

Doc. Remetida 14-11-01
**MODIFICACION PUNTUAL DEL
P.G.O.U. DE ALCOY PARA
ADAPTAR VIALES A LA
TOPOGRAFIA DEL TERRENO
EN LOS POLÍGONOS DE LA
BENIATA Y SANT BENET
DE ALCOI.**

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de 29 de septiembre de 2000
Alcoy, a 3 de octubre de 2000
EL SECRETARIO,



A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, connected strokes.

**MODIFICACION PUNTUAL DEL
P.G.O.U. DE ALCOY PARA
ADAPTAR VIALES A LA
TOPOGRAFIA DEL TERRENO
EN LOS POLÍGONOS DE LA
BENIATA Y SANT BENET
DE ALCOI.**

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de 29 de septiembre de 2000
Alcoy, a 3 de octubre de 2000
EL SECRETARIO,



MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE ALCOY PARA ADAPTAR VIALES A LA TOPOGRAFIA DEL TERRENO EN LOS POLÍGONOS DE LA BENIATA Y SANT BENET DE ALCOI.

1.- ANTECEDENTES.

El Plan General de Ordenación Urbana de Alcoi fue aprobado en el año 1.989, desde entonces han transcurrido mas de 11 años y se ha visto que es necesario realizar algún pequeño ajuste para adaptar el planeamiento a la complicada topografía de la ciudad.

En los años posteriores se han realizado, por parte de la Administración Pública, Ayuntamiento de Alcoi y Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, una serie de obras en la zona adyacente a los polígonos de La Beniata y de Sant Benet con la finalidad de encauzar las aguas provenientes del Polígono de La Beniata denominado "Colector de residuales y fase II del colector de pluviales en el polígono de la Beniata en Alcoi" y para dar accesos al Polígono de nueva construcción "Santiago Payá", que han debido adaptarse de forma correcta a la topografía del terreno, no ajustándose de forma absoluta a lo previsto en el P.G.O.U., sino que se han producido ligeras variaciones.

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de 29 de septiembre de 2000
Alcoy, a 3 de octubre de 2000
EL SECRETARIO,

2.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

El objeto de la Modificación Puntual que se presenta es el de adaptar el planeamiento a los proyectos de urbanización que desarrollan las obras mencionadas en el apartado anterior, los cuales se han proyectado tras un estudio más en profundidad de las características topográficas y geotécnicas del terreno que el realizado en su día y que condujo al trazado de los viales que figuran grafiados en el vigente P.G.O.U.

En concreto, la modificación se ubica como se aprecia en los planos adjuntos en el vial que discurre entre la parte posterior de los edificios fabriles y comerciales que hay en la carretera N-340 y la zona de Suelo No Urbanizable que hay en la ladera de La Beniata, creando una rotonda que articule el tráfico en la conexión de este vial con uno proveniente de la carretera antes mencionada.

Así como en la prolongación desde esa rotonda del vial que sirve de acceso, en la zona de Sant Benet, al polígono de nueva construcción denominado "Santiago Payá".

Justo en la prolongación de la calle Filà Verds, y por motivos estrictamente topográficos se invaden 2.576 m² del suelo clasificado actualmente como No Urbanizable, por lo cual y a pesar de la insignificancia de la superficie mencionada, si se cree oportuno, se adjuntará el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

3.- JUSTIFICACIÓN TÉCNICA DE LAS MODIFICACIONES.

Las razones técnicas, son comunes a todos los viales ejecutados y se podrían enumerar de la forma siguiente:

1.- Los viales del P.G.O.U. responden a un trazado en planta, con alineaciones rectas características de calle urbana, y por no disponer de altimetría, con perfil longitudinal y secciones transversales sin definir, por lo que en absoluto contemplan la orografía existente.

2.- Los viales proyectados son perimetrales a la ciudad, por lo que si bien su tratamiento de urbanización debe ser el similar a una calle, el tratamiento de trazado debe obedecer a criterios de circulación más parecidos a los de una carretera semiurbana eliminando los ángulos de las alineaciones rectas y sustituyéndolos por alineaciones curvas.

3.- El tráfico de carácter industrial, con una importante cantidad de vehículos pesados, obliga a definir unos trazados en planta y alzado proyectando las correspondientes curvas de acuerdo tanto horizontales como verticales adecuadas para la circulación.

4.- La importantísima diferencia de cotas, no contemplada en el P.G.O.U., obliga a definir unos perfiles longitudinales con unas fuertes pendientes, que a la hora de ajustarla a la orografía existente tiene como consecuencia la existencia de

perfiles transversales, con altos taludes tanto en desmonte como terraplén, que en unos casos invaden los cauces de los ríos y barrancos existentes y en otros naves industriales ya construidas.

5.- Generalmente las naves existentes en el polígono de La Beniata se cimientan sobre rellenos del barranco efectuados mediante vertido de escombros y tierras de gran potencia sin ningún control de compactación. Lo anterior no permite realizar los viales con muros de contención pues ello obligaría a tener la necesidad de pilotarlos a gran profundidad con un altísimo coste económico y dificultad de ejecución por la proximidad de las cimentaciones, lo que sin duda ocasionaría asientos diferenciales en las soleras de las industrias. Lo anterior obliga a diseñar el vial de conexión entre el nuevo vial y la calzada de servicio de la N-340, en curva y lo más aguas arriba posible por existir dos metros de altura entre los rellenos existentes, lo que ocasionaría en un terraplén de gran altura tenerlo que hacer dos metros más alto, agravado por el asiento sobre rellenos.

