho enclave así como desplazar el uso industrial vigente a las zonas y polígonos en desarrollo, para lo cual debe redefinir tanto las alineaciones del PG vigente, como la calificación urbanísticas de dichos terrenos.

A la vista de dichas características, y tras ajustar la ordenación del Sector a todos y cada uno de los objetivos enunciados anteriormente, el presente PRIM establece la siguiente Ficha de Planeamiento y Gestión.



17-02-04 - 10-03-04

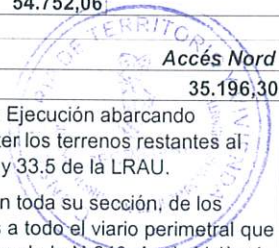


Alcoi, a .....  
EL/LA SECRETARIO,IA

*[Handwritten signature]*

AIC

DATOS GENERALES	Municipio		Alcoi			
	Sector Plan General		-----			
	Denominación		SU - Acceso Norte			
	Clase de Suelo		Urbano			
	Figura de Planeamiento		Plan de Reforma Interior de Mejora			
	<b>SUPERFICIES</b>					
	Superficie computable Sector	m <sup>2</sup> s	36.625,55			
	Sup. Red Primaria ∈ al Sector	m <sup>2</sup> s	21.144,72			
	Superficie total Sector	m <sup>2</sup> s	36.625,55			
	Red Primaria adscrita comput. como Red Sec	m <sup>2</sup> s	0,00			
	Red Primaria adscrita No comp. como Red Sec	m <sup>2</sup> s	0,00			
	Sup. Total ámbito planeamiento	m <sup>2</sup> s	36.625,55			
	<b>USOS Y APROVECHAMIENTOS</b>					
	Índice Edificabilidad bruta máx.	IEB	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	1,495		
	Edificabilidad bruta máx.	EB	m <sup>2</sup> t	54.752,06		
Uso global	Residencial					
Tipologías edificatorias dominantes	Manzana con patio central (C2)					
SUELO DOT. PÚBL.	Código		m <sup>2</sup> s	% Sector comput		
	Red Prim. Suelo Dotacional Adscrito No computable		0,00			
	Red Prim. Suelo. Dot ∈ Comput. como Red Secund.		PRV	11.860,47	32,38%	
	Red Prim. Suelo. Dot ∈ No comp. como Red Secund.		PJL	9.284,25	25,35%	
	Red Secundaria Suelo Dotacional		SD	14.802,46	40,42%	
	Zonas Verdes computables		SZV	0,00	0,00%	
	Equipamientos		SEQ	0,00	0,00%	
	Red Viaria		SRV	14.802,46	40,42%	
	Red Complem. Afecciones Sectoriales		ZA	0,00	0,00%	
	Total Reserva Suelo Dotacional			24.086,71	65,76%	
SUELO DE TITULARIDAD PRIVADA	Código			% Sector comput		
	Infraestructura - servicio urbano		ID	m <sup>2</sup> s	0,00	0,00%
	Dotacional titularidad privada			m <sup>2</sup> s	0,00	
				m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s br	0,00	
				m <sup>2</sup> t	0,00	
	Parcelas Uso Residencial		IER	m <sup>2</sup> s	12.538,84	34,24%
			ER	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s br	1,495	
				m <sup>2</sup> t	54.752,06	
	Parcelas Uso Terciario		IET	m <sup>2</sup> s	0,00	0,00%
			ET	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s br	0,000	
			m <sup>2</sup> t	0,00		
Parcelas Uso Industrial		IEI	m <sup>2</sup> s	0,00	0,00%	
			m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s br	0,00		
		EI	m <sup>2</sup> t	0,00		
Total Suelo de Titularidad Privada			m <sup>2</sup> s	12.538,84		
Total Aprovechamiento Lucrativo			m <sup>2</sup> t	54.752,06		
CONDICIONES	Denominación Unidad de Ejecución		Accés Nord			
	Sup. Unidad de Ejecución	UE	m <sup>2</sup> s	35.196,30		
	<p>Condiciones de conexión y desarrollo: Se delimita una única Unidad de Ejecución abarcando prácticamente la totalidad del Sector SU - Acceso Norte, debiéndose someter los terrenos restantes al régimen de Actuaciones Aisladas, en virtud de lo establecido en los Art. 23.2 y 33.5 de la LRAU.</p> <p>Las condiciones de conexión quedan garantizadas a partir de la ejecución en toda su sección, de los viales interiores de nueva creación, y de la correcta conexión de los mismos a todo el viario perimetral que delimita el Sector, fundamentalmente a las dos arterias principales que nacen de la N-340: Av de València y calle Tirant lo Blanc.</p>					





17-02-04 - 10-03-04

Alcalde a .....

EL/LA SECRETARIO/A

AIC

### **Situación de la actuación respecto a la secuencia lógica del desarrollo del Plan.**

Se delimita una única Unidad de Ejecución abarcando prácticamente la totalidad del Sector SU - Acceso Norte, debiéndose someter los terrenos restantes al régimen de Actuaciones Aisladas, en virtud a lo establecido en los Art. 23.2 y 33.5 de la LRAU.

### **Condiciones de integración y de conexión de la actuación.**

Las condiciones de conexión quedan garantizadas a partir de la ejecución en toda su sección, de los viales interiores de nueva creación, y de la correcta conexión de los mismos a todo el viario perimetral que delimita el Sector, fundamentalmente a las dos arterias principales que nacen de la N-340: Av de València y calle Tirant lo Blanc.

### **Delimitación de la Unidad de Ejecución y criterios para futuras delimitaciones o redelimitaciones.**

La actuación UE *Accès Nord*, constituye en sí misma una única Unidad de Ejecución.

### **Establecimiento de coeficientes de homogeneización entre tipologías.**

En el caso que nos ocupa, y dado que nos encontramos ante una única tipología residencial (manzana cerrada con patio central: C2), no procede el establecimiento de dichos coeficientes.

### **A.2.4.- Descripción y Justificación de la Ordenación Pormenorizada Propuesta.**

A partir de los criterios generales y directrices expuestos en los apartados A.2.1 y A.2.2, pasamos a pormenorizar la ordenación resultante.

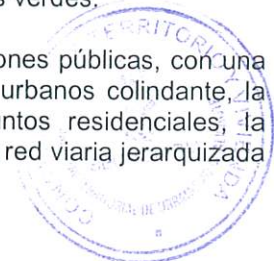
Ésta parte de la potenciación de la alineación de la Av de València en su sentido de entrada, provocando a partir de la calle Sant Joan Bosco una suave transición y conexión de forma eviada (calle A) a la actual ronda Tirant lo Blanc.

Dicha bifurcación genera una tensión añadida en la parcela resultante de definir este nuevo trazado de conexión (m1), teniendo en cuenta además, que esta parcela adopta una alineación adelantada respecto a la Av de València. Este cambio de alineación se debe al papel que asume de elemento de nexo y transición a partir del final de la calle Joan Gil-Albert, partiendo de un ancho de vial de 20m hasta alcanzar los 39m de la Av de València.

Dicha ubicación le confiere, además, el carácter de hito urbano que hace las veces de elemento redireccionador de la circulación de entrada a la ciudad, desde la Av de València hacia la calle Tirant lo Blanc.

A partir de aquí se trataba básicamente de organizar, a través de una estructura viaria racional, las diferentes parcelas residenciales resultantes, una vez garantizadas las reservas de suelo dotacional público necesarias, referentes a red viaria y zonas verdes.

El Plan propone, de este modo, la integración del sistema de dotaciones públicas, con una estructura urbana interna basada en la articulación con los tejidos urbanos colindante, la optimización geométrica de las manzanas que forman los conjuntos residenciales, la disposición ordenada de las zonas verdes y áreas ajardinadas, y una red viaria jerarquizada que estructura el conjunto de ordenación.



17-02-04 - 10-03-04  
Alcoy, a .....  
EL/LA SECRETARIO/A



**AIC**

Como hemos comentado anteriormente, para resolver las conexiones transversales entre los dos principales ejes de entrada y salida al casco urbano, se opta por el trazado que resuelve la prolongación de la calle Sant Joan Bosco hacia la calle Tirant lo Blanc (calle B), mediante una segunda bifurcación que genera una parcela edificable de geometría sensiblemente triangular (m2).

Por último, se traza un segundo vial transversal (calle C) que delimita la zona verde agrupada al norte del Sector (m4.1) y configura la parcela residencial de mayores dimensiones (m3).

La distribución funcional del conjunto de viales que estructura el sector, aparece detallada en el cuadro adjunto, así como en el plano O.05 (*Secciones Viarias*).



17-02-04-10-00-04



Alcoi, a ... LA SECRETARIA

*[Handwritten signature]*

AIC

Accés nord

TIPO FUNCIONAL			DISTRIBUCIÓN FUNCIONAL										
Vial Tipo	Calle	Código	Tipo de vía	Zona	Uso	Ancho	Acera	Aparc.	Calzada	Mediana	Calzada	Aparc.	Acera
V1	Av. València 1	VAU1	Arterial Urbana tipo 1	SC	R3	25,45	10,00	-	9,00	-	-	1,95	4,50
V2	Av. València 2	VAU2	Arterial Urbana tipo 2	SC	R3	39,00	5,45	2,00	6,00	4,05	6,00	2,00	13,50
V3	A	VAU3	Arterial Urbana tipo 3	SC	R3	20,00	4,50	-	9,00	-	-	2,00	4,50
V4	B	VCO	Colectora	SC	R3	15,00	2,00	2,00	7,00	-	-	2,00	2,00
V5	C	VLO	Local	SC	R3	12,00	2,00	-	6,00	-	-	2,00	2,00

**LEYENDA**

**Zona**

- ND Áreas de nuevos desarrollos
- SC Zonas sin consolidar
- CA Zonas casco antiguo

**Uso**

- R1 Residencial de baja densidad. Hasta 35 viv /Ha
- R2 Residencial de media densidad. Hasta 50 viv /Ha
- R3 Residencial de alta densidad. Hasta 75 viv /Ha

**Tipo de vía**

VAU	Arterial Urbana	Forman parte de un itinerario no urbano. Carreteras con posibilidad de control parcial o sin control de accesos, cruces a nivel para vehículos y peatones y aceras integradas en la sección transversal.
VRU	Ronda Urbana	Elementos estructurantes, con control de accesos, configuración de nudos y coordinación con el planeamiento urbanístico.
VCO	Colectoras	Distribución de tráfico desde las vías primarias a las calles locales. Tráfico preferentemente urbano con longitudes medias de viaje.
VLO	Locales	Vías con función principal de acceso a colindantes. Muy escaso tráfico de paso comparado con el de tráfico de acceso.
VLU	Límite Urbano	Circulación concebida en el planeamiento urbanístico como límite de la zona urbana o urbanizable. Mantiene alineaciones de edificación en uno de sus flancos y otro permanece abierto. Debe conciliar dos tipos de tejido territorial distinto: el urbano y el rural, con problemas de cortes en el viario urbano y en los carriles de acceso.
VPT	Peatonales	Sección transversal asimétrica. Vías de uso exclusivo peatonal o mixto.





17-02-04 - 10-03-04



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

AIC

Respecto a las parcelas edificables, la disposición y cuantía de las mismas no es si no el resultado de la estructuración jerárquica y ordenada de la Red Viaria, así como del resto de parcelas dotacionales, persiguiendo, en todo momento, la obtención de unas profundidades razonables de parcela que permitan resolver de manera digna el desarrollo de las futuras edificaciones.

Éstas se resuelven, finalmente, mediante la tipología de manzana cerrada con patio central (identificada como C2 por el PG vigente), ajustando las diferentes alturas de la edificación a las circunstancias de cada parcela, en lo que se refiere a la sección del vial al que se enfrentan, los cambios considerables de rasante de la red viaria del sector, a las preexistencias a las cuales de deben adosar, y a los referentes edificatorios de su entorno más próximo.

Dicha tipología tiene como parámetros urbanísticos definitorios, la alineación de vial, la profundidad máxima edificable y la altura reguladora en función del número máximo de plantas permitido.

A este respecto debemos recordar que en las correspondientes Normas Urbanísticas del presente PRIM, se pormenorizan las condiciones de la edificación y el régimen de usos aplicables a cada una de las distintas zonas de ordenación urbanística que se establece en el dicho documento (ver Plano O-02 *Zonas de Calificación Urbanística*).

La situación privilegiada de la parcela m1, debía resolver además de la bifurcación del vial de acceso al casco urbano, la medianera que provoca actualmente una edificación existente de 9 plantas, ubicada en el encuentro de la calle Fontilles con la Av de València, a través de la alineación de dicha parcela m1, proponiendo la continuación de su plano de fachada a través de un suave quiebro que define el plano de transición entre las calles Joan Gil-Albert y Av de València.

#### A.2.5.- Definición, Cómputo y Justificación de los Estándares y Elementos Propios de la Red Secundaria.

##### Cumplimiento Art. 17 Anexo RPCV.

Al tratarse de un SU previamente ordenado pormenorizadamente por el PG, deberemos garantizar que la relación entre el índice de suelo dotacional (ISD) y el índice de edificabilidad bruta (IEB) de la nueva ordenación (n) sea mayor que la misma relación en la antigua ordenación (a), de modo que:

$$ISD_n / IEB_n > ISD_a / IEB_a$$

En el caso que nos ocupa, tenemos los siguientes parámetros:

$$IEB_n = IEB_a = 1,495 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$$

$$\text{PGOU: } ISD_a = 0,576 \text{ m}^2\text{s}/\text{m}^2\text{s}$$

$$\text{PRIM: } ISD_n = 0,658 \text{ m}^2\text{s}/\text{m}^2\text{s}$$

Por lo que **se cumple** la condición del Art. 17 del Anexo RPCV:

$$0,658 / 1,495 > 0,576 / 1,495$$



17-02-04 - 10-03-04



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

**AIC**

**A.2.6.- Delimitación de las Unidades de Ejecución y Justificación de sus Condiciones Legales y Reglamentarias.**

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 63.4 del RPCV, el PRIM delimitará una o varias Unidades de Ejecución para su desarrollo por Actuaciones Integradas.

En este caso, la coherencia de la urbanización proyectada propicia que se delimite una única Unidad de Ejecución, abarcando prácticamente la totalidad del Sector *SU - Acceso Norte*, con una superficie total de 35.196,30 m<sup>2</sup>s.

Dicha delimitación cumple, en cualquier caso, las condiciones que establecen los artículos 115 y 117 del mencionado Reglamento.

**A.2.7.- Delimitación de Áreas que puedan ser Objeto de Ordenación Mediante Estudio De Detalle.**

En la ordenación del Sector *SU - Acceso Norte*, podrán formularse Estudios de Detalle que tengan por ámbito uno o varios *Conjuntos Residenciales* de los señalados en el Plano O.03 *Régimen Urbanístico*, y por objeto establecer una solución arquitectónica de conjunto, con las siguientes condiciones:

- a) El ámbito del Estudio de Detalle deberá abarcar uno o varios *Conjuntos Residenciales* completos.
- b) No podrá aumentarse la edificabilidad sobre rasante asignada por este Plan en el ámbito del Estudio de Detalle.
- c) No podrá aumentarse el número máximo de plantas sobre rasante, asignado por este Plan, permitiendo únicamente una reducción de dos plantas respecto a la máxima establecida por el presente PRIM.
- d) Podrá remodelarse la configuración de la superficie ocupable sobre rasante, sin superar en ningún caso, ocupación la máxima del 80%, y siempre y cuando dicha remodelación no implique menores distancias, que las que se establecen en este Plan Parcial, respecto de los lindes laterales o testeros con otras parcelas de su entorno, no incluidas en el ámbito del Estudio de Detalle.

Dichos Estudios de Detalle estarán redactados, en cualquier caso, de conformidad con lo dispuesto en el Art.100 del RPCV.

Valencia, marzo de 2004

Por AMP Associats, S.L.  
LOS ARQUITECTOS

ANEXO 1 : CUADRO GENERAL DE PARÁMETROS.  
CUADRO PORMENORIZADO DE SUPERFICIES.

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

17-02-04 - 10-03-04



Alcoy, a .....

EL/LA SECRETARIO./A

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and strokes, positioned over the text "EL/LA SECRETARIO./A".



17-02-04 - 10-03-04



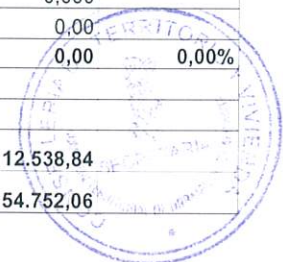
Alcoi, a ..... EL/LA SECRETARIO/A

AIC

			PGOU	PRIM
Municipio			Alcoi	Alcoi
Denominación				SU - Acceso Norte
Uso global			Residencial	Residencial
Superficie computable Sector	m <sup>2</sup> s			36.625,55
Sup. Red Primaria ∈ al Sector	m <sup>2</sup> s			21.144,72
Superficie total Sector	m <sup>2</sup> s			36.625,55
Red Primaria adscrita comput. como Red Sec	m <sup>2</sup> s			0,00
Red Primaria adscrita No comp. como R Sec	m <sup>2</sup> s			0,00
Sup. Total ámbito planeamiento	m <sup>2</sup> s			36.625,55
Índice Edificabilidad bruta máx.	IEB	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s		1,495
Edificabilidad bruta máx.	EB	m <sup>2</sup> t	54.752,06	54.752,06

SUELO DOTACIONAL PÚBLICO			PGOU	PRIM	
Código			m <sup>2</sup> s	m <sup>2</sup> s	% Sect comp
Red Prim. Suelo Dotacional Adscrito No computable					0,00
	Zonas Verdes	PQL			
	Equipamientos	PEQ			
	Red Viaria	PRV			
Red Prim. Suelo. Dot Adscrito Computable como Red Secundaria					0,00
Red Prim. Suelo. Dot ∈ Computable como Red Secundaria				11.860,47	32,38%
	Red Viaria	PRV		11.860,47	
Red Prim. Suelo. Dot ∈ No computable como Red Secundaria				9.284,25	25,35%
	Zonas Verdes	PJL	9.282,23	9.284,25	
Red Secundaria Suelo Dotacional				14.802,46	40,42%
	Suelo Dot. (Z. Verde + Equip.)	SD-SRV-AV		0,00	0,00%
	Zonas Verdes computables	SZV		0,00	0,00%
	Equipamientos	SEQ		0,00	0,00%
	Red Viaria	SRV	11.811,97	14.802,46	40,42%
	Aparcamientos	AV		100	
Red Complem. Afecciones Sectoriales				0,00	0,00%
Total Reserva Suelo Dotacional			21.094,20	24.086,71	65,76%

SUELO DE TITULARIDAD PRIVADA			PGOU	PRIM	
Código			m <sup>2</sup> s		% Sect comp
Infraestructura - servicio urbano	ID	m <sup>2</sup> s		0,00	0,00%
Dotacional titularidad privada		m <sup>2</sup> s		0,00	
		m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s br			
		m <sup>2</sup> t			
Parcelas Uso Residencial	IER	m <sup>2</sup> s		12.538,84	34,24%
	ER	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s br		1,495	
Parcelas Uso Terciario		m <sup>2</sup> t		54.752,06	
	IET	m <sup>2</sup> s		0,00	0,00%
	ET	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s br		0,000	
Parcelas Uso Industrial		m <sup>2</sup> s		0,00	0,00%
	IEI	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s br			
	EI	m <sup>2</sup> t			
Total Suelo de Titularidad Privada		m <sup>2</sup> s		12.538,84	
Total Aprovechamiento Lucrativo		m <sup>2</sup> t		54.752,06	



17-02-04 - 10-03-04



Alcoy, a .....

EL/LA SECRETARIO/A

AIC

Manzana	Parcela	Código	Uso dominante	Sup. parc. m <sup>2</sup> s	Sup. ocup. m <sup>2</sup> s	Sup. e. libre m <sup>2</sup> s	Coef Ed /ocup m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> s	Coef. Ed. neto m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> s	Edificab. m <sup>2</sup> t	Nº aparc.
m1	m1	C2	Resid. Múltiple	2.829,67	2.829,67	0,00	5,042	5,042	14.266,82	14
m2	m2	C2	Resid. Múltiple	1.788,91	1.291,61	497,30	6,161	4,449	7.958,18	17
m3	m3.1	C2	Resid. Múltiple	3.402,56	1.905,96	1.496,60	5,879	3,293	11.205,44	3
	m3.2	C2	Resid. Múltiple	4.517,70	2.912,79	1.604,91	7,320	4,720	21.321,62	30
m4	m4	V2	Jardín	9.284,25						36
Z. Verdes computables		PJL	Jardines	0,00						
		SJL	Jardines	0,00						
		SAL	Áreas de Juego	0,00						
		SZV	Total	0,00						
Z. Verdes No computables		PJL	Jardines	9.284,25						
Equipamientos		SEQ		0,00						
Esp. Libres e Red Viaria		SEL		0,00						
Red Viaria		SRV		14.802,46						
Aparcamientos		AV								100
Red Comp. Afecc. Sect		ZA		0,00						
Total Suelo Dotacional Público e al Sector				14.802,46						
Infraestr. - serv. Urbano		ID	Infraest. Serv.	0,00						
Dot. titularidad privada				0,00						
Parc. Uso Residencial		C2	Resid. Múltiple	12.538,84	8.940,03	3.598,81			54.752,06	
		Total Residencial		12.538,84	8.940,03	3.598,81			54.752,06	
Parcelas Uso Terciario										
		Total Terciario		0,00	0,00	0,00			0,00	
Parcelas Uso Industrial										
		Total Industrial		0,00	0,00	0,00			0,00	
Total Suelo de Titularidad Privada				12.538,84					54.752,06	
TOTAL SECTOR				36.625,55						



17-02-04 - 10-03-04



Alcoy, a .....

EL/LA SECRETARIO,/A

AIC

## B- PARTE CON EFICACIA NORMATIVA.

### B.1.- NORMAS URBANÍSTICAS.

Capítulo Primero: Disposiciones generales.

Capítulo Segundo: Parámetros urbanísticos. Definiciones.

Capítulo Tercero: Zona V2 (PJL). Suelo Dotacional Público: Zona Verde. Condiciones Particulares.

Capítulo Cuarto: Zona PRV / SRV. Suelo Dotacional Público: Red Viaria. Condiciones Particulares.

Capítulo Quinto: Zona C2. Residencial manzana cerrada con patio central. Condiciones Particulares.

### B.2.- DOCUMENTO DE HOMOLOGACIÓN

B.2.1.- Objeto.

B.2.2.- Alcance Territorial.

B.2.3.- Alcance Material.

B.2.4.- Tramitación.

B.2.5.- Determinaciones Urbanísticas del Planeamiento Vigente en el Ámbito de la Homologación.

B.2.6.- Ordenación Propuesta. Determinaciones Estructurales y Pormenorizadas.

### B.3.- PLANOS DE ORDENACIÓN.

O-01	ESTRUCTURA GENERAL DE COMUNICACIONES Y ACCESOS	1/2.000
O-02	ZONAS DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA	1/1.000
O-03	RÉGIMEN URBANÍSTICO	1/1.000
O-04	RED VIARIA. ALINEACIONES Y RASANTES	1/1.000
O-05	SECCIONES VIARIAS	1/100
O-06	DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN	1/1.000



17-02-04 - 10-03-04



Alcoy, a .....

EL/LA SECRETARIO/A

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

AIC

## B.1.- NORMAS URBANÍSTICAS.

### ÍNDICE

- Capítulo Primero: Disposiciones generales.
- Capítulo Segundo: Parámetros urbanísticos. Definiciones.
- Capítulo Tercero: Zona V2 (PJL). Suelo Dotacional Público: Zona Verde. Condiciones Particulares.
- Capítulo Cuarto: Zona PRV / SRV. Suelo Dotacional Público: Red Viaria. Condiciones Particulares.
- Capítulo Quinto: Zona C2. Residencial manzana cerrada con patio central. Condiciones Particulares.



17-02-04 - 10-03-04



Alcoi, a .....

