

**MODIFICACIÓN PUNTUAL  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCOY  
EN EL ÁMBITO DE LA COLONIA DE AVIACIÓN**

ENERO 2020

Proponente: AYUNTAMIENTO DE ALCOY





**MODIFICACIÓN PUNTUAL  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCOY  
EN EL ÁMBITO DE LA COLONIA DE AVIACIÓN**

03802 ALCOY (ALICANTE)

<b>FASE</b>	<b>MODIFICACIÓN PUNTUAL</b>
<b>PROPONENTE</b>	<b><u>AYUNTAMIENTO DE ALCOY</u></b>
<b>EQUIPO REDACTOR</b>	<b><u>AIC EQUIP S.L.</u></b> ARQUITECTOS REDACTORES Juan Añón Gómez Gabriel Doménech Bardisa  ARQUITECTA COLABORADORA Lucía Yubero Serrano



## Índice

### DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA

#### A) MEMORIA INFORMATIVA

1. PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA
2. LEGISLACIÓN APLICABLE
3. ANTECEDENTES
4. RÉGIMEN JURÍDICO. Competencia y Documentación
5. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO
6. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN
7. INTEGRACIÓN DE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO

#### B) MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
2. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN GENERAL
3. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN
  - 3.1. Modificación de las Normas Urbanísticas
4. CUADROS DE SUPERFICIES. PARCELAS RESULTANTES EN EL ÁMBITO DE LA COLONIA DE AVIACIÓN
5. CONDICIONES QUE DEBE SATISFACER LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
  - 5.1. Adecuación de la modificación a las exigencias de la normativa urbanística (equilibrio dotacional)
  - 5.2. Reservas de suelo dotacional público de la red secundaria en actuaciones de uso dominante residencial
    - 5.2.1. Cumplimiento del apartado 4.1.
    - 5.2.2. Cumplimiento del apartado 4.2.
    - 5.2.3. Cumplimiento del apartado 4.3
    - 5.2.4. Cumplimiento del apartado 4.4
6. TRAMITACIÓN

#### C) PLANOS DE INFORMACIÓN

- I-01. ENCUADRE TERRITORIAL
- I-02. PLANEAMIENTO VIGENTE: PLAN GENERAL 1989, PLANO CS10, CLASIFICACIÓN DEL SUELO. DETALLE DEL SUELO NO URBANIZABLE
- I-03. PLANEAMIENTO VIGENTE: PLAN GENERAL 1989, PLANO SU24, SU29 CLASIFICACIÓN DEL SUELO. DETALLE DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE
- I-04. PLANEAMIENTO VIGENTE: CLASIFICACIÓN DEL SUELO SOBRE CARTOGRAFÍA MUNICIPAL
- I-05. PLANEAMIENTO VIGENTE: CALIFICACIÓN DEL SUELO SOBRE CARTOGRAFÍA MUNICIPAL
- I-06. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL SOBRE ORTOFOTO
- I-07. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL SOBRE TOPOGRÁFICO ACTUAL
- I-08. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO SEGÚN CATASTRO
- I-09. USOS, APROVECHAMIENTOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

#### D) ANEXOS

1. ACUERDO PARA EL DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA COLONIA DE AVIACIÓN EN ALCOY ENTRE EL INSTITUTO DE VIVIENDA, INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO DE LA DEFENSA Y EL AYUNTAMIENTO DE ALCOY (ADUCA)



## DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

### A) **NORMAS URBANÍSTICAS**

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo MpPG.1. *Ámbito*

Artículo MpPG.2. *Alcance de las Ordenanzas*

TITULO II. ORDENANZAS DE ZONAS

CAPÍTULO 1º CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE USO RESIDENCIAL

Artículo MpPG.3. *Modificación del Artículo 360 de las NNUU del PGOU*

Artículo MpPG.4. *Modificación del Artículo 364 de las NNUU del PGOU*

Artículo MpPG.5. *Modificación del Artículo 365 de las NNUU del PGOU*

Artículo MpPG.6. *Modificación del Artículo 367 de las NNUU del PGOU*

Artículo MpPG.7. *Modificación del Artículo 369 de las NNUU del PGOU*

Artículo MpPG.8. *Parcelas resultantes de la modificación puntual en el ámbito de la Colonia de Aviación*

### B) **PLANOS DE ORDENACIÓN**

O-01. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

O-02. CALIFICACIÓN DEL SUELO

O-03. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

O-04. ESTRUCTURA URBANA Y ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE USOS

### C) **FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN**

### D) **FICHAS URBANÍSTICAS DE LAS SUBZONAS DE ORDENACIÓN**



DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA  
**BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCOY  
EN EL ÁMBITO DE LA COLONIA DE AVIACIÓN**

Proponente: **AYUNTAMIENTO DE ALCOY**



**Calle Felip María Garín 4b – 46021 Valencia · España**  
Paseo Castellana 200 – 28046 Madrid · España  
Avda Rivera Navarrete 395 Of 504. San Isidro · Lima · Perú

[www.aicequip.com](http://www.aicequip.com) Tel. (+34) 963 155 610



**A) MEMORIA INFORMATIVA**

1. PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA
2. LEGISLACIÓN URBANÍSTICA APLICABLE
3. ANTECEDENTES
4. RÉGIMEN JURÍDICO. Competencia y Documentación
5. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO
6. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN



## 1. PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

El presente documento es promovido por el Ayuntamiento de Alcoy, que encarga su redacción a AICEQUIP, por medio de sus profesionales.

Su redacción ha sido realizada, principalmente, por Juan Añón Gómez, nº colegiado 2273, y Gabriel Doménech Bardisa, nº colegiado 8473, del Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana, arquitectos de AICEQUIP, S.L. y sus colaboradores.

El presente documento, **la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Alcoy en el Ámbito de la Colonia de Aviación** (en adelante MpPG), se redacta como propuesta de planeamiento, con el objeto de modificar ciertos parámetros de las normas de Plan General de Ordenación Urbana de Alcoy vigente (en adelante PGOU) en el ámbito de la Colonia de Aviación, siguiendo las directrices marcadas en el “Acuerdo para el Desarrollo Urbanístico de la Colonia de Aviación en Alcoy entre el Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa y el Ayuntamiento de Alcoy” (en adelante ADUCA), firmado en julio de 2017, para poder llevar a cabo las actuaciones de Rehabilitación Edificatoria y Regeneración y Renovación Urbanas para dicho ámbito.

## 2. LEGISLACIÓN URBANÍSTICA APLICABLE

La legislación urbanística aplicable para la MpPG es la siguiente:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 5/2014, de 25 de julio de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo, y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (en adelante LOTUP).
- Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (L-3R), revisión vigente desde 31 de octubre de 2015).
- Ley 10/2015, de 29 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat.
- Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana, aprobado por Orden del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte de 26 de abril de 1999 (marco orientativo, disposición legal no obligatoria).
- Plan General de Ordenación Urbana de Alcoy (en adelante PGOU), así como sus posteriores modificaciones.
- Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana (en adelante ETCV), aprobada por el Decreto 1/2011, de 13 de enero del Consell.

### 3. ANTECEDENTES

Se toma como referencia el documento que el Ayuntamiento de Alcoy redactó en junio de 2015 sobre “Rehabilitación Edificatoria y Regeneración y Renovación Urbanas en el ámbito de la Colonia de Aviación”.

#### 3.1. Contexto histórico

La Colonia de Aviación debe su origen a la instalación en el alto de la Sierra Aitana del escuadrón 876 de la fuerza aérea estadounidense, a raíz de los acuerdos del gobierno español con los Estados Unidos en los años cincuenta. Los militares norteamericanos operaban en colaboración con las fuerzas aéreas españolas a fin de adiestrarlas en la vigilancia del espacio aéreo. como lugar de residencia de las familias se escogió la ciudad de Alcoy, en los terrenos donde todavía hoy se encuentra la Colonia.



Fuente: Ayuntamiento de Alcoy

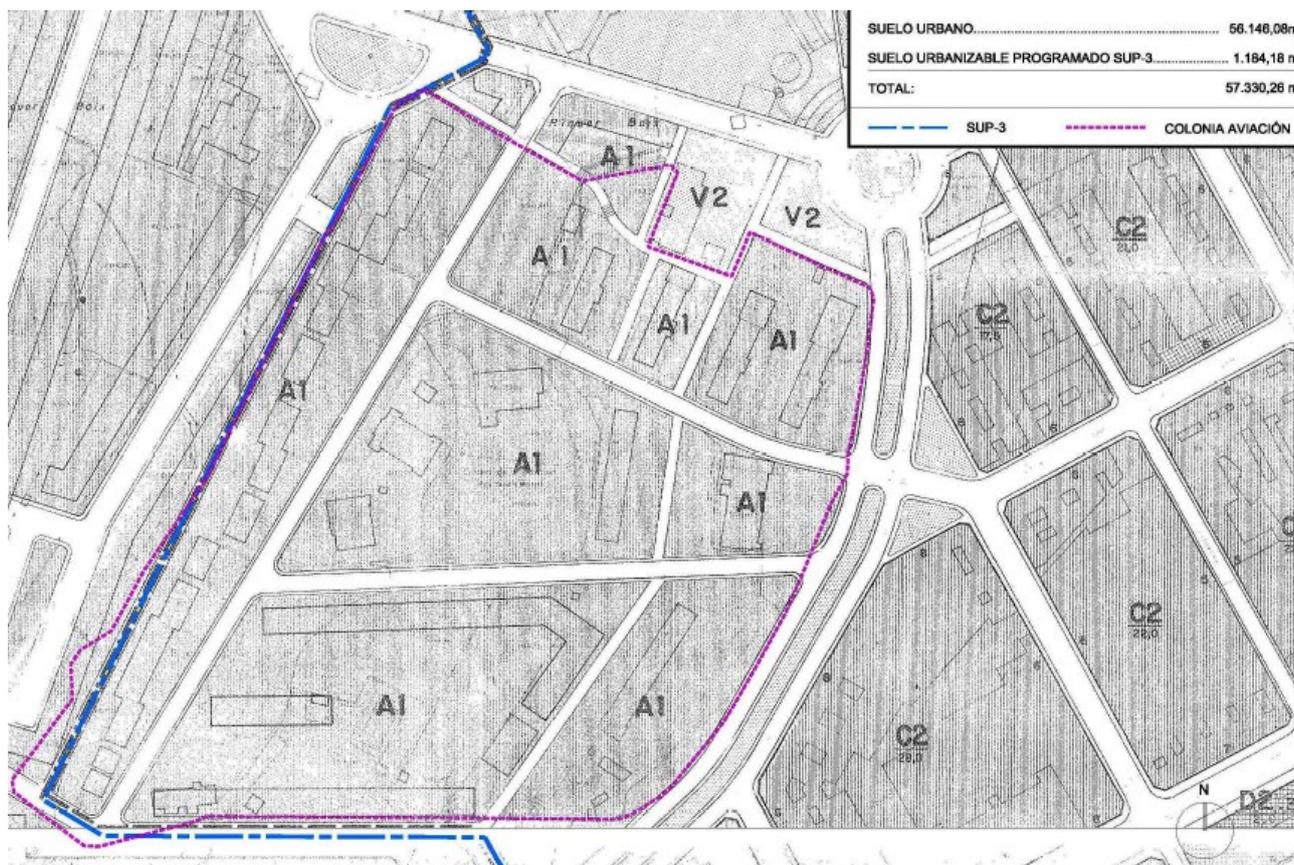
Las viviendas, inauguradas a finales de los años sesenta, se construyeron siguiendo las pautas del modelo de vida americano de la época, rodeadas de césped y dotadas de todos los servicios necesarios como escuela, cine, economato, club de oficiales y suboficiales, pistas deportivas y piscinas. El conjunto de los terrenos, edificios e instalaciones que constituye la Colonia fue adscrito al Patronato de Casas del Ministerio del Aire por Decreto 3021/1967, de 7 de diciembre, a fin de que las construcciones existentes o que pudieran construirse en lo sucesivo fueran utilizadas por su personal en régimen de alquiler.



Fuente: Ayuntamiento de Alcoy

### 3.2. Información urbanística

El PGOU, 20 de julio de 1989, aprobado por resolución del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, determina que los terrenos de la Colonia de Aviación están situados en suelo urbano, en la zona calificada como residencial multifamiliar abierta, siéndoles de aplicación la ordenanza de edificación abierta extensiva A1 y los artículos correspondientes a red viaria.



Plano I03 – Planeamiento vigente: Plan General 1989, Plano SU24, SU29. Clasificación del Suelo. Detalle del suelo urbano y urbanizable.



La ficha urbanística correspondiente al ámbito de la Colonia de Aviación según el PGOU vigente es la siguiente:



**FITXA URBANÍSTICA**  
AJUNTAMENT D'ALCOI. OFICINA D'ARQUITECTURA

Referència

La informació urbanística sol·licitada, d'acord amb el Pla General d'Ordenació Urbana vigent, aprovat per resolució del conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports el dia 20 de juliol de 1989, i publicat al Diari Oficial de la Generalitat Valenciana el 18 d'agost de 1989, és la següent:

EMPLAÇAMENT				ORDENACIÓ	
VIA	SG	NOM DE LA VIA PÚBLICA	NÚM.	CLASSIFICACIÓ	
1	C/	MESTRE J. RIBERA MONTES	20	Urbà	<b>A1</b>
2				Residencial multifamiliar oberta	
3				2a. Edificació oberta	
4				A1. Extensiva	
				Aïllada	

**PARÀMETRES URBANÍSTICS**

		VIA 1	VIA 2	VIA 3	VIA 4				
ALÇÀRIA MÀXIMA	Nombre de plantes	3				PARCEL·LA MÍNIMA <sup>(1)</sup>	Superfície (m <sup>2</sup> )	500	
	Total (m)	-	-	-	-		Front (m)	15,00	
	Comisa (m)	11					Diàmetre inscrit (m)	15,00	
SITUACIÓ	Fondària màxima (m)	15,0				OCUPACIÓ	Sobre rasant (%)	25	
	Reculada (m)	Front <sup>(3)</sup>	-	-	-		-	Sota rasant (%)	50
		Fons <sup>(4)</sup>	-	-	-	-	VOLUM	Coefficient d'edificabilitat (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,50
		Lateral <sup>(4)</sup>	-	-	-	-			

**USOS**

ÚS CARACTERÍSTIC		Habitatge (multifamiliar o en filera *)									
USOS COMPATIBLES <sup>(2)</sup>		SITUACIÓ		GRAU							
INDÚSTRIA	Artesana	D	E					5			
TERCIARI	Oficines		D			3	4	5			
	Comerç		D			3	4	5			
	Turístico-residencial	B		1	2	3	4	5			
	Espectacles i sales reunió		D			3	4	5			
USOS COMPATIBLES <sup>(2)</sup>		SITUACIÓ		GRAU							
SERVEIS DE L'AUTOMÒBIL	Garatges i dipòsits vehic.		D			2	3	4	5		
	Tallers de l'automòbil		D					4	5		
	Estacions de servei	A	B					3	4	5	
DOTACIONAL	Esportiu	A	B	1	2	3	4	5			
	Educatiu, socio-cultural, religiós, assistencial i administratiu-institucional		B					2	3	4	5
	Residencial (hospitals, residències d'ancians...)		D					3	4	5	
			E						4	5	

(1) Només als efectes de reparcel·lació, segregació i agregacions de parcel·la

(2) SITUACIÓ:

- A En parcel·la lliure d'edificació, o amb construccions  $\leq 0,1 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- B En edifici exclusiu aïllat, en illa completa o entre mitgeres
- C En part d'un edifici amb ús diferent al d'habitatge
- D En planta baixa d'un edifici col·lectiu d'habitatges i la seua prolongació en patis d'illa o de parcel·la o en annex a habitatge unifamiliar
- E En planta de pis, en edificis d'habitatges

GRAU:

- 1 Sup. >2.000 m<sup>2</sup> o capacitat >500 persones
- 2 Sup. 500-2.000 m<sup>2</sup> o capacitat 250-500 persones
- 3 Sup. 250-500 m<sup>2</sup> o capacitat 50-250 persones
- 4 Sup. 100-250 m<sup>2</sup> o capacitat 15-50 persones
- 5 Sup. <100 m<sup>2</sup> o capacitat <15 persones

(3) S'hauran de complir les condicions següents:

- a) L'edificació se separarà de l'alineació exterior de l'altre costat de la via o espai públic una distància igual o superior a l'alçària màxima.
- b) L'edificació se separarà de l'eix de la via pública una distància igual a la meitat de l'alçària màxima.

(4) La separació de l'edificació als límits laterals i al fons serà igual o superior a la meitat de l'alçària màxima i no mai inferior a 5 m.

No obstant això, es podran autoritzar construccions adossades als límits laterals:

- a) Si ja existeix edificació mitgera contigua
- b) Si es redacta i s'executa un projecte conjunt amb la propietat contigua
- c) Si la propietat contigua controu compromís escriturat d'edificar adossat

\* En el cas d'habitatges en filera no serà possible la segregació en unitats parcel·laries

### 3.3. Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica

Habiendo tenido en consideración que las modificaciones de los planes se rigen por la LOTUP, previa a la elaboración de esta MpPG, se tramitó una Solicitud de Inicio de Procedimiento que contenía un Documento Inicial Estratégico (en adelante DIE) y la propia modificación del planeamiento con carácter de borrador, iniciando así el procedimiento de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica (en adelante EATE) del plan, que, en este caso, atendiendo el contenido de las modificaciones propuestas, fue considerado de carácter menor. Se incorporó la documentación justificativa correspondiente, y se tramitó por el procedimiento simplificado previsto en su artículo 51, apartados 2.b) y 7, para continuar su tramitación conforme al artículo 57 de dicha ley. El Ayuntamiento de Alcoy actuó como órgano ambiental y territorial en el EATE, siendo favorable dicho informe.