6.- Por otro lado existen razones geotécnicas dado que los suelos naturales existentes, mezclas de margas y limos de muy baja calidad, exigen un trazado lo más ajustado al terreno existente que procure realizar el mínimo movimiento de tierras y estructuras rígidas. En este sentido se ha procedido a diseñar el vial de entrada al polígono Santiago Payá, obligado para no invadir el cauce del río Barxell, situación que se producía en dos ocasiones y en una gran longitud en el trazado previsto en el P.G.O.U., ajustándose lo máximo posible al terreno permitiendo el máximo aprovechamiento industrial de la zona y conectar con el inicio del vial de dicho polígono. Es de notar que algunos viales diseñados en el P.G.O.U. en la UA 17 la orografía del

terreno impide por la diferencia de cotas su realización, por lo que a pesar de no ser objeto del presente proyecto se considera debieran ser eliminados del P.G.O.U. diseñando unos viales que se pudieran realmente construir, y que permitieran el acceso a las parcelas y conexión con el puente existente sobre el río Barxell.

7.- Por último se ha considerado que el notable incremento de tráfico que se producirá como consecuencia del polígono Santiago Payá, unido a la fuerte pendiente que existe en la intersección de la bajada a Sembenet con el nuevo vial, proyectada como intersección en T en el P.G.O.U., obliga a su sustitución por una rotonda, que regule el tráfico y permita todas las circulaciones posibles con una importante mejora en seguridad vial. Lo anterior, unido a la proximidad de la nave existente, situada a muy distinta cota que el vial, obliga al desplazamiento respecto del P.G.O.U. del acceso desde la N-340 a dicha rotonda.

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de 29 de septiembre de 2000
Alcoy, a 3 de octubre de 2000
EL SECRETARIO.



Aprobado provisionalmente por el

Ayuntamiento Pleno en sesión

de 29 de septiembre de 2000

Alcoy, a 3 de octubre de 2000

EL SECRETARIO,

4.- SUPERFICIES AFECTADAS Y MEDIDAS COMPENSATORIAS.

De la adecuación del planeamiento a los viales proyectados que antes nos hemos referido se producen una serie de cambios de clasificación y de calificación urbanística en los terrenos afectados, que se refleja en el cuadro adjunto, y que por su entidad no modifica de forma significativa las previsiones recogidas en el P.G.O.U..

Se observan las siguientes modificaciones:

- 1.- Se reclasifican 2.576 m² que antes tenían la condición de Suelo No Urbanizable y ahora pasarán a ser Suelo Urbano.
- 2.- No se produce incremento de suelo calificado de uso Industrial.
- 3.- Se produce una disminución de 5.457 m² en suelo destinado a viales.
- 4.- Se produce un incremento de 8.033 m² en el Suelo destinado a Zona Verde.

La disminución de viales se debe al incremento del tamaño de las parcelas de uso industrial, por las características de las industrias que se implantan en una población como Alcoi.

Por tanto, se da sobrado cumplimiento al punto 3 del artículo 55 de la LRAU, ya que no sólo se mantienen la

proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto a las existentes, sino que se incrementa el suelo destinado a Zona Verde en la cantidad de 8.033 m2.

Es decir que finalmente la totalidad del suelo que se reclasifica de No Urbanizable a Urbano, que son en concreto 2.576 m2, se destina de forma íntegra a incrementar el patrimonio público de dotaciones de la ciudad.

Alcoi, octubre de 2.001.

El Técnico redactor:

El Ayuntamiento de Alcoi.



JORDI SALVAT CALVO.

Arquitecto.

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de 29 de septiembre de 2000
Alcoi, a 3 de octubre de 2000
EL SECRETARIO,



A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'V' or 'L' shape followed by a horizontal stroke.

COMPARATIVO ENTRE EL VIGENTE P.G.O.U. Y LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de 29 de septiembre de 2000
Alcoi, a 3 de octubre de 2000
EL SECRETARIO,

1.- PLANOS

A continuación, y a título meramente informativo, se adjuntan unos planos, denominados "PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU" y un cuadro de superficies donde se puede apreciar con claridad las modificaciones que se proponen en el actual P.G.O.U. de Alcoi.

En los planos figuran dibujados superpuestos la actual delimitación y la nueva propuesta. Así pues, se puede apreciar en líneas de color verde la delimitación y las alineaciones del vigente PGOU, mientras que en líneas de color rojo se aprecian las modificaciones que se proponen.

También se grafía con una línea de trazo grueso y color negro la delimitación del suelo urbano, que aparece como una línea de forma irregular y cerrada en el plano número 2 y como tramos de línea recta en el número 1.

2.- CUADRO DE SUPERFICIES

En el cuadro adjunto se pueden ver las superficies afectadas por la modificación del P.G.O.U. expresándose el estado actual y la modificación propuesta, y distinguiendo entre las distintas calificaciones y clasificaciones del suelo, así como la numeración de las parcelas que coincide con la existente en los planos.

Del mencionado cuadro se puede apreciar:

1. Que la superficie de Suelo No Urbanizable que pasa a Urbano es de 2,576 m².
2. Que la superficie de viales que deja de tener ese uso es de 5.457 m².
3. Que la superficie de Zona Verde que se incrementa es de 8.033 m².
4. Que el suelo destinado a uso industrial no sufre variación en cuanto a la superficie total del mismo.