EL/LA SECRETARIO./A

AIC

## **CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES.**

### **Artículo 1.1. Ámbito.**

El ámbito del Plan de Reforma Interior de Mejora Sector *SU - Acceso Norte* y, por tanto, de las presentes Normas Urbanísticas (en adelante NNUU), es el señalado en los Planos de Ordenación.

### **Artículo 1.2. Objeto del Plan de Reforma Interior.**

El objeto del presente Plan de Reforma Interior de Mejora (en adelante PRIM) es la redefinición de la ordenación pormenorizada establecida por el Plan General (en adelante PG) vigente, de los terrenos incluidos en su ámbito, para resolver la futura configuración del acceso norte al casco urbano de Alcoi, así como su incorporación al proceso de urbanización mediante la programación de las correspondientes Actuaciones Integradas, para, de este modo, regular la implantación de un conjunto de unidades residenciales que desarrollen la tipología descrita en la Memoria Justificativa del PRIM, a saber:

- Residencial manzana cerrada con patio central (C2)

### **Artículo 1.3. Vigencia.**

El PRIM entrará en vigor con la publicación del contenido del acuerdo de su aprobación definitiva y tiene una vigencia indefinida, sin perjuicio de su modificación o revisión, según lo dispuesto en el artículo 59 de la LRAU 6/1994, en relación con el artículo 179 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

Procederá la revisión de este Plan cuando por la revisión del PG vigente se afecten de manera fundamental las determinaciones de su ordenación.

### **Artículo 1.4. Efectos de la aprobación del Plan de Reforma Interior.**

El presente PRIM, según lo dispuesto en el artículo 59 de la LRAU 6/1994, es público, ejecutivo y obligatorio desde el momento que se publique su acuerdo de aprobación definitiva, en los términos que establece el citado artículo para la entrada en vigor de los instrumentos de planeamiento.

### **Artículo 1.5. Obligatoriedad.**

Los particulares, al igual que la administración, quedan obligados en cualquier actuación sobre su ámbito a respetar la legislación vigente aplicable, sus Reglamentos y las prescripciones de las normas y planos del presente PRIM.

### **Artículo 1.6. Interpretación.**

Las prescripciones de estas normas deben interpretarse de acuerdo con su contenido y con los fines y objetivos del presente PRIM, expresados en la memoria y resto de documentación.





17-02-04 - 10-03-04



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

AIC

Cuando exista un caso de duda por contradicción entre dos documentos o estos con la realidad, el Ayuntamiento resolverá, equilibrando en lo posible el mantenimiento de las superficies dotacionales y del aprovechamiento sin implicar, en ningún caso, disminución de la cuantía de las cesiones correspondientes al aprovechamiento privado en cada caso.

Se admitirán pequeños ajustes a la realidad catastral o topográfica en el momento de aplicar las determinaciones contenidas en el PRIM, siempre que no impliquen variaciones superiores al 5% de las superficies afectadas. Estos ajustes no serán considerados como modificación del presente Plan.

#### Artículo 1.7. Administración actuante.

Los organismos competentes para la tramitación y gestión del presente PRIM, son el Ayuntamiento de Alcoi, además de los Organismos públicos que en su caso deban decidir sobre la validez de algunos de los extremos de este Plan.

#### Artículo 1.8. Actos sujetos a licencia.

Estarán sujetos a licencia previa, aquellos actos para los que así lo exija la normativa vigente contenida en el Capítulo correspondiente de las NNUU del PG de Alcoi.

#### Artículo 1.9. Fuera de ordenación.

Se entenderán fuera de ordenación las construcciones que presenten una de estas características:

1. Ocupar el viario público previsto por el Plan.
2. Ocupar los espacios libres previstos por el Plan, salvo que se trate de construcciones que puedan armonizar con un entorno ajardinado y sólo ocupen una porción minoritaria de su superficie.
3. No cumplir las determinaciones referentes al régimen urbanístico, reguladas en el Plano O-03 *Régimen Urbanístico*, así como en las presentes NNUU.

De las construcciones que queden en situación de *fuera de ordenación* tras la aprobación del Plan, éste distingue aquellas que, por el hecho de ocupar el suelo dotacional objeto de cesión deban eliminarse para poder realizar las obras de urbanización previstas en dicho Plan (supuestos 1 y 2), de aquellas otras que, aun no invadiendo dicho suelo dotacional, no cumplan las determinaciones y parámetros urbanísticos fijados por el planeamiento propuesto (supuesto 3). Esto es, se distinguen las que se consideran incompatibles con la ejecución del Plan (supuestos 1 y 2), de aquellas que no lo son (supuesto 3).

Quedan establecidos de este modo dos regímenes de *fuera de ordenación*:

- a) Fuera de ordenación Ejecutivo: supuestos 1 y 2.
- b) Fuera de ordenación Transitorio: supuesto 3.



17-02-04 - 10-03-04



AIC

**Artículo 1.10. Obras permitidas en las construcciones en situación de fuera de ordenación.**

Se estará a lo dispuesto en el artículo 184 del RPCV.

**Artículo 1.11. Documentación del Plan de Reforma Interior.**

1. Son documentos integrantes del presente PRIM:

A.- Parte sin eficacia normativa.

A.1.- Memoria Informativa.

A.2.- Memoria Justificativa.

Anexo 1: Cuadro general de parámetros.  
Cuadro pormenorizado de superficies.

A.3.- Planos de Información.

B.- Parte con eficacia normativa.

B.1.- Normas Urbanísticas.

B.2.- Documento de Homologación.

B.3.- Planos de Ordenación.

2. Tendrán *eficacia normativa*, las presentes Normas Urbanísticas, el Documento de Homologación y los Planos de Ordenación.

**Artículo 1.12. Zonas de Ordenación Urbanística.**

El PRIM establece las siguientes Zonas de Ordenación Urbanística (ver *Plano O.02 Zonas de Calificación Urbanística*).

**Red Primaria de Suelo Dotacional.**

- PRV Red viaria.
- V2 (PJL) Zona Verde (Jardín).

**Red Secundaria de Suelo Dotacional.**

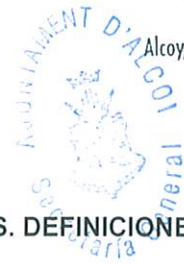
- SRV Red viaria.

**Zonas de Uso dominante Residencial.**

- C2 Residencial manzana cerrada con patio central.



17-02-04 - 10-03-04



Alcoi, a .....

EL/LA SECRETARIO./A

**AIC**

## **CAPÍTULO SEGUNDO: PARÁMETROS URBANÍSTICOS. DEFINICIONES.**

A todos los efectos, será de aplicación la regulación normativa contenida en el Título 5 *Normas Generales de la edificación y de las redes de infraestructuras*, de las NNUU del PG de Alcoi.

## **CAPÍTULO TERCERO: ZONA V2 (PJL). SUELO DOTACIONAL PÚBLICO: ZONA VERDE. CONDICIONES PARTICULARES.**

La regulación de la Zona V2 queda establecida en el *Capítulo 7 Ordenanza zonas verdes y espacios libres*, del *Título 7 Normas Particulares en Suelo Urbano*, de las NNUU del PG de Alcoi, y que reproducimos a continuación:

### *CAPÍTULO 7. Ordenanza zonas verdes y espacios libres.*

#### *Artículo 475. Ámbito y división en zonas.*

1.- *La ordenanza de zonas verdes y espacios libres es de aplicación en el ámbito grafiado con la correspondiente trama en los planos de calificación del suelo urbano y señaladas con la abreviatura V.*

2.- *Dentro de esta ordenanza se distinguen las siguientes zonas:*

*Zona V-1: Parques y grandes zonas verdes.*

*Zona V-2: Jardines y espacios libres.*

3.- *Las pequeñas zonas verdes y libres asociadas a la red viaria: bulevares, isletas, etc., quedan grafiadas como tal en los planos de calificación de suelo pero no tienen el carácter de las que se regulan dentro de esta ordenanza dada su vinculación y dependencia de aquella. No son de aplicación y dependencia de aquella. No son de aplicación a este zonas, por tanto, las condiciones de transformación de uso que se recogen en el art. 351 pudiendo sufrir variaciones en su superficie y demás características al redactarse los proyectos de urbanización del tramo viario del que forman parte.*

#### *Artículo 476. Dotación de aparcamiento.*

1.- *Los usos compatibles con las zonas libres integradas en éstas, quedan dispensados de las determinaciones referentes a la dotación de aparcamientos.*

2.- *En todo caso, los espacios dedicados al estacionamiento de vehículos se dispondrán asociados al viario público y se ubicarán preferentemente en el perímetro de las zonas libres de forma que no interfieran el libre tránsito o la estancia de personas.*



17-02-04 - 10-03-04

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



AIC

Artículo 477. Dotación de servicios e infraestructuras.

1.- Todas las zonas verdes de uso intensivo dispondrán de las redes de infraestructura (alumbrado, agua, red de riego y drenajes) y mobiliario (bancos, papeleras, etc.) necesarios para su correcto uso y mantenimiento.

2.- En las zonas de superficie superior a 2 Ha., deberán preverse aseos públicos.

Artículo 478. Usos en zonas V-1.

1.- Se autorizan como usos compatibles los siguientes:

a.- Vivienda, exclusivamente para el personal encargado del mantenimiento y vigilancia de la zona y con un máximo de 100 m2 por cada 2 Ha. de parque.

b.- Terciario.

- Comercial, únicamente puestos de bebidas, artículos para niños, etc. con una superficie máxima de 10 m2 cada uno y 2 puestos por Ha.
- Recreativo, al aire libre con una separación máxima del 10% de la zona verde y una edificabilidad complementaria inferior a 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

c.- Dotacional.

- Cultural e instalaciones al aire libre o son construcciones cuya edificabilidad no exceda de 0,2 m2/m2.
- Deportivo, con las mismas condiciones que el punto anterior.

El conjunto de usos rotacionales distintos del de zona verde, no podrá exceder del 20% de la superficie total de la misma.

2.- El 60% como mínimo de la superficie total de la zona verde deberá estar tratado con vegetación, pudiendo dedicarse el resto a paseos, zonas de estancia o usos previstos en el punto anterior.

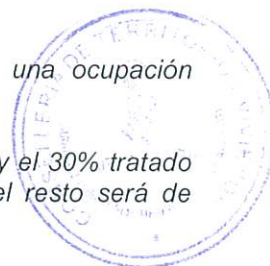
Artículo 479. Usos en zonas V-2.

1.- Se autoriza como usos compatibles los siguientes:

a.- Comercial, únicamente puestos de bebidas, etc. con una superficie de 10 m2 cada uno y de 4 puestos por Ha.

b.- Rotacional, únicamente en su clase cultural con una ocupación máxima edificada de 10% del total de la zona.

2.- Como mínimo el 20% de la superficie deberá estar arbolada y el 30% tratado con superficie pisable y dotado de elementos para estancia, el resto será de ordenación y tratamientos libres.



17-02-04 - 10-03-04



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

AIC

*Artículo 480. Instalaciones provisionales.*

*El Ayuntamiento podrá autorizar, con carácter temporal, las construcciones desmontables para la instalación de mercadillos, guiñol, teatro al aire libre, espectáculos de luz y sonido, etc, siempre que el recinto tenga dimensiones y condiciones de accesibilidad adecuadas.*

#### **CAPÍTULO CUARTO: ZONA PRV / SRV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO: RED VIARIA. CONDICIONES PARTICULARES.**

##### **Artículo 4.1. Ámbito.**

Las Zonas PRV / SRV (Suelo Dotacional Público: Red viaria) están constituidas por las áreas expresamente señaladas con este título en el Plano *O.02 Zonas de Calificación Urbanística*.

##### **Artículo 4.2. Condiciones específicas.**

1. En los Planos *O.04 Red Viaria. Alineaciones y rasantes* y *O.0.5 Secciones tipo de viario* se indican las características principales de la red viaria que deberán ser contempladas en el correspondiente Proyecto de Urbanización.
2. Las dimensiones de la red viaria propuesta permite la previsión de plazas de aparcamiento, cumpliendo el Art.10 del Anexo al RPCV.
3. Las rasantes viarias son las que vienen definidas en el Plano *O-04 Red Viaria. Alineaciones y rasantes*, sin perjuicio de que se ajusten posteriormente al correspondiente Proyecto de Urbanización.

#### **CAPÍTULO QUINTO: ZONA C2. RESIDENCIAL MANZANA CERRADA CON PATIO CENTRAL. CONDICIONES PARTICULARES.**

Para todos aquellos parámetros no regulados en las presentes NNUU, se estará a lo dispuesto en el Capítulo 2 *Ordenanzas de edificación cerrada*, del Título 7 *Normas Particulares en Suelo Urbano*, de las NNUU del PG de Alcoi.

##### **Artículo 5.1. Ámbito.**

La Zona C2 (Residencial manzana cerrada con patio central) está constituida por el conjunto de parcelas expresamente señaladas con esta identificación en el Plano *O.02. Zonas de Calificación Urbanística*.



17-02-04 - 10-03-04



Alcoy, a .....

EL/LA SECRETARIO./A

AIC

## Artículo 5.2. Usos pormenorizados.

### 1. Uso característico.

El uso característico de esta Zona es el residencial intensivo, a partir de la tipología de manzana cerrada con patio central (C2).

Dicha tipología tiene como parámetros urbanísticos definitorios, la alineación de vial, la profundidad máxima edificable y la altura reguladora en función del número máximo de plantas permitido.

### 2. Usos compatibles (Art. 368 NNUU - PG)

*Se admiten, además, los siguientes usos compatibles con el característico:*

#### 3. Industria.

- Artesana, pequeña o taller, ligera y almacenes: en situación B, grados 2, 3, 4 y 5; en situación D, grados 4 y 5.
- Artesana: en situación E, grado 5.

#### 4. Servicios del automóvil.

- Garajes y depósitos: en situaciones A, B, C y D en todos sus grados.
- Talleres: en situaciones A, B, C y D en grados 2, 3, 4 y 5.
- Estaciones de Servicio: en situación A y B, grados 3, 4 y 5.

#### 5. Terciario.

- Oficinas: en situaciones B, C y D en todos sus grados; en situación E, grados 4 y 5.
- Comercio: en situaciones B, C y D en todos sus grados.
- Residencial - hotelero: en situaciones B, C y D en todos sus grados; en situación E en grados 4 y 5.
- Espectáculos: en situaciones B y C en todos sus grados; en situación D en grados 2, 3, 4 y 5.

#### 6. Dotacional.

- Deportivo: en situaciones A, B y C en todos sus grados, en situación D en grados 2, 3, 4 y 5.
- Educativo, socio-cultural, religioso, asistencial y administrativo: en situaciones B y C en todos sus grados; en situación D en grados 2, 3, 4 y 5; en situación E en grados 4 y 5.
- Comercial: en situaciones B y C en todos sus grados.
- Residencial: en situaciones B, C y D en todos sus grados; en situación E en grados 4 y 5.

*Todos estos usos, además de cumplir las condiciones específicas fijadas para cada uno de ellos, habrán de cumplir las condiciones ambientales y de seguridad fijadas en el Capítulo 3 de la Sección V de esta Normativa.*



17-02-04 - 10-03-04



Alcoy, a .....

EL/LA SECRETARIO/A

AIC

### Artículo 5.3. Conjuntos Residenciales en la zona C2.

1. El PRIM define dentro de la zona C2 cuatro *Conjuntos Residenciales* (Ver Plano O.03 *Régimen Urbanístico*).

2. A Cada *Conjunto Residencial* se le asigna una superficie de parcela, una edificabilidad máxima sobre rasante, y una superficie ocupable máxima (ver Anexo I del presente PRIM: Cuadro pormenorizado de superficies).

3. La Zona C2 se configura por la integración del sistema de ordenación por *alineación de calle*, la tipología edificatoria de *manzana cerrada* y el uso global *residencial*.

Dicha tipología, tiene parámetros urbanísticos definitorios, la alineación de vial, la profundidad máxima edificable y la altura reguladora en función del número máximo de plantas permitido.

4. Las alineaciones de viales son las que vienen definidas en los Planos O-02 *Zonas de Calificación Urbanística* y O-03 *Régimen Urbanístico*, del presente PRIM.

### Artículo 5.4. Condiciones de la parcela.

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La superficie mínima de parcela edificable será de 150 m<sup>2</sup>s.
- b) Al menos uno de sus lindes frontales tendrá como mínimo 6,00 m de longitud.
- c) El círculo inscrito mínimo será de: 6,00 m. de diámetro.

2. Parámetros de emplazamiento de la edificación:

- a) La superficie ocupable máxima de la edificación será la grafiada en el Plano O-03 *Régimen Urbanístico*, del presente PRIM.
- b) Se establece la alineación de la edificación a vial, definiendo, en cada caso, la profundidad máxima edificable, tanto en planta baja como en plantas de piso, tal y como viene definido en el citado Plano O-03.

### Artículo 5.5. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

1. La edificabilidad máxima posible en una parcela será la establecida en el *Cuadro pormenorizado de superficies* del Anexo I del presente PRIM.

En el supuesto de que se establezcan posteriormente parcelas de inferior tamaño a las definidas por el PRIM, los Proyectos de Parcelación correspondientes deberán reflejar la edificabilidad máxima que se otorga a cada nueva parcela.

2. El número de plantas máximo es el establecido en el Plano O-03 *Régimen Urbanístico*, del presente PRIM.



17-02-04 - 10-03-04



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

**AIC**

3. La altura de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas, con arreglo al cuadro siguiente:

Nº DE PLANTAS	ALTURA MÁXIMA REGULADORA
1	5.00 m
2	8.00 m
3	11.00 m
4	14.00 m
5	17.00 m
6	20.00 m
7	23.00 m
8	26.00 m
9	29,00 m

4. Tolerancia de alturas: Se admitirá construir con una planta menos que el número máximo, quedando obligado el propietario de la nueva edificación a tratar adecuadamente las medianerías colindantes descubiertas.
5. No se admitirán áticos retranqueados por encima de la altura máxima permitida, salvo los expresamente grafiados en el Plano O-03 *Régimen Urbanístico* del presente PRIM.
6. Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en los Art. 164 y 165 de las NNUU del PG de Alcoi, no computando dicha superficie construida a efectos de la edificabilidad máxima permitida en una parcela.
7. Se admiten salientes en balcones, terrazas, cuerpos cerrados, cornisas y aleros, en un vuelo máximo de 1.00m, siempre que no rebasen la línea de bordillo de la acera, debiendo separarse de las propiedades colindantes un mínimo de 50cm. En cualquier caso, los cuerpos volados abiertos o cerrados, no ocuparán una superficie mayor del 25% de la de fachada, referida al total de la misma.

#### Artículo 5.6. Condiciones de seguridad.

Se estará a lo dispuesto en la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI/96, o normativa posterior que la sustituya.

#### Artículo 5.7. Condiciones higiénicas.

1. Se estará a lo dispuesto en las Normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana HD-91, o normativa posterior que la sustituya.
2. A efectos del cumplimiento del Art. 188 de las NNUU del PG de Alcoi, la manzana m3 podrá contener viviendas que recaigan exclusivamente al espacio libre interior, siempre y cuando no se modifique, a través de un Estudio de Detalle, las profundidades máximas determinadas por el PRIM.

#### Artículo 5.8. Dotación de aparcamientos.

Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóvil en parcela privada, por cada vivienda y una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de cualquier uso, pudiendo utilizarse para ello los espacios libres de parcela.





17-02-04 - 10-03-04



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

**AIC**

**Artículo 5.9. Formulación de Estudios de Detalle.**

Podrán formularse *Estudios de Detalle* que tengan por ámbito uno o más *Conjuntos Residenciales* de los señalados en el Plano O-03. y por objeto establecer una solución arquitectónica de conjunto, con las siguientes condiciones:

- a) El ámbito del Estudio de Detalle deberá abarcar uno o varios *Conjuntos Residenciales* completos.
- b) No podrá aumentarse la edificabilidad sobre rasante asignada por este Plan en el ámbito del Estudio de Detalle.
- c) No podrá aumentarse el número máximo de plantas sobre rasante, asignado por este Plan, permitiendo únicamente una reducción de dos plantas respecto a la máxima establecida por el presente PRIM.
- d) Podrá remodelarse la configuración de la superficie ocupable sobre rasante, sin superar en ningún caso, ocupación la máxima del 80%, y siempre y cuando dicha remodelación no implique menores distancias, que las que se establecen en este Plan Parcial, respecto de los lindes laterales o testeros con otras parcelas de su entorno, no incluidas en el ámbito del Estudio de Detalle.

Dichos Estudios de Detalle estarán redactados, en cualquier caso, de conformidad con lo dispuesto en el Art.100 del RPCV.

Valencia, Marzo de 2004

Por AMP ASSOCIATS, S.L.  
LOS ARQUITECTOS

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

17-02-04 - 10-03-04



Alcoy, a .....

EL/LA SECRETARIO,/A

Handwritten signature in blue ink, written over the text 'EL/LA SECRETARIO,/A'.

**AIC**

## B.2.- DOCUMENTO DE HOMOLOGACIÓN.

### ÍNDICE

B.2.1.- Objeto.

B.2.2.- Alcance Territorial.

B.2.3.- Alcance Material.

B.2.4.- Tramitación.

B.2.5.- Determinaciones Urbanísticas del Planeamiento Vigente en el Ámbito de la Homologación.

B.2.6.- Ordenación Propuesta. Determinaciones Estructurales y Pormenorizadas.



17-02-04 - 10-03-04



Alcoy, a .....

EL/LA SECRETARIO./A

AIC

### B.2.1. Objeto

Los terrenos incluidos en el ámbito objeto del presente Documento de Homologación, están clasificados como Suelo Urbano (en adelante SU) por el Plan General (en adelante PG) de Alcoi, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 20 de julio de 1989.

Se corresponden con el Sector de SU, denominado Sector *SU-Acceso Norte*, y delimitado en el correspondiente Plan de Reforma Interior de Mejora (en adelante PRIM), a través del presente Anexo de Homologación, con una superficie total de 36.625,55 m<sup>2</sup>s.

El objeto de la Homologación (en adelante HMG), de conformidad con el apartado I punto 2 de la Instrucción de Planeamiento 1/1996, de 23 de enero, es el siguiente:

*El contenido de este documento se circunscribe, según la ley, a expresar o establecer las determinaciones que integran la red primaria de dotaciones públicas. No se trata, por tanto, de una reordenación integral del planeamiento vigente para adaptarlo a todas las exigencias de la nueva Ley, sino de formar un documento que permita diferenciar las determinaciones de ordenación estructural a las que se refiere el artículo 17 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (en sus números 1, 2, 3, 4, y 6) distinguiéndolas de las determinaciones de ordenación pormenorizada a las que se refiere el artículo 18 de la misma ley.*

La presente HMG se efectúa referida a un sector del planeamiento, en Suelo Urbano, con el objeto de posibilitar la tramitación de un PRIM, de conformidad con el punto 3 de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU):

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

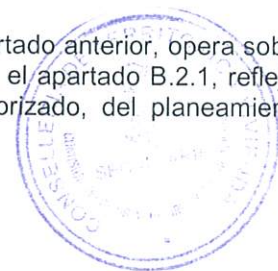
### B.2.2. Alcance Territorial.

La presente HMG, de acuerdo a su alcance territorial (apartado I punto 3 de la Instrucción de Planeamiento 1/1996), corresponde a la segunda de las modalidades previstas, es decir, homologación separada de un sector de planeamiento.

Dicho sector de SU, cumple con los criterios de sectorización del artículo 20 de la LRAU, y artículo 17 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, aprobado por Decreto 201/1998, de 15 de diciembre, del Gobierno Valenciano (en adelante RPCV).

### B.2.3. Alcance Material.

La presente homologación, tal y como hemos expuesto en el apartado anterior, opera sobre un Sector de SU y tiene como objeto, además del expresado en el apartado B.2.1, reflejar una serie de modificaciones de carácter estructural y pormenorizado, del planeamiento vigente.