### 4. RÉGIMEN JURÍDICO. Competencia y Documentación

El régimen jurídico aplicable a la presente modificación es el dispuesto en la LOTUP, con las siguientes matizaciones derivadas de sus disposiciones transitorias

La Disposición Transitoria tercera establece:

*“Ejecución de los planes:*

*1. Los planes aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley o que, por aplicación de la disposición transitoria primera, se aprueben sin adaptarse a ella, se ejecutarán y aplicarán según sus propios contenidos, sin que la presente ley implique modificación de sus determinaciones físicas, ni del contenido de los derechos y aprovechamientos objetivos o tipo que de ellos se deriven (...).”*

De conformidad con la referida Disposición Transitoria se deriva que respecto al procedimiento será de aplicación la LOTUP, por tanto, a los efectos de procedimiento y competencia en la aprobación de la presente modificación, el artículo 63 de la LOTUP, establece que la modificación de los planes se realizará por el procedimiento establecido para su aprobación.

La modificación objeto de este documento consiste en la adecuación y cambio de determinados parámetros urbanísticos, dentro de la ordenación pormenorizada, tratándose de una modificación de índole menor, que no afecta a la ordenación estructural, por lo que la competencia para su aprobación corresponde al Ayuntamiento según el artículo 44.5 de la LOTUP, que establece que los ayuntamientos son competentes para la formulación y tramitación de los planes de ámbito municipal, y la aprobación de aquellos que fijen o modifiquen la ordenación pormenorizada. Por tanto, la modificación propuesta tiene un contenido de alcance de ordenación muy limitado, dentro de los establecidos en el artículo 35 de la LOTUP, sobre “determinaciones de la ordenación pormenorizada”.

La presente MpPG incide únicamente en la ordenación pormenorizada, incluyendo en esta las determinaciones de los instrumentos de rango superior vigentes y las determinaciones de carácter estructural que estos definen.

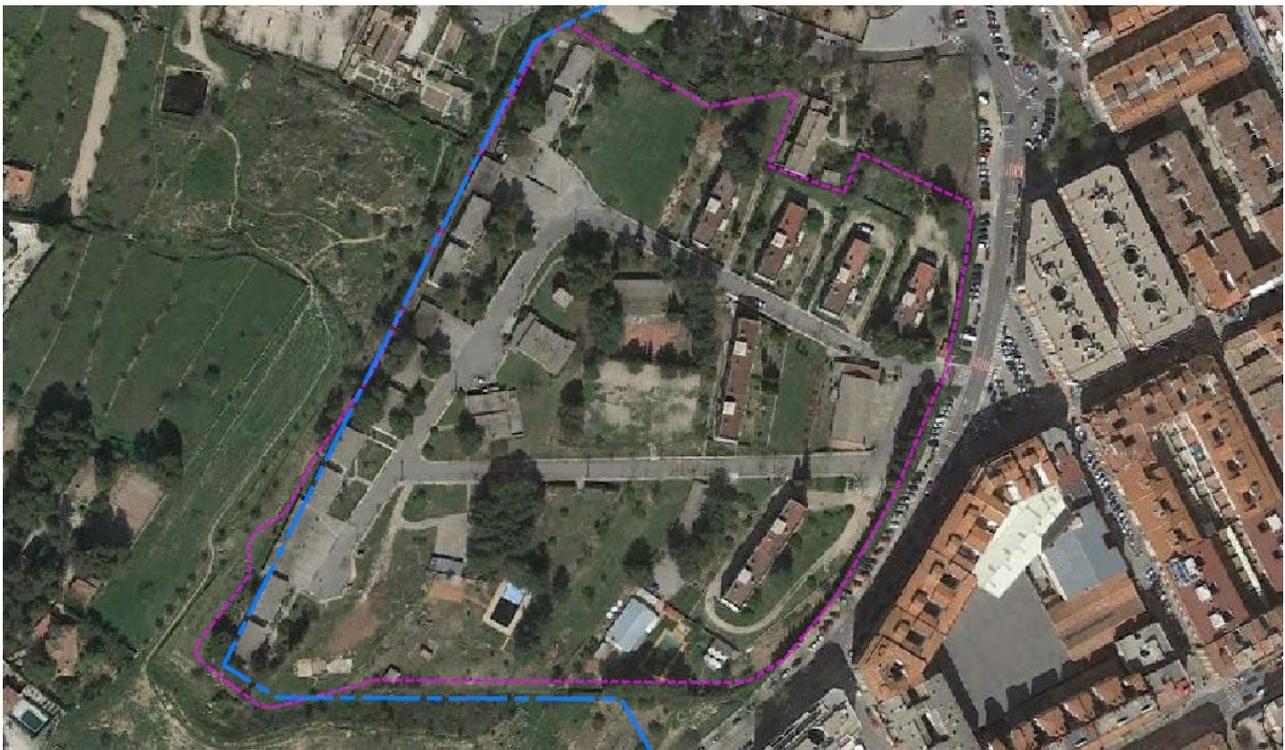
Respecto a la documentación, la presente modificación puntual se ajusta a los documentos establecidos en el artículo 39 de la LOTUP sobre documentación del plan de ordenación pormenorizada (documentos informativos y justificativos, y documentos con eficacia normativa).

## 5. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

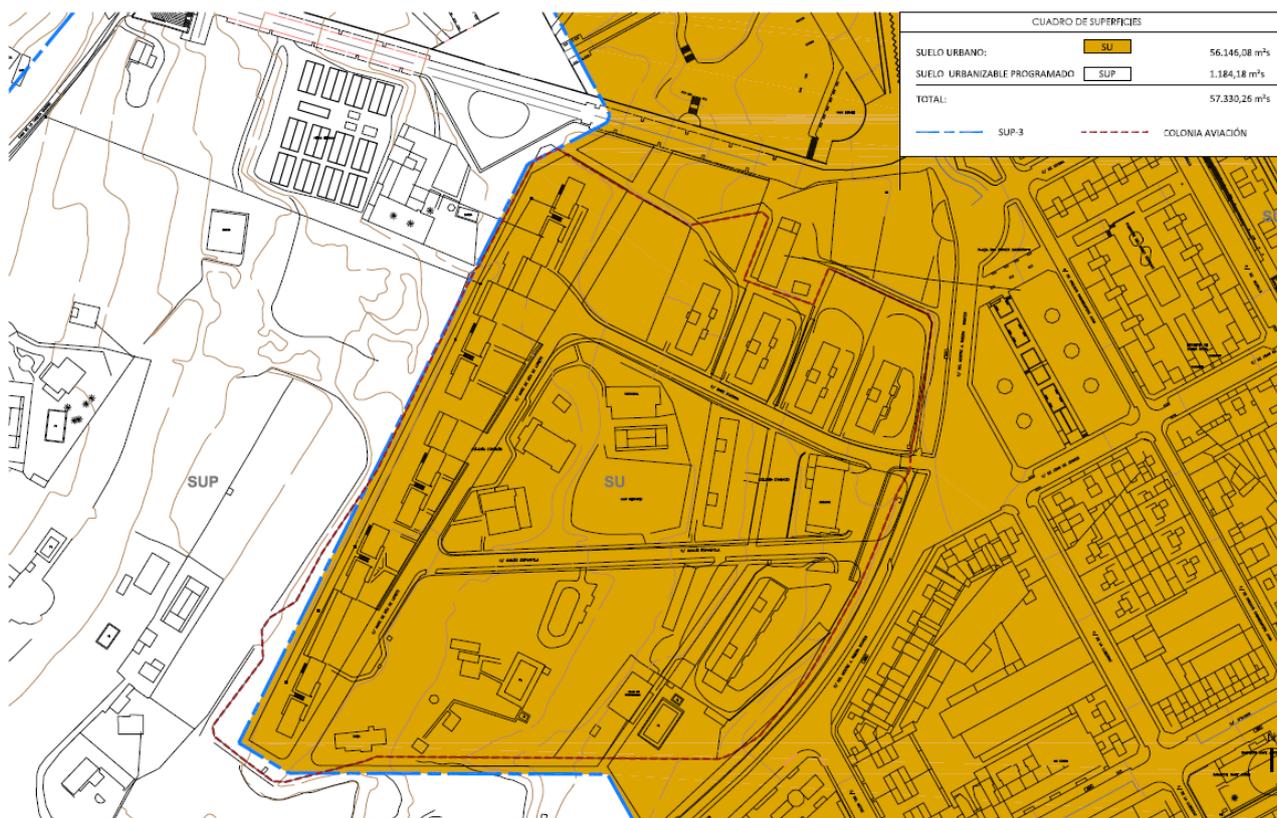
El ámbito del presente documento se corresponde con el sector de suelo urbano denominado Colonia de Aviación, situado en la calle Mestre J. Ribera Montes, número 20, de parcela única y suelo calificado por el PGOU como Residencial.

El ámbito objeto del *“Acuerdo para el Desarrollo Urbanístico de la Colonia de Aviación en Alcoy entre el Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa y el Ayuntamiento de Alcoy”* (en adelante ADUCA), firmado en julio de 2017, delimita una superficie total, según la cartografía municipal de 57.330,26 m<sup>2</sup>, de una única titularidad. La zona de la Colonia de Aviación se encuentra al suroeste del casco urbano en terrenos clasificados en gran parte, 56.146,08m<sup>2</sup>, como urbanos (que son objeto de la presente modificación), y una pequeña porción de 1.184,18m<sup>2</sup> clasificados como urbanizables dentro del sector SUP-3, y que se desarrollarán conjuntamente con este último.

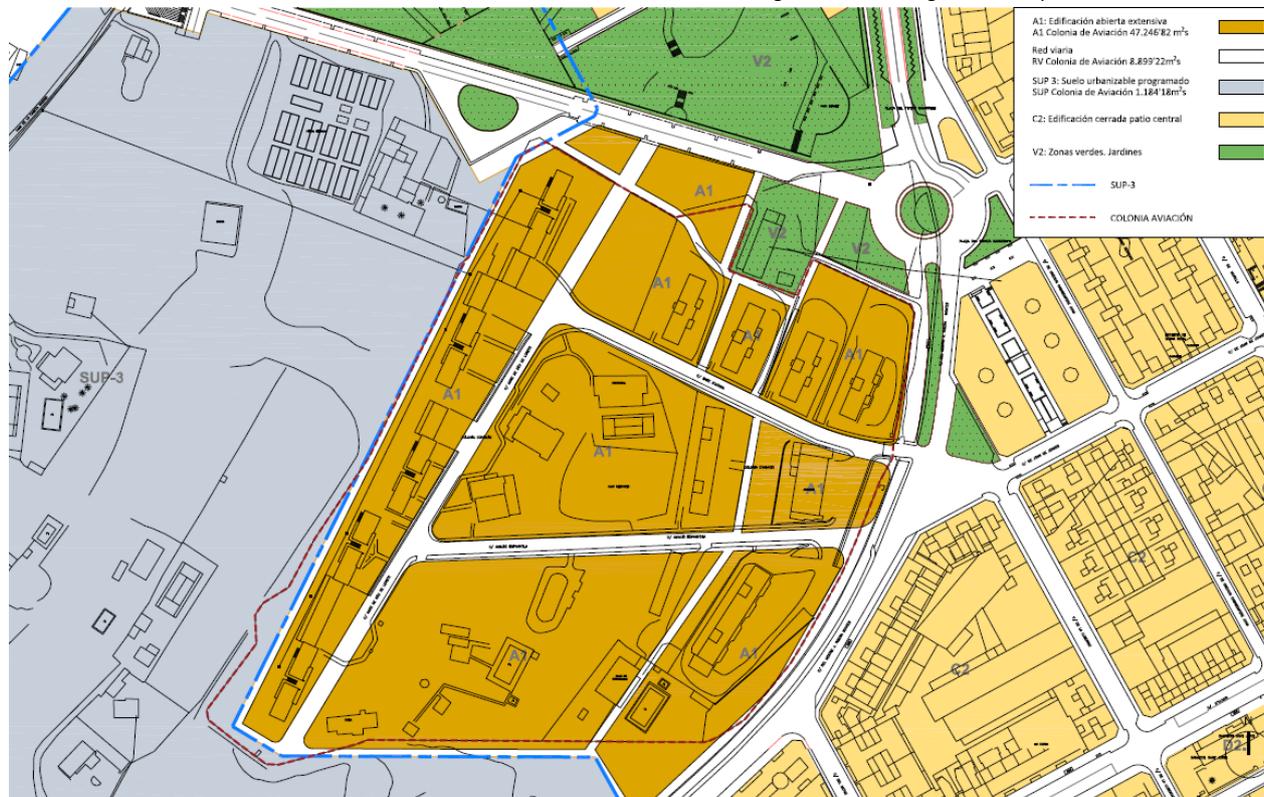
De los terrenos clasificados como urbanos, están calificados mayoritariamente como zona A-1 Edificación Abierta Extensiva (47.249,82m<sup>2</sup>) y el resto como red viaria (8.899,22m<sup>2</sup>). La delimitación exacta de dicho ámbito queda reflejada en los planos de información de la presente MpPG.



Plano I06 – Ámbito de la MpPG sobre ortofoto



Plano I04 – Planeamiento vigente sobre cartografía municipal. Clasificación del suelo.



Plano I05 – Planeamiento vigente sobre cartografía municipal. Calificación del suelo.



### 5.1. Información catastral

Según los datos que figuran en el catastro inmobiliario, su referencia catastral es 8462313YH1889S0001RB y cuenta en la actualidad con una superficie construida de 8.798m<sup>2</sup>, siendo el año de construcción de las edificaciones de 1960. La parcela está construida sin división horizontal. La superficie de la parcela catastral es de 57.374 m<sup>2</sup>.

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**8462313YH1886S0001RB**

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN  
CL MESTRE J RIBERA MONTES 20  
03802 ALCOY/ALCOI [ALICANTE]

USO PRINCIPAL: Residencial      AÑO CONSTRUCCIÓN: 1960

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 99,999900      SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): 8.798

**PARCELA CATASTRAL**

SITUACIÓN  
CL MESTRE J RIBERA MONTES 20  
ALCOY/ALCOI [ALICANTE]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): 8.798      SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m<sup>2</sup>): 57.374      TIPO DE FINCA: Parcela construida sin división horizontal

**CONSTRUCCIÓN**

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
VIVIENDA	0	00	00	4.714
VIVIENDA	0	01	00	3.032
VIVIENDA	0	02	00	652
DEPORTIVO	0	00	00	400

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

E: 1/4000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Diciembre de 2018

718,400 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

### 5.2. Información registral

Según la descripción de las fincas, y su correspondiente título de propiedad, se refleja:

Nº Finca Registral	Dominio	Superficie registral	Superficie real
11.958	Pleno	58.869 m <sup>2</sup>	57.330'26 m <sup>2</sup>

La descripción de la finca es la siguiente:

*URBANA: Conjunto de terrenos, edificios e instalaciones que constituyen LA COLONIA DE AVIACION de esta ciudad, en la partida RIQUER BAJO. Hallándose cerrado por sus lados Norte, Sur y Este, por verja de hierro de alambre. Los terrenos se hallan atravesados por una amplia pista asfaltada de dos trazados: uno el principal,*



*recto que, partiendo del pórtico de entrada, atraviesa el recinto en dirección Este a Oeste; el otro, que enlaza en el anterior en su inicio, toma la dirección Norte-Sur, variando en dirección Sur-Oeste. Dicha pista es continuación de la calle Cisneros. Los accidentes que presenta el terreno, particularmente en el lado derecho del trazado principal de la pista, se hallan suavizados por medio de cuatro amplias mesetas ascendentes, escalonadas en sentido de profundidad, hallándose protegidas por muros de contención, las cuales se hallan en su nivel inferior a dicha pista, descendiéndose de ésta a cada una de dichas mesetas por medio de escaleras de piedra. Dentro de dicho terreno hay siete edificios, ubicados y espaciados dentro del recinto, hallándose limitados por todos sus aires con los terrenos en donde se hallan asentados. Seis de dichos edificios se hallan destinados a vivienda, comprendiendo en conjunto cuarenta de ellas. El primero, segundo, tercero y cuarto edificios se hallan emplazados uno en cada una de las cuatro mesetas dichas, ocupando la parte central de las mismas una superficie de doscientos setenta metros cuadrados, con sus fachadas principales orientadas al Oeste, en donde tienen su portal de entrada las cuatro viviendas que cada edificio comprende: dos en planta baja y las otras dos en la superior, siendo la cubierta de cada cuerpo de obra terraza para el servicio de dichas viviendas. Los edificios primero y segundo tienen cuatro y trasteros o carboneras en su terraza respectiva, los cuales son anejos de sus viviendas. El quinto y sexto edificios se hallan asentados a la parte izquierda de la pista principal, siendo el primero de ellos el que se halla a inferior nivel, ocupando cada uno una superficie de cuatrocientos cuarenta metros cuadrados, teniendo sus fachadas principales también orientadas al Oeste, las que presentan dos portales de acceso, desarrollándose en cada edificio doce viviendas, de las que seis tienen su acceso por el portal derecho y las restantes seis viviendas por el portal izquierdo, dando cada portal entrada a las viviendas de su lado, en planta baja y cuatro en las plantas superiores, dos por planta. Las cubiertas de estos cuerpos de obra son terrazas, las que tienen su acceso, al igual que los anteriores edificios, por puerta abierta en el último rellano de su respectiva escalera. El edificio séptimo, que se desarrolla en la confluencia que forman los dos trazados de la pista de acceso, ocupa una superficie de noventa y cuatro metros cuadrados, formada por una nave cubierta a dos vertientes, destinado a garaje y estacionamiento de vehículos, disponiendo de fosos para la limpieza y engrase de los mismos, presentando toda su fachada que se halla orientada al Este, completamente abierta para facilitar la entrada de dichos vehículos. Esta nave tiene adosado en su lateral derecho, un pequeño cuerpo de obra destinado a vivienda del guarda de la Colonia, hallándose compartimentada interiormente y comprendiendo vestíbulo, estar, comedor, dormitorio y cuarto de aseo, teniendo en su parte delantera una dependencia destinada a teléfono, y en su parte posterior el aseo de uso general, disponiendo también de un patio posterior con lavadero; en el lateral izquierdo, tiene adosado otro pequeño cuerpo de obra, que contiene un cuarto trastero, dos dormitorios y una cocina, sobresaliendo esta de la alienación del cuerpo principal. La mencionada nave tiene en su parte posterior y pegado a la misma un pequeño cuerpo de obra rectangular destinado a carbonera, con puerta independiente. Las instalaciones que completan la finca que se está describiendo están formadas, además de por el edificio séptimo dicho, por la pista asfaltada que facilita la comunicación de todo el recinto, dando acceso a los edificios que se desarrollan en sus laterales, hallándose protegido el lateral derecho de la pista principal, así como el izquierdo de la otra pista, por medio de barandas de hierro, las cuales también orillan las escaleras de bajada a las mesetas; hallándose instalados en ambas pistas las partes de alumbrado y los recipientes destinados para la recogida de basuras. Los terrenos que constituyen el polígono miden CINCUENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS, se hallan destinados, con excepción de la parte de ellos ocupado por los edificios descritos y por las pistas asfaltadas, a grandes zonas verdes, en setos, jardines y vías enlosadas que comunican los edificios destinados a viviendas con las pistas que les da acceso, conteniéndose en el terreno que limita el recinto por el lado izquierdo algunos olivos, pinos y árboles frutales. Linda todo, que forma una sola finca: por delante o ESTE, con la Explanación del Ferrocarril de Alicante a Alcoy; por la derecha entrando, o NORTE, con fincas de José María Ferri Crespo y de Emilio Moltó Gisbert; por la izquierda*

o SUR, con finca de herederos de Concepción Escofet y la de Julián Valor Segura, y por el fondo u OESTE, con la Colonia Americana; por los lindes Norte y Sur, acequia de riego en medio, la cual discurre en parte por la superficie y en parte por el subsuelo.