El Técnico Redactor.

El Ayuntamiento de Alcoi.


JORDI SALVAT CALVO
Arquitecto

COMPARATIVO ENTRE LAS SUPERFICIES DEL ACTUAL PGOU DE ALCOI Y LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

ZONA	SUPERFICIE	ANTES			DESPUES		
		NO URBANO	INDUSTRIAL	VIAL	ZONA VERDE	NO URBANO	INDUSTRIAL
1	277		277				
2	227			227			227
3	265			265			265
4	1511			1.511			1.511
5	93		93				93
5'	2480	2.480					2.480
5"	157		157				157
6	265		265				265
7	384			384			384
8	213		213				213
9	1109			1.109			1.109
10	96	96					96
11	88			88			88
12	63		63				63
13	483			483			483
14	473		473				473
15	95		95				95
16	852				852		852
17	493				493		493
18	90			90			90
18'	30			30			30
19	3747		3.747				3.747
20	704			704			704
20'	820			820			820
20''	894				894		894
21	2867			2.867			2.867
22	43				43		43
23	767				767		767
24	875			875			875
25	3443			3.443			3.443
26	1440		1.440				1.440
27	935			935			935
28	2245		2.245				2.245
29	4542		4.542				4.542
30	483		483				483
31	536			536			536
32	769		769				769
33	5		5				5
33'	418		418				418
33''	2394		2.394				2.394
34	2694			2.694			2.694
35	190		190				190
36	1759			1.759			1.759
37	1072			1.072			1.072
38	114			114			114
39	8512				8.512		8.512
		52.012	2.576	17.869	20.006	11.561	0
						17.869	14.549
							19.594

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento en sesión
de 29 de septiembre de 2000
a 3 de octubre de 2000
EL SECRETARIO,



Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de 29 de septiembre de 2000
Alcoy, a 3 de octubre de 2000
EL SECRETARIO,



EL ARQUITECTO AUTOR DEL PROYECTO:

Jordi Salvat Calvo
JORDI SALVAT CALVO

ESCALAS ORIGINALES:

1:2000



GRÁFICAS:

TÍTULO COMPLEMENTARIO
PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE ALCOY
EN EL POLÍGONO DE LA BENIYA Y SEMBENET

CLAVE:

NUM. 1

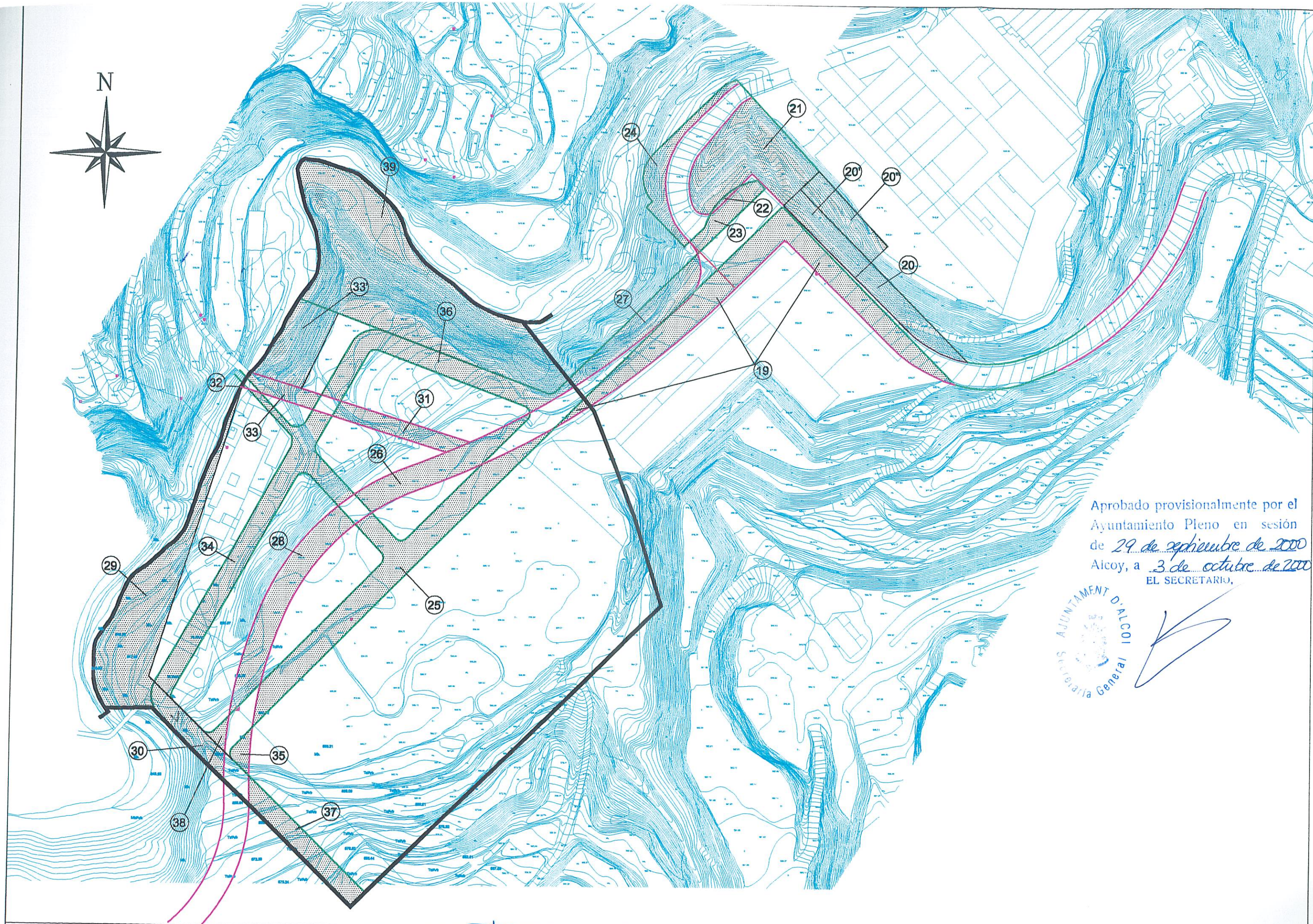
Hoja 1 de 1

DESIGNACIÓN:

ZONAS QUE SE RECLASIFICAN
O SE RECALIFICAN

FECHA:

FEBRERO 2.000



Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de 29 de septiembre de 2000
Alcoy, a 3 de octubre de 2000
EL SECRETARIO,



EL ARQUITECTO AUTOR DEL PROYECTO:

JORDI SALVAT CALVO

ESCALAS ORIGINALES:

1:2000

GRAFICAS:



TITULO COMPLEMENTARIO
PROPUESTA DE MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE ALCOY
EN EL POLIGONO DE LA BENIATA Y SEMBENET

CLAVE:

NUM.

2
Hoja 1 de 1

DESIGNACION:

ZONAS QUE SE RECLASIFICAN
O SE RECALIFICAN

FECHA:

FEBRERO 2.000

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento de Alcoi en sesión
de 29 de septiembre de 2000
Alcoi, a 3 de octubre de 2000
EL SECRETARIO,



**PLANOS ESTADO ACTUAL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
URBANA DE ALCOI**

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de 29 de septiembre de 2000
Alcoy, a 3 de octubre de 2000
EL SECRETARIO,



EXCEL.LENTISSÍM AJUNTAMENT D'ALCOI PLA GENERAL D'ORDENACIO URBANA

Ingeniero de caminos
J. M. MARIA DE VILLAR
C/...
...