17-02-04 - 10-03-04



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

AIC

Así pues, nos encontramos ante una Homologación modificativa, cuyo contenido afecta, en este caso, tanto a las características de la ordenación pormenorizada, como a determinaciones de carácter estructural que vienen expuestas en el Art. 17.1 de la LRAU, y más concretamente en los siguientes apartados:

C) *División del territorio en zonas de ordenación urbanística.*

E) *Delimitación de Sectores definitorios de ámbitos mínimos de planeamiento parcial o de reforma interior.*

J) *Delimitación de una red primaria o estructural de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que asegure la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, garantizando la calidad y funcionalidad de los principales espacios de usos colectivo.*

#### **B.2.4. Tramitación.**

La presente HMG, tal y como se ha expuesto, delimita un sector de SU del PG, con el objeto de posibilitar la tramitación del PRIM correspondiente, por lo que de conformidad con la Disposición Transitoria Primera número 3 de la LRAU, para posibilitar su tramitación será obligatorio que el propio PRIM produzca la homologación de su sector de planeamiento.

De conformidad con el apartado III, punto 1, apartado B) de la Instrucción de Planeamiento 1/1996, la presente HMG se tramita junto con el PRIM al que da cobertura, tratándose de un único trámite: el de su aprobación, acompañado de documento anexo de homologación, cuya aprobación definitiva en única resolución, corresponderá a la Conselleria de Territorio y Vivienda.

#### **B.2.5. Determinaciones Urbanísticas del Planeamiento Vigente en el Ámbito de la Homologación.**

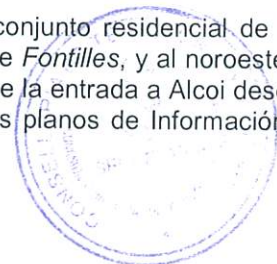
##### **B.2.5.1.- Ámbito.**

Los terrenos objeto de homologación, se corresponden con el Sector de SU, denominado Sector *SU- Acceso Norte*, y delimitado en el PRIM correspondiente, a través del presente Anexo de Homologación, con una superficie total de 36.625,55 m<sup>2</sup>s.

Dichos terrenos se sitúan al norte del casco urbano del municipio de Alcoi, sobre la denominada *Zona Norte* determinada por una serie de elementos territoriales definitorios como son el barranco del *Sinc*, la explanación del ferrocarril, el cauce del río *Serpis* y el propio límite de término municipal de Cocentaina por el norte.

Más concretamente, quedan configurados por el desdoblamiento de la carretera N-340 en dos grandes ejes de entrada (paralelo al trazado del ferrocarril Alcoi-València) y salida (a través de la Av de València) del casco urbano de Alcoi, al norte del mismo.

Están delimitados al noreste por la calle *Tomás Llàcer* y el conjunto residencial de *Font Dolça*, al sudeste por la Av de *València*, al sudoeste por la calle *Fontilles*, y al noroeste por la calle *Tirant lo Blanc*, actual ronda urbana por la que transcurre la entrada a Alcoi desde la carretera N-340, y su delimitación exacta queda reflejada en los planos de Información del presente documento.



17-02-04 - 10-03-04



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

AIC

#### B.2.5.2.- Régimen Urbanístico.

Las determinaciones urbanísticas de referencia del presente PRIM son, a todos los efectos, las que establece el PG vigente, a partir de la consideración de los terrenos afectados como aptos para su desarrollo urbanístico dada su clasificación como SU.

Dada la inexistencia de un sector delimitado por el propio PG, los parámetros de aplicación son los que aparecen reflejados en el plano de ordenación pormenorizada *SU 5 Ordenación. Detalle Suelo Urbano y Urbanizable* a escala 1/100, y que reproducimos en el plano de información I-05 (*Planeamiento vigente PG: Ordenación Pormenorizada*) del presente PRIM.

En dicho plano se establecen una serie de zonas de calificación urbanística, cuyos parámetros urbanísticos vienen definidos en las correspondientes ordenanzas particulares de Zona, desarrolladas en el Título 7 *Normas Particulares en Suelo Urbano* de las NNUU del PG de Alcoi.

#### B.2.6. Ordenación Propuesta. Determinaciones Estructurales y Pormenorizadas.

##### B.2.6.1.- Ordenación Estructural.

Respecto a las determinaciones de la ordenación urbanística estructural establecidas en el artículo 17.1 de la LRAU, el presente PRIM establece las siguientes:

- ***División del territorio en zonas de ordenación urbanística (Art. 17.1.C).***

La propuesta de ordenación resuelve la futura configuración del acceso norte al casco urbano de Alcoi, a partir de la reordenación de los terrenos comprendidos en el Sector *SU- Acceso Norte*, y la redefinición de las zonas de calificación urbanística, planteando la zona como un ensanche residencial con el correspondiente traslado del uso industrial actual a las zonas y polígonos en desarrollo, tal y como queda finalmente establecido en el Plano O-02 *Zonas de Calificación Urbanística* del presente PRIM.

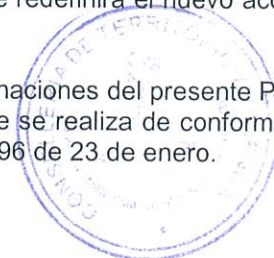
- ***Delimitación de sectores definitorios de ámbitos mínimos de planeamiento parcial o de reforma interior (Art. 17.1.E).***

En el caso que nos ocupa, dada la inexistencia de un sector delimitado por el PG, es el propio PRIM, a través de la presente HMG, quien delimita el Sector objeto de dicho instrumento de planeamiento.

- ***Delimitación de una red primaria o estructural de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que asegure la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, garantizando la calidad y funcionalidad de los principales espacios de usos colectivo (Art. 17.1.J)***

Entre otros, el PRIM tiene como objetivo la calificación de la Red Primaria de Suelo Dotacional, en lo que respecta a la concentración del suelo correspondiente a zona verde (V2 - P JL), así como al trazado de la nueva red viaria (PRV) que redefinirá el nuevo acceso norte al casco urbano de Alcoi.

Por lo demás, tan sólo cabe recordar que el resto de las determinaciones del presente PRIM son propias de la ordenación pormenorizada, distinción ésta que se realiza de conformidad con el apartado I punto 2 de la Instrucción de Planeamiento 1/1996 de 23 de enero.



17-02-04 - 10-03-04



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

AIC

#### B.2.6.2.- Ordenación Pormenorizada.

Los criterios de ordenación general del sector, así como los parámetros de las parcelas edificables y las condiciones de volumen y forma de los edificios vienen reflejados tanto en la Memoria Justificativa y los Planos de Ordenación del presente PRIM, como en las correspondientes Normas Urbanísticas, siguiendo, estas últimas, las determinaciones que establece el PG a través de las correspondientes ordenanzas particulares de Zona, desarrolladas en el Título 7 *Normas Particulares en Suelo Urbano* de las NNUU de dicho PG, así como las indicaciones del personal técnico facultativo del Ayuntamiento de Alcoi.

El presente PRIM asume las competencias propias de la ordenación pormenorizada respecto a la definición, cómputo y justificación de los estándares y elementos propios de la red secundaria de suelo dotacional, garantizando en todo momento el cumplimiento del Art. 17 del Anexo al RPCV, en el que se establece que el índice de suelo dotacional (ISD) y el índice de edificabilidad bruta (IEB) de la nueva ordenación (n) sea mayor que la misma relación en la antigua ordenación (a), de modo que:

$$ISD_n / IEB_n > ISD_a / IEB_a$$

En el caso que nos ocupa, tenemos los siguientes parámetros:

$$IEB_n = IEB_a = 1,495 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$$

$$\text{PGOU: } ISD_a = 0,576 \text{ m}^2\text{s}/\text{m}^2\text{s}$$

$$\text{PRIM: } ISD_n = 0,658 \text{ m}^2\text{s}/\text{m}^2\text{s}$$

Por lo que **se cumple** la condición del Art. 17 del Anexo RPCV:

$$0,658 / 1,495 > 0,576 / 1,495$$

#### B.2.6.3.- Condiciones de integración y conexión de la actuación integrada en su entorno.

Se delimita una única Unidad de Ejecución abarcando prácticamente la totalidad del Sector *SU - Acceso Norte*, debiéndose someter los terrenos restantes al régimen de Actuaciones Aisladas, en virtud a lo establecido en los Art. 23.2 y 33.5 de la LRAU.

Las condiciones de conexión quedan garantizadas a partir de la ejecución en toda su sección, de los viales interiores de nueva creación, y de la correcta conexión de los mismos a todo el viario perimetral que delimita el Sector, fundamentalmente a las dos arterias principales que nacen de la N-340: Av de València y calle Tirant lo Blanc.

Las mencionadas condiciones de integración y conexión pueden apreciarse en el Plano O-01 *Estructura general de comunicaciones y accesos* del presente PRIM.

#### B.2.6.4.- Ficha de Planeamiento y Gestión.



17-02-04 - 10-03-04



Alcoi, a .....

EL/LA SECRETARIO/A

AIC

DATOS GENERALES	Municipio		Alcoi		
	Sector Plan General		---		
	Denominación		SU - Acceso Norte		
	Clase de Suelo		Urbano		
	Figura de Planeamiento		Plan de Reforma Interior de Mejora		
	<b>SUPERFICIES</b>				
	Superficie computable Sector	m <sup>2</sup> s	36.625,55		
	Sup. Red Primaria ∈ al Sector	m <sup>2</sup> s	21.144,72		
	Superficie total Sector	m <sup>2</sup> s	36.625,55		
	Red Primaria adscrita comput. como Red Sec	m <sup>2</sup> s	0,00		
	Red Primaria adscrita No comp. como Red Sec	m <sup>2</sup> s	0,00		
	Sup. Total ámbito planeamiento	m <sup>2</sup> s	36.625,55		
	<b>USOS Y APROVECHAMIENTOS</b>				
Índice Edificabilidad bruta máx.	IEB	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	1,495		
Edificabilidad bruta máx.	EB	m <sup>2</sup> t	54.752,06		
Uso global	Residencial				
Tipologías edificatorias dominantes	Manzana con patio central (C2)				
SUELO DOT. PÚBL.		Código	m <sup>2</sup> s	% Sector comput	
	Red Prim. Suelo Dotacional Adscrito No computable		0,00		
	Red Prim. Suelo. Dot ∈ Comput. como Red Secund.	PRV	11.860,47	32,38%	
	Red Prim. Suelo. Dot ∈ No comp. como Red Secund.	PJL	9.284,25	25,35%	
	Red Secundaria Suelo Dotacional	SD	14.802,46	40,42%	
	Zonas Verdes computables	SZV	0,00	0,00%	
	Equipamientos	SEQ	0,00	0,00%	
	Red Viaria	SRV	14.802,46	40,42%	
	Red Complem. Afecciones Sectoriales	ZA	0,00	0,00%	
	Total Reserva Suelo Dotacional		24.086,71	65,76%	
SUELO DE TITULARIDAD PRIVADA		Código		% Sector comput	
	Infraestructura - servicio urbano	ID	m <sup>2</sup> s	0,00	
	Dotacional titularidad privada		m <sup>2</sup> s	0,00	
			m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s br	0,00	
			m <sup>2</sup> t	0,00	
	Parcelas Uso Residencial	IER ER	m <sup>2</sup> s	12.538,84	34,24%
			m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s br	1,495	
			m <sup>2</sup> t	54.752,06	
	Parcelas Uso Terciario	IET ET	m <sup>2</sup> s	0,00	0,00%
			m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s br	0,000	
			m <sup>2</sup> t	0,00	
	Parcelas Uso Industrial	IEI EI	m <sup>2</sup> s	0,00	0,00%
			m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s br	0,00	
m <sup>2</sup> t			0,00		
Total Suelo de Titularidad Privada		m <sup>2</sup> s	12.538,84		
Total Aprovechamiento Lucrativo		m <sup>2</sup> t	54.752,06		
Denominación Unidad de Ejecución			Accés Nord		
	Sup. Unidad de Ejecución	UE	m <sup>2</sup> s	35.196,30	
	<p>Condiciones de conexión y desarrollo: Se delimita una única Unidad de Ejecución abarcando prácticamente la totalidad del Sector SU - Acceso Norte, debiéndose someter los terrenos restantes al régimen de Actuaciones Aisladas, en virtud a lo establecido en los Art. 23.2 y 33.5 de la LRAU.</p> <p>Las condiciones de conexión quedan garantizadas a partir de la ejecución en toda su sección, de los viales interiores de nueva creación, y de la correcta conexión de los mismos a todo el viario perimetral que delimita el Sector, fundamentalmente a las dos arterias principales que nacen de la N-340: Av de València y calle Tirant lo Blanc.</p>				

Valencia, marzo de 2004

Por AMP Associats, S.L.  
LOS ARQUITECTOS

*[Handwritten signatures and stamps]*

R-15.8.04

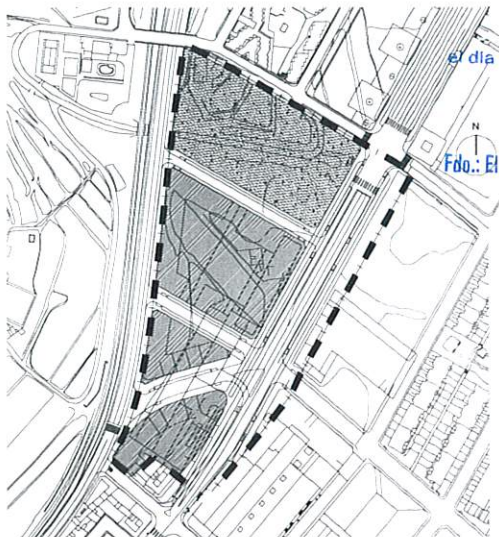
# AIC

**Plan de Reforma Interior de Mejora modificado 1  
Adaptado al Acuerdo Plenario de 17 de febrero de 2004**

**ANEXO 2:  
Documentación Complementaria al PRIM**

**Sector SU - Acceso Norte  
Alcoi. Alicante  
Julio 2004**

CONSELL DE LA GENERALIDAD VA. EN  
CONSELLERIA DE TERRITORI I VIUERS  
DILIGENCIA para hacer constar que este  
documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE



27 JUL 2004

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo



**ARQUITECTURA  
I INICIATIVES  
PER A LA CIUTAT**



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

27 AGO. 2004

Alcoy, a 16 SET. 2004

EL/LA SECRETARIO,IA

AIC

## ANEXO 2: DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA AL PRIM DEL SECTOR SU ACCESO NORTE.

### 1. JUSTIFICACIÓN DEL PARÁMETRO RELATIVO A LA DENSIDAD DE VIVIENDAS DEL SECTOR SU-ACCESO NORTE.

Para el establecimiento del parámetro referente a la densidad de viviendas correspondiente al Sector *SU-Acceso Norte*, debemos realizar previamente un análisis de la densidad de los tejidos urbanos más inmediatos al Sector, obtenida a partir de los parámetros de edificabilidad que otorga el PG en función de la Zona de Calificación Urbanística de que se trate.

En este sentido, hemos delimitado dos recintos de cálculo, al norte y al sur del Sector, obteniendo los siguientes datos:

#### Recinto 1: Zona Edificación Cerrada (C1 y C2).

Abarca dos manzanas edificables comprendidas entre las calles Tirant lo Blanc, Sabadell, Ausiàs March, Arquebisbe Doménech y Fontilles.

La superficie de dicho recinto es de 17.019 m<sup>2</sup>s.

La edificabilidad otorgada en función de los parámetros urbanísticos correspondientes a cada una de las ordenanzas particulares de zona (C1 y C2), arroja un total de 73.423 m<sup>2</sup>t.

El número de viviendas calculadas a partir de la hipótesis de 110m<sup>2</sup>t/viv y considerando la edificabilidad bruta del recinto de cálculo, es de 668 viviendas.

A partir de estos datos, obtenemos una densidad de 393 viv/Ha.

#### Recinto 2: Zona Edificación Abierta (A2 y A3).

Abarca tres manzanas edificables comprendidas entre las calles Mestre Faus, Tomàs Llàcer, Cotes Baixes, Ausiàs March y Tirant lo Blanch en el encuentro con la calle València.

La superficie de dicho recinto es de 55.310 m<sup>2</sup>s.

Operando de forma análoga al Recinto 1, la edificabilidad otorgada en función de los parámetros urbanísticos correspondientes a cada una de las ordenanzas particulares de zona (A2 y A3), arroja un total de 74.520 m<sup>2</sup>t.

El número de viviendas calculadas a partir de la hipótesis de 110m<sup>2</sup>t/viv y considerando la edificabilidad bruta del recinto de cálculo, es de 676 viviendas.

A partir de estos datos, obtenemos una densidad de 122 viv/Ha.



Aprobado provisionalmente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión  
de

27 AGO. 2004

Alcay, a

6 SET. 2004

EL/LA SECRETARIO/A

AIC

### Recinto Global: Recinto 1 y 2 (Zonas C1, C2, A2 y A3).

Realizando los cálculos con las mismas hipótesis anteriores y considerando el conjunto de los dos recintos anteriores, obtenemos los siguientes parámetros:

Superficie ámbito: 72.329 m<sup>2</sup>s  
Edificabilidad: 147.943 m<sup>2</sup>t.  
Número de viviendas: 1344 viv  
Densidad: 185 viv/Ha

### Sector SU-Acceso Norte (Zona C2).

Una vez analizados los parámetros urbanísticos de los tejidos residenciales colindantes al Sector *SU-Acceso Norte*, y aplicando de forma análoga las hipótesis de cálculo del número de viviendas, obtenemos:

Superficie ámbito: 36.625,55 m<sup>2</sup>s  
Edificabilidad: 54.752,06 m<sup>2</sup>t.  
Número de viviendas: 498 viv  
Densidad: 136 viv/Ha

De estos datos podemos concluir que a pesar de tratarse de una tipología (C2) que implica densidades elevadas, en el caso que nos ocupa, hemos obtenido una densidad claramente inferior a la que resulta de análisis anterior, otorgando a la propuesta una relación entre viviendas y dotaciones, que mejora sensiblemente el entorno.

## 2. FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.



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

27 AGO. 2004 ..

Alcoy, a 16 SET. 2004  
EL/LA SECRETARIO, /A

AIC

Idoneo de planeamiento / gestión  
alcoy - acc. norte

DATOS GENERALES		Municipio		Alcoy
Sector Plan General		Denominación		SU - Acceso Norte
Clase de Suelo		Figura de Planeamiento		Urbano Plan de Reforma Interior de Mejora
<b>SUPERFICIES</b>				
Superficie computable Sector	m <sup>2</sup> s			36.625,55
Sup. Red Primaria € al Sector	m <sup>2</sup> s			21.144,72
Superficie total Sector	m <sup>2</sup> s			36.625,55
Red Primaria adscrita comput. como Red Sec	m <sup>2</sup> s			0,00
Red Primaria adscrita No comp. como Red Sec	m <sup>2</sup> s			0,00
Sup. Total ámbito planeamiento	m <sup>2</sup> s			36.625,55
<b>USOS Y APROVECHAMIENTOS</b>				
Índice Edificabilidad bruta máx.	IEB	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	1,495	
Edificabilidad bruta máx.	EB	m <sup>2</sup> t	54.752,06	
Uso global				Residencial
Tipologías edificatorias dominantes				Manzana con patio central (C2)
Densidad máxima (sobre Sup computable)	viv/Ha		136	
Nº máximo viviendas	viv		498	
<b>SUELO DOT. PÚBL.</b>				
	Código	m <sup>2</sup> s	% Sector comput	
Red Prim. Suelo Dotacional Adscrito No computable		0,00		
Red Prim. Suelo. Dot € Comput. como Red Secund.	PRV	11.860,47	32,38%	
Red Prim. Suelo. Dot € No comp. como Red Secund.	PJL	9.284,25	25,35%	
Red Secundaria Suelo Dotacional	SD	14.802,46	40,42%	
Zonas Verdes computables	SZV	0,00	0,00%	
Equipamientos	SEQ	0,00	0,00%	
Red Viaria	SRV	14.802,46	40,42%	
Red Complem. Afecciones Sectoriales	ZA	0,00	0,00%	
<b>Total Reserva Suelo Dotacional</b>		<b>24.086,71</b>	<b>65,76%</b>	
<b>SUELO DE TITULARIDAD PRIVADA</b>				
	Código		% Sector comput	
Infraestructura - servicio urbano	ID	m <sup>2</sup> s	0,00	0,00%
Dotacional titularidad privada		m <sup>2</sup> s	0,00	
		m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s br	0,00	
		m <sup>2</sup> t	0,00	
Parcelas Uso Residencial		m <sup>2</sup> s	12.538,84	34,24%
	IER	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s br	1,495	
	ER	m <sup>2</sup> t	54.752,06	
Parcelas Uso Terciario		m <sup>2</sup> s	0,00	0,00%
	IET	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s br	0,000	
	ET	m <sup>2</sup> t	0,00	
Parcelas Uso Industrial		m <sup>2</sup> s	0,00	0,00%
	IEI	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s br	0,00	
	EI	m <sup>2</sup> t	0,00	
<b>Total Suelo de Titularidad Privada</b>		<b>m<sup>2</sup>s</b>	<b>12.538,84</b>	
<b>Total Aprovechamiento Lucrativo</b>		<b>m<sup>2</sup>t</b>	<b>54.752,06</b>	
<b>gestión</b>				
Sup. Área de Reparto	AR	m <sup>2</sup> s	36.625,55	
Suelo Dot. ya afecto a su destino	SDAD	m <sup>2</sup> s	0,00	
Aprovechamiento tipo	AT	m <sup>2</sup> t utc/m <sup>2</sup> s	1,495	
Denominación Unidad de Ejecución				Accés Nord
Sup. Unidad de Ejecución	UE	m <sup>2</sup> s	35.196,30	
<p><b>Condiciones de conexión y desarrollo:</b> Se delimita una única Unidad de Ejecución abarcando prácticamente la totalidad del Sector SU - Acceso Norte, debiéndose someter los terrenos restantes al régimen de Actuaciones Aisladas, en virtud a lo establecido en los Art. 23.2 y 33.5 de la LRAU.</p> <p>Las condiciones de conexión quedan garantizadas a partir de la ejecución en toda su sección, de los viales interiores de nueva creación, y de la correcta conexión de los mismos a todo el viario perimetral que delimita el Sector, fundamentalmente a las dos arterias principales que nacen de la N-340: Av de València y calle Tirant lo Blanc.</p>				