Plano I07 – Ámbito de la MpPG sobre topográfico actual

### 5.3. Afección del suelo forestal

Dando respuesta a los comentarios emitidos en la aprobación del Informe Ambiental y Territorial Estratégico (IATE) sobre la “existencia de un suelo forestal colindante con el ámbito de la modificación, determinación de su importancia y afección por la propuesta”, tal y como se recogía en la DIE y también se expone en el Estudio de Integración Paisajística, adjunto a este documento, el ámbito del sector no queda afectado por ningún tipo de suelo forestal protegido; únicamente, según la Cartografía Temática de la Generalitat Valenciana, aparece un área colindante señalada en el siguiente plano en morado, de suelo no Forestal con afecciones de incendios y plagas.

- Suelo Forestal

De acuerdo con el PATFOR, el área propuesta no afecta al terreno clasificado como forestal.

- Suelo Forestal Estratégico

De acuerdo con el PATFOR, el ámbito de la solicitud, siendo suelo urbanizado y consolidado, tampoco está afectado como suelo forestal estratégico.



Suelo Forestal y Suelo Forestal Estratégico. Fuente Cartografía Temática de la Generalitat Valenciana

## 6. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

La MpPG tiene por objeto la modificación de determinados artículos de las NNUU del PGOU para el ámbito concreto de suelo urbano de la Colonia de Aviación. La MpPG se circunscribe a la necesidad de revisión del planeamiento previo aprobado teniendo en cuenta y haciendo referencia al ADUCA para poder llevar a cabo, entre otras, las actuaciones de Rehabilitación Edificatoria y Regeneración y Renovación Urbanas para dicho ámbito.

En dicho ADUCA se expone:

*“Que, dentro del marco general de colaboración entre Instituciones y Organismos de las distintas Administraciones Públicas en el ámbito de sus respectivas competencias, resulta de interés para el*



*Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (en adelante INVIED) y el Excmo. Ayuntamiento de Alcoy formalizar el presente Acuerdo para el desarrollo urbanístico, que tiene como objeto fundamental establecer una actuación sobre el medio urbano de acuerdo con el Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.*

*Todo ello con el objeto de poder cumplir con tres objetivos fundamentales:*

- 1. Modificar la ordenación urbanística del ámbito para incorporarlo e integrarlo con su entorno inmediato, adaptando el tejido urbano al de la zona. Además, se pretende obtener una gran superficie de equipamiento público situada en la parte central que permitirá reducir el déficit de infraestructuras dotacionales existentes en el barrio.*
- 2. Definir las obras de rehabilitación edificatoria que permitan recuperar aquellos inmuebles que presentan insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad, todo ello para que el INVIED pueda dar cumplimiento a las “Medidas de apoyo a la movilidad geográfica de los miembros de las Fuerzas Armadas”.*
- 3. Realizar obras de nueva edificación en sustitución de los inmuebles previamente demolidos que permitan agrupar edificabilidad en zonas concretas del ámbito, para poder liberar espacio en otras.*
- 4. Realizar obras de reurbanización de la red viaria existente para integrarla a la red urbana en condiciones adecuadas de ser conectada.*

*La ordenación urbanística supone, de una parte, mantener los derechos y deberes urbanísticos que la legislación sectorial y el vigente Plan General de Ordenación Urbana establecen, y de otra mejorar y completar la urbanización con la realización de las obras y la modernización de los servicios que resulten necesarios, poniendo a disposición de la Administración actuante, los viales, espacios libres y servicios urbanísticos actualmente existentes, libres de cargas y gravámenes y asimismo, proceder a la cesión gratuita al Ayuntamiento, para su incorporación al dominio público.”*

Desde la administración municipal se transmite al equipo redactor la necesidad de modificar puntualmente el planeamiento vigente y:

*“(…) llevar a cabo la reordenación de la Colonia Militar “EVA-5”, de Alcoy, propiedad del INVIED, fijando por medio del citado Acuerdo las condiciones reguladoras de las actuaciones a seguir:*

- a) Mantener la edificación de los bloques existentes al norte de la Colonia, recayentes a la c/ Loreto con el fin de completar las viviendas vacías y poder rehabilitar los edificios.*
- b) Sustituir la edificación de los actuales hangares por nueva edificación residencial con una edificabilidad aproximada de 2.633,82m<sup>2</sup>.*
- c) Sustituir las actuales edificaciones de residencia de oficiales y suboficiales por nueva edificación residencial con una edificabilidad aproximada de 15.068,20m<sup>2</sup>.*



- d) *Obtener, por parte de la administración local, una parcela de equipamiento público de aproximadamente 7.430,25m<sup>2</sup> con las edificaciones existentes que en la actualidad tienen uso de capilla, guardería, teatro y cafetería. Estas edificaciones se cederían como equipamiento público.*
- e) *Obtener por parte de la administración local una parcela de suelo colindante al sector SUP-3. Esta parcela tiene una superficie aproximada de 8.723,43m<sup>2</sup> sin aprovechamiento urbanístico.*
- f) *Obtener una parcela edificada, numerada como nº13 con una superficie de 1.951,93m<sup>2</sup> y una edificación con cuatro viviendas que será demolida y no tendrá aprovechamiento, para usos municipales.*
- g) *Obtener una parcela edificada, numerada como nº14 con una superficie de 463,78m<sup>2</sup> y una edificación con dos viviendas que será demolida y no tendrá aprovechamiento, para usos públicos municipales.*
- h) *Obtener la totalidad de la red viaria del ámbito una vez reurbanizada esta.”*

Por tanto, y siempre en concordancia y de modo congruente con las directrices del PGOU, en aras de posibilitar llevar a cabo las actuaciones anteriormente mencionadas, y suscribiendo el ADUCA, la corporación municipal encara la revisión de la ordenanza municipal en lo referente a la ordenación de las subzonas de calificación urbanística de los terrenos (previa y mayoritariamente calificados como A1, manteniendo la zona de calificación urbanística residencial), así como la edificabilidad máxima asignada a cada una de las parcelas resultantes, sin incrementar en ningún momento el aprovechamiento lucrativo sobre el sector, y que queda establecido en el PGOU y suscrito por el ADUCA.

La presente MpPG establece, para las zonas de aprovechamiento privado, la ordenación en edificación cerrada en manzana densa C1, para los edificios de la calle Mare de Déu de Loreto y los bloques de la calle Base Aitana, y la ordenación de edificación abierta media A2 para las parcelas números 9 y 10 (actualmente club de suboficiales y bloque de viviendas existente junto al mismo y edificio de los hangares). La ordenación propuesta se refleja en los planos de ordenación de la presente MpPG.

## 7. INTEGRACIÓN DE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO

El Servicio de Planificación Económica y Regeneración Urbana, de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio de la Generalitat Valenciana publica en marzo de 2017 el “SET para introducir la perspectiva de género en el proceso urbano. Recopilación de Información en materia de Arquitectura y Urbanismo desde la perspectiva de género”, (Azara, S y Gil, MV). En su introducción se recoge que:

*“Se entiende por integración de la perspectiva de género la consideración sistemática de las diferentes situaciones, condiciones, aspiraciones y necesidades de mujeres y hombres, incorporando objetivos y actuaciones específicas dirigidas a eliminar las desigualdades y promover la igualdad en todas las políticas y acciones, a todos los niveles y en todas sus fases de planificación, ejecución y evaluación”.*

Por este motivo:

*“se pretende integrar el enfoque de género en todas las fases del proceso urbanístico, desde el diseño, la participación, la planificación y la ejecución, hasta la evaluación y el seguimiento.”*



Calle Felip María Garín 4b – 46021 Valencia · España  
Paseo Castellana 200 – 28046 Madrid · España  
Avda Rivera Navarrete 395 Of 504. San Isidro · Lima · Perú

www.aicequip.com Tel. (+34) 963 155 610



Son de aplicación:

*“En las actuaciones de regeneración urbana y rehabilitación, así como en la creación y consolidación de nuevos modelos de ciudad en todos los aspectos que influyen en el ámbito urbano. Y sirve de guía para proyectar espacios públicos y edificios desde la perspectiva de género.”*

Se distinguen siete áreas temáticas para focalizar las previsiones y actuaciones en materia de perspectiva de género:

1. Modelo de ciudad
2. Percepción de seguridad
3. Espacios públicos y accesibilidad
4. Movilidad
5. Vivienda
6. Representación y Señalización Urbana
7. Participación Ciudadana

Para el sano desarrollo del ámbito, es necesario tener en cuenta desde los instrumentos de planeamiento que lo regulan la perspectiva de género, desde las primeras fases de diseño. La MpPG promueve desde un primer momento, en gran medida, las posibles cuestiones a plantear, para favorecer y potenciar la igualdad en el diseño urbanístico, de tal manera que sea más seguro, habitable, inclusivo y por tanto, elimine cualquier posible barrera o perjuicio hacia los habitantes del mismo.

Las siguientes cuestiones, que vamos a analizar desde cada una de las áreas temáticas, se han tenido en cuenta para desarrollar los objetivos que tiene la modificación y que incluyen la perspectiva de género, de una u otra manera y en cada una de las fases.

<b>01 MODELO DE CIUDAD</b>	
<b>Objetivos y metas del SET que contempla la MpPG:</b>	
<i>Distribución equilibrada de los servicios y equipamientos urbanos cotidianos y de los espacios de relación</i>	✓
<i>Fomentar la mezcla de usos en un sistema de equipamientos de los barrios</i>	✓
<i>Modelo de ciudad compacta, relativamente densa</i>	✓
<i>Fomentar las distancias cortas y de proximidad</i>	✓
<i>Buen sistema de transporte público y Espacios públicos seguros y de calidad</i>	✓
<i>Planificar los espacios públicos, equipamientos y viviendas desde la perspectiva de género y en función de los roles de género</i>	✓
<b>Ejemplos de actuaciones que contempla la MpPG:</b>	
<i>Densificación y reutilización de suelos urbanos infrutilizados, degradados o de solares vacíos</i>	✓
<i>Fomento del urbanismo de proximidad, de uso mixto</i>	✓
<i>Mejora del acceso a los servicios públicos (calidad, distancias, ...)</i>	✓
<i>Creación de pequeños equipamientos de cuidado, asistenciales, escolares, sanitarios, educativos, deportivos, culturales.</i>	✓
<i>Reducción de las distancias, a pie</i>	✓



<i>Red de espacios públicos de escala más pequeña y cercana</i>	✓
-----------------------------------------------------------------	---

<b>02 PERCEPCIÓN DE SEGURIDAD</b>	
<b>Objetivos y metas del SET que contempla la MpPG:</b>	
<i>Garantizar la percepción de seguridad en los espacios urbanos mediante una adecuada iluminación y la máxima visibilidad en todo momento</i>	✓
<i>Buscar la apropiación e identificación del espacio urbano por parte de la ciudadanía</i>	✓
<i>Claro diseño y señalización de los espacios que permita orientarse sin dificultades</i>	✓
<i>Zonificación: uso mixto (cubiertas todas franjas horarias)</i>	✓
<b>Ejemplos de actuaciones que contempla la MpPG:</b>	
<i>Iluminación suficiente y adecuada en todas las calles y pasos</i>	✓
<i>Distribución estratégica de luminarias con intensidad y mantenimiento suficiente y sostenible</i>	✓
<i>Vallado de solares vacíos</i>	✓
<i>Disminución de rincones, callejones sin salida, escaleras, túneles</i>	✓
<i>Asegurar buena visibilidad, ampliando campos de visión</i>	✓
<i>Eliminación de elementos opacos de altura mayor a 1,60m que reduzcan la visibilidad en espacios públicos por su efecto barrera. Utilizar siempre elementos transparentes.</i>	✓
<i>Reducción de las zonas sin actividad (zonificación).</i>	✓
<i>Asegurar la mezcla de usos, para la concurrencia de personas en cualquier franja horaria.</i>	✓
<i>Creación y diseño cuidadoso de los espacios semiprivados.</i>	✓
<i>Señalización con elementos de orientación visibles y precisos.</i>	✓

<b>03 ESPACIOS PÚBLICOS Y ACCESIBILIDAD</b>	
<b>Objetivos y metas del SET que contempla la MpPG:</b>	
<i>Crear infraestructuras, espacios urbanos y equipamientos que respondan mejor a las necesidades de las personas según sus roles de género y características físicas</i>	✓
<i>Facilitar la conciliación familiar y laboral, creando una ciudad que dé respuestas a las necesidades de la vida cotidiana</i>	✓
<i>Ofrecer equipamientos, espacios y servicios que faciliten la conciliación familiar y laboral y mejoren la compatibilidad de horarios y lugares</i>	✓
<i>Resolver la accesibilidad en los entornos urbanos, respondiendo a una realidad tanto física como social</i>	✓
<b>Ejemplos de actuaciones que contempla la MpPG:</b>	
<i>Realización de estudios técnicos previos a las intervenciones en los espacios públicos, para diagnosticar y analizar desde una perspectiva de género las necesidades del barrio donde se actúa.</i>	✓
<i>Disposición de aseos públicos, espacios para lactancia materna e higiene del bebé, en espacios abiertos como plazas, parques, jardines y espacios públicos, cuya utilización sea cómoda y fácil</i>	✓
<i>Aumento de espacios de recreo seguros, neutros, agradables y que respondan a distintos juegos</i>	✓
<i>Diseño de mobiliario urbano adecuado y distribuido pensando en la cercanía a zonas infantiles, zonas deportivas, etc. Con posibilidad de elección de zonas sol/sombra.</i>	✓



<i>Ampliación de las aceras para el paso de coche de bebés, de sillas de ruedas de mayores o personas con movilidad reducida y de carros de la compra</i>	✓
<i>Nivelación de los alcorques con la acera y diferenciación de materiales, colores y texturas en los cambios de nivel</i>	✓
<i>Diseño de rampas con poca pendiente y barandillas cómodas</i>	✓
<i>Pasos de peatones muy diferenciados</i>	✓
<i>Diseño del trazado del carril-bici de forma que ocupe parte de la calzada y no siempre se reduzca el ancho de acera, disminuyendo el espacio para el peatón</i>	✓

#### 04 MOVILIDAD

<b>Objetivos y metas del SET que contempla la MpPG:</b>	
<i>Disminuir el tiempo dedicado a los desplazamientos necesarios para las tareas de la vida cotidiana</i>	✓
<i>Mejorar la accesibilidad al transporte público</i>	✓
<i>Garantizar la seguridad de los desplazamientos sostenibles</i>	✓
<b>Ejemplos de actuaciones que contempla la MpPG:</b>	
<i>Introducción de nuevas categorías en los estudios de movilidad</i>	✓
<i>Fomentar el uso del transporte público, y movilidad sostenible, frente al transporte de vehículos privado</i>	✓
<i>Mejorar la calidad, seguridad y características espaciales de las infraestructuras y transporte</i>	✓
<i>Priorización de los viandantes en muchos urbanos frente a los vehículos, adecuando su velocidad y el espacio ocupado por ellos, sin hacerlos desaparecer por completo, pues aumente la sensación de seguridad, sobre todo por la noche.</i>	✓
<i>Estudio y aplicación de medidas innovadoras para una movilidad sostenible y más segura</i>	✓
<i>Impulso de la implicación en los procesos participativos y debates sobre los estudios y sus cambios.</i>	✓