ORDENACION

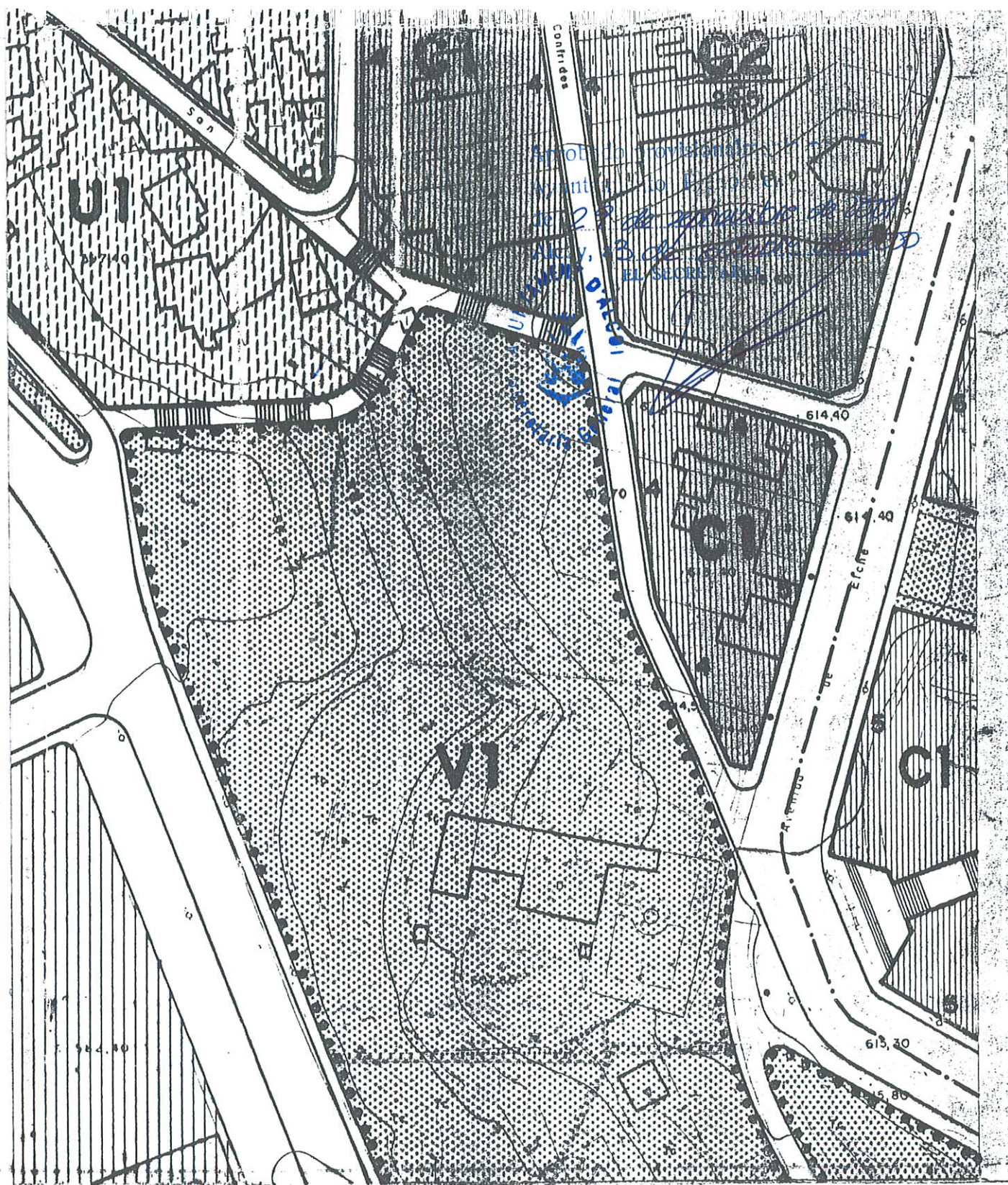
SU 29

DETALLE SUELO URBANO Y URBANIZABLE

ESCALA 1:1000



JOSE A. TORROJA oficina tecnica s.a. C/ Principe de Vergara, 103 - 28006 Madrid



EXCEL. LENTISSÍM AJUNTAMENT D'ALCOI PLA GENERAL D'ORDENACIO URBANA

Ingeniero de Caminos:
JOSE MARIA DE VILLAR
Arquitecto:
VICENTE ESTELLES

ORDENACION

SU 30

DETALLE SUELO URBANO Y URBANIZABLE

ESCALA 1:1.000
0 10 20 30

FEBRERO - 1.989

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en
de 29 de septiembre de 2000
Alcoy, a 3 de octubre de 2000
EL SECRETARIO,



EXCEL.LENTISSÍM AJUNTAMENT D'ALCOI PLA GENERAL D'ORDENACIO URBANA

Ingeniero de Caminos:
JOSE MARIA DE VILLAR
Arquitecto:
VICENTE ESTELLES

FEBRERO - 1989

ORDENACION

DETALLE SUELO URBANO Y URBANIZABLE

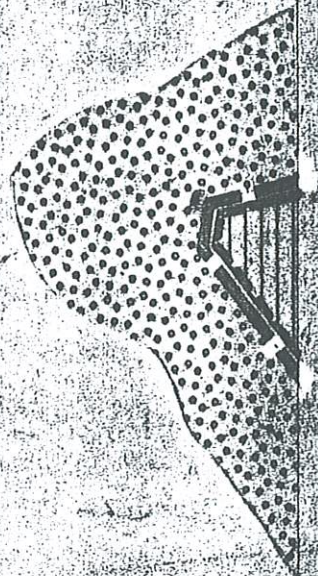
SU 34

ESCALA 1:1.000

0 10 20 30

José a. torroja oficina técnica s.a. C/ Príncipe de Vergara, 103 - 28006 Madrid

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de 29 de septiembre de 2000
Alcoy, a 3 de octubre de 2000
EL SECRETARIO,