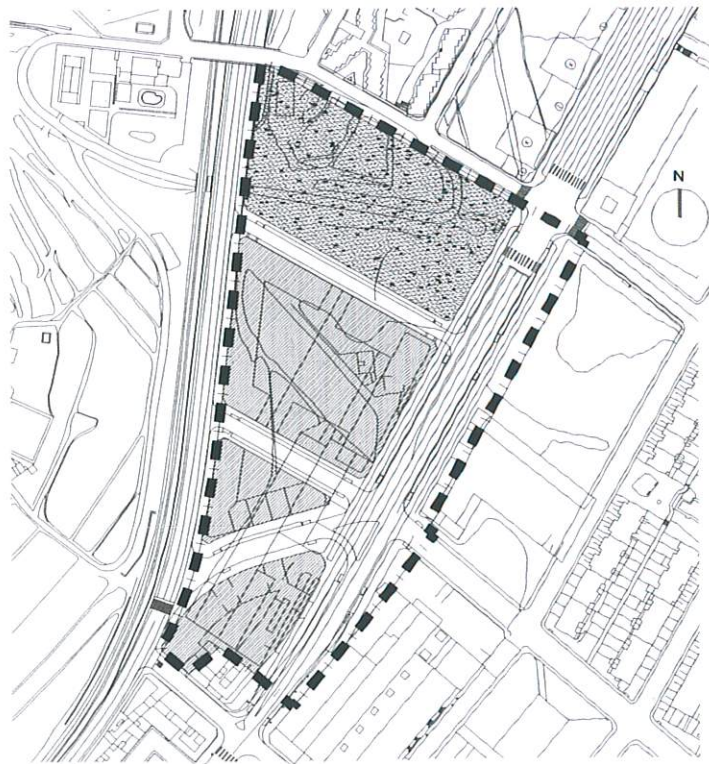
Valencia, Julio de 2004

Por AMP Associats, S.L.  
LOS ARQUITECTOS

*[Handwritten signature]*



*[Handwritten signature]*



Ref: 03039PRIMmod01-101

Plano: INFORMACIÓN  
Encuadre Territorial

Escala: 1/200.000 - 1/25.000

Fecha: Marzo 2004

Sustituye: 03039PRIM-I01  
Octubre 2003

### Plan de Reforma Interior de Mejora modificado 1. Adaptado al Acuerdo Plenario de 17 de febrero de 2004.

### Sector SU - Acceso Norte Alcoi - Alicante

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

17-02-04 - 10-03-04

Alcoi, a -----

EL/LA SECRETARIO,/A



CONSELL DE LA GENERALITAT VALENCIANA  
CONSSELLERIA DE TERRITORI I URBANISME  
Document per a fer constar que el  
document de APROBADO DEL PLANO  
-----

el día

27 JUL 2004

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo

Proponente: **mediterrània**  
**àtica**

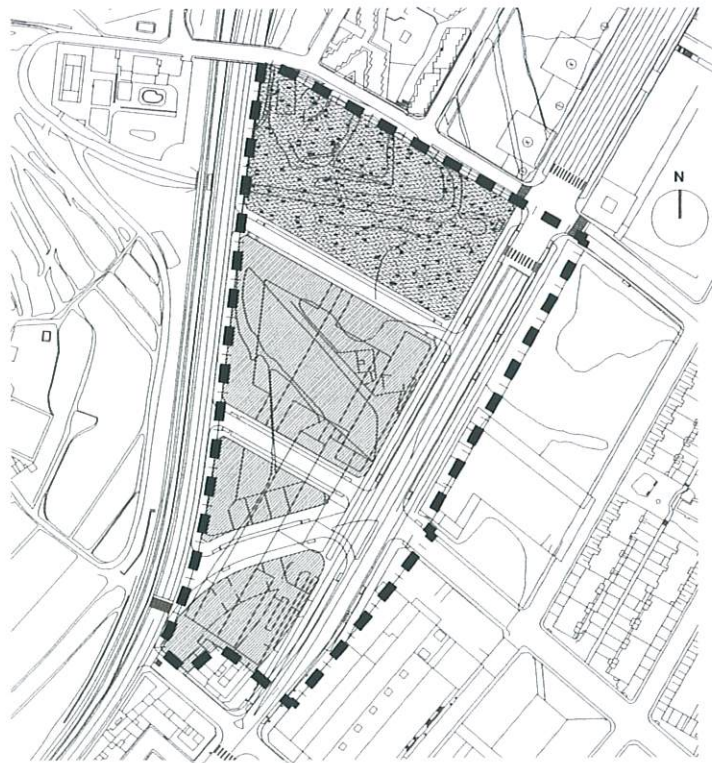
Arq. Colaborador:

Daniel Monleón Balanzá

### Arquitectos

Por A.M.P. Associats

Juan Añón Gómez  
Rafael Martínez Sánchez  
Gemma Martí Sanjuan  
Ramón Calvo Soto



**Ref:** 03039PRIMmod01-I02

**Plano:** INFORMACIÓN

Estructura del  
Territorio

**Escala:** 1/10.000

**Fecha:** Marzo 2004

**Sustituye:** 03039PRIM-I02  
Octubre 2003

## Plan de Reforma Interior de Mejora modificado 1. Adaptado al Acuerdo Plenario de 17 de febrero de 2004.

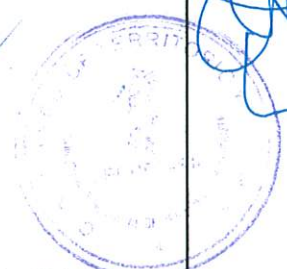
### Sector SU - Acceso Norte

**Alcoi - Alicante**  
CONSEJO DE INGENIEROS VALENCIANOS  
CONSEJO DE INGENIEROS TERRITORIO Y VIVIENDA  
DILIGENCIA para hacer constar que este  
documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

el día **27 JUL 2004** Aprobado provisionalmente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión  
de -----

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo  
**17-02-04 - 10-03-04**

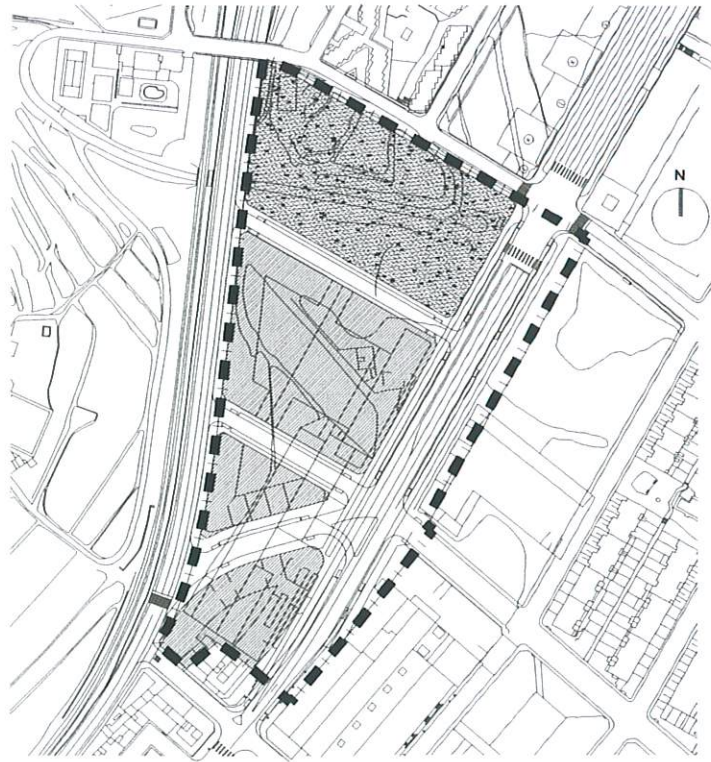
Alcoi, a -----  
EL/LA SECRETARIO/A



**Proponente: mediterrània**  
**àtica**

Arq. Colaborador:

Daniel Monleón Balanzá



**Ref:** 03039PRIMmod01-I03

**Plano:** INFORMACIÓN

Planeamiento  
Vigente PG:  
Clasificación del  
Suelo

**Escala:** 1/5.000

**Fecha:** Marzo 2004

**Sustituye:** 03039PRIM-I03  
Octubre 2003

## Plan de Reforma Interior de Mejora modificado 1. Adaptado al Acuerdo Plenario de 17 de febrero de 2004.

### Sector SU - Acceso Norte Alcoi - Alicante

CONSELL DE LA GENERALITAT VALENCIANA  
CONSELLERIA DE FERRAMENTA I OBRAS  
DILIGENCIA PARA L'ACORD  
documenta que APROBADO DE PLANO  
de APROBADO DE PLANO

Aprobado provisionalmente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión  
de

el día 27 JUL 2004 7 -02- 04 - 1 0 -03- 04

Fdo.: El Secretario de la Comisión de Alcoi, a  
LA SECRETARÍA



**Proponente: mediterrània  
àtica**

### Arquitectos

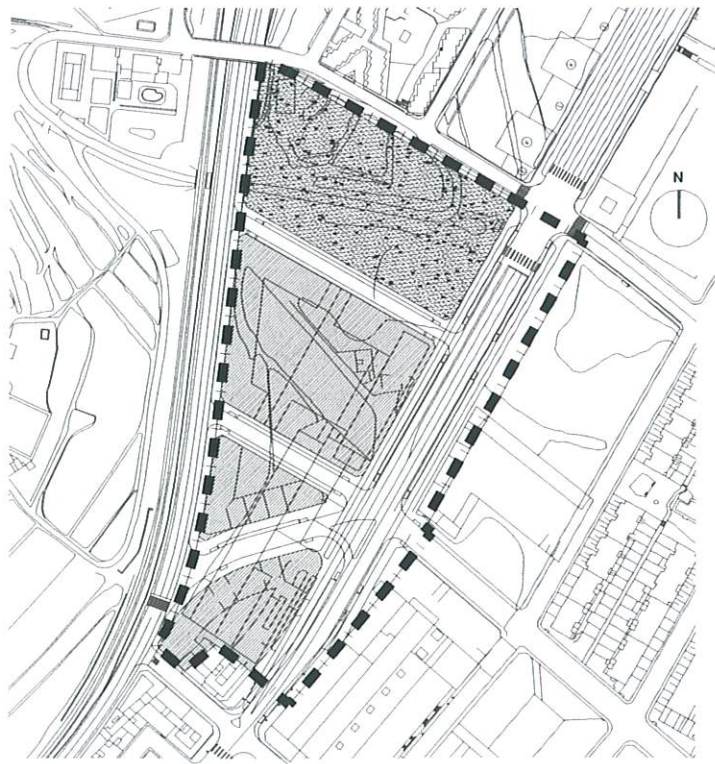
Por A.M.P. Associats

Juan Añón Gómez  
Rafael Martínez Sánchez  
Gemma Martí Sanjuan  
Ramón Calvo Soto

Arq. Colaborador:

Daniel Monleón Balanzá

El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto A.M.P. ASSOCIATS. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.



**Ref:** 03039PRIMmod01-104

**Plano:** INFORMACIÓN

Planeamiento  
Vigente PG:  
Sistemas Generales

**Escala:** 1/5.000

**Fecha:** Marzo 2004

**Sustituye:** 03039PRIM-104  
Octubre 2003

### Plan de Reforma Interior de Mejora modificado 1. Adaptado al Acuerdo Plenario de 17 de febrero de 2004.

### Sector SU - Acceso Norte Alcoi - Alicante

CONSELL DE LA GENERALITAT VALENCIANA  
COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME I VIVIENDA  
DILIGENCIA: No consta que este  
documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

el día 27 JUL 2004 Aprobado provisionalmente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión  
de -----

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo 17-02-04 - 10-03-04



Alcoi, a -----  
EL/LA SECRETARIO./A

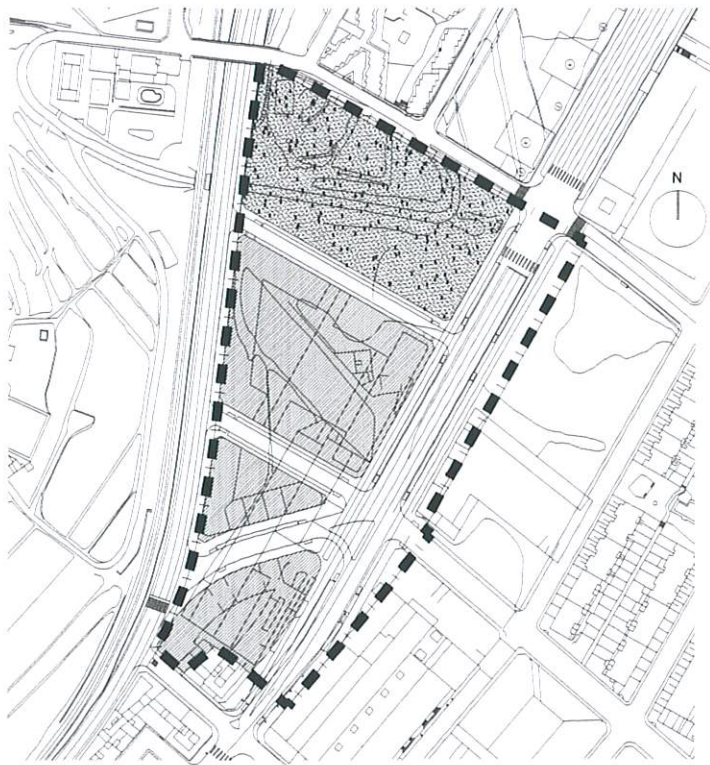
### Arquitectos

Por A.M.P. Associats

- Juan Añón Gómez
- Rafael Martínez Sánchez
- Gemma Martí Sanjuan
- Ramón Calvo Soto

**Proponente: mediterrània  
àtica**

Arq. Colaborador:  
Daniel Monleón Balanzá



Ref: 03039PRIMmod01-105

Plano: INFORMACIÓN

Planeamiento  
Vigente PG:  
Ordenación  
Pormenorizada

Escala: 1/1.000

Fecha: Marzo 2004

Sustituye: 03039PRIM-I04  
Octubre 2003

## Plan de Reforma Interior de Mejora modificado 1. Adaptado al Acuerdo Plenario de 17 de febrero de 2004.

### Sector SU - Acceso Norte Alcoi - Alicante



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

17-02-04 - 10-03-04



Alcoi, a .....

EL/LA SECRETARIO./A

CONSELL DE LA GENERALITAT D'VALENCIANA  
CONSELLERIA DE URBANISME I VIVIENDA  
DILIGENCIA per a poder qualificar que este  
documento ha estat APROBADA DEFINITIVAMENTE

el día 27 JUL 2004

Proponente: **mediterrània**  
**àtica**

### Arquitectos

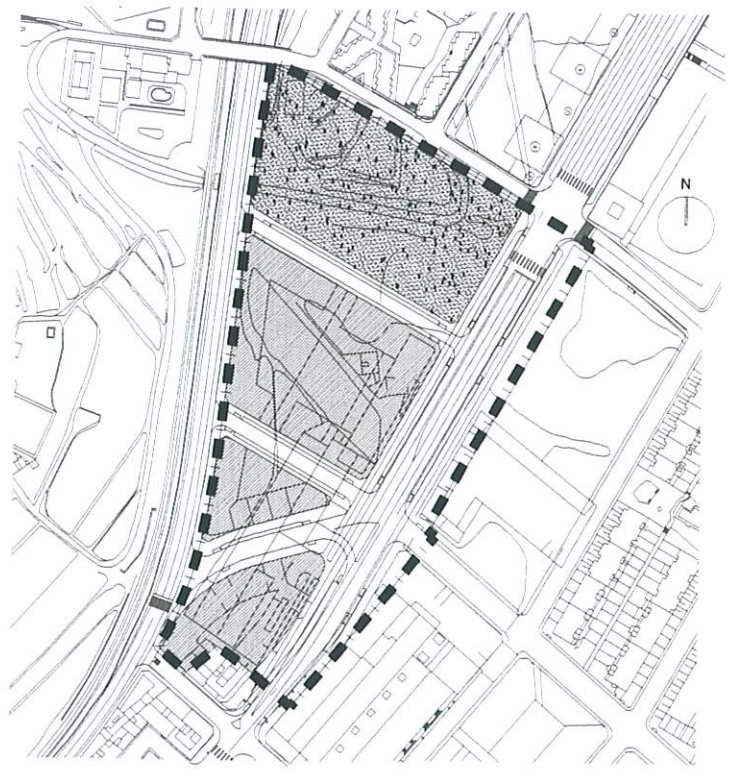
Por A.M.P. Associats

Juan Añón Gómez  
Rafael Martínez Sánchez  
Gemma Martí Sanjuan  
Ramón Calvo Soto

Arq. Colaborador:  
Daniel Monleón Balanzá



El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto A.M.P. ASSOCIATS. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.



**Ref:** 03039PRIMmod01-I06

**Plano:** INFORMACIÓN

Ámbito del  
Plan de Reforma  
Interior de Mejora  
sobre Topográfico  
Actual

**Escala:** 1/500

**Fecha:** Marzo 2004

**Sustituye:** 03039PRIM-I06  
Octubre 2003

### Plan de Reforma Interior de Mejora modificado 1. Adaptado al Acuerdo Plenario de 17 de febrero de 2004.

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

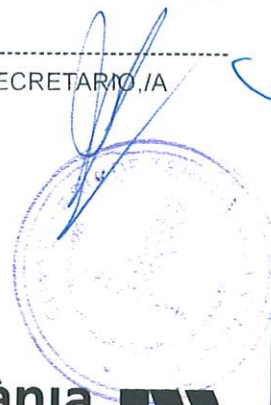
### Sector SU - Acceso Norte Alcoi - Alicante

el día 27 JUN 2004

Aprobado provisionalmente por el  
Ayuntamiento de Alcoi en sesión  
de

17-02-04 - 10-03-04

Alcoi, a \_\_\_\_\_  
EL/LA SECRETARIO/A



**Proponente: mediterrània  
àtica**

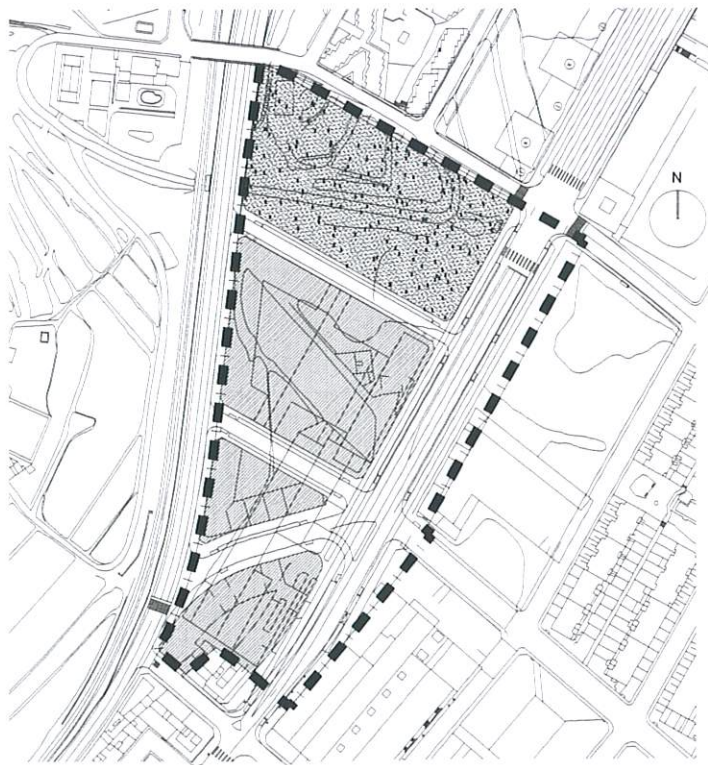
### Arquitectos

Por A.M.P. Associats

Juan Añón Gómez  
Rafael Martínez Sánchez  
Gemma Martí Sanjuan  
Ramón Calvo Soto

*[Handwritten signatures of the architects]*

Arq. Colaborador:  
Daniel Monleón Balanzá



**Ref:** 03039PRIMmod01-I07

**Plano:** INFORMACIÓN

Usos,  
Aprovechamiento,  
Edificaciones e  
Infraestructuras  
Existentes

**Escala:** 1/500

**Fecha:** Marzo 2004

**Sustituye:** 03039PRIM-I07  
Octubre 2003

## Plan de Reforma Interior de Mejora modificado 1. Adaptado al Acuerdo Plenario de 17 de febrero de 2004.

### Arquitectos

Por A.M.P. Associats

Juan Añón Gómez  
Rafael Martínez Sánchez  
Gemma Martí Sanjuan  
Ramón Calvo Soto

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

### Sector SU - Acceso Norte Alcoi - Alicante

el día

27 JUL 2004

Fdo: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo  
Aprobado provisionalmente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión  
de .....

17-02-04 - 10-03-04

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

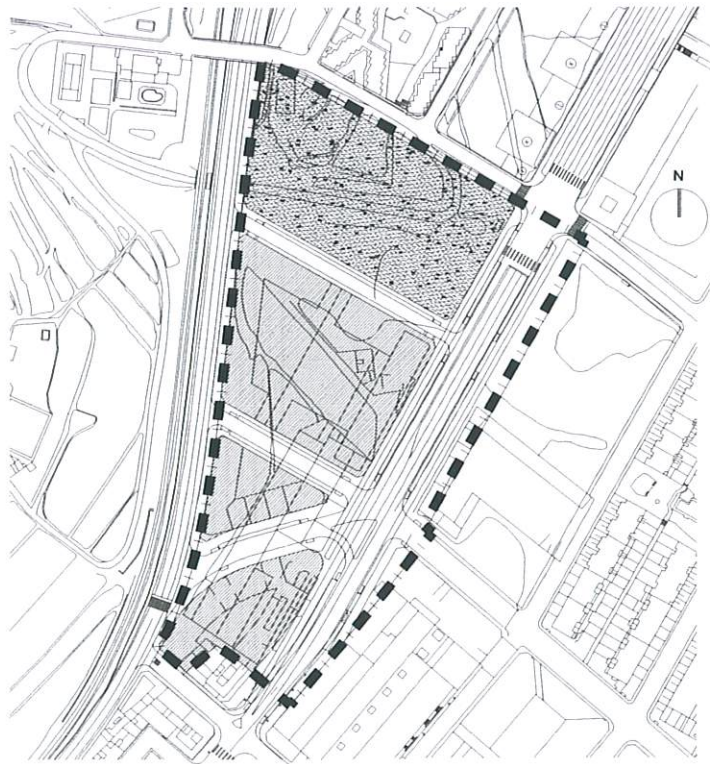


*[Handwritten signatures and stamps in blue ink]*

**Proponente: mediterrània  
àtica**

Arq. Colaborador:

Daniel Monleón Balanzá



Ref: 03039PRIMmod01-108

Plano: INFORMACIÓN

Estructura de la Propiedad del Suelo Según Catastro

Escala: 1/1.000

Fecha: Marzo 2004

Sustituye: 03039PRIM-I08  
Octubre 2003

### Plan de Reforma Interior de Mejora modificado 1. Adaptado al Acuerdo Plenario de 17 de febrero de 2004.

### Arquitectos

Por A.M.P. Associats

Juan Añón Gómez  
Rafael Martínez Sánchez  
Gemma Martí Sanjuan  
Ramón Calvo Soto

Sector SU - Acceso Norte el día 27 JUN 2004  
Alcoi - Alicante

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

17-02-04 - 10-03-04



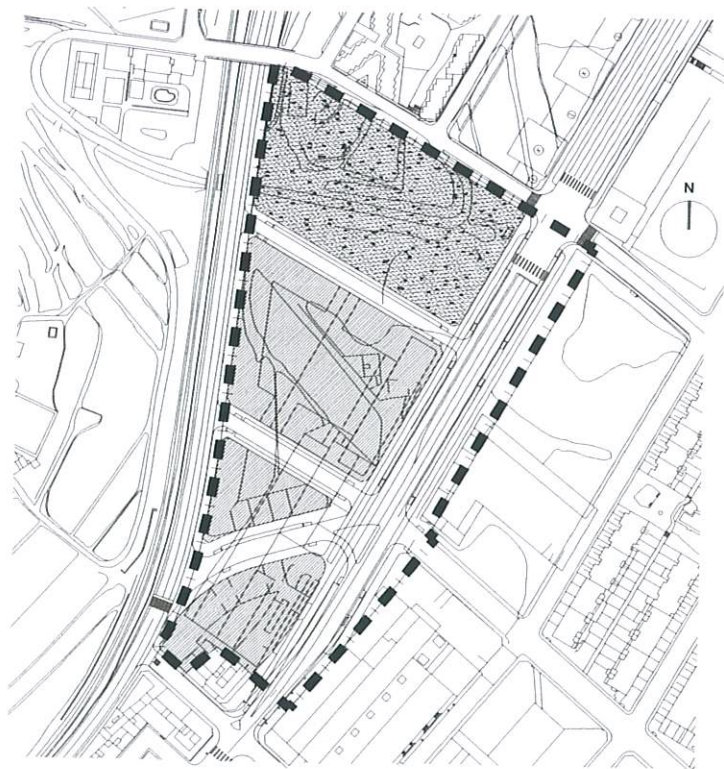
Alcoi, a EL/LA SECRETARIO, /A

Proponente: mediterrània àtica

Arq. Colaborador:

Daniel Monleón Balanzá

03039PRIMmod01-001 El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto A.M.P. ASSOCIATS. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.