#### 05 VIVIENDA

<b>Objetivos y metas del SET que contempla la MpPG:</b>	
<i>Adequar la oferta residencial a las diversas estructuras familiares y flexibilizar las tipologías para los posibles cambios familiares.</i>	✓
<i>Garantizar la seguridad de las mujeres en el entorno próximo de sus viviendas</i>	✓
<i>Facilitar el acceso a la vivienda</i>	✓
<b>Ejemplos de actuaciones que contempla la MpPG:</b>	
<i>Construcción de viviendas de diferentes tipologías, pensando en otros modelos de convivencia además del de la estructura de familia tradicional</i>	✓
<i>Distribución flexible y convertible de las viviendas para adaptarlas a los cambios vitales de sus ocupantes y alteraciones de las circunstancias familiares</i>	✓
<i>Variación de las proporciones del espacio habitable hacia recintos de estar-descanso-trabajo individuales mayores y espacios de relación comunes más equilibrados</i>	✓
<i>Diseño de viviendas pensadas para personas mayores y personas con movilidad reducida</i>	✓
<i>Aplicación de criterios de seguridad en el diseño de los elementos comunes (escaleras, ascensores y entradas).</i>	✓



<b>06 REPRESENTATIVIDAD Y SEÑALIZACIÓN URBANA</b>	
<b>Objetivos y metas del SET que contempla la MpPG:</b>	
<i>Visibilizar y fomentar la concienciación social sobre la importancia de aplicar la perspectiva de género en el urbanismo</i>	✓
<i>Potenciar la presencia simbólica y representación de las mujeres en la ciudad como mecanismo para favorecer su empoderamiento</i>	✓
<i>Promover lenguaje visual no discriminatorio en la iconografía que sirve de base a la señalización urbana</i>	✓
<i>Erradicar el uso de imágenes estereotipadas en cualquier elemento urbano de la ciudad</i>	✓
<b>Ejemplos de actuaciones que contempla la MpPG:</b>	
<i>Recuperación de espacios urbanos, como plazas y parques, para actividades lúdicas y sociales</i>	✓
<i>Creaciones de locales sociales</i>	✓
<i>Nomenclatura de calles, plazas, parques y edificios representativos con nombres de mujeres relevantes.</i>	✓
<i>Difusión de la señalización urbana igualitaria, para eliminar cualquier imagen estereotipada o sexista</i>	✓
<i>Control de los elementos publicitarios, carteles y anuncios expuestos en espacios públicos para limitar o condicionar aquellos cuyo lenguaje visual o escrito sea discriminatorio</i>	✓

<b>07 PARTICIPACIÓN CIUDADANA</b>	
<b>Objetivos y metas del SET que contempla la MpPG:</b>	
<i>Reforzar políticas y prácticas para promover la plena participación y la igualdad de las mujeres en la planificación de las ciudades y la adopción de decisiones</i>	✓
<i>Dar mayor visibilidad a los aspectos que preocupan a las mujeres</i>	✓
<i>Forzar una mayor paridad y diversidad den los equipos técnicos interdisciplinares</i>	✓
<b>Ejemplos de actuaciones que contempla la MpPG:</b>	
<i>Difusión amplia de la información de manera que llegue a todos los colectivos</i>	✓
<i>Fomento de la participación, independiente del sexo, en temas de igualdad y perspectiva de género</i>	✓



## B) MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
2. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN GENERAL
3. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN
  - 3.1. Modificación de las Normas Urbanísticas
4. CUADROS DE SUPERFICIES. PARCELAS RESULTANTES EN EL ÁMBITO DE LA COLONIA DE AVIACIÓN
  5. FICHAS URBANÍSTICAS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
6. CONDICIONES QUE DEBE SATISFACER LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
  - 6.1. Adecuación de la modificación a las exigencias de la normativa urbanística (equilibrio dotacional)
  - 6.2. Reservas de suelo dotacional público de la red secundaria en actuaciones de uso dominante residencial
    - 6.2.1. Cumplimiento del apartado 4.1
    - 6.2.2. Cumplimiento del apartado 4.2
7. TRAMITACIÓN



## 1. PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

La presente MpPG de planeamiento tiene como finalidad los objetivos descritos en el apartado 6 de la memoria Informativa.

Se modifican, para cumplir los objetivos de esta modificación puntual, conforme a los criterios suscritos en el ADUCA, algunas determinaciones de la ordenación pormenorizada del PGOU vigente.

Por tanto, en cuanto a su contenido, este documento de modificación puntual es el idóneo y se ajusta perfectamente a las especificaciones legales.

## 2. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN GENERAL

El objeto se circunscribe a la modificación de ciertos parámetros de las normas urbanísticas del PGOU vigente y de los planos de ordenación para el ámbito de la Colonia de Aviación, no afectando a la clasificación, calificación ni edificabilidad del sector. Igualmente, la modificación propuesta no altera los estándares del suelo.

En concordancia con los objetivos suscritos en el ADUCA y que se describen en este documento, algunos parámetros establecidos en el planeamiento actualmente vigente dificultan su correcta implantación, incorporación al entorno urbanístico inmediato y el desarrollo de las obras de rehabilitación edificatoria y regeneración urbanística pretendidos.

Pese a la vigencia indefinida de los planes que proclama el artículo 67 de la LOTUP, la propia legislación urbanística habilita la posibilidad de alterar y llevar a cabo la modificación de los instrumentos de desarrollo de planeamiento (art 63 LOTUP), estableciendo al efecto el régimen de su modificación que necesariamente *“seguirá por el procedimiento previsto para su aprobación o según se establezca en su normativa específica”*.

El objeto de toda modificación de planeamiento responde básicamente a la necesidad de adaptar los instrumentos de planeamiento a las nuevas demandas sociales que concurren en cada momento, siendo la presente propuesta una modificación puntual que supone la alteración y/o modificación de algunas de las determinaciones del planeamiento, sin que ello incida sustancialmente en el plan general objeto de modificación, sino en matizaciones de aspectos de la ordenación pormenorizada, en concreto para el ámbito de la Colonia de Aviación.

En el presente supuesto, de modo congruente con las directrices del PGOU y en aras de posibilitar llevar a cabo las directrices establecidas en el ADUCA, se procederá a la modificación de ciertos parámetros urbanísticos propios de la ordenación pormenorizada, de forma que se pueda establecer el conjunto urbanístico propuesto, cuya implantación se ve en la actualidad limitada por los parámetros vigentes.

En definitiva, con estas modificaciones puntuales de las NNUU exclusivamente en el ámbito de la Colonia de Aviación se pretende regular adecuadamente las condiciones de edificación, permitiendo materializar la edificabilidad global del sector, actualmente no consumida, a la vez, que obtener una gran superficie de equipamiento público.

Con la regulación de estos parámetros urbanísticos se mejora la ordenación pormenorizada adecuándola a las necesidades reales del ámbito, respetando las directrices globales del PGOU, y favoreciendo con ello el poder cumplir los objetivos urbanísticos, sociales y edificatorios suscritos en el ADUCA y que supondrán una mejora no solo para el entorno



urbanístico inmediato sino para el global de la ciudad, al aportar, entre otros, suelos públicos dotacionales que solventen el déficit existente en este aspecto.

No hay alteración del uso dominante, compatible e incompatible en la zona residencial a la que afecta esta modificación, ni de la edificabilidad o el aprovechamiento del sector.

Se considera así justificado que la presente modificación sirve a los intereses generales del municipio de Alcoy (art. 4.1, párrafo segundo, del TRLSRU).

### 3. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

De acuerdo con los objetivos descritos en el apartado 6 de la Memoria Informativa, los criterios sobre los que se ha formulado la presente MpPG pretenden, de una parte, mantener los derechos y deberes urbanísticos que la legislación sectorial y el vigente PGOU establecen y, de otra, mejorar y completar la urbanización con la realización de las obras y la modernización de los servicios que resulten necesarios, poniendo a disposición de la Administración actuante los viales, espacios libres y servicios urbanísticos actualmente existentes, libres de cargas y gravámenes y, asimismo, proceder a la cesión gratuita al Ayuntamiento para su incorporación al dominio público.

Todo ello, además, con la finalidad de poder cumplir con tres objetivos fundamentales:

1. Modificar la ordenación urbanística del ámbito para incorporarlo e integrarlo con su entorno inmediato, adaptando el tejido urbano al de la zona. Además, se pretende obtener una gran superficie de equipamiento público situada en la parte central que permitirá reducir el déficit de infraestructuras dotacionales existentes en el barrio.
2. Definir las obras de rehabilitación edificatoria que permitan recuperar aquellos inmuebles que presentan insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad, todo ello para que el INVIED pueda dar cumplimiento a las “Medidas de apoyo a la movilidad geográfica de los miembros de las Fuerzas Armadas”.
3. Realizar obras de nueva edificación en sustitución de los inmuebles previamente demolidos que permitan agrupar edificabilidad en zonas concretas del

Para ello, la presente MpPG permitirá:

1. Mantener la edificabilidad neta del sector, a razón de 0,5m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s para suelo con aprovechamiento lucrativo A1, permitiendo materializar un aprovechamiento máximo de 23.623'41m<sup>2</sup>t. Esto es, de los 56.146,08m<sup>2</sup>s del Sector, 47.246,82m<sup>2</sup>s están calificados como A1, y, por tanto, tienen aprovechamiento, y el resto, 8.899,22m<sup>2</sup>s están calificados como red viaria.
2. Permitir materializar 16.974'38m<sup>2</sup>t, previamente no materializados, además de los 6.648'96m<sup>2</sup>t correspondientes a las edificaciones existentes en la actualidad.
3. Obtener 27.199'91m<sup>2</sup> de suelo dotacional público, como equipamientos, red viaria y zonas verdes para la ciudad.
4. Reordenar el sector, para hacer posible el ADUCA, asignando a cada parcela resultante la subzona de ordenación urbanística correspondiente, así como la edificabilidad máxima de cada una de ellas.

### 3.1. Modificación de las Normas Urbanísticas

En el presente apartado se establece relación de los artículos del PGOU que son objeto del presente documento y el alcance de su modificación.

#### a) Modificación del Artículo 360 de las NNUU del PGOU– Ámbito y división en zonas:

La redacción previa a la modificación del artículo 360 es la siguiente:

1. *La Ordenanza de edificación cerrada es de aplicación en el ámbito grafiado con la correspondiente trama en los planos SU-1 al SU-39 y significada con el epígrafe C.*
2. *Dentro de esta Ordenanza se distinguen las siguientes zonas:  
Zona C-1: Edificación cerrada en manzana densa.  
Zona C-2: Edificación cerrada en manzana con patio central.  
Zona C-3: Edificación cerrada en barrios periféricos.*

El artículo anterior quedará redactado de la manera siguiente:

1. *La Ordenanza de edificación cerrada es de aplicación en el ámbito grafiado con la correspondiente trama en los planos SU-1 al SU-39 y significada con el epígrafe C.*
2. *Dentro de esta Ordenanza se distinguen las siguientes zonas:  
Zona C-1: Edificación cerrada en manzana densa.  
Zona C-2: Edificación cerrada en manzana con patio central.  
Zona C-3: Edificación cerrada en barrios periféricos.*
3. *En el ámbito de la Colonia de Aviación, es de aplicación a las manzanas grafiadas y significadas como C en la documentación gráfica de la Modificación Puntual del Plan General. Además, se permite la edificación aislada y tipología edificatoria de bloque exento o adosado, que quedan grafiadas en los planos de alineaciones o áreas de movimiento de dicho ámbito. La edificabilidad neta sobre cada parcela queda fijada también en dichos planos de ordenación.*

#### b) Modificación del Artículo 364 de las NNUU del PGOU– Condiciones de ocupación de la edificación:

La redacción previa a la modificación del artículo 364 es la siguiente:

1. *La edificación se ajustará a las alineaciones señaladas en la documentación gráfica del PGOU que solo podrán modificarse en los términos previstos en los apartados 2 y 3 del artículo 358, por acuerdo discrecional del Ayuntamiento o en aquellos casos excepcionales que este considere por necesidades funcionales de la red viaria o de los espacios libres.*
2. *No se permitirán retranqueos en planta baja excepto en el supuesto contemplado en el apartado siguiente. Podrán autorizarse retranqueos por encima de la segunda planta en una longitud no superior al 50% de toda la fachada, siempre que los entrantes cumplan las condiciones que para patios de parcela abiertos se*

*estipulan en el artículo 187; la aplicación de esta condición no podrá suponer un aumento de alturas o fondos permitidos.*

- 3. La línea de fachada podrá retranquearse de la alineación exterior en planta baja (soportales) o en toda su altura una distancia libre mínima de 2,50m en toda su longitud siempre que se trate aquella como una superficie uniforme sin entrantes ni salientes y que se disponga una fachada virtual por delante de la real siguiendo la alineación oficial al menos en las tres primeras alturas (baja más dos). La aplicación de esta condición obligará al propietario de la nueva edificación a tratar correctamente las medianerías del colindante que queden al descubierto y el pavimento del retranqueo en armonía con el de la acera.*

El artículo anterior quedará redactado de la manera siguiente:

- 1. La edificación se ajustará a las alineaciones señaladas en la documentación gráfica del PGOU que solo podrán modificarse en los términos previstos en los apartados 2 y 3 del artículo 358, por acuerdo discrecional del Ayuntamiento o en aquellos casos excepcionales que este considere por necesidades funcionales de la red viaria o de los espacios libres.  
**En el ámbito de la Colonia de Aviación, las edificaciones se ajustarán a lo dispuesto en los planos de ordenación en dicho ámbito.***
- 2. No se permitirán retranqueos en planta baja excepto en el supuesto contemplado en el apartado siguiente. Podrán autorizarse retranqueos por encima de la segunda planta en una longitud no superior al 50% de toda la fachada, siempre que los entrantes cumplan las condiciones que para patios de parcela abiertos se estipulan en el artículo 187; la aplicación de esta condición no podrá suponer un aumento de alturas o fondos permitidos.*
- 3. La línea de fachada podrá retranquearse de la alineación exterior en planta baja (soportales) o en toda su altura una distancia libre mínima de 2,50m en toda su longitud siempre que se trate aquella como una superficie uniforme sin entrantes ni salientes y que se disponga una fachada virtual por delante de la real siguiendo la alineación oficial al menos en las tres primeras alturas (baja más dos). La aplicación de esta condición obligará al propietario de la nueva edificación a tratar correctamente las medianerías del colindante que queden al descubierto y el pavimento del retranqueo en armonía con el de la acera.*

**c) Modificación del Artículo 365 de las NNUU del PGOU– Condiciones de Edificabilidad:**

La redacción previa a la modificación del artículo 365 es la siguiente:

- 1. La superficie máxima construida será la resultante de aplicar las condiciones generales de volumen y las específicas de cada zona.*
- 2. Las alturas máximas son las señaladas en los correspondientes planos del PGOU. La altura mínima se establece en una menos de la máxima permitida, quedando obligado el propietario de la nueva edificación a tratar adecuadamente las medianerías colindantes descubiertas.*



3. *En calles menores de 6m no se permiten vuelos, excepto cornisas y aleros que sobresalgan de la línea de fachada un máximo de 40cm. En calles de ancho superior se admiten salientes en balcones, terrazas, cuerpos cerrados, cornisas y aleros, en un ancho máximo de 50cm, 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.*
4. *No se admiten áticos retranqueados por encima de la altura máxima permitida, excepto en los supuestos contemplados en el artículo 160.*

El artículo anterior quedará redactado de la manera siguiente:

1. *La superficie máxima construida será la resultante de aplicar las condiciones generales de volumen y las específicas de cada zona.*  
***En el ámbito de la Colonia de Aviación, la edificabilidad máxima queda grafiado en los planos de ordenación correspondientes.***
2. *Las alturas máximas son las señaladas en los correspondientes planos del PGOU. La altura mínima se establece en una menos de la máxima permitida, quedando obligado el propietario de la nueva edificación a tratar adecuadamente las medianerías colindantes descubiertas.*  
***En el ámbito de la Colonia de Aviación, el número máximo de alturas permitido queda grafiado en los planos de ordenación correspondientes.***
3. *En calles menores de 6m no se permiten vuelos, excepto cornisas y aleros que sobresalgan de la línea de fachada un máximo de 40cm. En calles de ancho superior se admiten salientes en balcones, terrazas, cuerpos cerrados, cornisas y aleros, en un ancho máximo de 50cm, 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.*
4. *No se admiten áticos retranqueados por encima de la altura máxima permitida, excepto en los supuestos contemplados en el artículo 160.*

**d) Modificación del Artículo 367 de las NNUU del PGOU– Ámbito:**

La redacción previa a la modificación del artículo 367 es la siguiente:

*Comprende las manzanas grafiadas con la trama de ordenanza de edificación cerrada y significadas con el epígrafe C-1 en la documentación gráfica del PGOU.*

El artículo anterior quedará redactado de la manera siguiente:

*Comprende las manzanas grafiadas con la trama de ordenanza de edificación cerrada y significadas con el epígrafe C-1 en la documentación gráfica del PGOU.*





**En el ámbito de la Colonia de Aviación, corresponderá a las manzanas grafiadas y significadas como C-1 en los planos de ordenación correspondientes.**

**e) Modificación del Artículo 369 de las NNUU del PGOU– Tipología de edificación:**

La redacción previa a la modificación del artículo 369 es la siguiente:

PGOU - NNUU Artículo 369 – *Tipología de edificación:*

*Es de aplicación la tipología de edificación entre medianerías, sin limitación de fondo.*

El artículo anterior **quedará redactado** de la manera siguiente:

*Es de aplicación la tipología de edificación entre medianerías, sin limitación de fondo.*

**En el ámbito de la Colonia de Aviación, la tipología de edificación corresponderá a la grafiada en los planos de ordenación correspondientes.**





**4. CUADROS DE SUPERFICIES. PARCELAS RESULTANTES DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALCOY**

PARCELA	SUPERFICIE	SUBZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	SUPERFICIE OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN	PLANTAS	EDIFICABILIDAD EXISTENTE	EDIFICABILIDAD MATERIALIZABLE
Número	m2s		m2s	Número	m2t	m2t
1	1.771,909	ZUR-C1	274,76	2	549,52	549,52
2	1.909,470	ZUR-C1	274,76	2	549,52	549,52
3	1.476,903	ZUR-C1	274,76	2	549,52	549,52
4	2.208,815	ZUR-C1	274,76	2	549,52	549,52
5	1.789,585	ZUR-C1	274,76	2	549,52	549,52
6	2.423,878	ZUR-C1	296,58	2	593,16	593,16
7	2.348,003	ZUR-C1	269,38	2	538,76	538,76
8	8.723,426	SVJ-EL	0,00	0	0,00	0,00
9	10.045,474	ZUR-A2	0,00	S/O	0,00	15.068,21
10	1.755,884	ZUR-A2	0,00	S/O	0,00	2.633,83
11	1.576,181	ZUR-C1	430,00	3	1.290,00	1.290,00
12	7.430,248	SQM-EQ	0,00	-	0,00	0,00
13	1.951,933	SVJ-EL	250,59	-	0,00	0,00
14	463,776	SVJ-EL	113,38	-	0,00	0,00
15	599,243	ZUR-C1	125,30	2	250,60	250,60
16	1.040,832	ZUR-C1	250,59	2	501,18	501,18
<b>TOTAL</b>	<b>47.515,560</b>				<b>5.921,30</b>	<b>23.623,34</b>
<b>VIALES</b>	<b>8.630,522</b>					
<b>SUP-3</b>	<b>1.184,18</b>					
<b>TOTAL</b>	<b>57.330,262</b>					<b>23.623,34</b>

S/O Según Ordenanza

ZUR-C1: Edificación cerrada manzana densa; ZUR-A2: Edificación abierta densidad media; SQM-EQ: Dotacional múltiple; SVJ-EL: Zona verde-jardín; SVA-EL: Zona verde-áreas de juego; SCV-RV: Red viaria

	PGOU VIGENTE	MpPG Colonia de Aviación
<b>SUELO URBANO</b>	<b>56.146,08 m2s</b>	<b>56.146,08 m2s</b>
<b>APROVECHAMIENTO PRIVADO</b>	<b>56.146,08 m2s</b>	<b>28.946,17 m2s</b>
Superficie Parcelas	56.146,08 m2s	28.946,17 m2s
<b>DOTACIONES PÚBLICAS</b>	<b>0,00 m2s</b>	<b>27.199,91 m2s</b>
Red Viaria	0,00 m2s	8.630,52 m2s
Equipamientos	0,00 m2s	7.430,25 m2s
Zonas Verdes	0,00 m2s	11.139,14 m2s
<b>SUELO URBANIZABLE</b>	<b>1.184,18 m2s</b>	<b>1.184,18 m2s</b>
<b>TOTAL</b>	<b>57.330,26 m2s</b>	<b>57.330,26 m2s</b>



**Calle Felip María Garín 4b – 46021 Valencia · España**  
Paseo Castellana 200 – 28046 Madrid · España  
Avda Rivera Navarrete 395 Of 504. San Isidro · Lima · Perú

[www.aicequip.com](http://www.aicequip.com) Tel. (+34) 963 155 610

## 5. CONDICIONES QUE DEBE SATISFACER LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

### 5.1. Adecuación de la modificación a las exigencias de la normativa urbanística (equilibrio dotacional)

El artículo 63.3 de la LOTUP, que se refiere con carácter general a las modificaciones de los planes, señala lo siguiente:

*“3. Las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, suplementando, en su caso, la red primaria y la red secundaria de dotaciones, de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos según el anexo IV de esta ley.”*

La LOTUP, en su anexo IV, apartado 8, establece también:

*“8. Modificaciones de planes.*

*8.1. Las reglas de aplicación de los estándares urbanísticos exigidos a las modificaciones de planes serán las establecidas en el presente apartado 8.*

*8.2. Como regla general, la ordenación modificada tendrá un estándar dotacional global igual o superior al de la ordenación vigente, referidos al ámbito de la modificación. Cuando la modificación cambie el uso dominante del ámbito modificado, el estándar dotacional global de referencia será el del área urbana homogénea en la que esté incluido el ámbito de la modificación.*

*8.3 (...).”*

La presente modificación puntual no supone un incremento del aprovechamiento atribuido por el planeamiento vigente al ámbito de la Colonia de Aviación, zona objeto de la modificación puntual, ni de la edificabilidad sobre sus parcelas, ni disminución de los suelos dotacionales de la red secundaria de dotaciones públicas, por lo que el equilibrio dotacional queda garantizado.

En este aspecto, se cumplen las condiciones suscritas por el ADUCA, cuyos objetivos pretenden *“modificar la ordenación urbanística del ámbito para incorporarlo e integrarlo con su entorno inmediato (...). Además, se pretende obtener una gran superficie de equipamiento público situada en la parte central que permitirá reducir el déficit de infraestructuras dotacionales existentes en el barrio”*.

Igualmente, y para adaptarlo a la legislación vigente en esta materia (LOTUP), se comprueba el cumplimiento de los estándares dotacionales mínimos de la red secundaria en cuanto a equipamientos y zonas verdes.

### 5.2. Reservas de suelo dotacional público de la red secundaria en actuaciones de uso dominante residencial

La ordenación pormenorizada debe cumplir, según el artículo 36 de la LOTUP, los estándares dotacionales en él descritos. Las siguientes reservas de suelo dotacional vienen reguladas en el capítulo *III. Estándares Funcionales y de calidad de las dotaciones públicas* del *Anexo IV Estándares Urbanísticos y normalización de determinaciones urbanísticas* de la LOTUP.

### 5.2.1. Cumplimiento del apartado 4.1

*“4.1. La reserva de suelo con destino a zonas verdes y equipamientos, ambos públicos, debe superar los 35 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable de uso residencial”.*

<b>Edificabilidad Residencial</b>	<b>23.623,34 m2t</b>
<b>% Reserva (ER)</b>	<b>35%</b>
<b>ZV+EQ mínimo</b>	<b><math>23.623,34 \times 35/100 = 8.268,17 \text{ m2s}</math></b>

La Red Secundaria de Dotaciones públicas excluido el viario en la propuesta es de:

<b>ZV + EQ propuesta</b>	<b>18.569,39 m2s</b>
--------------------------	----------------------

La reserva de la propuesta es mayor que la reserva mínima, por lo que **CUMPLE** el estándar mínimo dotacional.

### 5.2.2. Cumplimiento del apartado 4.2

*“4.2. De la reserva del apartado anterior, un mínimo de 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable de uso residencial se destinará a zonas verdes públicas. El resto se destinará a equipamientos públicos.”*

<b>Edificabilidad Residencial</b>	<b>23.623,34 m2t</b>
<b>% Reserva (ER)</b>	<b>15%</b>
<b>ZV mínima</b>	<b><math>23.623,340 \times 15/100 = 3.543,50 \text{ m2s}</math></b>

Las Red Secundaria de Dotaciones públicas excluido el viario en la propuesta es de:

<b>ZV propuesta</b>	<b>11.139,14 m2s</b>
---------------------	----------------------

La reserva de la propuesta es mayor que la reserva mínima, por lo que **CUMPLE** el estándar mínimo dotacional.

### 5.2.3. Cumplimiento del apartado 4.3

*“4.3. En los jardines deberá disponerse un área específica de juego de niños por cada tramo completo de 5.000 metros cuadrados de superficie total de jardines”.*

<b>ZV perteneciente a RVJ</b>	<b>10.675,36 m2s</b>
<b>Áreas de juegos cada</b>	<b>5.000m2s</b>
<b>Reserva mínima</b>	<b><math>10.675,36 / 5.000 = 2,13\text{m2s}</math></b>

#### 5.2.4. Cumplimiento del apartado 4.4.

*“4.4. La reserva de plazas de aparcamiento diferenciará entre plazas de aparcamiento privadas, situadas en el interior de las parcelas privadas, y plazas de aparcamiento públicas, dispuestas en los viales públicos o en zonas específicas de aparcamiento público. Tanto las plazas de aparcamiento privadas como las públicas podrán estar situadas sobre o bajo rasante. Se exigirá, como mínimo, 0,50 plazas de aparcamiento privada por habitante y 0,25 plazas de aparcamiento de uso público por habitante”.*

#### Dotación mínima de plazas públicas para uso residencial

Superficie de viviendas	100m <sup>2</sup> /viv
Edificabilidad residencial	23.623,34 m <sup>2</sup> t
Nº máximo de viviendas	23.623,34/100 = 236,23 viviendas
Habitantes por vivienda	2,5 hab/viv
Nº máximo de habitantes	236 x 2,5 = 591 habitantes

Nº de plazas públicas mínimas                      591 x 0,25 = **148 plazas**

#### Dotación en la propuesta

Nº de plazas públicas mínimas	148 plazas
Nº de plazas públicas propuestas	151 plazas

Por tanto, se CUMPLE el estándar dotacional mínimo.

## 6. TRAMITACIÓN

La tramitación de la presente MpPG se realiza de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 57 de la LOTUP:

“Artículo 57 Tramitación de los planes que no estén sujetos al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica:

1. Cuando un plan no esté sujeto al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, una vez realizadas las actuaciones previstas en los artículos 50 y 51 de esta ley, se seguirán los siguientes trámites:

a) Información pública durante un periodo mínimo de cuarenta y cinco días, asegurando, cuanto menos, las medidas mínimas de publicidad exigidas por el artículo 53.2 de esta ley. El plazo mínimo será de 20 días cuando se trate de estudios de detalle.

b) Durante el mismo plazo de información pública se consultará a los organismos afectados, con petición de los informes exigibles conforme a la legislación sectorial, así como a las entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos que pudieran resultar afectadas. La falta de emisión de dichos informes en el plazo de un mes permitirá proseguir la tramitación de las actuaciones. La Conselleria competente para la aprobación de los instrumentos de planeamiento, a través de la dirección general correspondiente, ejercerá



las funciones de coordinación necesarias en relación con la obtención de los informes correspondientes a las consultas que se realicen a los órganos de la Generalitat en esta fase del procedimiento.

c) Si, como consecuencia de informes y alegaciones, se pretende introducir cambios sustanciales en la propuesta de plan, antes de adoptarlos se comunicará a los interesados y, mediante resolución del alcalde, se someterán a información pública por el plazo de 20 días, acompañados de los informes y alegaciones que sustenten la modificación propuesta. La publicación y notificación a los interesados se harán conforme al artículo 53 de esta ley. Durante ese periodo se admitirán, para su examen y consideración, nuevas alegaciones referidas a los cambios propuestos; podrán inadmitirse las que reiteren argumentos y redunden en aspectos previamente informados. En este caso de introducción de cambios sustanciales en la propuesta de un plan o programa que hubiera sido objeto de un procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, por ausencia de efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, será necesario requerir del órgano ambiental y territorial un informe que determine si las modificaciones que se pretende introducir no tendrán efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio o si requieren la tramitación del procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, por ser previsible que se produzcan efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio.

d) Una vez concluidas las anteriores actuaciones, el plan será sometido a aprobación por el Pleno del Ayuntamiento u órgano que corresponda. Cuando se modifique la ordenación estructural, la aprobación definitiva corresponderá a la Conselleria competente en urbanismo. Los planes que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de zonas verdes previstas requerirán dictamen previo del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.

2. El acuerdo de aprobación definitiva, junto con sus normas urbanísticas, se publicarán para su entrada en vigor en el Boletín Oficial de la Provincia. Cuando la aprobación definitiva sea municipal, antes de su publicación, se remitirá una copia digital del plan a la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.”

València, noviembre de 2019

**Arquitecto Redactores  
de AICEQUIP**

Juan Añón Gómez y Gabriel Doménech Bardisa

**Arquitecta colaboradora  
de AICEQUIP**

Lucía Yubero Serrano



## E) PLANOS DE INFORMACIÓN

I-01.	ENCUADRE TERRITORIAL	1/2500
I-02.	PLANEAMIENTO VIGENTE: PLAN GENERAL 1989, PLANO CS10, CLASIFICACIÓN DEL SUELO. DETALLE DEL SUELO NO URBANIZABLE	S/E
I-03.	PLANEAMIENTO VIGENTE: PLAN GENERAL 1989, PLANO SU24, SU29 CLASIFICACIÓN DEL SUELO. DETALLE DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE	S/E
I-04.	PLANEAMIENTO VIGENTE: CLASIFICACIÓN DEL SUELO SOBRE CARTOGRAFÍA MUNICIPAL	1/1500
I-05.	PLANEAMIENTO VIGENTE: CALIFICACIÓN DEL SUELO SOBRE CARTOGRAFÍA MUNICIPAL	1/1500
I-06.	ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL SOBRE ORTOFOTO	1/1500
I-07.	ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL SOBRE TOPOGRÁFICO ACTUAL	1/1500
I-08.	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO SEGÚN CATASTRO	1/1500
I-09.	USOS, APROVECHAMIENTOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	1/1500



DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA  
**BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCOY  
EN EL ÁMBITO DE LA COLONIA DE AVIACIÓN**

Proponente: **AYUNTAMIENTO DE ALCOY**



**Calle Felip María Garín 4b – 46021 Valencia · España**  
Paseo Castellana 200 – 28046 Madrid · España  
Avda Rivera Navarrete 395 Of 504. San Isidro · Lima · Perú

[www.aicequip.com](http://www.aicequip.com) Tel. (+34) 963 155 610



**A) NORMAS URBANÍSTICAS**

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo MpPG.1. *Ámbito*

Artículo MpPG.2. *Alcance de las Ordenanzas*

TITULO II. ORDENANZAS DE ZONAS

CAPÍTULO 1º CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE USO RESIDENCIAL

Artículo MpPG.3. *Modificación del Artículo 360 de las NNUU del PGOU*

Artículo MpPG.4. *Modificación del Artículo 364 de las NNUU del PGOU*

Artículo MpPG.5. *Modificación del Artículo 365 de las NNUU del PGOU*

Artículo MpPG.6. *Modificación del Artículo 367 de las NNUU del PGOU*

Artículo MpPG.7. *Modificación del Artículo 369 de las NNUU del PGOU*

Artículo MpPG.8. *Parcelas resultantes de la modificación puntual en el ámbito de la Colonia de Aviación*

## TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

### Artículo MpPG.1. *Ámbito.*

El ámbito de la Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana (en adelante MpPG) es la Colonia de Aviación de Alcoy.

### Artículo MpPG.2. *Alcance de las Ordenanzas*

Las presentes Ordenanzas modifican la redacción de los artículos contenidos en las Normas Urbanísticas (en adelante NNUU) del Plan General de Ordenación Urbana de Alcoy (en adelante PGOU) que se identifican en el artículo de estas normas urbanísticas.

- PGOU – NNUU Artículo 360 – Ámbito y división en zonas
- PGOU – NNUU Artículo 364 – Condiciones de ocupación de la edificación
- PGOU – NNUU Artículo 365 – Condiciones de Edificabilidad
- PGOU – NNUU Artículo 367 – Ámbito
- PGOU – NNUU Artículo 369 – Tipología de edificación

## TITULO II. ORDENANZAS DE ZONAS.

### CAPÍTULO 1º CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE USO RESIDENCIAL EN EL ÁMBITO DE LA COLONIA DE AVIACIÓN

#### Artículo MpPG.3. *Modificación del Artículo 360 de las NNUU del PGOU*

Se incorpora la identificación del articulado afectado, el texto objeto de modificación y su redacción final.

La redacción previa a la modificación del artículo 360 es la siguiente:

PGOU - NNUU Artículo 360 – *Ámbito y división en zonas:*

3. *La Ordenanza de edificación cerrada es de aplicación en el ámbito grafiado con la correspondiente trama en los planos SU-1 al SU-39 y significada con el epígrafe C.*
4. *Dentro de esta Ordenanza se distinguen las siguientes zonas:*
  - Zona C-1: Edificación cerrada en manzana densa.*
  - Zona C-2: Edificación cerrada en manzana con patio central.*
  - Zona C-3: Edificación cerrada en barrios periféricos.*

El artículo anterior **quedará redactado** de la manera siguiente:

4. *La Ordenanza de edificación cerrada es de aplicación en el ámbito grafiado con la correspondiente trama en los planos SU-1 al SU-39 y significada con el epígrafe C.*
5. *Dentro de esta Ordenanza se distinguen las siguientes zonas:  
Zona C-1: Edificación cerrada en manzana densa.  
Zona C-2: Edificación cerrada en manzana con patio central.  
Zona C-3: Edificación cerrada en barrios periféricos.*
6. *En el ámbito de la Colonia de Aviación, es de aplicación a las manzanas grafiadas y significadas como C en la documentación gráfica de la Modificación Puntual del Plan General. Además, se permite la edificación aislada y tipología edificatoria de bloque exento o adosado, que quedan grafiadas en los planos de ordenación correspondiente. La edificabilidad neta sobre cada parcela queda fijada también en dichos planos de ordenación, así como en el artículo MpPG.8. de las presentes NNUU.*

#### **Artículo MpPG.4. Modificación del Artículo 364 de las NNUU del PGOU**

Se incorpora la identificación del articulado afectado, el texto objeto de modificación y su redacción final.