EXCEL.LENTISSÍM AJUNTAMENT D'ALCOI PLA GENERAL D'ORDENACIO URBANA

Ingeniero de Caminos:
JOSE MARIA DE VILLAR
Arquitecto:
VICENTE ESTELLES

FEBRERO - 1989

ORDENACION

DETALLE SUELO URBANO Y URBANIZABLE

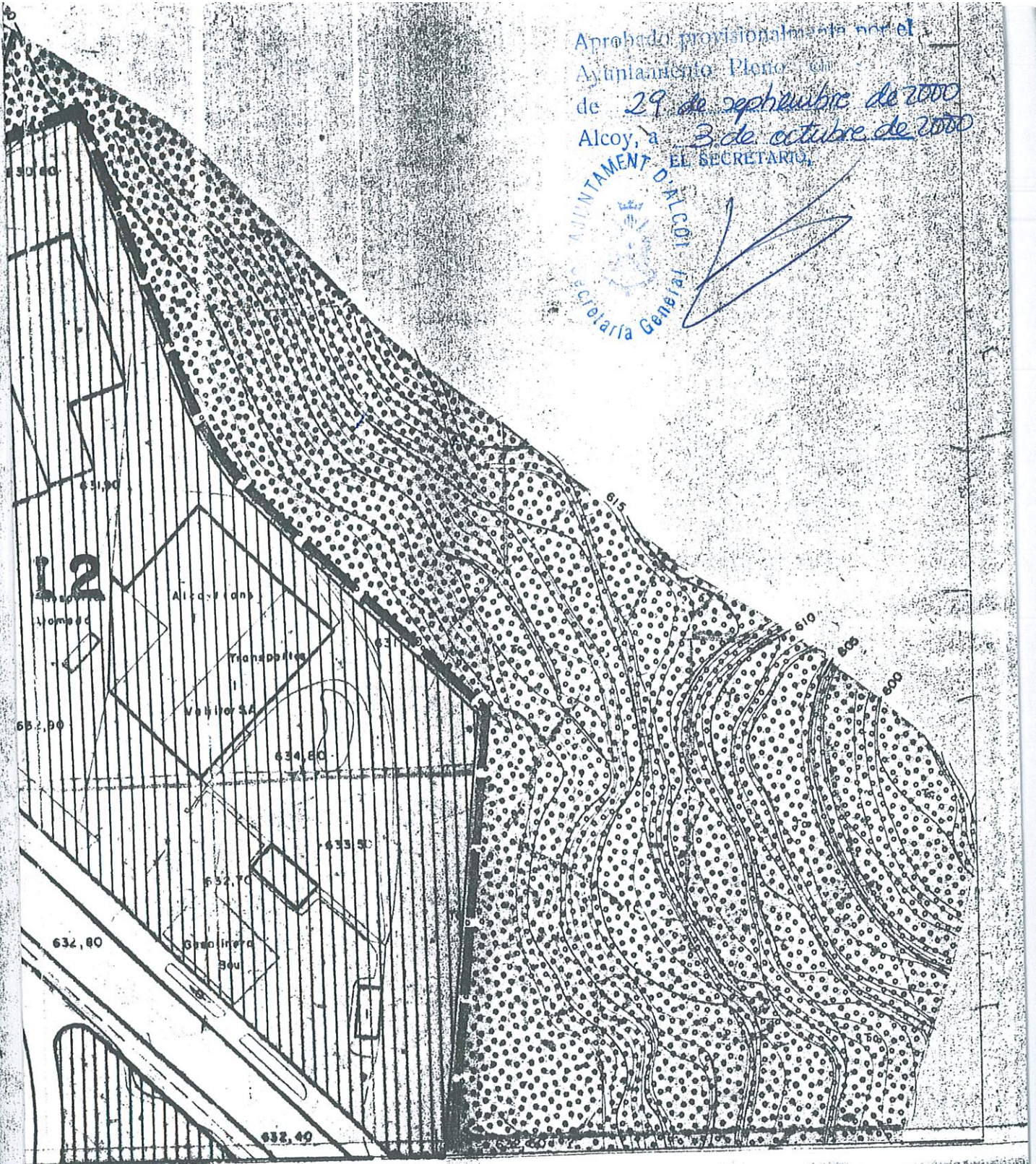
SU 35

ESCALA 1:1.000
0 10 20 30

josé a. torro oficina técnica s.a. C/ Príncipe de Vergara, 103 - 28006 Madrid

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno, de
de 29 de septiembre de 2000
Alcoy, a 3 de octubre de 2000
EL SECRETARIO

AYUNTAMENT D'ALCOI
Secretaria General



EXCEL. LENTISSÍM AJUNTAMENT D'ALCOI PLA GENERAL D'ORDENACIO URBANA

Ingeniero de Caminos
JOSE MARIA DE VILLAR
Arquitecto:
VICENTE ESTELLER

FEBRERO - 1989

ORDENACION

DETALLE SUELO URBANO Y URBANIZABLE

SU 36

ESCALA 1:1.000

0 10 20 30

Jose a. torroja oficina técnica s.a. C/ Príncipe de Vergara, 103 - 28006 Madrid

Modificación Puntual del PGOU de Alcoi en los polígonos de la Beniata y de Sant Benet
Alcoi

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de 29 de septiembre de 2000
Alcoy, a 3 de octubre de 2000
EL SECRETARIO,



PLANOS MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCOI

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de 29 de septiembre de 2000
Alcoy, a 3 de octubre de 2000
EL SECRETARIO,