Ref: 03039PRIMmod01-001

Plano: ORDENACIÓN

Estructura General de Comunicaciones y Accesos

Escala: 1/2000

Fecha: Marzo 2004

Sustituye: 03039PRIM-001  
Octubre 2003

### Plan de Reforma Interior de Mejora modificado 1. Adaptado al Acuerdo Plenario de 17 de febrero de 2004.

### Sector SU - Acceso Norte Alcoi - Alicante

CONSELL DE LA GENERALITAT VALENCIANA  
CONSELLERIA DE TERRITORI I VIUENDA  
DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento fue APROBADO PROVISIONALMENTE

el día 27 JUL 2004

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

17-02-04 - 10-03-04

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



### Arquitectos

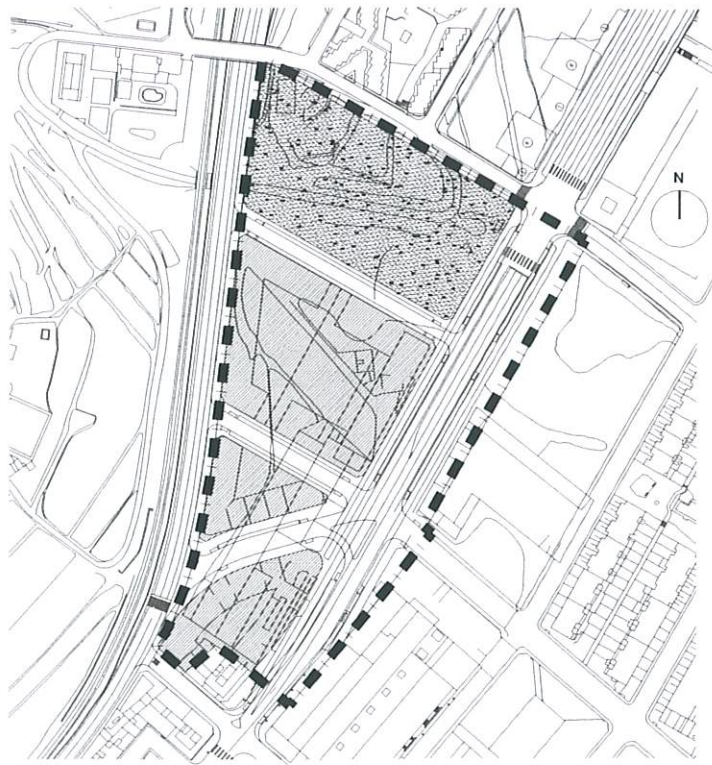
Por A.M.P. Associats

Juan Añón Gómez  
Rafael Martínez Sánchez  
Gemma Martí Sanjuan  
Ramón Calvo Soto

*[Handwritten signatures in blue ink]*

Proponente: mediterrània   
àtica

Arq. Colaborador:  
Daniel Monleón Balanzá



Ref: 03039PRIMmod01-002

Plano: ORDENACIÓN

Zonas de Calificación Urbanística

Escala: 1/1000

Fecha: Marzo 2004

Sustituye: 03039PRIM-002  
Octubre 2003

## Plan de Reforma Interior de Mejora modificado 1. Adaptado al Acuerdo Plenario de 17 de febrero de 2004.

### Sector SU - Acceso Norte Alcoi - Alicante

COMISSIÓ DE LA GENERALITAT VALENCIANA  
CONSSELLERIA DE TURISMO Y VIVIENDA  
DILIGENCIA para hacer constar que este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

el día 27 JUL 2004

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo

17-02-04 - 10-03-04

Alcoi, a EL/LA SECRETARIO, /A



### Arquitectos

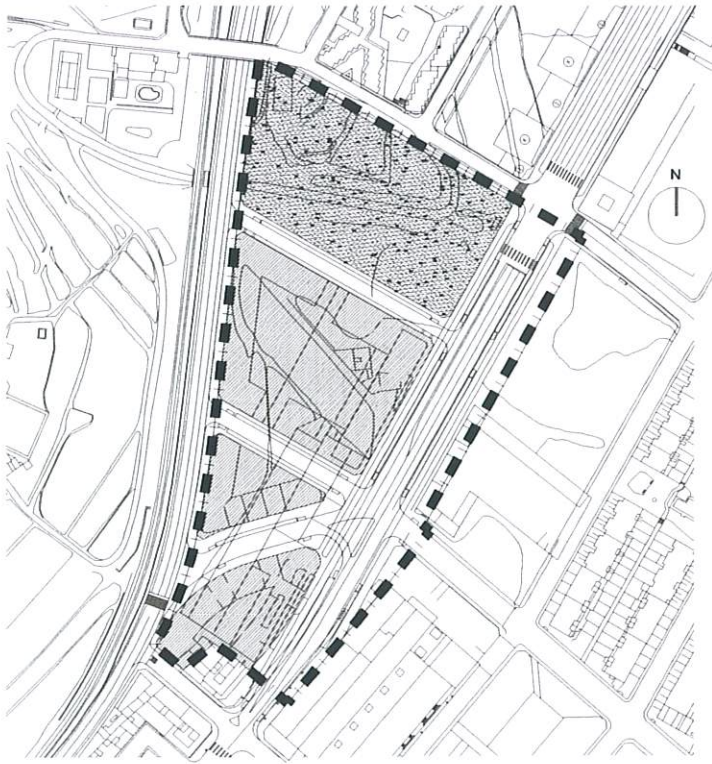
Por A.M.P. Associats

Juan Añón Gómez  
Rafael Martínez Sánchez  
Gemma Martí Sanjuan  
Ramón Calvo Soto

*[Handwritten signatures and initials in blue ink]*

Proponente: mediterrània   
àtica

Arq. Colaborador:  
Daniel Monleón Balanzá



Ref: 03039PRIMmod01-O03

Plano: **ORDENACIÓN**

Régimen Urbanístico

Escala: 1/1000

Fecha: Marzo 2004

Sustituye: 03039PRIM-O03  
Octubre 2003

**Plan de Reforma Interior de Mejora  
modificado 1. Adaptado al Acuerdo  
Plenario de 17 de febrero de 2004.**

**Sector SU - Acceso Norte  
Alcoi - Alicante**

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

17-02-04 - 10-03-04

Alcoi, a .....

EL/LA SECRETARIO/A



**Proponente: mediterrània**   
**àtica**

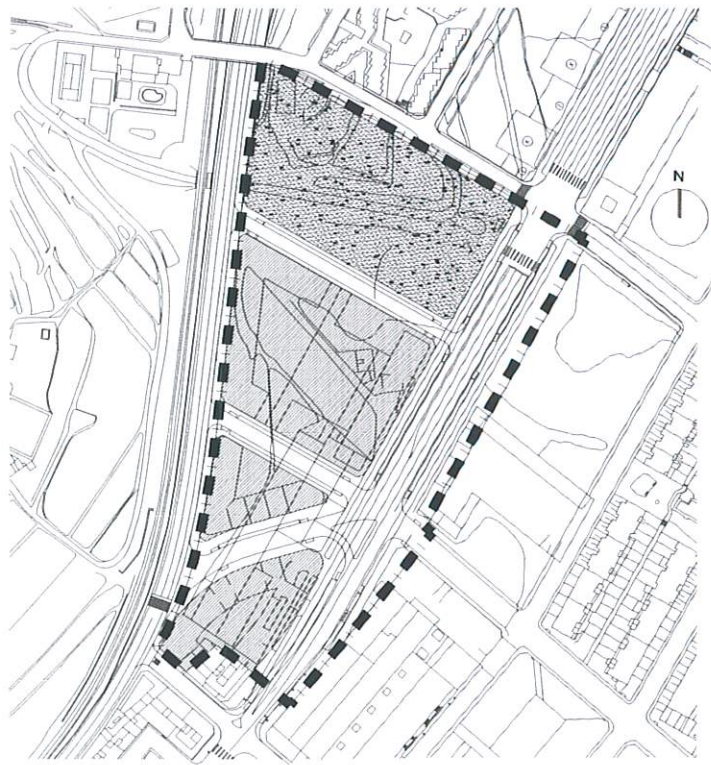
**Arquitectos**

Por A.M.P. Associats

Juan Añón Gómez  
Rafael Martínez Sánchez  
Gemma Martí Sanjuan  
Ramón Calvo Soto

Arq. Colaborador:

Daniel Monleón Balanzá



**Ref:** 03039PRIMmod01-004

**Plano:** ORDENACIÓN

Red Viaria.  
Alineaciones y  
Rasantes

**Escala:** 1/1000

**Fecha:** Marzo 2004

**Sustituye:** 03039PRIM-004  
Octubre 2003

## Plan de Reforma Interior de Mejora modificado 1. Adaptado al Acuerdo Plenario de 17 de febrero de 2004.

### Sector SU - Acceso Norte Alcoi - Alicante

Aprobado provisionalmente por  
Ayuntamiento Pleno en sesión  
de .....

17-02-04 - 10-03-04

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



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

el día 27 JUL 2004

El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo

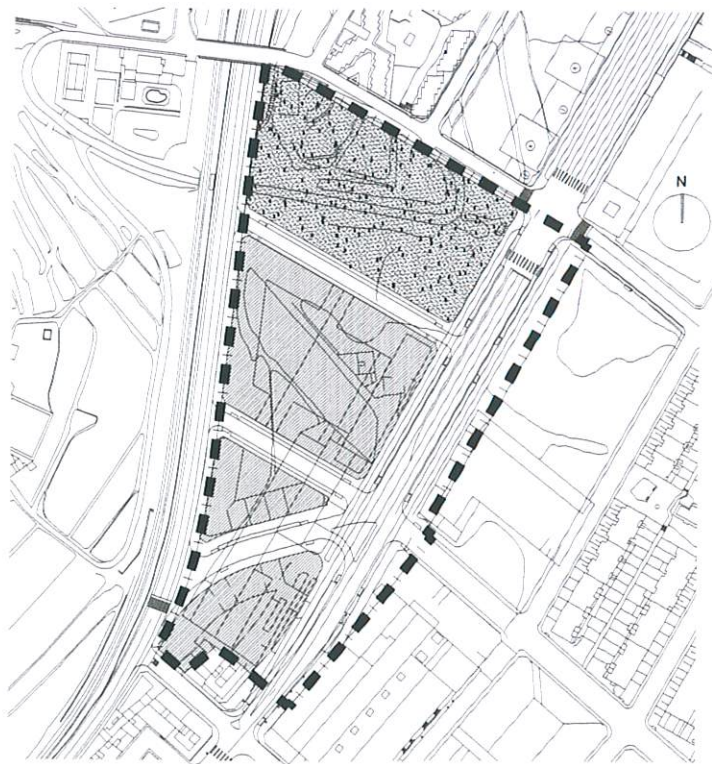
**Proponente: mediterrània  
àtica**

## Arquitectos

Por A.M.P. Associats

Juan Añón Gómez  
Rafael Martínez Sánchez  
Gemma Martí Sanjuan  
Ramón Calvo Soto

Arq. Colaborador:  
Daniel Monleón Balanzá



Ref: 03039PRIMmod01-005

Plano: **ORDENACIÓN**  
Secciones Viarias

Escala: 1/100

Fecha: Marzo 2004

Sustituye: 03039PRIM-005  
Octubre 2003

### Plan de Reforma Interior de Mejora modificado 1. Adaptado al Acuerdo Plenario de 17 de febrero de 2004.

CONSELL DE LA GENERALITAT VALENCIANA  
CONSELLERIA DE TERRITORI I VEGETA  
DILIGENCIA: Es a partir de este  
documento que APROBADO DEFINITIVAMENTE

### Sector SU - Acceso Norte 27 JUL 2004 Alcoi - Alicante

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo

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

17-02-04 - 10-03-04

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



### Arquitectos

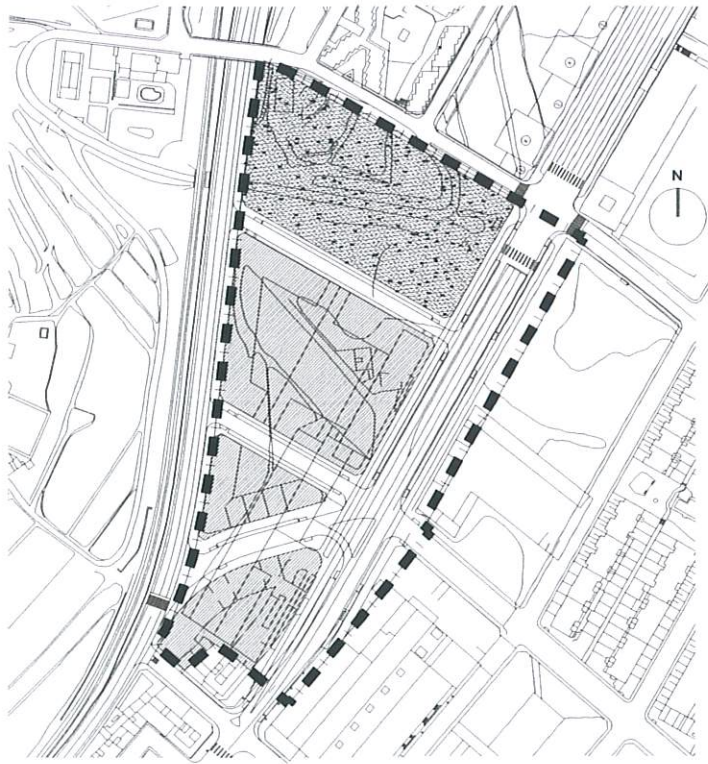
Por A.M.P. Associats

Juan Añón Gómez  
Rafael Martínez Sánchez  
Gemma Martí Sanjuan  
Ramón Calvo Soto

Proponente: **mediterrània**   
**àtica**

Arq. Colaborador:  
Daniel Monleón Balanzá





**Ref:** 03039PRIMmod01-006

**Plano:** ORDENACIÓN

Delimitación de  
Unidades de  
Ejecución

**Escala:** 1/1000

**Fecha:** Marzo 2004

**Sustituye:** 03039PRIM-006  
Octubre 2003

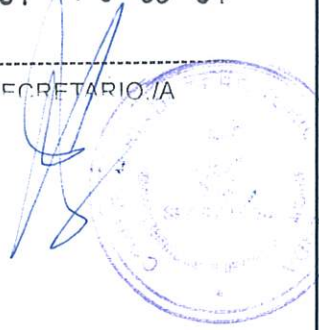
## Plan de Reforma Interior de Mejora modificado 1. Adaptado al Acuerdo Plenario de 17 de febrero de 2004.

### Sector *SU* - Acceso Norte Alcoi - Alicante

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

el día 27 JUL 2004 17-02-04 - 10-03-04

Edo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo SECRETARIO/A



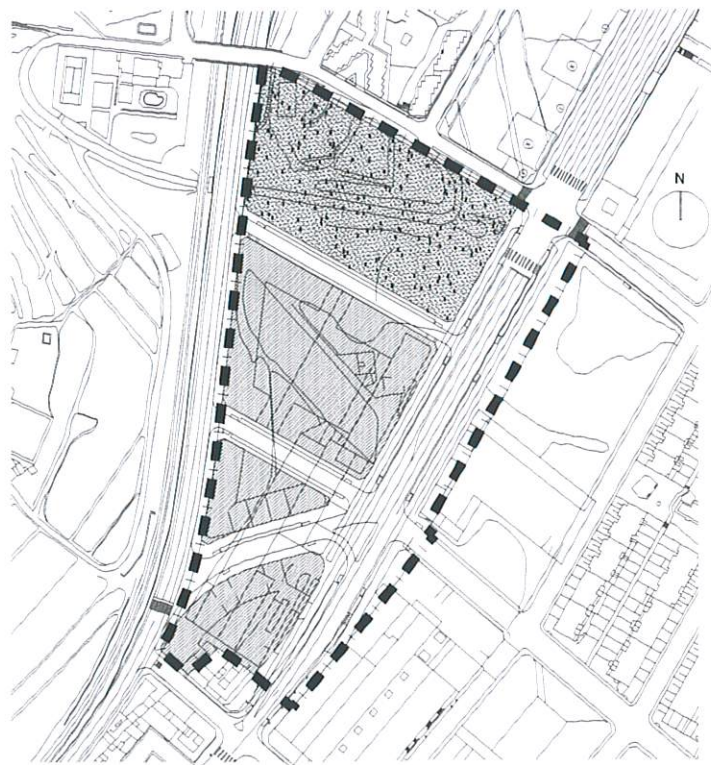
**Proponente: mediterrània  
àtica**

### Arquitectos

Por A.M.P. Associats

Juan Añón Gómez  
Rafael Martínez Sánchez  
Gemma Martí Sanjuan  
Ramón Calvo Soto

Arq. Colaborador:  
Daniel Monleón Balanzá



**Ref:** 03039PRImod01-ANEXO 2

**Plano:** ANEXO 2

Régimen Urbanístico.  
Cuadro General de  
Parametros.  
Cuadro Pormenorizado  
de Superficies.

**Escala:** 1/1000

**Fecha:** Julio 2004

**Sustituye:**

**Plan de Reforma Interior de Mejora  
modificado 1. Adaptado al Acuerdo  
Plenario de 17 de febrero de 2004.**

**ANEXO 2:  
Documentación Complementaria  
al PRIM**

**Sector SU - Acceso Norte  
Alcoi - Alicante**

**Proponente: mediterrània  
àtica** 

**Arquitectos**

Por A.M.P. Associats

Juan Añón Gómez  
Rafael Martínez Sánchez  
Gemma Martí Sanjuan  
Ramón Calvo Soto

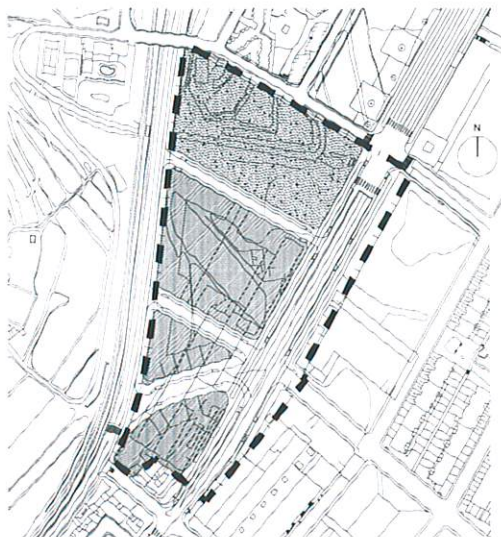
Arq. Colaborador:

Daniel Monleón Balanzá

# AIC

**Programa para el Desarrollo de la Actuación Integrada**  
**Unidad de Ejecución *Accés Nord***  
**Alternativa Técnica**  
**Alcoi. Alicante**  
**Marzo 2004**

**PRESENTACIÓN PRELIMINAR JUSTIFICATIVA**  
**(Adaptada al Acuerdo Plenario de 17 de febrero de 2004)**



**ARQUITECTURA  
I INICIATIVES  
PER A LA CIUTAT**

## CONTENIDO.

De conformidad con lo regulado en el artículo 32 A) y B) de la ley 6/1994 de 15 de Noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, la propuesta de ALTERNATIVA TÉCNICA del presente Programa contiene los siguientes documentos:

1. DATOS DEL PROPONENTE.
2. PROPUESTA AL AYUNTAMIENTO DE GESTIÓN INDIRECTA.
3. COLABORACIÓN CON LOS PROPIETARIOS INICIALES DE SUELO: GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE LOS FINES DEL PROGRAMA
4. ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN-DELIMITACION DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.
5. SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS OBJETO DEL PROGRAMA.
6. SOLICITUD, ADJUDICACIÓN PREFERENTE. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS.
7. INNECESARIEDAD CÉDULA DE URBANIZACIÓN. DOCUMENTO HOMOLOGACIÓN
8. DOCUMENTACION COMPLEMENTARIA:
  - PROYECTO DE URBANIZACIÓN.
  - PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA Y HOMOLOGACIÓN SECTORIAL MODIFICATIVA.
  - PROYECTO REPARCELACIÓN VOLUNTARIA.

## **1. DATOS DEL PROPONENTE.**

### **Denominación.-**

INMOBILIARIA MEDITERRÀNIA ÀTICA, S.A.

### **Datos de Constitución.-**

INMOBILIÀRIA MEDITERRÀNIA ÀTICA, S.A. (MEDITERRÀNIA), entidad constituida en Escritura Pública el día 26 de Septiembre de 1995, ante el notario de Valencia, D. Vicente Espert Sanz, con el nº 3063 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Valencia, al tomo 5474, libro 2.781 de la Sección General, folio 128, hoja nº V-47.469, C.I.F. nº A-96469242.

### **Domicilio social y a efectos de Notificaciones.**

Valencia 46003, C/ Aparisi i Gujjarro, 6-2.  
Teléfono 96 315 56 10 – Fax 96 391 68 47.  
E-MAIL: aic.sa@retemail.es

### **Representante.-**

DON RAFAEL NEBOT OYANGUREN, mayor de edad, con D.N.I. nº 19.503.317-F, cuya representación ostenta en virtud de su condición de Consejero Delegado.

## **2. PROPUESTA AL AYUNTAMIENTO DE GESTIÓN INDIRECTA.**

En Virtud del artículo 44 de la ley 6/1994 de 15 Noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística y siguiendo lo establecido en el artículo 7.2 de la mencionada ley, se propone al Ayuntamiento que opte por la denominada GESTIÓN INDIRECTA para la ejecución de la presenta Actuación Integrada, por lo que la mencionada mercantil a iniciativa particular formulan la presente ALTERNATIVA TÉCNICA DE PROGRAMA

## **3. COLABORACIÓN CON LOS PROPIETARIOS INICIALES DEL SUELO. GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE LOS FINES DEL PROGRAMA.**

Como está demostrando la aplicación de la LRAU desde su entrada en vigor, una de las innovaciones fundamentales que incorpora a la legislación y la actividad urbanística consecuente es la figura del Programa.

Así mismo, la Ley reconoce un mayor derecho a los propietarios de suelo, cuando estos, presenten alternativa técnica propia y original acompañada de proyecto de reparcelación suscrito por todos los propietarios, en condiciones de ser aprobado junto con el Programa. La LRAU pretende, según se desprende del artículo 50, fomentar e incentivar la elaboración de programas por los particulares, asegurando así su inmediata ejecución.

El interés del proponente a Agente Urbanizador es desarrollar urbanísticamente el suelo objeto de este Programa, conjuntamente con todos los propietarios afectados por la actuación.

**Además la propuesta presentada cumple todos los requisitos para poder gozar del régimen de adjudicación preferente, esto es:**

- Presenta Alternativa Técnica propia y original.
- Se ofrece a ejecutarla en plazo inferior a 3 años.
- Presenta para su aprobación simultánea Proyecto de Reparcelación voluntaria.

El régimen de Adjudicación preferente **está primando la facilidad y celeridad en la disponibilidad del suelo para poder llevar a cabo la urbanización, lo que se asegura una mayor rapidez en la gestión.**

No es necesario afirmar que un planteamiento de este tipo no reduce o merma los compromisos del Agente Urbanizador con la Administración y en cualquier caso da vía de participación a todo aquel propietario interesado.

**Con este planteamiento se obtiene, desde la administración actuante, salvaguardar el interés público de que se ejecute y desarrolle el Planeamiento con garantías suficientes, en plazos más breves, a la vez que protege a aquellos propietarios con interés real de actuar.**

#### **4. ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN-DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.**

El ámbito objeto de actuación se corresponde con la Unidad de Ejecución *Accès Nord*, delimitada y definida en el Plan de Reforma Interior de Mejora *SU Acceso Norte* (en adelante PRIM) con Homologación Sectorial Modificativa de la Ordenación Estructural, que como propuesta de planeamiento forma parte de la presente Alternativa de Programa.

La Unidad de Ejecución *Accès Nord* forma parte del Sector delimitado en el Plan de Reforma Interior de Mejora *SU Acceso Norte* y cuyo ámbito viene delimitado por C/ Tirant lo Blanc, Avda. de Valencia, C/ Tomás Llacer y C/ Fontilles.

Estos terrenos se sitúan al norte del casco urbano de Alcoi, sobre la denominada *Zona Norte* determinada por una serie de elementos territoriales definitorios como son el barranco del *Sinc*, la explanación del ferrocarril, el cauce del río *Serpis* y el propio límite de término municipal de Cocentaina por el norte.

Más concretamente, quedan configurados por el desdoblamiento de la carretera N-340 en dos grandes ejes de entrada (paralelo al trazado del ferrocarril Alcoi-València) y salida (a través de la Av de València) del casco urbano de Alcoi, al norte del mismo.