La redacción previa a la modificación del artículo 364 es la siguiente:

PGOU - NNUU Artículo 364 – *Condiciones de ocupación de la edificación:*

4. *La edificación se ajustará a las alineaciones señaladas en la documentación gráfica del PGOU que solo podrán modificarse en los términos previstos en los apartados 2 y 3 del artículo 358, por acuerdo discrecional del Ayuntamiento o en aquellos casos excepcionales que este considere por necesidades funcionales de la red viaria o de los espacios libres.*
5. *No se permitirán retranqueos en planta baja excepto en el supuesto contemplado en el apartado siguiente. Podrán autorizarse retranqueos por encima de la segunda planta en una longitud no superior al 50% de toda la fachada, siempre que los entrantes cumplan las condiciones que para patios de parcela abiertos se estipulan en el artículo 187; la aplicación de esta condición no podrá suponer un aumento de alturas o fondos permitidos.*
6. *La línea de fachada podrá retranquearse de la alineación exterior en planta baja (soportales) o en toda su altura una distancia libre mínima de 2,50m en toda su longitud siempre que se trate aquella como una superficie uniforme sin entrantes ni salientes y que se disponga una fachada virtual por delante de la real siguiendo la alineación oficial al menos en las tres primeras alturas (baja más dos). La aplicación de esta condición obligará al propietario de la nueva edificación a tratar correctamente las medianerías del colindante que queden al descubierto y el pavimento del retranqueo en armonía con el de la acera.*

El artículo anterior **quedará redactado** de la manera siguiente:

4. *La edificación se ajustará a las alineaciones señaladas en la documentación gráfica del PGOU que solo podrán modificarse en los términos previstos en los apartados 2 y 3 del artículo 358, por acuerdo discrecional del Ayuntamiento o en aquellos casos excepcionales que este considere por necesidades funcionales de la red viaria o de los espacios libres.*  
**En el ámbito de la Colonia de Aviación, las edificaciones se ajustarán a lo dispuesto en los planos de ordenación en dicho ámbito.**
5. *No se permitirán retranqueos en planta baja excepto en el supuesto contemplado en el apartado siguiente. Podrán autorizarse retranqueos por encima de la segunda planta en una longitud no superior al 50% de toda la fachada, siempre que los entrantes cumplan las condiciones que para patios de parcela abiertos se estipulan en el artículo 187; la aplicación de esta condición no podrá suponer un aumento de alturas o fondos permitidos.*
6. *La línea de fachada podrá retranquearse de la alineación exterior en planta baja (soportales) o en toda su altura una distancia libre mínima de 2,50m en toda su longitud siempre que se trate aquella como una superficie uniforme sin entrantes ni salientes y que se disponga una fachada virtual por delante de la real siguiendo la alineación oficial al menos en las tres primeras alturas (baja más dos). La aplicación de esta condición obligará al propietario de la nueva edificación a tratar correctamente las medianerías del colindante que queden al descubierto y el pavimento del retranqueo en armonía con el de la acera.*

#### **Artículo MpPG.5. Modificación del Artículo 365 de las NNUU del PGOU**

Se incorpora la identificación del articulado afectado, el texto objeto de modificación y su redacción final.

La redacción previa a la modificación del artículo 365 es la siguiente:

PGOU - NNUU Artículo 365 – *Condiciones de Edificabilidad:*

5. *La superficie máxima construida será la resultante de aplicar las condiciones generales de volumen y las específicas de cada zona.*
6. *Las alturas máximas son las señaladas en los correspondientes planos del PGOU. La altura mínima se establece en una menos de la máxima permitida, quedando obligado el propietario de la nueva edificación a tratar adecuadamente las medianerías colindantes descubiertas.*
7. *En calles menores de 6m no se permiten vuelos, excepto cornisas y aleros que sobresalgan de la línea de fachada un máximo de 40cm. En calles de ancho superior se admiten salientes en balcones, terrazas, cuerpos cerrados, cornisas y aleros, en un ancho máximo de 50cm, 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.*



8. *No se admiten áticos retranqueados por encima de la altura máxima permitida, excepto en los supuestos contemplados en el artículo 160.*

El artículo anterior quedará redactado de la manera siguiente:

5. *La superficie máxima construida será la resultante de aplicar las condiciones generales de volumen y las específicas de cada zona.*  
***En el ámbito de la Colonia de Aviación, la edificabilidad máxima queda grafiado en los planos de ordenación correspondientes.***
6. *Las alturas máximas son las señaladas en los correspondientes planos del PGOU. La altura mínima se establece en una menos de la máxima permitida, quedando obligado el propietario de la nueva edificación a tratar adecuadamente las medianerías colindantes descubiertas.*  
***En el ámbito de la Colonia de Aviación, el número máximo de alturas permitido queda grafiado en los planos de ordenación correspondientes.***
7. *En calles menores de 6m no se permiten vuelos, excepto cornisas y aleros que sobresalgan de la línea de fachada un máximo de 40cm. En calles de ancho superior se admiten salientes en balcones, terrazas, cuerpos cerrados, cornisas y aleros, en un ancho máximo de 50cm, 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.*
8. *No se admiten áticos retranqueados por encima de la altura máxima permitida, excepto en los supuestos contemplados en el artículo 160.*

#### **Artículo MpPG.6. Modificación del Artículo 367 de las NNUU del PGOU**

Se incorpora la identificación del articulado afectado, el texto objeto de modificación y su redacción final.

La redacción previa a la modificación del artículo 367 es la siguiente:

PGOU - NNUU Artículo 367 – *Ámbito:*

*Comprende las manzanas grafiadas con la trama de ordenanza de edificación cerrada y significadas con el epígrafe C-1 en la documentación gráfica del PGOU.*

El artículo anterior quedará redactado de la manera siguiente:

*Comprende las manzanas grafiadas con la trama de ordenanza de edificación cerrada y significadas con el epígrafe C-1 en la documentación gráfica del PGOU.*

***En el ámbito de la Colonia de Aviación, corresponderá a las manzanas grafiadas y significadas como C-1 en los planos de ordenación correspondientes.***

**Artículo MpPG.7. Modificación del Artículo 369 de las NNUU del PGOU**

Se incorpora la identificación del articulado afectado, el texto objeto de modificación y su redacción final.

La redacción previa a la modificación del artículo 369 es la siguiente:

PGOU - NNUU Artículo 369 – *Tipología de edificación:*

*Es de aplicación la tipología de edificación entre medianerías, sin limitación de fondo.*

El artículo anterior quedará redactado de la manera siguiente:

*Es de aplicación la tipología de edificación entre medianerías, sin limitación de fondo.*

***En el ámbito de la Colonia de Aviación, la tipología de edificación corresponderá a la grafada en los planos de ordenación correspondientes.***

**Artículo MpPG.8. Parcelas resultantes de la modificación puntual en el ámbito de la Colonia de Aviación.**

PARCELA	SUPERFICIE	SUBZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	SUPERFICIE OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN	PLANTAS	EDIFICABILIDAD EXISTENTE	EDIFICABILIDAD MATERIALIZABLE
Número	m2s		m2s	Número	m2t	m2t
1	1.771,909	ZUR-C1	274,76	2	549,52	549,52
2	1.909,470	ZUR-C1	274,76	2	549,52	549,52
3	1.476,903	ZUR-C1	274,76	2	549,52	549,52
4	2.208,815	ZUR-C1	274,76	2	549,52	549,52
5	1.789,585	ZUR-C1	274,76	2	549,52	549,52
6	2.423,878	ZUR-C1	296,58	2	593,16	593,16
7	2.348,003	ZUR-C1	269,38	2	538,76	538,76
8	8.723,426	SVJ-EL	0,00	0	0,00	0,00
9	10.045,474	ZUR-A2	0,00	S/O	0,00	15.068,21
10	1.755,884	ZUR-A2	0,00	S/O	0,00	2.633,83
11	1.576,181	ZUR-C1	430,00	3	1.290,00	1.290,00
12	7.430,248	SQM-EQ	0,00	-	0,00	0,00
13	1.951,933	SVJ-EL	250,59	-	0,00	0,00
14	463,776	SVJ-EL	113,38	-	0,00	0,00
15	599,243	ZUR-C1	125,30	2	250,60	250,60
16	1.040,832	ZUR-C1	250,59	2	501,18	501,18
<b>TOTAL</b>	<b>47.515,560</b>				<b>5.921,30</b>	<b>23.623,34</b>
<b>VIALES</b>	<b>8.630,522</b>					



**SUP-3 1.184,18**

**TOTAL 57.330,262**

**23.623,34**

S/O Según Ordenanza

ZUR-C1: Edificación cerrada manzana densa; ZUR-A2: Edificación abierta densidad media; SQM-EQ: Dotacional múltiple; SVJ-EL:

Zona verde-jardín; SVA-EL: Zona verde-áreas de juego; SCV-RV: Red viaria

**MpPG Colonia de Aviación**

<b>SUELO URBANO</b>	<b>56.146,08 m2s</b>
<b>APROVECHAMIENTO PRIVADO</b>	<b>28.946,17 m2s</b>
Superficie Parcelas	28.946,17 m2s
<b>DOTACIONES PÚBLICAS</b>	<b>27.199,91 m2s</b>
Red Viaria	8.630,52 m2s
Equipamientos	7.430,25 m2s
Zonas Verdes	11.139,14 m2s
<b>SUELO URBANIZABLE</b>	<b>1.184,18 m2s</b>
<b>TOTAL</b>	<b>57.330,26 m2s</b>

València, noviembre de 2019

**Arquitecto Redactores  
de AIC EQUIP**

Juan Añón Gómez y Gabriel Doménech Bardisa

**Arquitecta colaboradora  
de AIC EQUIP**

Lucía Yubero Serrano



**B) PLANOS DE ORDENACIÓN**

O-01.	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	1/1500
O-02.	CALIFICACIÓN DEL SUELO	1/1500
O-03.	ESTRUCTURA URBANA. ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE USOS	1/1500
O-04.	PROPUESTA DE ORDENACIÓN	1/1500



**C) FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN**



**Calle Felip María Garín 4b – 46021 Valencia · España**  
Paseo Castellana 200 – 28046 Madrid · España  
Avda Rivera Navarrete 395 Of 504. San Isidro · Lima · Perú

[www.aicequip.com](http://www.aicequip.com) Tel. (+34) 963 155 610



**PLANEAMIENTO**

**DATOS GENERALES**

Municipio	Alcoy		
Sector Plan General	Colonia de Aviación		
Clase de Suelo	Urbano		
Figura de Planeamiento	Modificación Puntual Plan General		

**SUPERFICIES**

Superficie total Sector	m2s		<b>56.148,08</b>
Superficie computable Sector	m2s		56.148,08
Superficie Red Primaria Inscrita	m2s		0,00
Superficie Red Primaria Adscrita	m2s		0,00
Superficie Total Ámbito Planeamiento	m2s		56.148,08

**USOS Y APROVECHAMIENTOS**

Índice Edificabilidad Bruta Máxima	IEB	m2t/m2s	0,42
Edificabilidad Bruta Máxima	EB	m2t	23.623,41
Uso global	Residencial		

**SUELO DOTACIONAL PÚBLICO**

		m2s	<b>27.199,91</b>	<b>48,45%</b>
Red Prim. Suelo Dotacional Adscrito		m2s	0,00	0%
No computable				
Red Primaria suelo Dotacional Inscrita		m2s	0,00	0%
Computable como Red Secundaria				
Red Primaria suelo Dotacional Inscrita		m2s	0,00	0%
No Computable como Red Secundaria				
Red Secundaria Suelo Dotacional Público		m2s	<b>27.199,91</b>	<b>48,45%</b>
Red Viaria	RV	m2s	8.630,52	15,37%
Equipamientos	EQ	m2s	7.430,25	13,23%
Zonas Verdes	ZV	m2s	11.139,14	19,84%

**SUELO DE TITULARIDAD PRIVADA**

Total Suelo de Titularidad Privada		m2s	<b>28.946,17</b>	<b>51,55%</b>
Índice Edificabilidad Neto	IEN	m2t/m2s	0,816	
Edificabilidad	E	m2t	23.623,41	
Total Aprovechamiento Lucrativo		m2t	<b>23.623,41</b>	



**PLANO DE DELIMITACIÓN DEL SECTOR**



**GESTIÓN**

**CONDICIONES DE GESTIÓN**

<b>Denominación Área de Reparto</b>			Colonia de Aviación
<b>Superficie Área de Reparto</b>	<b>AR</b>	<b>m2s</b>	56.148,08
<b>Duelo Dotacional efecto a su destino</b>	<b>SDAD</b>	<b>m2s</b>	0,00
<b>Aprovechamiento Tipo</b>	<b>AT</b>	<b>m2t/m2s</b>	0,420734
<b>Tipo de Gestión</b>			Directa/Indirecta
<b>Tipo de Programa</b>			Actuaciones Aisladas

**CONDICIONES DE EJECUCIÓN**

Con el desarrollo de la primera actuación aislada, se deberá proceder a la completa urbanización del ámbito, cuyos gastos de reurbanización correrán a cargo del INVIED, según se suscribe en el *Acuerdo para el Desarrollo Urbanístico de la Colonia de Aviación en Alcoy entre el Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa y el Ayuntamiento de Alcoy*, firmado en julio de 2017.



**Calle Felip María Garín 4b – 46021 Valencia · España**  
Paseo Castellana 200 – 28046 Madrid · España  
Avda Rivera Navarrete 395 Of 504. San Isidro · Lima · Perú

[www.aicequip.com](http://www.aicequip.com) Tel. (+34) 963 155 610



**D) FICHAS URBANÍSTICAS DE LAS SUBZONAS DE ORDENACIÓN**



**Calle Felip María Garín 4b – 46021 Valencia · España**  
Paseo Castellana 200 – 28046 Madrid · España  
Avda Rivera Navarrete 395 Of 504. San Isidro · Lima · Perú

[www.aicequip.com](http://www.aicequip.com) Tel. (+34) 963 155 610



**FITXA URBANÍSTICA**  
AJUNTAMENT D'ALCOI. OFICINA D'ARQUITECTURA

Referència

Informació urbanística segons la proposta d'ordenació de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana en l'àmbit de la Colònia d'Aviació, com a actuació sobre el medi urbà.

**EMPLAÇAMENT**

VIA	SG	NOM DE LA VIA PÚBLICA	NÚM.
1	C/	BASE D'AITANA	
2	C/	MARE DE DÉU DE LORETO	
3			
4			

**ORDENACIÓ**

CLASSIFICACIÓ	Urbà	<b>C1</b>
QUALIFICACIÓ	Residencial multifamiliar tancada	
ORDENANÇA	1a. Edificació tancada	
ZONA	C1. Illa densa	
TIPOLOGIA	Entre mitgeres	

**PARÀMETRES URBANÍSTICS**

		VIA 1	VIA 2	VIA 3	VIA 4			
ALÇÀRIA MÀXIMA	Nombre de plantes	2	2			PARCEL·LA MÍNIMA <sup>(1)</sup>	Superfície (m <sup>2</sup> )	150
	Total (m)	-	-	-	-		Front (m)	6,00
	Comisa (m)	8	8				Diàmetre inscrit (m)	6,00
SITUACIÓ	Fondària màxima (m)	-	-	-	-	OCUPACIÓ	Sobre rasant (%)	100
	Reculada (m)	Front	-	-	-		Sota rasant (%)	100
		Fons	-	-	-	VOLUM	Coefficient d'edificabilitat (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	-
		Lateral	-	-	-			

**USOS**

ÚS CARACTERÍSTIC		Habitatge (multifamiliar o unifamiliar)																			
USOS COMPATIBLES <sup>(2)</sup>		SITUACIÓ		GRAU		USOS COMPATIBLES <sup>(2)</sup>		SITUACIÓ		GRAU											
INDÚSTRIA	Artisana, xicoteta o taller, lleugera, magatzems i comerç majorista	B				2	3	4	5	SERVEIS DE L'AUTOMÒBIL	Garatges i dipòsits vehic.	A	B	C	D	1	2	3	4	5	
	Artisana											Tallers de l'automòbil	A	B	C	D					
													Estacions de servei	A	B						
TERCIARI	Oficines	B	C	D		1	2	3	4	5	DOTACIONAL	Esportiu	A	B	C		1	2	3	4	5
	Comerç	B	C	D		1	2	3	4	5		Educatiu, socio-cultural, religiós, assistencial i administratiu-institucional									
	Turístico-residencial	B	C	D		1	2	3	4	5		Comercial (merc. abast...)	B	C			1	2	3	4	5
	Espectacles i sales de reunió	B	C			1	2	3	4	5		Residencial (hospitals, residències d'ancians...)	B	C	D		1	2	3	4	5

(1) Només als efectes de reparcel·lació, segregació i agregacions de parcel·la

(2) SITUACIÓ:

- A En parcel·la lliure d'edificació, o amb construccions ≤ 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- B En edifici exclusiu aïllat, en illa completa o entre mitgeres
- C En part d'un edifici amb ús diferent al d'habitatge
- D En planta baixa d'un edifici col·lectiu d'habitatges i la seua prolongació en patis d'illa o de parcel·la o en annex a habitatge unifamiliar
- E En planta de pis, en edificis d'habitatges

GRAU:

- 1 Sup. >2.000 m<sup>2</sup> o capacitat >500 persones
- 2 Sup. 500-2.000 m<sup>2</sup> o capacitat 250-500 persones
- 3 Sup. 250-500 m<sup>2</sup> o capacitat 50-250 persones
- 4 Sup. 100-250 m<sup>2</sup> o capacitat 15-50 persones
- 5 Sup. <100 m<sup>2</sup> o capacitat <15 persones



**FITXA URBANÍSTICA**  
AJUNTAMENT D'ALCOY OFICINA D'ARQUITECTURA

Referència

Informació urbanística segons la proposta d'ordenació de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana en l'àmbit de la Colònia d'Aviació, com a actuació sobre el medi urbà.