EXCEL.LENTISSÍM AJUNTAMENT D'ALCOI PLA GENERAL D'ORDENACIO URBANA

Engenyer de Caminos
JOSE MARIA DE VILLAR
Quinto
CENTRO ESTRELLAS

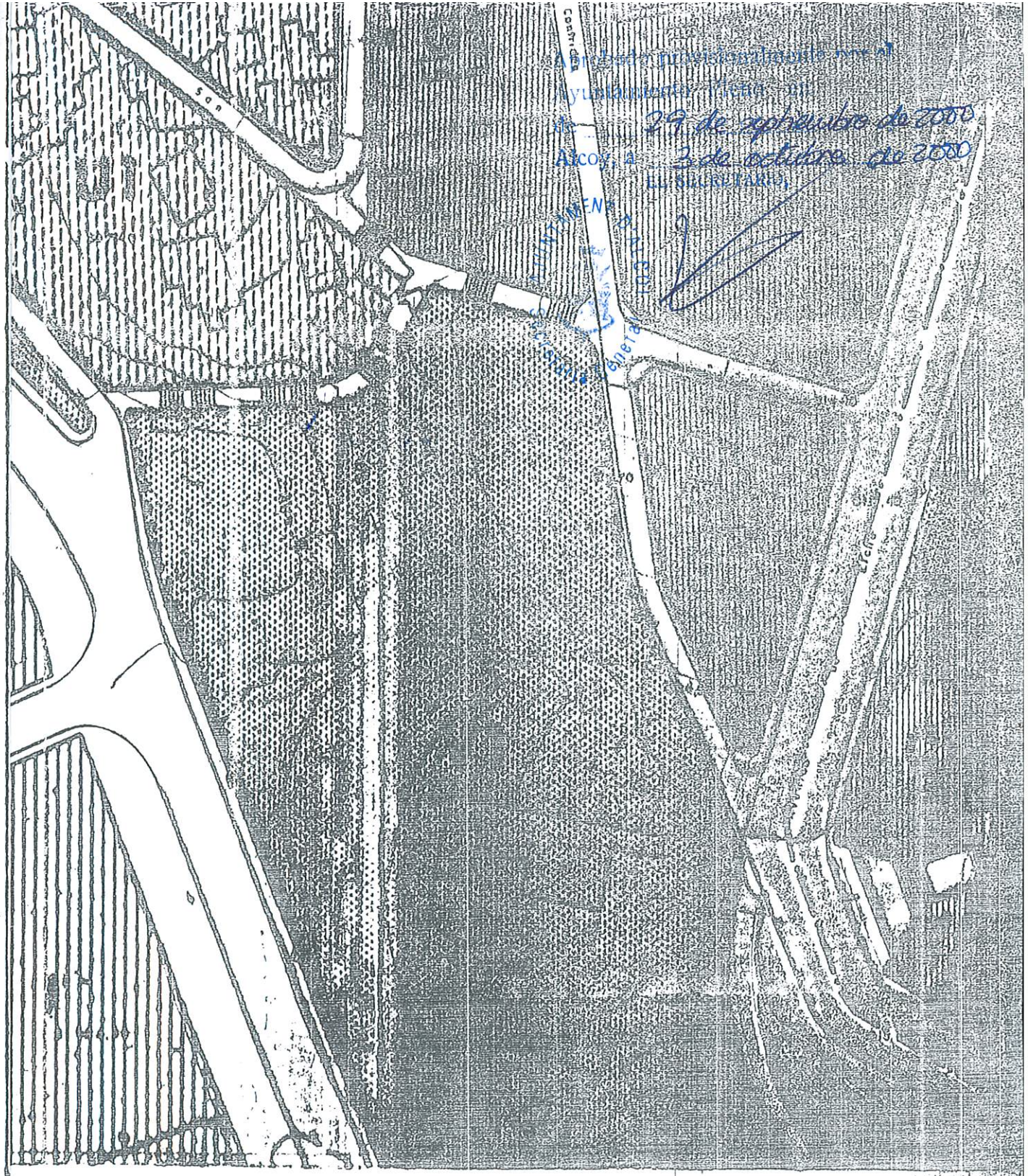
ORDENACION

SU 29

DETALLE SUELO URBANO Y URBANIZABLE. ESCALA 1:500

FEBRERO 2000

José a. torroja oficina tecnica s.a. C. Principe de Vergara 103 28006 Madrid



EXCEL.LENTISSÍM AJUNTAMENT D'ALCOY PLA GENERAL D'ORDENACIO URBANA

Ingeniero de Caminos:
JOSE MARIA DE VILLAR

Arquitecto:
VICENTE ESTELLER

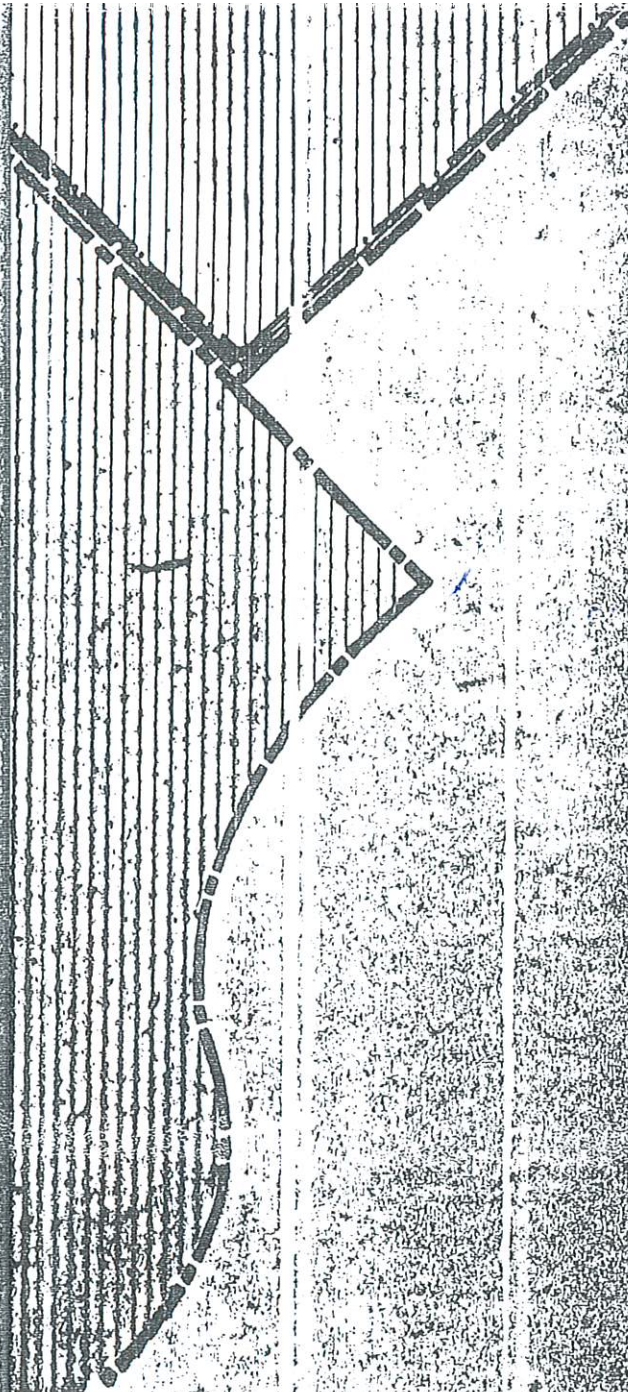
ORDENACION

EU 85

DETALLE SUELO URBANO Y URBANIZABLE

FEBRERO - 1.900

Jose M. Ferrer / Oficina Técnica de E. Principio de Verano, 1900



29 de septiembre de 2000
Alcoy, a 3 de octubre de 2000

El Sr. [Signature]

EXCEL. LENTISSÍM AJUNTAMENT D'ALCOI PLA GENERAL D'ORDENACIO URBANA

Ingeniero de Caminos:
JOSE MARIA DE VILLAR
Arquitecto:
VICENTE ESTELLE

[Signature]