Están delimitados al noreste por la calle *Tomás Llâcer* y el conjunto residencial de *Font Dolça*, al sudeste por la acera de la Av de València y resto de suelo urbano perteneciente al Sector, al Sudoeste por la calle *Fontilles*, y al noroeste por la calle *Tirant lo Blanc*, actual ronda urbana por la que transcurre la entrada a Alcoi desde la carretera N-340, ocupando una superficie de **35.196,30 m<sup>2</sup>**.

## 5. SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS OBJETO DEL PROGRAMA.

El Plan General (en adelante PG) de Alcoi, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 20 de julio de 1989 clasifica los terrenos objeto del Programa como Suelo Urbano (en adelante SU)

Dada la inexistencia de un sector delimitado por el propio PG, los parámetros de aplicación para el mismo son los que aparecen reflejados en el plano de ordenación pormenorizada *SU 5 Ordenación. Detalle Suelo Urbano y Urbanizable* a escala 1/100 del PG, en dicho plano se establecen una serie de zonas de calificación urbanística, cuyos parámetros urbanísticos vienen definidos en las correspondientes ordenanzas particulares de Zona, desarrolladas en el Título 7 *Normas Particulares en Suelo Urbano* de las NNUU del PG.

Al tratarse se terrenos clasificados como SU, y estar ordenados pormenorizadamente por el PG, la figura de planeamiento de desarrollo a emplear es la de Plan de Reforma Interior de Mejora (en adelante PRIM).

Las determinaciones urbanísticas referidas al ámbito del programa vienen referidas al Plan de Reforma Interior de Mejora *Sector SU-Acceso Norte* que se redacta, como propuesta de planeamiento, con el propósito de resolver la futura configuración del acceso norte al casco urbano de Alcoi, así como para desarrollar urbanísticamente los terrenos ubicados junto a dicho enclave, en lo que se ha denominado *Sector SU-Acceso Norte*, y clasificados como Suelo Urbano (en adelante SU) por el Plan General (en adelante PG) de Alcoi.

Los criterios de ordenación, así como los parámetros de las parcelas edificables y las condiciones de volumen y forma de los edificios vienen reflejados tanto en la Memoria Justificativa del PRIM, como en las correspondientes Normas Urbanísticas.

A continuación pasamos a exponer, a través de la **ficha de planeamiento y gestión que integran el Plan de Reforma Interior de Mejora, las determinaciones urbanísticas de los terrenos objeto del presente Programa.**

Plan de planeamiento y gestión

alcoi - acceso norte

planificación	DATOS GENERALES			
	Municipio			
Sector Plan General				-----
Denominación				SU - Acceso Norte
Clase de Suelo				Urbano
Figura de Planeamiento				Plan de Reforma Interior de Mejora
<b>SUPERFICIES</b>				
Superficie computable Sector	m <sup>2</sup> s			36.625,55
Sup. Red Primaria ∈ al Sector	m <sup>2</sup> s			21.144,72
Superficie total Sector	m <sup>2</sup> s			36.625,55
Red Primaria adscrita comput. como Red Sec	m <sup>2</sup> s			0,00
Red Primaria adscrita No comp. como Red Sec	m <sup>2</sup> s			0,00
Sup. Total ámbito planeamiento	m <sup>2</sup> s			36.625,55
<b>USOS Y APROVECHAMIENTOS</b>				
Índice Edificabilidad bruta máx.	IEB	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	1,495	
Edificabilidad bruta máx.	EB	m <sup>2</sup> t	54.752,06	
Uso global				Residencial
Tipologías edificatorias dominantes				Manzana con patio central (C2)
<b>SUELO DOT. PÚBL.</b>				
	Código	m <sup>2</sup> s	% Sector comput	
Red Prim. Suelo Dotacional Adscrito No computable		0,00		
Red Prim. Suelo. Dot ∈ Comput. como Red Secund.	PRV	11.860,47	32,38%	
Red Prim. Suelo. Dot ∈ No comp. como Red Secund.	PJL	9.284,25	25,35%	
Red Secundaria Suelo Dotacional	SD	14.802,46	40,42%	
Zonas Verdes computables	SZV	0,00	0,00%	
Equipamientos	SEQ	0,00	0,00%	
Red Viaria	SRV	14.802,46	40,42%	
Red Complem. Afecciones Sectoriales	ZA	0,00	0,00%	
<b>Total Reserva Suelo Dotacional</b>		<b>24.086,71</b>	<b>65,76%</b>	
<b>SUELO DE TITULARIDAD PRIVADA</b>				
	Código	m <sup>2</sup> s	% Sector comput	
Infraestructura - servicio urbano	ID	0,00	0,00%	
Dotacional titularidad privada		0,00		
		m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s br	0,00	
		m <sup>2</sup> t	0,00	
Parcelas Uso Residencial	IER	12.538,84	34,24%	
	ER	1,495		
		m <sup>2</sup> t	54.752,06	
Parcelas Uso Terciario	IET	0,00	0,00%	
	ET	0,000		
		m <sup>2</sup> t	0,00	
Parcelas Uso Industrial	IEI	0,00	0,00%	
	EI	0,00		
		m <sup>2</sup> t	0,00	
<b>Total Suelo de Titularidad Privada</b>		<b>12.538,84</b>		
<b>Total Aprovechamiento Lucrativo</b>		<b>54.752,06</b>		
<b>gestión</b>				
Denominación	Unidad de Ejecución			Accés Nord
Sup. Unidad de Ejecución	UE	m <sup>2</sup> s	35.196,30	
Condiciones de conexión y desarrollo: Se delimita una única Unidad de Ejecución abarcando prácticamente la totalidad del Sector SU - Acceso Norte, debiéndose someter los terrenos restantes al régimen de Actuaciones Aisladas, en virtud a lo establecido en los Art. 23.2 y 33.5 de la LRAU.				
Las condiciones de conexión quedan garantizadas a partir de la ejecución en toda su sección, de los viales interiores de nueva creación, y de la correcta conexión de los mismos a todo el viario perimetral que delimita el Sector, fundamentalmente a las dos arterias principales que nacen de la N-340: Av de València y calle Tirant lo Blanc.				



### **Situación de la actuación respecto a la secuencia lógica del desarrollo del Plan.**

Se delimita una única Unidad de Ejecución abarcando prácticamente la totalidad del Sector SU - Acceso Norte, debiéndose someter los terrenos restantes al régimen de Actuaciones Aisladas, en virtud a lo establecido en los Art. 23.2 y 33.5 de la LRAU.

### **Condiciones de integración y de conexión de la actuación.**

Las condiciones de conexión quedan garantizadas a partir de la ejecución en toda su sección, de los viales interiores de nueva creación, y de la correcta conexión de los mismos a todo el viario perimetral que delimita el Sector, fundamentalmente a las dos arterias principales que nacen de la N-340: Av de València y calle Tirant lo Blanc.

### **Delimitación de la Unidad de Ejecución y criterios para futuras delimitaciones o redelimitaciones.**

La actuación UE *Accès Nord*, constituye en sí misma una única Unidad de Ejecución.

### **Establecimiento de coeficientes de homogeneización entre tipologías.**

En el caso que nos ocupa, y dado que nos encontramos ante una única tipología residencial (manzana cerrada con patio central: C2), no procede el establecimiento de dichos coeficientes.

## **6. SOLICITUD, ADJUDICACIÓN PREFERENTE. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS.**

Se solicita por el proponente de la presente Alternativa Técnica de Programa de Actuación Integrada, el **RÉGIMEN DE ADJUDICACIÓN PREFERENTE** regulado en el artículo 50 de la LRAU, entendiéndose que se cumplen por el proponente los requisitos regulados en el mismo al ser los solicitantes los proponentes de la presente Alternativa Técnica de Programa propia y original, además:

- Se comprometen a realizar la Urbanización en un plazo inferior a tres años.
- Se presenta junto con la Alternativa Técnica y como documento complementario y parte integrante de la misma, para su tramitación conjunta, PROYECTO DE URBANIZACIÓN.
- Se presenta junto con la Alternativa Técnica y como documento complementario y parte integrante de la misma, para su tramitación conjunta, PROYECTO DE REPARCELACIÓN VOLUNTARIA, suscrito por todos los propietarios y en condiciones de ser aprobado junto con el Programa.

## **7. INNECESARIEDAD DE CÉDULA URBANÍSTICA.**

El presente programa no contiene Cédula de Urbanización.

El motivo de no aportar cédula es que se hace necesaria la Homologación, por la sola acción de modificación de planeamiento de rango superior.

**Proyecto de Reparcelación Voluntaria.**

Se adjuntan, como documentación complementaria a la presente Alternativa Técnica de Programa de Actuación Integrada, Proyecto de Reparcelación Voluntaria suscrito por la totalidad de los propietarios afectados por la actuación, en condiciones de ser aprobado junto con el Programa y que será expuesto al público junto con la referida Alternativa, como requisito para la solicitud de adjudicación preferente del Programa.

Valencia, Marzo de 2004.

EL PROPONENTE:

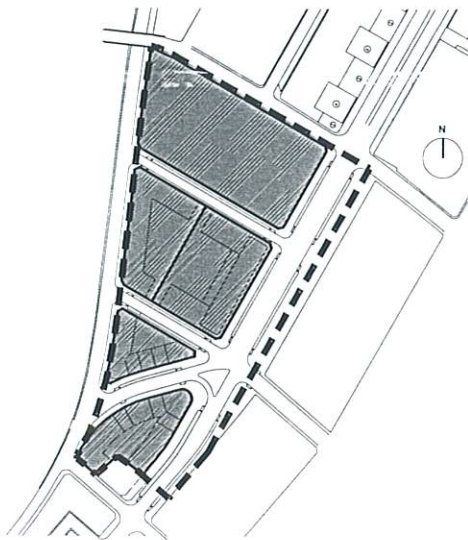
INMOBILIARIA MEDITERRÀNIA ÀTICA, S.A.



Fdo.: Salvador Pons i Frígols

# AIC

**Proyecto de Reparcelación Voluntaria**  
**Unidad de Ejecución *Accés Nord***  
**Alcoi. Alicante**  
**Octubre 2003**  
**Documento I:**  
**MEMORIA**



**ARQUITECTURA  
I INICIATIVES  
PER A LA CIUTAT**

INDICE

1. - Introducción general.
  - 1.1. Antecedentes.
  - 1.2. Bases legales y justificación de la actuación.
  - 1.3. Contenido del proyecto de reparcelación.
  - 1.4. Descripción de la unidad reparcelable.
  - 1.5. Situación urbanística de los terrenos objeto de reparcelación.
  
2. Criterios de definición y valoración de los derechos y cargas de los afectados. Su valoración.
  - 2.1. Criterios de definición y valoración de los derechos de los titulares de los terrenos aportados. Su valoración.
    - 2.1.1 Criterios generales de definición de los derechos de los titulares de los terrenos aportados.
    - 2.1.2 Criterios de valoración de los derechos de los propietarios de los terrenos aportados.
  - 2.2. Criterios de definición y valoración de las cargas de los terrenos afectados.
  
3. Criterios de valoración de las parcelas resultantes. Su valoración.
  - 3.1. Criterios generales de valoración de las parcelas resultantes.
  - 3.2. Valoración de las parcelas resultantes.
  
4. Criterios de valoración de las indemnizaciones.
  - 4.1. Criterios generales de valoración de las indemnizaciones.
  - 4.2. Criterios específicos de valoración de indemnizaciones.
  
5. Criterios de adjudicación.
  - 5.1. Criterios generales.
  - 5.2. Criterios específicos.

Aprobado por la Junta de Gobierno Local  
en sesión de 21 OCT. 2004  
Alcoy. -9 DIC. 2004



EL SECRETARIO

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

Aprobado por la Junta de Gobierno Local  
en sesión de 21 OCT 2004  
Alcoi - 9 OCT 2004  
EL SECRETARIO



## 1. INTRODUCCIÓN GENERAL.

### 1.1. Antecedentes.

El Plan General de Ordenación Urbana vigente en Alcoi en el momento de redacción del presente documento fue aprobado definitivamente el 20 de Julio de 1989 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia con fecha 18 de Agosto de 1989. En el mismo se clasifica como SUELO URBANO los terrenos ubicados en el ámbito delimitado por C/ Tirant lo Blanc, Avda. de Valencia, C/ Tomás Llacer y C/ Fontilles. Asimismo se califica dicha zona con dos usos diferenciados: Industrial y Residencial.

La propuesta de ordenación para este ámbito, se ha redactado a iniciativa municipal, de conformidad con los criterios fijados en el *convenio urbanístico para el desarrollo de la unidad de ejecución accés nord* acordado por el Ayuntamiento de Alcoi y los propietarios afectados por dicho ámbito.

Esta propuesta, tratándose de un suelo urbano se ha concretado en un Plan de Reforma Interior de Mejora *SU - Acceso Norte* (en adelante PRIM) con Homologación Sectorial Modificativa de la Ordenación Estructural que, de conformidad con el mencionado convenio tiene como finalidad:

- Potenciar el acceso a la ciudad a través de la Avda. de Valencia, de tal manera que se produzca una continuidad natural entre las vías principales.
- Cambiar el uso de la edificación y consolidar toda la zona con el uso actualmente dominante que es residencial.
- Concentrar las zonas verdes propuestas por el actual Plan General, en una única zona que mejore las características propias de estas zonas, tanto por ubicación como por su geometría; en total se crean 9.284,25 m<sup>2</sup>.
- Establecer un polo de unión entre las calles Tirant lo Blanc y Avda. de Valencia y la conexión con la zona norte, a través de Sant Joan Bosco.

En base a dicha propuesta de ordenación, la mercantil Inmobiliaria Mediterrània Àtica, S.A. a iniciativa particular presenta, para su tramitación simultánea, Alternativa Técnica de Programa de Actuación Integrada acompañada de Proyecto de Urbanización y del presente Proyecto de Reparcelación Voluntaria de la Unidad de Ejecución *Accés Nord*, cuya aprobación definitiva quedará supeditada a la aprobación definitiva del Convenio y de la propuesta de planeamiento.

La delimitación de la Unidad de Ejecución, ámbito de la presente reparcelación voluntaria, se encuentra recogida en el Plan de Reforma Interior de Mejora *SU - Acceso Norte* y en el Programa de Actuación Integrada (en adelante PAI) del que el presente Proyecto de Reparcelación forma parte.

En cumplimiento de lo establecido en el PAI, la mercantil Inmobiliaria Mediterrània Àtica, S.A., como proponente a Agente Urbanizador y propietario de terrenos afectados, junto con D<sup>a</sup>. M<sup>a</sup> Concepción, D<sup>a</sup>. M<sup>a</sup> Ángeles, D<sup>a</sup>. M<sup>a</sup> Adela, D<sup>a</sup>. M<sup>a</sup> Cristina, D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> Amparo, D<sup>a</sup> Ana Cigales Coloma, D<sup>a</sup>. Inmaculada Coloma Santonja, D. Gregorio Coloma Escoin y el Excmo. Ayuntamiento de Alcoi, conformando la totalidad de los propietarios afectados por el ámbito de la Unidad de Ejecución objeto del Programa, y de conformidad con las determinaciones de la Ley 6/1994 Reguladora de la Actividad Urbanística redactan y suscriben el presente *Proyecto de Reparcelación Voluntaria*.



El Proyecto de Reparcelación se ajusta en sus documentos y contenido a las determinaciones de la Ley 6/1994 Reguladora de la Actividad Urbanística ( en adelante LRAU) y al Reglamento de Gestión Urbanística vigente.

## 1.2. Bases legales y justificación de la actuación.

La reparcelación voluntaria se recoge en el artículo 76.5 LRAU.

Se trata de una modalidad de reparcelación caracterizada por ser expresión unánime de voluntad, es decir se le exige la conformidad de la totalidad de los propietarios.

La LRAU, en su artículo 76.5 la define como aquella que es concertada *"entre los afectados para que el cumplimiento de sus obligaciones urbanísticas se concrete de modo más acorde con sus preferencias"*.

Si bien la reparcelación voluntaria expresa las preferencias manifestadas por los afectados, éstas deben ajustarse a las determinaciones legales y de planeamiento.

El contenido documental de la reparcelación voluntaria no difiere del exigido en la reparcelación forzosa, por lo que para su redacción se tendrá en cuenta la normativa contenida en la Sección 2ª del Capítulo III "LA REPARCELACIÓN FORZOSA". Igualmente se cumple para la redacción del presente Proyecto de Reparcelación, lo preceptuado en la Ley 6/1998, de 13 de abril de Régimen del Suelo y valoraciones, en lo que en él se refiere a derechos y deberes de los propietarios (Capítulo II).

La tramitación de la presente reparcelación voluntaria será simultánea a la propuesta de planeamiento (PRIM con Homologación Sectorial) que establece la ordenación pormenorizada y delimita la Unidad de Ejecución, y conjunta a la Alternativa Técnica del Programa que se redacta con el objeto de programar la ejecución de esa ordenación pormenorizada, necesaria para legitimar la urbanización y a la que, como documento de gestión urbanística, la presente reparcelación voluntaria acompaña como parte integrante de la Alternativa Técnica.

Nos encontramos ante una tramitación abreviada, en la que los afectados han mostrado su conformidad con la suscripción del proyecto. No se exige, en principio, ni publicidad, ni audiencia a los interesados, ni rigen tampoco las reglas de requerimientos recíprocos que establece la LRAU para la tramitación de la reparcelación forzosa.

No obstante, de conformidad con lo establecido en los artículos 7.1. y 8.1 del RD 1093/1997, aún entendiendo que la reparcelación voluntaria no es objeto de publicidad, será necesaria ésta para que el documento de la reparcelación constituya título suficiente para la inmatriculación de fincas que carecieren de inscripción, para la rectificación de su extensión superficial o de sus linderos, etc.

De este modo aún no siendo preceptivo el sometimiento a información pública de esta modalidad de reparcelación, el presente Proyecto de Reparcelación Voluntaria se expondrá al público junto con el programa de Actuación Integrada al que acompaña.

El presente proyecto de reparcelación voluntaria se formula a iniciativa de la sociedad Inmobiliaria Mediterrània Àtica, S.A.,. como proponente a Agente Urbanizador y propietario afectado, junto con Dª. Mª Concepción, Dª. Mª Ángeles, Dª. Mª Adela, Dª. Mª Cristina, Dª Mª Amparo, Dª Ana Cigales Coloma, Dª. Inmaculada Coloma Santonja, D. Gregorio Coloma Escoin y el Excmo. Ayuntamiento de Alcoi, como únicos propietarios de terrenos afectados

por el ámbito de la Unidad de Ejecución *Accès Nord*, de conformidad con el Programa de Actuación Integrada al que acompaña, ya que es presupuesto necesario para la reparcelación, la programación de los terrenos afectados, del mismo modo con la existencia de un Plan de Reforma Interior, se cumplen las exigencias del artículo 80.2 c) del Reglamento de Gestión Urbanística.

El Proyecto de Reparcelación se redacta con el fin de proyectar la nueva división de fincas, integrantes de la Unidad de Ejecución, ajustada al planeamiento, para adjudicarlas entre los afectados según su derecho.

Con este objeto, el Proyecto de Reparcelación:

- Regularizará urbanísticamente la configuración de las fincas.
- Adjudicará a la Administración los terrenos dotacionales que legalmente le correspondan.
- Afectará las parcelas edificables resultantes a sufragar el coste de la obra urbanizadora conforme al íntegro aprovechamiento subjetivo, dejando la parcela adjudicada sujeta al pago de las cargas de la urbanización, de conformidad con la cuenta de liquidación provisional.

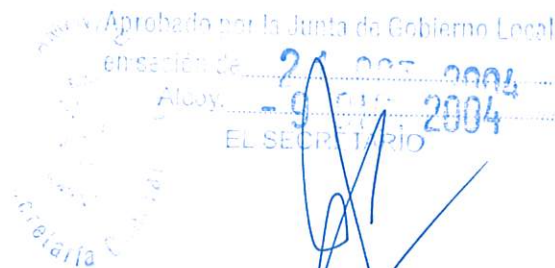
### 1.3. Contenido del proyecto de reparcelación.

El presente proyecto de reparcelación se ajusta en sus documentos y contenido a las prescripciones de la Ley 6/1994 Reguladora de la Actividad Urbanística y artículo 82 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística.

El contenido de la reparcelación se concreta en el presente Proyecto que contiene los siguientes documentos:

- DOCUMENTO I: Memoria.  
DOCUMENTO II: Relación e información de las fincas aportadas  
DOCUMENTO III: Propuesta de adjudicación de las parcelas resultantes.  
DOCUMENTO IV: Tasación, en su caso, de los derechos, edificaciones, construcciones ó plantaciones que deban extinguirse ó destruirse por ejecución del Plan.  
DOCUMENTO V: Cuenta de liquidación provisional.  
DOCUMENTO VI: Planos.  
Plano de situación  
Plano de delimitación e información, con expresión de los límites de la unidad reparcelable, linderos de las fincas afectadas, edificaciones y demás elementos existentes sobre el terreno.  
Plano de ordenación, en el que se reproduce el correspondiente plano del Plan que se ejecuta.  
Plano de fincas adjudicadas.  
Plano superpuesto de los de información y adjudicación.

La memoria, **Documento I**, contiene, formando parte de una introducción general y además de los antecedentes, las bases legales y la justificación de la actuación y del presente contenido del proyecto, los siguientes aspectos, de conformidad con el artículo 83 del Reglamento de gestión:



- Descripción de la Unidad Reparcelable, con la superficie y linderos de la misma.
- Situación urbanística de los terrenos objeto de la reparcelación, con indicación del estado actual y de las determinaciones específicas del planeamiento a ejecutar
- Criterios de definición y valoración de los derechos y cargas de los afectados, y valoración de las aportaciones a la reparcelación.
- Criterios de valoración de las parcelas resultantes, así como su valoración.
- Criterios de valoración de las indemnizaciones por bienes o derechos que se han de extinguir como consecuencia de la ordenación.
- Criterios de adjudicación de las parcelas resultantes.

La relación de propietarios e interesados y situación de las fincas aportadas, **Documento II**, contiene:

- La relación de titulares, conteniendo la enumeración de éstos con relación a las fincas de que son propietarios o sobre las que inciden sus derechos, con indicación de sus respectivos domicilios y, en su caso, las representaciones que existieren.
- La descripción de las fincas afectadas, tanto desde el punto de vista de la realidad, como desde el registral.

La propuesta de adjudicación de las parcelas resultantes, **Documento III**, contiene:

- Criterios utilizados en la adjudicación de las parcelas.
- Propuesta de adjudicación de las parcelas resultantes, con relación a los criterios de adjudicación expuestos y conforme a los derechos de cada participante en la reparcelación. Se indican los titulares a los que se adjudica cada parcela y la correspondencia con las fincas o derechos aportados.
- La descripción pormenorizada de las parcelas adjudicadas.

La tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del planeamiento, **Documento IV** donde se valoran, en su caso los bienes y derechos, satisfaciéndose su importe a los propietarios y titulares interesados, con cargo al Proyecto, en concepto de gastos de urbanización.

La cuenta de liquidación provisional, **Documento V**, determina la aportación financiera que ha de imponerse sobre las diferentes parcelas resultantes como consecuencia de los costos de la actuación. Incluye a tenor del artículo 100 del Reglamento de Gestión, las compensaciones que procedan por diferencias de adjudicación y que hayan de compensarse en metálico, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 89 del Reglamento de Gestión.

Los Planos, **Documento VI**, contienen las determinaciones gráficas de apoyo al texto, referidas, entre otros aspectos, a la situación, delimitación de la unidad de actuación, fincas aportadas, ordenación que se ejecuta, clasificación y valoración de las fincas aportadas y parcelas resultantes, adjudicación de las parcelas y superpuesto de información y adjudicación.