**EMPLAÇAMENT**

**ORDENACIÓ**

VIA	SG	NOM DE LA VIA PÚBLICA	NÚM.	CLASSIFICACIÓ	URBÀ
1	C/	AVIACIÓ ESPANYOLA		QUALIFICACIÓ	Residencial multifamiliar tancada
2	C/	BASE D'AITANA		ORDENANÇA	1a. Edificació tancada
3				ZONA	C1. Illa densa
4				TIPOLOGIA	Entre mitgeres

**C1**

**PARÀMETRES URBANÍSTICS**

		VIA 1	VIA 2	VIA 3	VIA 4			
ALÇÀRIA MÀXIMA	Nombre de plantes	3	3			PARCEL·LA MÍNIMA <sup>(1)</sup>	Superfície (m <sup>2</sup> )	150
	Total (m)	-	-	-	-		Front (m)	6,00
	Comisa (m)	11	11				Diàmetre inscrit (m)	6,00
SITUACIÓ	Fondària màxima (m)	-	-	-	-	OCUPACIÓ	Sobre rasant (%)	100
	Reculada (m)	Front	-	-	-		Sota rasant (%)	100
		Fons	-	-	-	VOLUM	Coefficient d'edificabilitat (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	-
		Lateral	-	-	-			

**USOS**

US CARACTERÍSTIC		Habitatge (multifamiliar o unifamiliar)																							
USOS COMPATIBLES <sup>(2)</sup>		SITUACIÓ		GRAU		USOS COMPATIBLES <sup>(2)</sup>		SITUACIÓ		GRAU															
INDÚSTRIA	Artesana, xicoteta o taller, lleugera, magatzems i comerç majorista	B				2	3	4	5	SERVEIS DE L'AUTOMÒBIL	Garatges i dipòsits vehic.	A	B	C	D	1	2	3	4	5					
	Artesana											Tallers de l'automòbil	A	B	C	D	1	2	3	4	5				
													Estacions de servei	A	B							3	4	5	
TERCIARI	Oficines	B	C	D		1	2	3	4	5	DOTACIONAL	Esportiu	A	B	C		1	2	3	4	5				
	Comerç				E							Educatiu, socio-cultural, religiós, assistencial i administratiu-institucional			B	C		1	2	3	4	5			
	Turístico-residencial												Comercial (merc. abast...)			D						2	3	4	5
	Espectacles i sales de reunió												Residencial (hospitals, residències d'ancians...)				E							4	5

(1) Només als efectes de reparcel·lació, segregació i agregacions de parcel·la

(2) SITUACIÓ:

- A En parcel·la lliure d'edificació, o amb construccions ≤ 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- B En edifici exclusiu aïllat, en illa completa o entre mitgeres
- C En part d'un edifici amb ús diferent al d'habitatge
- D En planta baixa d'un edifici col·lectiu d'habitatges i la seua prolongació en patis d'illa o de parcel·la o en annex a habitatge unifamiliar
- E En planta de pis, en edificis d'habitatges

GRAU:

- 1 Sup. >2.000 m<sup>2</sup> o capacitat >500 persones
- 2 Sup. 500-2.000 m<sup>2</sup> o capacitat 250-500 persones
- 3 Sup. 250-500 m<sup>2</sup> o capacitat 50-250 persones
- 4 Sup. 100-250 m<sup>2</sup> o capacitat 15-50 persones
- 5 Sup. <100 m<sup>2</sup> o capacitat <15 persones





**FITXA URBANÍSTICA**  
AJUNTAMENT D'ALCOY. OFICINA D'ARQUITECTURA

Referència

--

Informació urbanística segons la proposta d'ordenació de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana en l'àmbit de la Colònia d'Aviació, com a actuació sobre el medi urbà.

EMPLAÇAMENT				ORDENACIÓ	
VIA	SG	NOM DE LA VIA PÚBLICA	NÚM.	CLASSIFICACIÓ	Urbà
1	C/	AVIACIÓ ESPANYOLA		QUALIFICACIÓ	Residencial multifamiliar oberta
2	C/	BASE D'AITANA		ORDENANÇA	2a. Edificació oberta
3				ZONA	A2. Mitja
4				TIPOLOGIA	Aïllada

**A2**

**PARÀMETRES URBANÍSTICS**

		VIA 1	VIA 2	VIA 3	VIA 4			
ALÇÀRIA MÀXIMA	Nombre de plantes	6				PARCEL·LA MÍNIMA <sup>(1)</sup>	Superfície (m <sup>2</sup> )	1,000
	Total (m)	-	-	-	-		Front (m)	20,00
	Cornisa (m)	20					Diàmetre inscrit (m)	20,00
SITUACIÓ	Fondària màxima (m)	20,0				OCUPACIÓ	Sobre rasant (%)	30
	Reculada (m)	Front <sup>(3)</sup>	-	-	-		Sota rasant (%)	60
		Fons <sup>(4)</sup>	-	-	-	VOLUM	Coefficient d'edificabilitat (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	1,50
		Lateral <sup>(4)</sup>	-	-	-			

**USOS**

ÚS CARACTERÍSTIC		Habitatge (multifamiliar)																					
USOS COMPATIBLES <sup>(2)</sup>		SITUACIÓ		GRAU		USOS COMPATIBLES <sup>(2)</sup>		SITUACIÓ		GRAU													
INDÚSTRIA	Artesana i xicoteta indústria o taller		D				4	5	SERVEIS DE L'AUTOMÒBIL	Garatges i dipòsits vehic.	B	D			2	3	4	5					
	Artesana		E								Tallers de l'automòbil		D						4	5			
												Estacions de servei	A	B						3	4	5	
TERCIARI <sup>(5)</sup>	Ofícines	B	D			2	3	4	5	DOTACIONAL <sup>(5)</sup>	Esportiu	A	B			1	2	3	4	5			
	Comerç	B	D			2	3	4	5		Educatiu, socio-cultural, religiós, assistencial i administratiu-institucional		B						2	3	4	5	
	Turístico-residencial	B				1	2	3	4		5	Residencial (hospitals, residències d'ancians...)	B							2	3	4	5
	Espectacles i sales reunió	B	D											E						4	5		
																					4	5	

(1) Només als efectes de reparcel·lació, segregació i agregacions de parcel·la

(2) SITUACIÓ:

- A En parcel·la lliure d'edificació, o amb construccions  $\leq 0,1 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- B En edifici exclusiu aïllat, en illa completa o entre mitgeres
- C En part d'un edifici amb ús diferent al d'habitatge
- D En planta baixa d'un edifici col·lectiu d'habitatges i la seua prolongació en patis d'illa o de parcel·la o en annex a habitatge unifamiliar
- E En planta de pis, en edificis d'habitatges

GRAU:

- 1 Sup. >2.000 m<sup>2</sup> o capacitat >500 persones
- 2 Sup. 500-2.000 m<sup>2</sup> o capacitat 250-500 persones
- 3 Sup. 250-500 m<sup>2</sup> o capacitat 50-250 persones
- 4 Sup. 100-250 m<sup>2</sup> o capacitat 15-50 persones
- 5 Sup. <100 m<sup>2</sup> o capacitat <15 persones

(3) S'hauran de complir les condicions següents:

a) L'edificació se separarà de l'alineació exterior de l'altre costat de la via o espai públic una distància igual o superior a l'alçària màxima.

b) L'edificació se separarà de l'eix de la via pública una distància igual a la meitat de l'alçària màxima.

(4) La separació de l'edificació als límits laterals i al fons serà igual o superior a la meitat de l'alçària màxima i no mai inferior a 5 m.

No obstant això, es podran autoritzar construccions adossades als límits laterals:

- a) Si ja existeix edificació mitgera contigua
- b) Si es redacta i s'executa un projecte conjunt amb la propietat contigua
- c) Si la propietat contigua contreu compromís escriturat d'edificar adossat

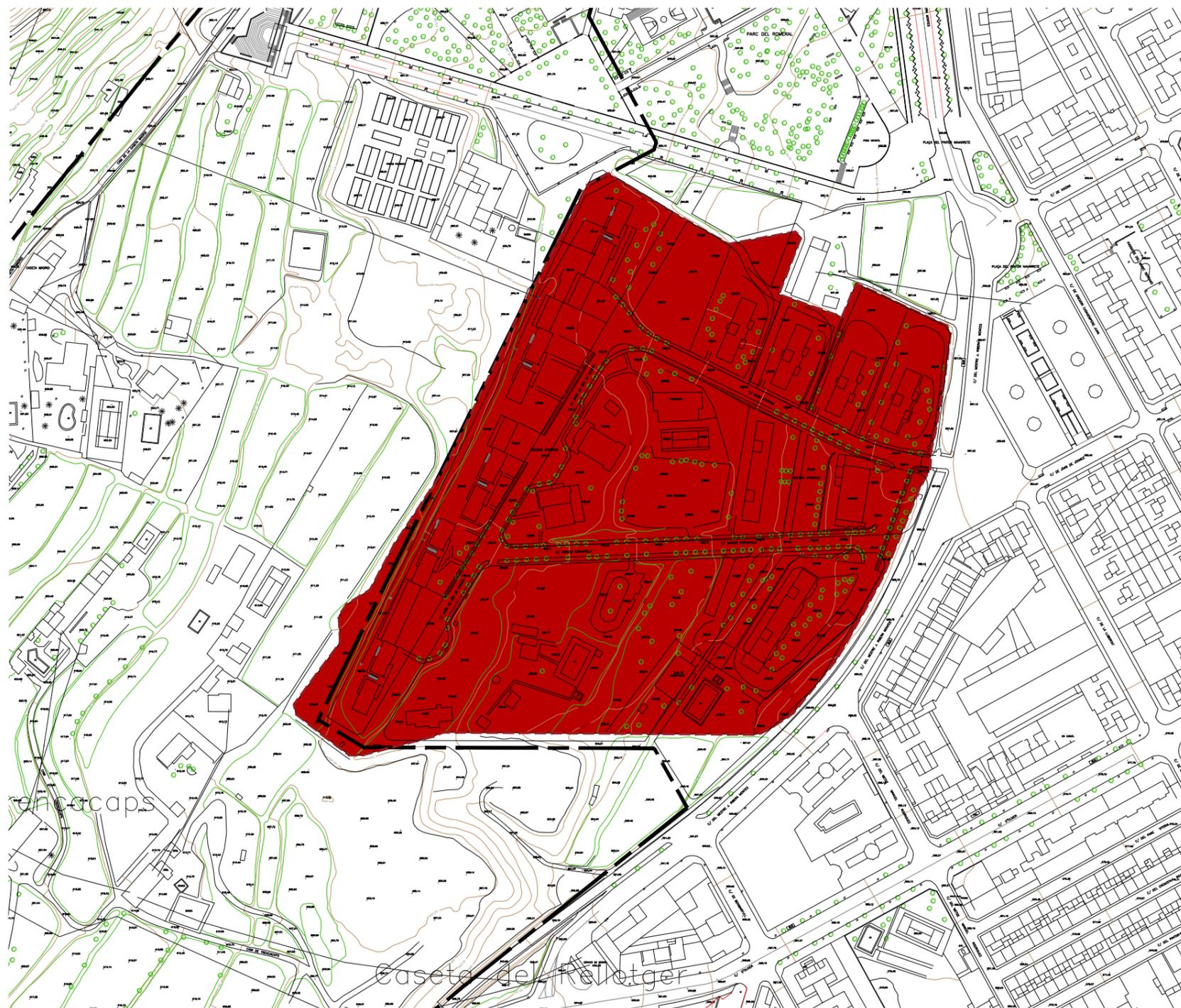
(5) S'haurà de dedicar un mínim d'un 10 per cent de l'edificabilitat sobre rasant a usos terciaris i/o dotacionals



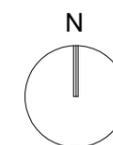
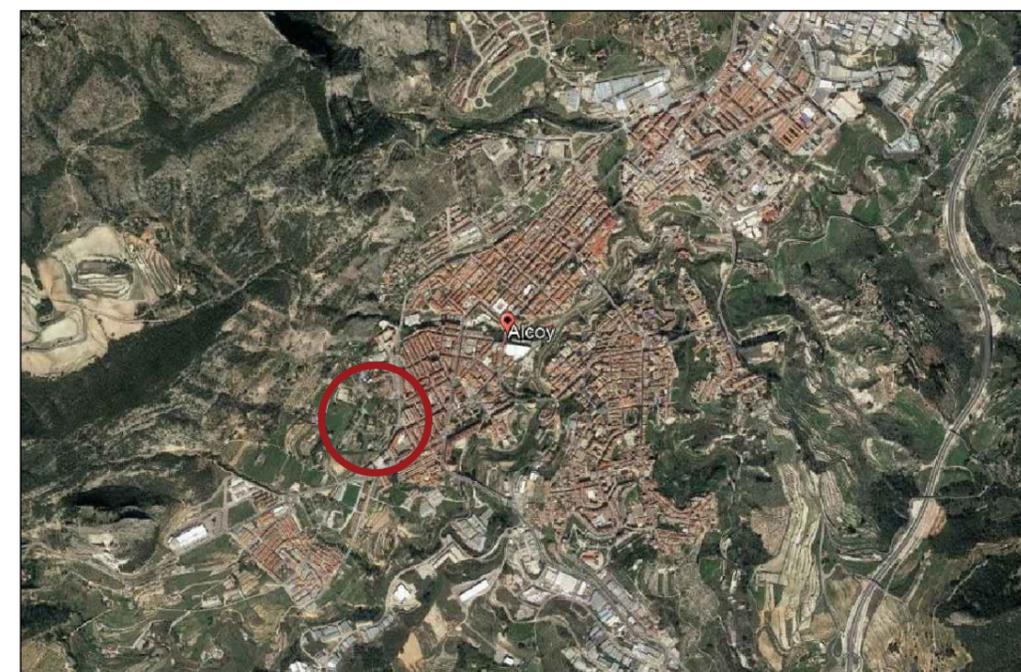


**Calle Felip María Garín 4b – 46021 Valencia · España**  
Paseo Castellana 200 – 28046 Madrid · España  
Avda Rivera Navarrete 395 Of 504. San Isidro · Lima · Perú

[www.aicequip.com](http://www.aicequip.com) Tel. (+34) 963 155 610



— SUP-3    - - - COLONIA AVIACIÓN



**MODIFICACIÓN PUNTUAL. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCOY**

Proponente:  
**AYUNTAMIENTO DE ALCOY**

Arquitectos Redactores  
de AIC EQUIP  
**Juan Añón Gómez**  
**Gabriel Doménech Bardisa**

Arquitecta colaboradora  
de AIC EQUIP  
**Lucía Yubero Serrano**

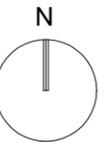
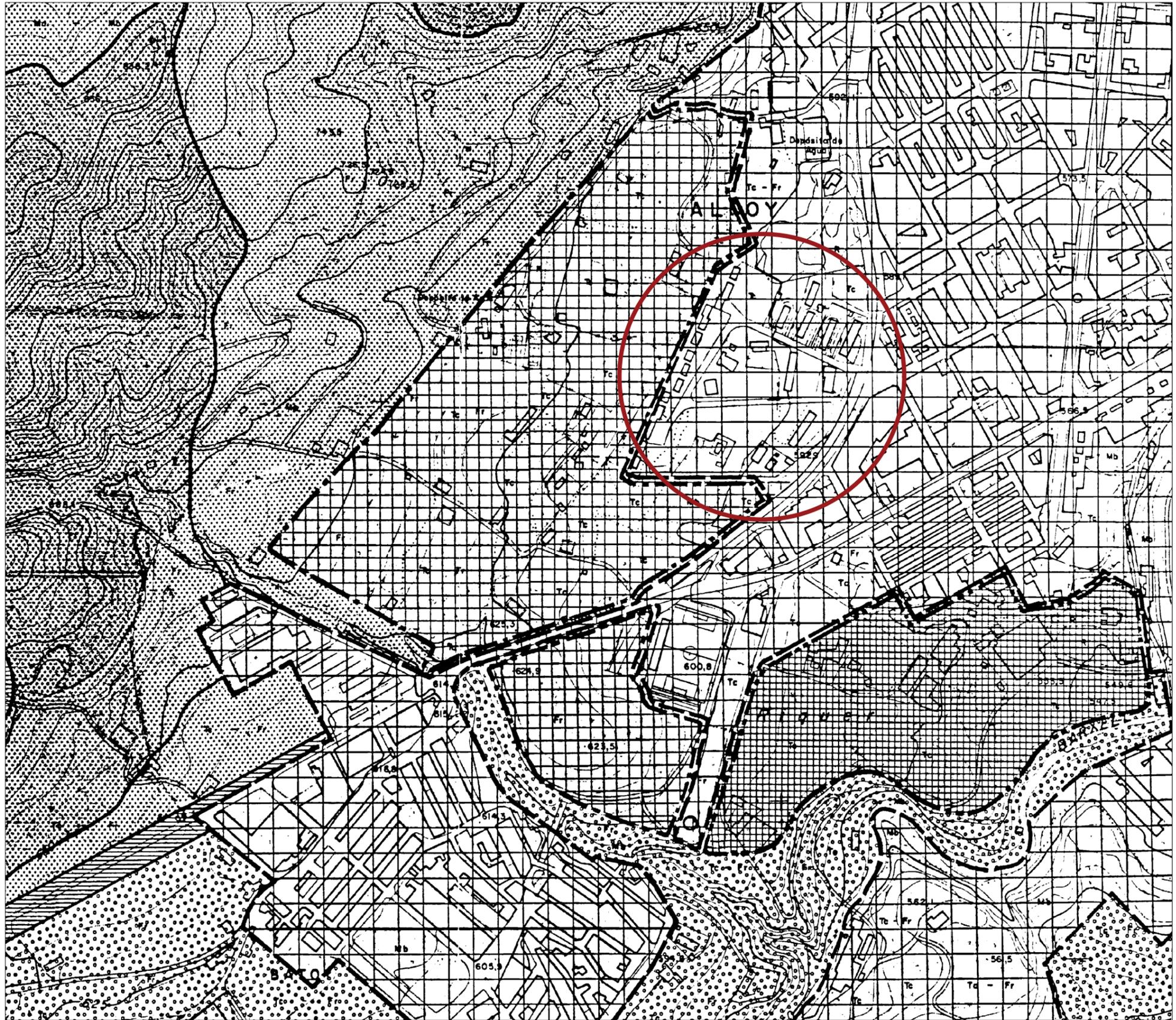
**AICEQUIP**  
arquitectos & ingenieros