FEBRERO - 1982

ORDENACION

SU 34

DETALLE SUELO URBANO Y URBANIZABLE

ESCALA 1:1.000
0 10 20 30

OSÉ A. TORRO | oficina técnica s.a. C/ Príncipe de Vergara, 103 - 28006 Madrid

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de 29 de septiembre de 2000
Alcoy, a 3 de octubre de 2000
EL SECRETARIO,



EXCEL. LE NTISSÍM AJUNTAMENT D'ALCOI PLA GENERAL D'ORDENACIO URBANA

Ingeniero de Caminos:
JOSE MARIA DE VILLAR
Arquitecto:
VICENTE ESTELLER

FEBRERO - 1989

ORDENACION

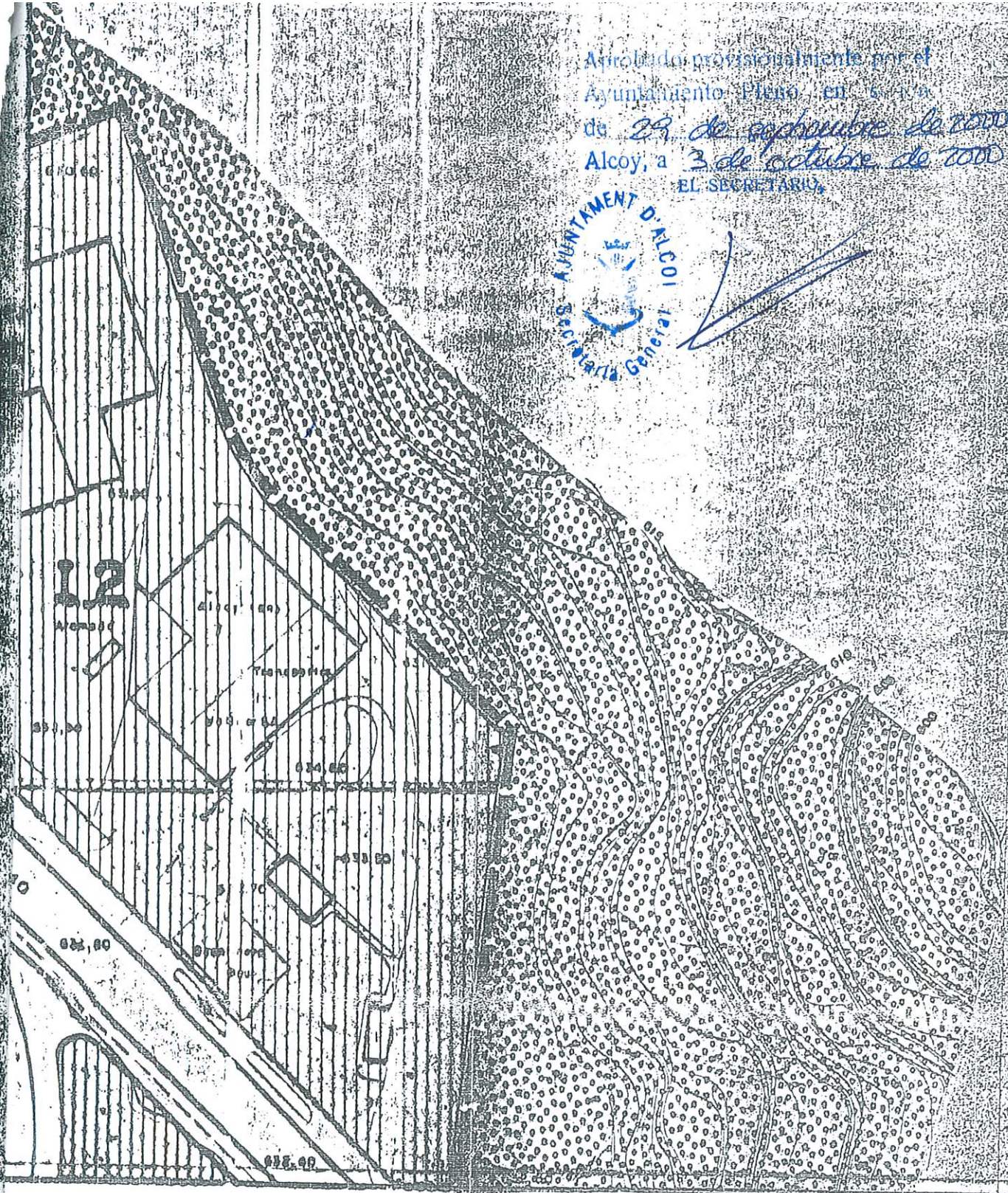
SU 35

DETALLE SUELO URBANO Y URBANIZABLE

ESCALA 1:1.000



Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de 29 de septiembre de 2000
Alcoy, a 3 de octubre de 2000
EL SECRETARIO,



EXCEL·L·ENTISSÍM AJUNTAMENT D'ALCOI PLA GENERAL D'ORDENACIO URBANA

Regidor de Caminos:
JOSE MARIA DE VILLA
Arquitecto:
VICENTE ESTELLER

[Signature]

FEBRERO - 1981

ORDENACION

DETALLE SUELO URBANO Y URBANIZABLE

SU 36

ESCALA 1:1.000
0 10 20 30

CSO a. Torro | a oficina técnica s.a. C/ Principe de Vergara, 103 - 28006 Madrid