#### 1.4. Descripción de la unidad reparcelable.

El ámbito completo del Proyecto de Reparcelación se corresponde con el ámbito de la Unidad de Ejecución *Accès Nord*, la cual forma parte del Sector delimitado en el Plan de Reforma Interior de Mejora *SU Acceso Norte* situado al norte del casco urbano del municipio de Alcoi, sobre la denominada *Zona Norte* determinada por una serie de elementos territoriales definitivos como son el barranco del *Sinc*, la explanación del ferrocarril, el cauce del río *Serpis* y el propio límite de término municipal de Cocentaina por el norte.



Más concretamente, quedan configurados por el desdoblamiento de la carretera N-340 en dos grandes ejes de entrada (paralelo al trazado del ferrocarril Alcoi-València) y salida (a través de la Av de València) del casco urbano de Alcoi, al norte del mismo.

Están delimitados al noreste por la calle *Tomás Llàcer* y el conjunto residencial de *Font Dolça*, al sudeste por la acera de Av de València y resto de Suelo Urbano perteneciente al Sector, al Sudoeste por la calle *Fontilles*, y al noroeste por la calle *Tirant lo Blanc*, actual ronda urbana por la que transcurre la entrada a Alcoi desde la carretera N-340. Estos terrenos ocupan una superficie de 35.196,30 m<sup>2</sup>.

La anterior descripción literal, se recoge gráficamente en todos los planos del presente proyecto.

### 1.5. Situación urbanística de los terrenos objeto de la reparcelación.

Las determinaciones urbanísticas del planeamiento vigente, referidas al ámbito reparcelable toman su base del Plan de Reforma Interior de Mejora *Sector SU Acceso Norte*, que se redacta por el Ayuntamiento de Alcoi como propuesta de planeamiento con el propósito de resolver la futura configuración del acceso norte al casco urbano de Alcoi, así como desarrollar urbanísticamente los terrenos ubicados junto a dicho enclave, en lo que se ha denominado *Sector SU-Acceso Norte*, y clasificados como Suelo Urbano (en adelante SU) por el Plan General (en adelante PG) de Alcoi, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 20 de julio de 1989.

El Plan de Reforma Interior de Mejora con Homologación Sectorial Modificativa de la Ordenación Estructural, es promovido por el Ayuntamiento de Alcoi, como propuesta de planeamiento, y ha servido de base para el desarrollo del presente Proyecto de Reparcelación Voluntaria de la Unidad de Ejecución *Accès Nord*, cuya aprobación definitiva quedará supeditada a la aprobación definitiva de la propuesta de planeamiento, documentos estos que se tramitaran de forma simultánea.

Los criterios de ordenación, así como los parámetros de las parcelas edificables y las condiciones de volumen y forma de los edificios vienen reflejados tanto en la Memoria Justificativa del PRIM, como en las correspondientes Normas Urbanísticas.

A continuación pasamos a exponer, a través de la **ficha de planeamiento y gestión que integran el Plan de Reforma Interior de Mejora, las determinaciones urbanísticas de los terrenos objeto del presente Proyecto de Reparcelación Voluntaria.**

Aprobado por la Junta de Gobierno Local  
en sesión de 21 OCT. 2004  
Alcoi - 9 OCT. 2004  
El Sr. (aprobado)

AYUNTAMIENTO D'ALCOI  
REGISTRADO EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD  
DE ALCOI



fecha de planeamiento y gestión

# alcoi - acc. nord

planeamiento	DATOS GENERALES	Municipio		Alcoi			
		Sector Plan General		----			
		Denominación		SU - Acceso Norte			
		Clase de Suelo		Urbano			
		Figura de Planeamiento		Plan de Reforma Interior de Mejora			
		<b>SUPERFICIES</b>					
		Superficie computable Sector		m <sup>2</sup> s	36.925,44		
		Sup. Red Primaria ∈ al Sector		m <sup>2</sup> s	21.444,62		
		Superficie total Sector		m <sup>2</sup> s	36.925,44		
		Red Primaria adscrita comput. como Red Sec		m <sup>2</sup> s	0,00		
		Red Primaria adscrita No comp. como Red Sec		m <sup>2</sup> s	0,00		
		Sup. Total ámbito planeamiento		m <sup>2</sup> s	36.925,44		
		<b>USOS Y APROVECHAMIENTOS</b>					
		Índice Edificabilidad bruta máx.		IEB	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	1,483	
		Edificabilidad bruta máx.		EB	m <sup>2</sup> t	54.752,06	
Uso global		Residencial					
Tipologías edificatorias dominantes		Manzana con patio central (C2)					
SUELO DOT. PÚBL.			Código	m <sup>2</sup> s	% Sector comput		
	Red Prim. Suelo Dotacional Adscrito No computable			0,00			
	Red Prim. Suelo. Dot ∈ Comput. como Red Secund.		PRV	12.160,37	32,93%		
	Red Prim. Suelo. Dot ∈ No comp. como Red Secund.		PJL	9.284,25	25,14%		
	Red Secundaria Suelo Dotacional		SD	15.102,35	40,90%		
	Zonas Verdes computables		SZV	0,00	0,00%		
	Equipamientos		SEQ	0,00	0,00%		
	Red Viaria		SRV	15.102,35	40,90%		
	Red Complem. Afecciones Sectoriales		ZA	0,00	0,00%		
	<b>Total Reserva Suelo Dotacional</b>			<b>24.386,60</b>	<b>66,04%</b>		
SUELO DE TITULARIDAD PRIVADA			Código		% Sector comput		
	Infraestructura - servicio urbano		ID	m <sup>2</sup> s	0,00		
	Dotacional titularidad privada			m <sup>2</sup> s	0,00		
				m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s br	0,00		
				m <sup>2</sup> t	0,00		
	Parcelas Uso Residencial		IER	m <sup>2</sup> s	12.538,84		
			ER	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s br	1,483		
				m <sup>2</sup> t	54.752,06		
	Parcelas Uso Terciario		IET	m <sup>2</sup> s	0,00		
			ET	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s br	0,000		
				m <sup>2</sup> t	0,00		
	Parcelas Uso Industrial		IEI	m <sup>2</sup> s	0,00		
			EI	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s br	0,00		
				m <sup>2</sup> t	0,00		
	<b>Total Suelo de Titularidad Privada</b>			<b>m<sup>2</sup>s</b>	<b>12.538,84</b>		
<b>Total Aprovechamiento Lucrativo</b>			<b>m<sup>2</sup>t</b>	<b>54.752,06</b>			

gestión	Denominación Unidad de Ejecución		Accés Nord	
	Sup. Unidad de Ejecución	UE	m <sup>2</sup> s	35.196,30
	<p>Condiciones de conexión y desarrollo: Se delimita una única Unidad de Ejecución abarcando la práctica totalidad del Sector SU - Acceso Norte, debiéndose someter los terrenos restantes al régimen de Actuaciones Aisladas, en virtud a lo establecido en los Art. 23.2 y 33.5 de la LRAU.</p> <p>Las condiciones de conexión quedan garantizadas a partir de la ejecución en toda su sección, de los viales interiores de nueva creación, y de la correcta conexión de los mismos a todo el viario perimetral que delimita el Sector, fundamentalmente a las dos arterias principales que nacen de la N-340: Av de València y calle Tirant lo Blanc.</p>			



Aprobado por la Junta de Gobierno Local  
en sesión de 21.007.2004  
Acta de 0.2.2004  
EL SECRETARIO

AIC

## 2. CRITERIOS DE DEFINICION Y VALORACION DE LOS DERECHOS Y CARGAS DE LOS AFECTADOS. SU VALORACION.

En este apartado se indican los criterios de definición de los derechos de los titulares de los terrenos aportados a la reparcelación (2.1.1.), así como los criterios de valoración de los mismos (2.1.2.) y, finalmente, se indican los criterios de definición y valoración de las cargas que pesan sobre ellos (2.2.) que, en caso de que se extingan, son objeto de valoración en el DOC.IV de este proyecto.

### 2.1. Criterios de definición y valoración de los derechos de los titulares de los terrenos aportados. Su valoración.

Este apartado contiene de forma separada los criterios de definición de los derechos de los afectados y los criterios de valoración de los mismos, así como su valoración concreta, teniendo en cuenta que más que una valoración expresa se realizará una cuantificación proporcional de los derechos de los propietarios afectados, a tenor del art. 86.1 del Reglamento de Gestión.

#### 2.1.1 Criterios generales de definición de los derechos de los titulares de los terrenos aportados.

Los titulares de fincas comprendidas en la Unidad Reparcelable, tienen derecho a la adjudicación en propiedad de las fincas resultantes y se definirá inicialmente de forma proporcional a la superficie de sus respectivas fincas que quede comprendida en la unidad, todo ello de conformidad con el artículo 85 y ss. del Reglamento de Gestión Urbanística y siempre de conformidad y en ejecución con la bases y directrices establecidas en el convenio suscrito entre los propietarios afectados y el Ayuntamiento de Alcoi

Los propietarios y titulares de derechos afectados por la reparcelación deben mostrar los títulos que posean acreditativos de su titularidad.

Como criterios generales a tener en cuenta para la definición de los derechos de los titulares de los terrenos aportados a la reparcelación están los siguientes:

- 1.- Fecha.- La fecha de determinación de los derechos de los propietarios afectados por la reparcelación se fija como expresa el artículo 86.3 R.G. en el momento de la iniciación del expediente de reparcelación.
- 2.- Superficie.- Los derechos de los afectados se definen en función de los parámetros establecidos en el convenio urbanístico firmado por los propietarios afectados a partir de la superficie real de las fincas aportadas y del aprovechamiento urbanístico que el vigente Plan General otorga a cada uno. Así, si existen diferencias entre los títulos aportados por los propietarios y la realidad física de las fincas, prevalecerá la realidad física, de conformidad con el artículo 103.3 del R.G.
- 3.- Titularidad.- En caso de discrepancias relativas a la titularidad de los derechos, se atenderá a lo dispuesto en el artículo 103.4 R.G.: *"Si la discrepancia se plantea en el orden de la titularidad de los derechos, la resolución definitiva corresponde a los Tribunales ordinarios. El proyecto de reparcelación se limitará, en tal caso, a calificar la titularidad dudosa o litigiosa, según proceda. La Administración actuante asumirá la representación de los derechos e intereses de esas titularidades a efectos de la tramitación del expediente. Los gastos que sean imputables a las titularidades referidas podrán hacerse efectivos por la vía de apremio en caso de impago."*



4.- Linderos.- Los problemas relativos a los linderos se resuelven en el propio expediente de reparcelación mediante confirmación de los interesados, de conformidad con el artículo 103.5 del R.G.

#### 2.1.2 Criterios de valoración de los derechos de los propietarios de los terrenos aportados.

Las partes de común acuerdo, tratándose de una reparcelación voluntaria y de conformidad con el convenio urbanístico acordado con el Ayuntamiento de Alcoi, establecen en función de la aportación realizada por cada uno de ellos, ponderada de conformidad con los criterios libremente pactados entre la totalidad de los propietarios afectados y el Ayuntamiento de Alcoi, el porcentaje de derecho o participación de cada uno de ellos en la Unidad.

La proporción en que participará cada uno de los propietarios de las fincas afectadas en las parcelas resultantes se determina, en principio, en función de la valoración de sus derechos tras la ponderación de su aportación.

Las superficies de las fincas aportadas por cada propietario y las unidades de aprovechamiento que a las mismas corresponden, así como el nombre de estos y el coeficiente de reconocimiento de derechos para la adjudicación de las parcelas resultantes, se expresa en el cuadro siguiente, que recoge los criterios adoptados y aceptados por los propietarios y el Ayuntamiento en el Convenio urbanístico para el desarrollo de la unidad de ejecución *accés nord*:

CUADRO 1.- Superficie aportada y porcentaje de derecho o participación tras ponderar las superficies aportadas.

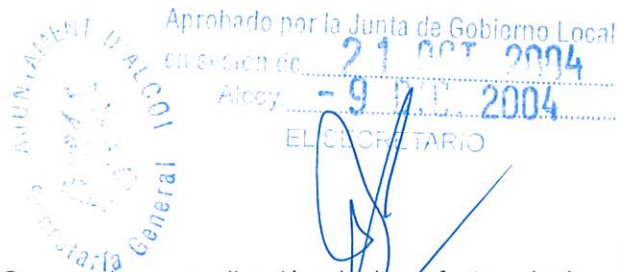
Ref. finca aportada	Titular	m <sup>2</sup> suelo aportado UE	Unidades aprovechamiento	% derecho
1	Inmobiliària Mediterrània Àtica, S.A.	6.738,00	21.634,36	43,24%
2	D <sup>a</sup> M <sup>a</sup> Concepción, D <sup>a</sup> M <sup>a</sup> Àngeles, D <sup>a</sup> M <sup>a</sup> Adela, D <sup>a</sup> M <sup>a</sup> Cristina, D <sup>a</sup> M <sup>a</sup> Amparo, D <sup>a</sup> Ana Cigales Coloma (1/2). D <sup>a</sup> Inmaculada Coloma Santonja (1/2 n.p.) y D. Gregorio Coloma Escoin (1/2 u.)	5.466,56	8.571,48	17,13%
3	Inmobiliària Mediterrània Àtica, S.A.	411,84	762,90	1,52%
4	Excmo. Ayuntamiento de Alcoi	1.360,00		
5	Excmo. Ayuntamiento de Alcoi	7.018,49		
6	Excmo. Ayuntamiento de Alcoi	6.043,50	19.069,14	38,11%
7	Excmo. Ayuntamiento de Alcoi	8.157,91		
	<b>total</b>	<b>35.196,30</b>		<b>100,00%</b>

Por ello, a cada una de las fincas aportadas participantes en la reparcelación se les reconoce su derecho en la adjudicación en proporción a las unidades de aprovechamiento obtenidas tras la ponderación de sus superficies aportadas de conformidad con los criterios acordados en el convenio urbanístico.

#### 2.2. Criterios de definición y valoración de las cargas de los terrenos afectados.

Las cargas existentes sobre los bienes y derechos incluidos en la Unidad reparcelable, podrán ser de dos tipos:

- Las que se extinguen con la ejecución del planeamiento.
- Las que no se extinguen.



De conformidad con el artículo 85.2 R.G. para la generalización de los efectos de la reparcelación sobre los titulares de *derechos reales que no se extinguen con la reparcelación* son:

*"Los titulares de derechos reales que no se extingan con la reparcelación, aunque no se les mencione en el proyecto, serán adjudicatarios en el mismo concepto, en que lo fueren anteriormente, por aplicación del principio de subrogación real."*

Las cargas existentes sobre los bienes y derechos incluidos en la Unidad reparcelable que *se extinguen con la ejecución del planeamiento* son:

Las cargas y servidumbres incompatibles con el nuevo planeamiento, teniendo lugar la correspondiente indemnización a los titulares de las mismas si la supresión de la carga o servidumbre supone detrimento de sus derechos.

La valoración de las indemnizaciones correspondientes a bienes y derechos que se extinguen como consecuencia de la ejecución del planeamiento, se realizaría en el Apartado 4 de esta Memoria, respecto de los criterios de valoración, y en el Documento IV del Proyecto, respecto de la tasación, si bien como expondremos más adelante no existen ningún derecho o bien, que tenga la consideración, según acuerdo de los afectados, de indemnizable.

### **3. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES. SU VALORACIÓN.**

En este apartado se indican los criterios generales que rigen la valoración de las parcelas resultantes de conformidad con la legislación vigente, y posteriormente se aplican esos criterios en la valoración de este proyecto concreto.

#### **3.1. Criterios generales de valoración de las parcelas resultantes.**

El criterio básico para la valoración de las aportaciones y las adjudicaciones, viene definido en el artículo 70 de la LRAU:

*"El aprovechamiento objetivo de la finca adjudicada a un propietario debe ser proporcional a la superficie de su finca originaria, según el aprovechamiento subjetivo del que por ella es titular."*

Así mismo, serán de aplicación los preceptos contenidos en los artículos 87 y siguientes del R.G.

*"Para la definición, valoración y adjudicación de las fincas resultantes se aplicarán, en primer lugar, los criterios expresamente manifestados por los interesados, siempre que no sean contrarios a la ley o al planeamiento ni ocasionen perjuicio al interés público o a tercero."*

La objetivación y generalización de los criterios de valoración queda expresada en el artículo 88.1 R.G.:

*"La superficie susceptible de edificación o de aprovechamiento privado, conforme al plan que se ejecute, que deba ser objeto de adjudicación, se valorará con criterios objetivos y generales para toda la unidad reparcelable."*



### 3.2. Valoración de las parcelas resultantes.

El módulo unitario de valoración será el aprovechamiento edificable en m<sup>2</sup> de techo.

La distribución de la edificación total que el PRIM otorga entre los diferentes propietarios afectados por la reparcelación, se realizará de acuerdo con lo establecido en el convenio urbanístico voluntariamente aceptado por todos los propietarios afectados, en proporción a su porcentaje de participación o derecho:

nº orden convenio	Ref. finca aportada	Titular	m <sup>2</sup> suelo aportado UE	% derecho	edificabilidad m <sup>2</sup> t
I	1	Inmobiliària Mediterrània Àtica, S.A.	6.738,00	43,24%	23.672,58
II	2	D <sup>a</sup> M <sup>a</sup> Concepción, D <sup>a</sup> M <sup>a</sup> Àngeles, D <sup>a</sup> M <sup>a</sup> Adela, D <sup>a</sup> M <sup>a</sup> Cristina, D <sup>a</sup> M <sup>a</sup> Amparo, D <sup>a</sup> Ana Cigales Coloma (1/2). D <sup>a</sup> Inmaculada Coloma Santonja (1/2 n.p.) y D. Gregorio Coloma Escoin (1/2 u.)	5.466,56	17,13%	9.379,02
III	3	Inmobiliària Mediterrània Àtica, S.A.	411,84	1,52%	834,77
IV	4	Excmo. Ayuntamiento de Alcoy	1.360,00	38,11%	20.865,69
	5	Excmo. Ayuntamiento de Alcoy	7.018,49		
V	6	Excmo. Ayuntamiento de Alcoy	6.043,50		
VI	7	Excmo. Ayuntamiento de Alcoy	8.157,91		
<b>total</b>			<b>35.196,30</b>	<b>100,00%</b>	<b>54.752,06</b>

## 4. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS INDEMNIZACIONES.

En este apartado se indican los criterios generales que se aplican a la valoración de las indemnizaciones pertinentes como consecuencia de la ejecución del planeamiento (4.1), así como la especificación de los criterios de valoración que se aplican a diversos bienes o derechos en concreto (4.2.), dejando para el Documento IV "Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del Plan", la cuantificación de los mismos en este Proyecto concreto.

Debemos indicar que en el presente Proyecto no existen bienes o derechos que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del Plan y que en consecuencia sean objeto de indemnización.

### 4.1. Criterios generales de valoración de indemnizaciones.

Como criterio general establecido en la legislación aplicable tan sólo se valoraran las plantaciones, instalaciones y construcciones que no puedan conservarse, así como a las servidumbres y cargas, derechos de arrendamiento y cualesquiera otros que deban extinguirse:

*"Los gastos generados por la recaudación ejecutiva de las cuotas de urbanización o derivados de la rescisión de cualesquiera derechos, contratos u obligaciones que graven las fincas o disminuyan su valor en venta, serán soportados por sus correspondientes propietarios." (Artículo 67.2 L.R.A.U.).*

*"El propietario tendrá derecho a que se indemnice el valor de las plantaciones, instalaciones y construcciones de su finca originaria que sean incompatibles con la Actuación y el deber de soportar o sufragar los gastos referidos en el artículo 67.2." (Artículo 70.f de la L.R.A.U.).*



*"Las plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones que no puedan conservarse se valorarán con independencia del suelo, y su importe se satisfará a los propietarios o titulares interesados, con cargo al proyecto, en concepto de gastos de urbanización". (Artículo 98.1 R.G.).*

Los bienes y derechos que se extinguen con la ejecución del planeamiento se definen el artículo 98.2 del R.G.:

*"Se entenderá que no pueden conservarse los elementos mencionados cuando sea necesaria su eliminación para realizar las obras de urbanización previstas en el plan, cuando estén situados en una superficie que no se deba adjudicar íntegramente a su mismo propietario y cuando su conservación sea radicalmente incompatible con la ordenación, incluso como uso provisional."*

Para la valoración de obras y otros bienes y derechos, se han seguido los criterios establecidos en la Ley 6/1998, de 13 de abril de Régimen del Suelo y Valoraciones, concretamente en el título III que se refiere a valoraciones (artículo 31). En ella se hace una remisión genérica a los criterios de la Ley de Expropiación Forzosa y normativa catastral.

*"Las plantaciones, sembrados, obras e instalaciones que existan en el suelo, salvo que por su carácter de mejoras permanentes hayan sido tenidas en cuenta en la determinación del valor del terreno se valorarán con independencia del mismo, con arreglo a los criterios de la Ley de expropiación Forzosa y su importe será satisfecho a sus titulares" (artículo 31.1 Ley 6/1998)*

*"El valor de las edificaciones, que asimismo se calculará con independencia del suelo se determinará de acuerdo con la normativa catastral en función de su coste de reposición, corregido en atención a la antigüedad y estado de conservación de las mismas." (artículo 31.2 Ley 6/1998).*

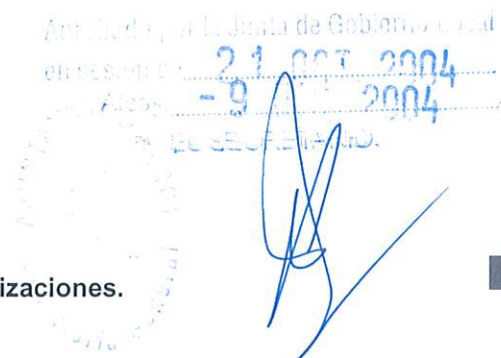
*" Las indemnizaciones a favor de los arrendatarios rústicos y urbanos, se fijará de acuerdo con lo previsto en la Ley de expropiación forzosa" (artículo 31.3 Ley 6/1998).*

*"1. El valor de las plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones que existan en el suelo se determinará con arreglo a los criterios de la Ley de Expropiación Forzosa.  
2. Cuando el valor de los elementos enumerados en el apartado anterior hubiese sido ponderado en la estimación del rendimiento bruto a efectos de la determinación del valor inicial o en la fijación del valor urbanístico, su cuantía no incrementará el valor del inmueble" (art. 137.1.2. R.G.)*

*"La valoración de las concesiones administrativas y los derechos reales sobre inmuebles, a los efectos de su constitución, modificación o extinción, se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos; y subsidiariamente, según las normas del Derecho Administrativo, Civil o Fiscal que resulten de aplicación" (artículo 32.1 Ley 6/1998).*

Los pagos de las indemnizaciones se realizaran por compensación entre todos los afectados por la Unidad Reparcelable:

*"Las indemnizaciones resultantes serán objeto de compensación, en la cuenta de liquidación provisional, con las cantidades que resulte deudor el interesado por diferencias de adjudicación o por gastos de urbanización y de proyecto." (Artículo 98.4 R.G.).*



**4.2. Criterios específicos de valoración de indemnizaciones.**

Tras la exposición de los criterios generales de valoración de indemnizaciones contenidos en el apartado anterior, se explica a continuación el criterio específico relativo a la indemnización de bienes y derechos que hayan de destruirse o extinguirse como consecuencia de la ejecución del Plan.

En el presente Proyecto de Reparcelación Voluntaria, y por acuerdo expreso entre los propietarios afectados por la Unidad se opta por el criterio de no valoración.

**5. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.**

**5.1. Criterios Generales.**

Los criterios básicos concertados entre la totalidad de los afectados para que el cumplimiento de sus obligaciones urbanísticas se concrete de modo más acorde con sus preferencias y que se han aplicado en la adjudicación, coincide con los contenidos en el artículo 70 de la Ley 6/1.994 Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU) de la Generalitat Valenciana y concretan, a su vez, los derechos adquiridos por los propietarios en virtud del convenio urbanístico suscrito.

La Actuación Programada presenta un aprovechamiento total de 54.752,06 m<sup>2</sup>t,

En la Unidad que nos ocupa, las parcelas privadas alcanzan una superficie de 12.538,84 m<sup>2</sup>s, tras deducir la superficie de cesión de suelo público a la superficie total de la Unidad de Ejecución.

En consecuencia, los 12.538,84 m<sup>2</sup>s, de los terrenos destinados a utilización privada que han de ser objeto de distribución entre los afectados por la reparcelación y, por ello, los 54.752,06 m<sup>2</sup>t, de la edificabilidad máxima, se adjudicaran, en principio, a los afectados por la reparcelación, de acuerdo con los derechos de cada propietario afectado establecidos en el convenio urbanístico.

titular afectado por la reparcelación	Ref. finca aportada	m <sup>2</sup> reales	% derecho	
			inicial	ud.aprovech inicial (m <sup>2</sup> t)
Inmobiliaria Mediterrània Àtica, S.A.	1	6.738,00	43,2360%	23.672,58
Inmobiliaria Mediterrània Àtica, S.A.	3	411,84	1,5246%	834,77
D <sup>a</sup> M <sup>a</sup> Concepción, D <sup>a</sup> M <sup>a</sup> Angeles, D <sup>a</sup> M <sup>a</sup> Adela, D <sup>a</sup> M <sup>a</sup> Cristina, D <sup>a</sup> M <sup>a</sup> Amparo, D <sup>a</sup> Ana Cigales Coloma (1/2). D <sup>a</sup> Inmaculada Coloma Santonja (1/2 n.p.) y D. Gregorio Coloma Escoin (1/2 u.)	2	5.466,56	17,1300%	9.379,02
Excmo. Ayuntamiento de Alcoy	4	1.360,00	38,1094%	20.865,69
Excmo. Ayuntamiento de Alcoy	5	7.018,49		
Excmo. Ayuntamiento de Alcoy	6	6.043,50		
Excmo. Ayuntamiento de Alcoy	7	8.157,91		
<b>TOTAL</b>		35.196,30	100,0000%	54.752,06





Aprobado por el Junta de Gobierno Local  
en sesión de 21 OCT 2004  
Alcoi - 9 OCT 2004  
EL SECRETARIO

AIC

No obstante lo anterior, en virtud del referido Convenio, los propietarios adquieren, proporcionalmente a su derecho inicial, **6.598,86 m<sup>2</sup>** pertenecientes al Excmo. Ayuntamiento de Alcoi y, en contraprestación, aquellos asumen la total carga urbanística que corresponde a este.

titular afectado por la reparcelación	ref. finca aportada	% derecho inicial	ud. aprovech inicial (m <sup>2</sup> t)	% reparto	Edificabilidad adquirida
Inmobiliària Mediterrània Àtica, S.A.	1	43,2360%	23.672,58	69,8587%	4.609,88
Inmobiliària Mediterrània Àtica, S.A.	3	1,5246%	834,77	2,4635%	162,56
D <sup>a</sup> M <sup>a</sup> Concepción, D <sup>a</sup> M <sup>a</sup> Àngeles, D <sup>a</sup> M <sup>a</sup> Adela, D <sup>a</sup> M <sup>a</sup> Cristina, D <sup>a</sup> M <sup>a</sup> Amparo, D <sup>a</sup> Ana Cigales Coloma (1/2). D <sup>a</sup> Inmaculada Coloma Santonja (1/2 n.p.) y D. Gregorio Coloma Escoïn (1/2 u.)	2	17,1300%	9.379,02	27,6778%	1.826,42
Excmo. Ayuntamiento de Alcoi	4	38,1094%	20.865,69		
Excmo. Ayuntamiento de Alcoi	5				
Excmo. Ayuntamiento de Alcoi	6				
Excmo. Ayuntamiento de Alcoi	7				
		100,0000%	54.752,06	1,00	6598,86

Así, los derechos de los propietarios son el resultado de incrementar al aprovechamiento lucrativo inicial correspondiente a cada uno de ellos, en función de su coeficiente de participación, parte del aprovechamiento correspondiente al Excmo. Ayuntamiento de Alcoi (6.598,86 m<sup>2</sup>t). A cambio de la antedicha adquisición, los propietarios particulares asumen, en esa misma proporción, la carga urbanística correspondiente a aquel.

En consecuencia, el Excmo. Ayuntamiento de Alcoi será adjudicatario en el presente proyecto de parcelas de resultado o solares edificables libres de toda carga urbanística.


Todo ello de acuerdo con lo estipulado en el convenio urbanístico:

titular afectado por la reparcelación	ref. finca aportada	% derecho inicial	ud. aprovech inicial (m <sup>2</sup> t)	Edificabilidad adquirida	% derecho final	ud. aprovech final (m <sup>2</sup> t)
Inmobiliària Mediterrània Àtica, S.A.	1	43,2360%	23.672,58	4.609,88	51,6555%	28.282,46
Inmobiliària Mediterrània Àtica, S.A.	3	1,5246%	834,77	162,56	1,8215%	997,33
D <sup>a</sup> M <sup>a</sup> Concepción, D <sup>a</sup> M <sup>a</sup> Àngeles, D <sup>a</sup> M <sup>a</sup> Adela, D <sup>a</sup> M <sup>a</sup> Cristina, D <sup>a</sup> M <sup>a</sup> Amparo, D <sup>a</sup> Ana Cigales Coloma (1/2). D <sup>a</sup> Inmaculada Coloma Santonja (1/2 n.p.) y D. Gregorio Coloma Escoïn (1/2 u.)	2	17,1300%	9.379,02	1.826,42	20,4658%	11.205,44
Excmo. Ayuntamiento de Alcoi	4	38,1094%	20.865,69		26,0571%	14.266,83
Excmo. Ayuntamiento de Alcoi	5					
Excmo. Ayuntamiento de Alcoi	6					
Excmo. Ayuntamiento de Alcoi	7					
		100,0000%	54.752,06	6598,86	100,0000%	54.752,06

## 5.2. Criterios específicos.

Como criterios para la adjudicación de las parcelas objeto de la presente reparcelación se han tenido en cuenta en primer lugar las preferencias manifestadas por los interesados en todo aquello que no contradiga o se oponga a lo regulado en el artículo 70 LRAU, todo ello en ejecución de los acuerdos adoptados en el Convenio.

Aprobado por la Junta de Gobierno Local  
en sesión de 21 JUN 2004  
Alcoi. - 9. 2004  
Et. C.



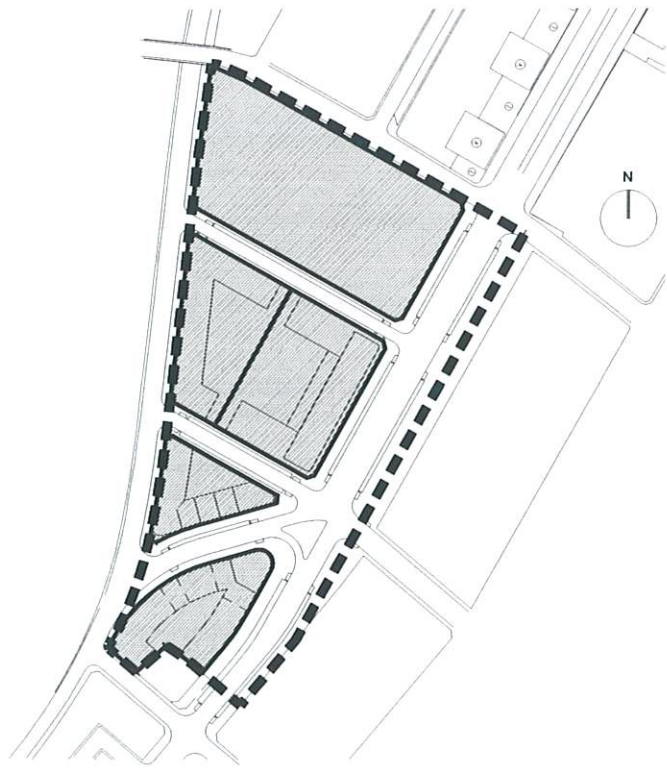
AIC

Los criterios específicos que se han seguido en la reparcelación serán los siguientes:

- 1) Respetar los criterios manifestados y acordados por los propietarios y el Ayuntamiento de Alcoi
- 2) Agrupar los derechos por propietarios.
- 3) Evitar los proindivisos.
- 4) Las adjudicaciones se realizarán según el derecho o porcentaje de participación. No hay, en ningún caso, diferencias de adjudicación.
- 5) Las adjudicaciones respetan en todo caso el criterio de no adjudicación como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que carezcan de características urbanísticas adecuadas para su edificación.

El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto A.M.P. ASSOCIATS. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

03039PRP-PRP01



**Ref:** 03039PRP-PRP01  
**Plano:** Encuadre Territorial  
  
**Escala:** 1/200.000 - 1/25.000  
**Fecha:** Octubre 2003  
**Sustituye:**

**Programa para el Desarrollo de la Actuación Integrada**  
**Accés Nord**

**Proyecto de Reparcelación Voluntaria**  
**UE - Accés Nord**  
**Alcoi - Alicante**

**Arquitectos**

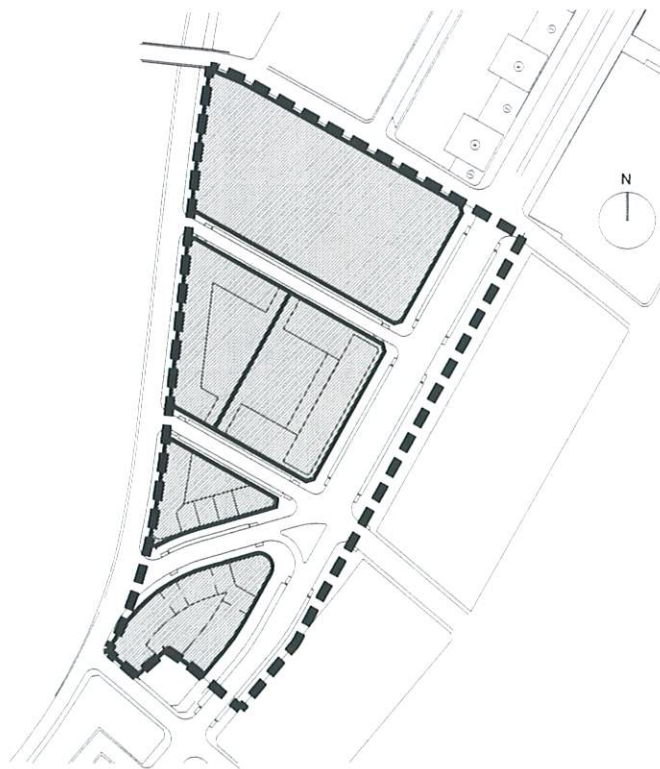
Por A.M.P. Associats  
  
Juan Añón Gómez  
Rafael Martínez Sánchez  
Gemma Martí Sanjuan  
Ramón Calvo Soto

Arq. Colaborador:  
Daniel Monleón Balanzá

Aprobado por la Junta de Gobierno Local  
en sesión de 21 Oct. 2004  
Alcoi - 9 Oct. 2004  
EL SECRETARIO



**Proponente: mediterrània**   
**àtica**



**Ref:** 03039PRP-PRP02

**Plano:** Àmbito del Plan Parcial sobre Topogràfic Actual

**Escala:** 1/500

**Fecha:** Octubre 2003

**Sustituye:**

## Programa para el Desarrollo de la Actuación Integrada *Accés Nord*

### Proyecto de Reparcelación Voluntaria UE - *Accés Nord* Alcoi - Alicante



**Proponente: mediterrània àtica**

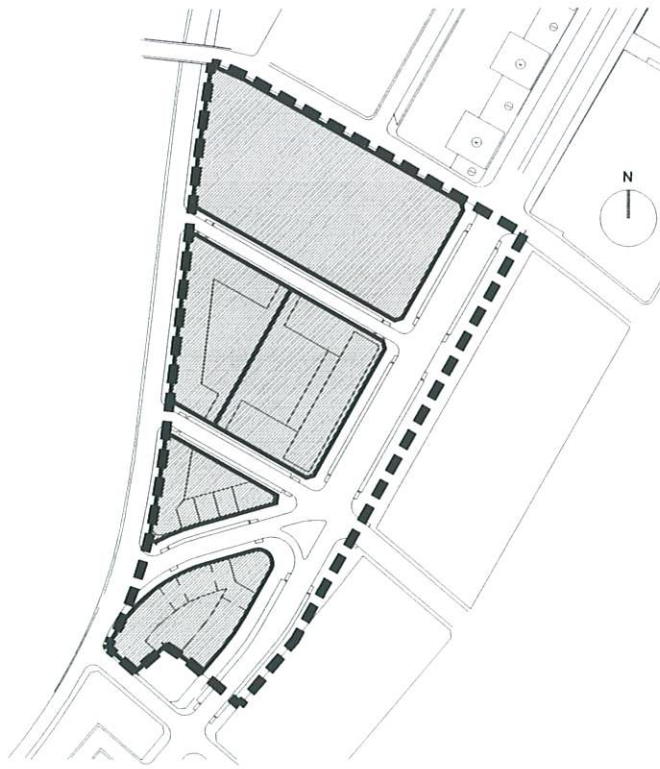
## Arquitectos

Por A.M.P. Associats

Juan Añón Gómez  
Rafael Martínez Sánchez  
Gemma Martí Sanjuan  
Ramón Calvo Soto

Arq. Colaborador:

Daniel Monleón Balanzá



**Ref:** 03039PRP-PRP03

**Plano:** Zonas de Calificación Urbanística

**Escala:** 1/1000

**Fecha:** Octubre 2003

**Sustituye:**

**Programa para el Desarrollo de la Actuación Integrada**  
**Accés Nord**

**Proyecto de Reparcelación Voluntaria**  
**UE - Accés Nord**  
**Alcoi - Alicante**

Aprobado por la Junta de Gobierno Local  
en sesión de 21 de octubre de 2004  
Alcoi, 9 de octubre de 2004



EL SECRETARI

**Proponente: mediterrània**   
**àtica**

**Arquitectos**

Por A.M.P. Associats

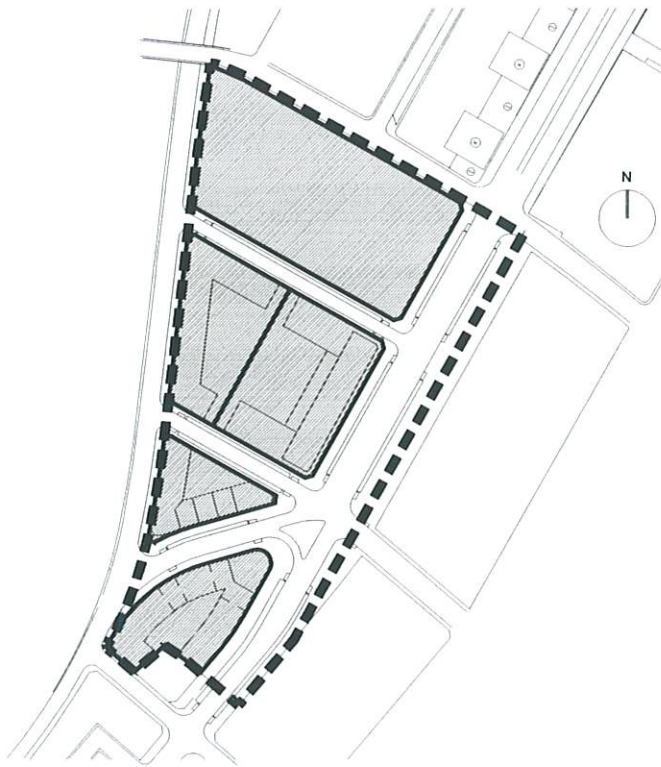
Juan Añón Gómez  
Rafael Martínez Sánchez  
Gemma Martí Sanjuan  
Ramón Calvo Soto

Arq. Colaborador:

Daniel Monleón Balanzá

El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto A.M.P. ASSOCIATS. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

03039PRP-PRP04



**Ref:** 03039PRP-PRP04  
**Plano:** ORDENACIÓN  
Régimen Urbanístico  
**Escala:** 1/1000  
**Fecha:** Octubre 2003  
**Sustituye:**

**Programa para el Desarrollo de la Actuación Integrada**  
**Accés Nord**

**Proyecto de Reparcelación Voluntaria**  
**UE - Accés Nord**  
**Alcoi - Alicante**

Aprobado por la Junta de Gobierno Local  
en sesión de 21 OCT. 2004

Alcoy - 9 OCT. 2004



**Proponente: mediterrània**   
**àtica**

**Arquitectos**

Por A.M.P. Associats

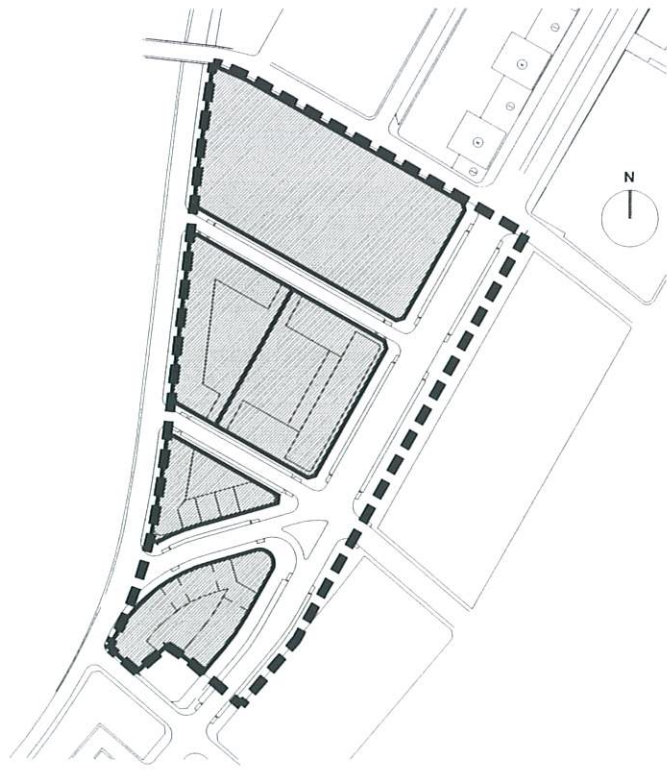
Juan Añón Gómez  
Rafael Martínez Sánchez  
Gemma Martí Sanjuan  
Ramón Calvo Soto

Arq. Colaborador:

Daniel Monleón Balanzá

El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto A.M.P. ASSOCIATS. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

03039PRP-PRP05



**Ref:** 03039PRP-PRP05

**Plano:** Fincas Aportadas

**Escala:** 1/1000

**Fecha:** Octubre 2003

**Sustituye:**

**Programa para el Desarrollo de la Actuación Integrada**  
**Accés Nord**

**Proyecto de Reparcelación Voluntaria**  
**UE - Accés Nord**  
**Alcoi - Alicante**

Aprobado por la Junta de Gobierno Local  
en sesión de 21 JUN 2004  
Alcoi - 9 JUN 2004



**Proponente: mediterrània**   
**àtica**

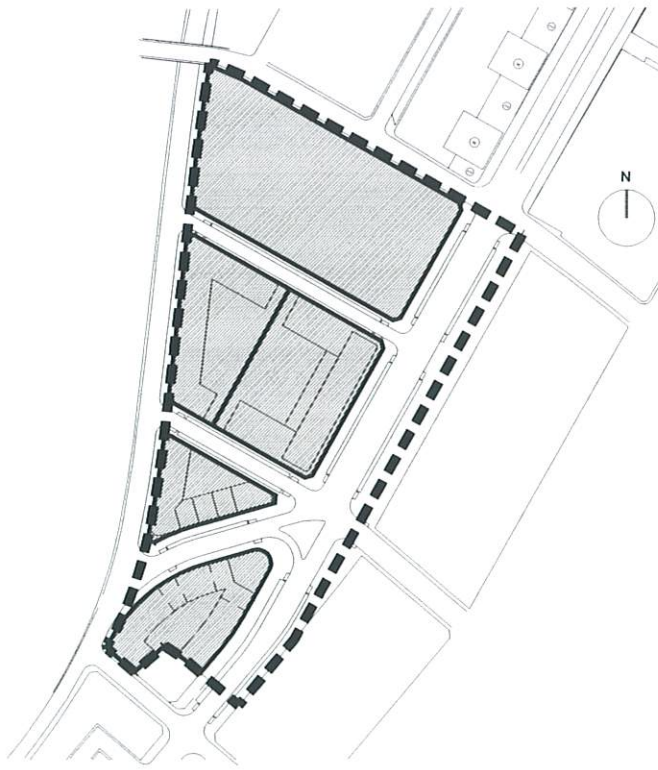
**Arquitectos**

Por A.M.P. Associats

Juan Añón Gómez  
Rafael Martínez Sánchez  
Gemma Martí Sanjuan  
Ramón Calvo Soto

Arq. Colaborador:

Daniel Monleón Balanzá



**Ref:** 03039PRP-PRP06

**Plano:** Fincas  
Adjudicadas

**Escala:** 1/1000

**Fecha:** Octubre 2003

**Sustituye:**

## Programa para el Desarrollo de la Actuación Integrada *Accés Nord*

### Proyecto de Reparcelación Voluntaria UE - *Accés Nord* Alcoi - Alicante

Aprobado por la Junta de Gobierno Local  
en sesión de 21 OCT. 2004  
Alcoy, - 9 OCT. 2004  
EL SECRETARIO



**Proponente: mediterrània**   
**àtica**

## Arquitectos

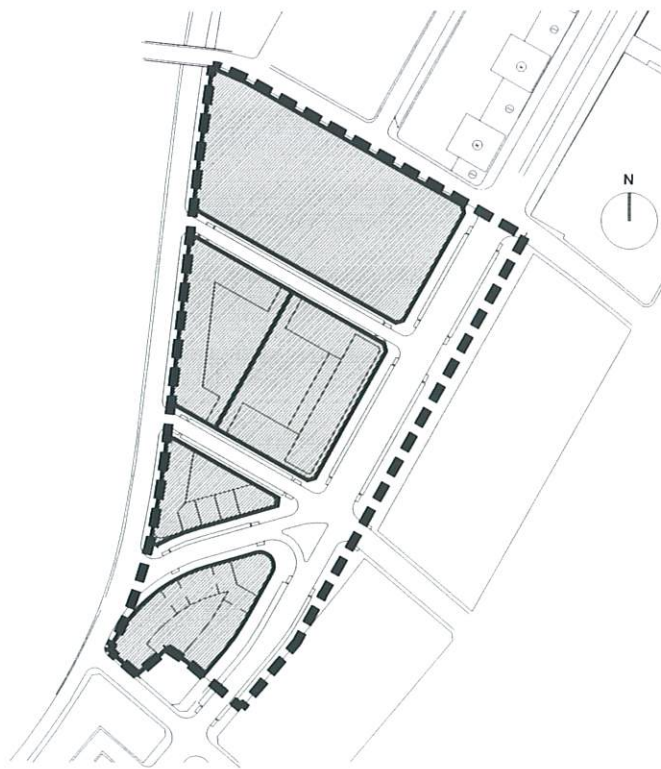
Por A.M.P. Associats

Juan Añón Gómez  
Rafael Martínez Sánchez  
Gemma Martí Sanjuan  
Ramón Calvo Soto

Arq. Colaborador:

Daniel Monleón Balanzá





**Ref:** 03039PRP-PRP07

**Plano:** Superposición  
Fincas  
Aportadas y  
Fincas  
Adjudicadas

**Escala:** 1/1000

**Fecha:** Octubre 2003

**Sustituye:**

**Programa para el Desarrollo de la  
Actuación Integrada  
Accés Nord**

**Proyecto de Reparcelación Voluntaria  
UE - Accés Nord  
Alcoi - Alicante**

Aprobado por la Junta de Gobierno Local  
en sesión de 27 de Octubre 2004  
Alcoi - Alicante  
EL SECRETARIO



**Proponente: mediterrània  
àtica**

**Arquitectos**

Por A.M.P. Associats

Juan Añón Gómez  
Rafael Martínez Sánchez  
Gemma Martí Sanjuan  
Ramón Calvo Soto

Arq. Colaborador:

Daniel Monleón Balanzá