**ÁMBITO DE LA COLONIA  
DE AVIACIÓN - ALCOY**

Fecha: Enero 2020

Referencia: 18055 MpPG - I01  
Plano: Encuadre territorial

Escala: 1/2500



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

Ingeniero de Caminos: JOSÉ MARIA DE VILLAR Arquitecto: VICENTE ESTELLÉS FEBRERO - 1.989	<b>ORDENACION</b> CLASIFICACION DE SUELO DETALLE SUELO NO URBANIZABLE	<b>CS 10</b> ESCALA 1:5.000 0 50 100 150
-----------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------

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

**MODIFICACIÓN PUNTUAL. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCOY**

Proponente:  
**AYUNTAMIENTO DE ALCOY**

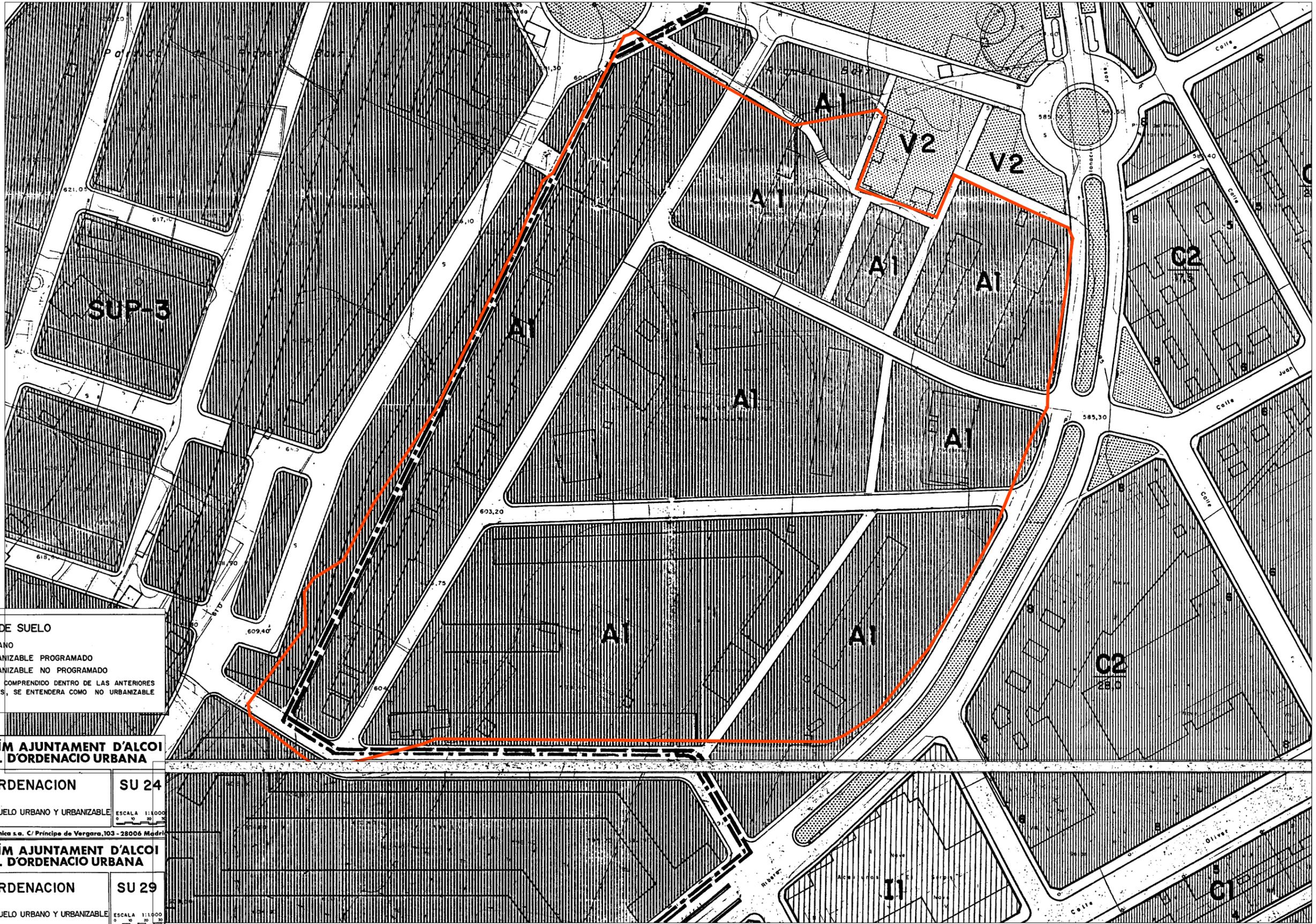
Arquitectos Redactores  
 de AIC EQUIP  
**Juan Añón Gómez**  
**Gabriel Doménech Bardisa**

Arquitecta colaboradora  
 de AIC EQUIP  
**Lucía Yubero Serrano**

**AICEQUIP**  
 arquitectos & ingenieros

**ÁMBITO DE LA COLONIA**  
**DE AVIACIÓN - ALCOY**  
 Fecha: Enero 2020

Referencia: 18055 MpPG - I02  
 Plano: Planeamiento vigente. Plan general 1989. Plano CS10,  
 Clasificación del suelo. Detalle suelo no urbanizable  
 Escala: 1/1500



**CLASIFICACION DE SUELO**

- SUELO URBANO
- - - SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO
- · - · SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

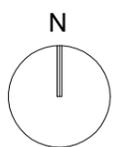
EL SUELO NO COMPRENDIDO DENTRO DE LAS ANTERIORES DELIMITACIONES, SE ENTENDERÁ COMO NO URBANIZABLE

**EXCEL·LENTÍSSIM AJUNTAMENT D'ALCOI  
PLA GENERAL D'ORDENACIO URBANA**

ORDENACION **SU 24**  
DETALLE SUELO URBANO Y URBANIZABLE  
ESCALA 1:1000  
FEBRERO - 1.989  
José a. torroja oficina técnica s.a. C/ Príncipe de Vergara, 103 - 28006 Madrid

**EXCEL·LENTÍSSIM AJUNTAMENT D'ALCOI  
PLA GENERAL D'ORDENACIO URBANA**

ORDENACION **SU 29**  
DETALLE SUELO URBANO Y URBANIZABLE  
ESCALA 1:1000  
FEBRERO - 1.989  
José a. torroja oficina técnica s.a. C/ Príncipe de Vergara, 103 - 28006 Madrid



**MODIFICACIÓN PUNTUAL. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCOY**

Proponente:  
**AYUNTAMIENTO DE ALCOY**

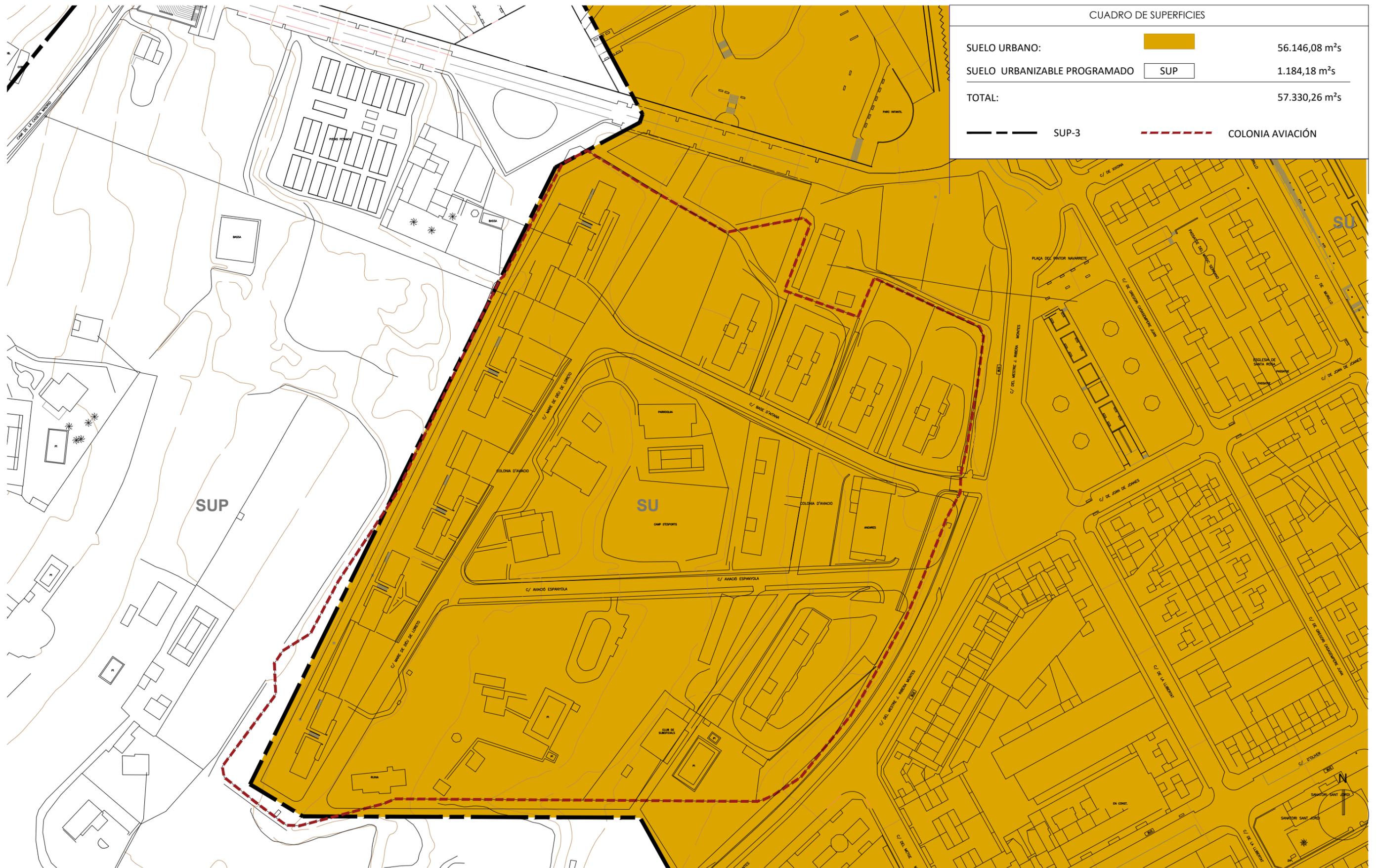
Arquitectos Redactores  
de AIC EQUIP  
**Juan Añón Gómez**  
**Gabriel Doménech Bardisa**

Arquitecta colaboradora  
de AIC EQUIP  
**Lucía Yubero Serrano**

**AICEQUIP**  
arquitectos & ingenieros

**ÁMBITO DE LA COLONIA  
DE AVIACIÓN - ALCOY**  
Fecha: Enero 2020

Referencia: 18055 MpPG - I03  
Plano: Planeamiento vigente. Plan general 1989. Plano SU24 SU 29,  
Clasificación del suelo. Detalle suelo urbano y urbanizable  
Escala: 1/1500



**MODIFICACIÓN PUNTUAL. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCOY**

Proponente:  
**AYUNTAMIENTO DE ALCOY**

Arquitectos Redactores  
de AIC EQUIP  
**Juan Añón Gómez**  
**Gabriel Doménech Bardisa**

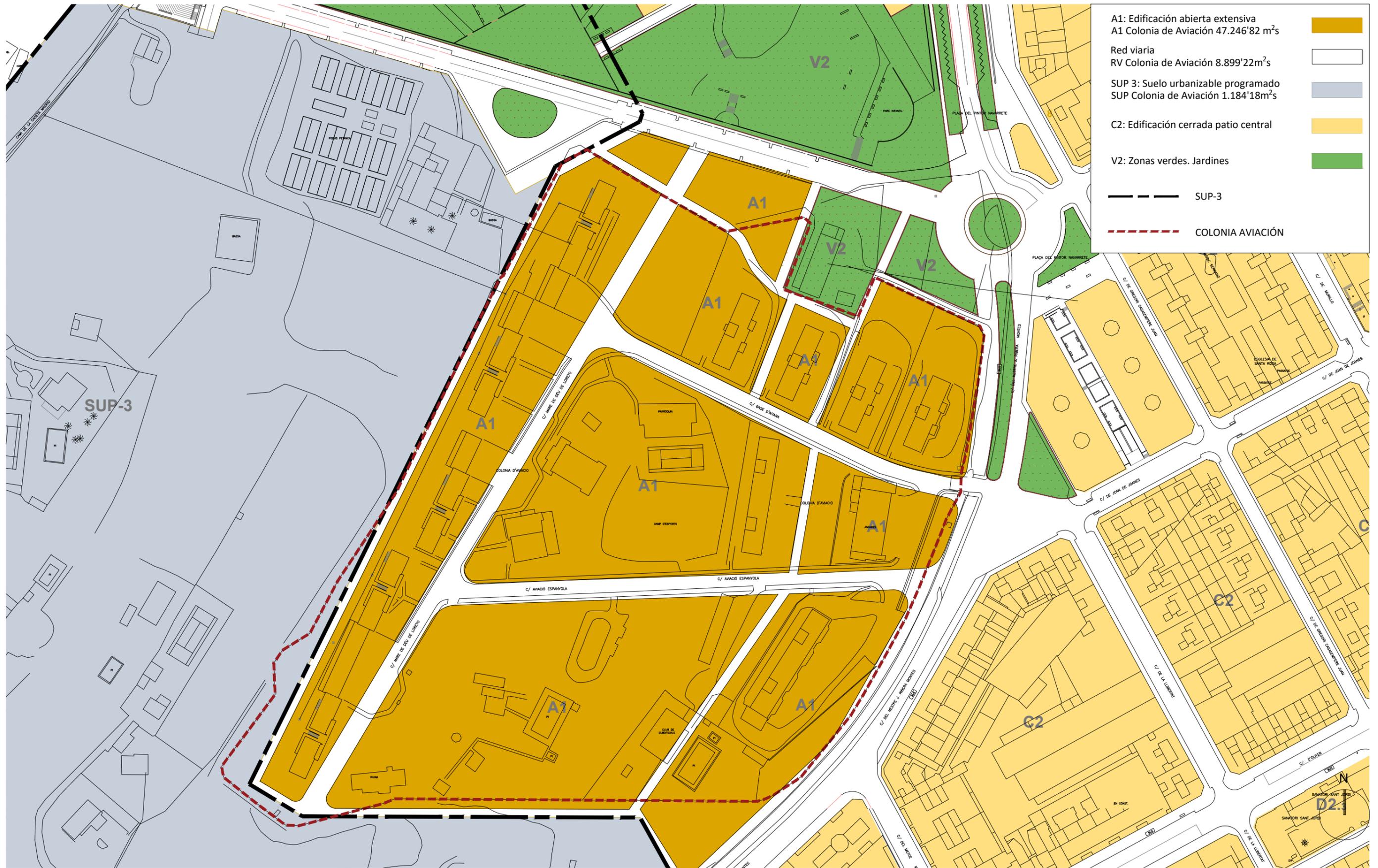
Arquitecta colaboradora  
de AIC EQUIP  
**Lucía Yubero Serrano**

**AICEQUIP**  
arquitectos & ingenieros

**ÁMBITO DE LA COLONIA  
DE AVIACIÓN - ALCOY**

Fecha: Enero 2020

Referencia: 18055 MpPG - I04  
Plano: Planeamiento vigente sobre cartografía municipal.  
Clasificación del suelo  
Escala: 1/1500



A1: Edificación abierta extensiva A1 Colonia de Aviación 47.246'82 m <sup>2</sup> s	
Red viaria RV Colonia de Aviación 8.899'22m <sup>2</sup> s	
SUP 3: Suelo urbanizable programado SUP Colonia de Aviación 1.184'18m <sup>2</sup> s	
C2: Edificación cerrada patio central	
V2: Zonas verdes. Jardines	
SUP-3	
COLONIA AVIACIÓN	

**MODIFICACIÓN PUNTUAL. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCOY**

Proponente:  
**AYUNTAMIENTO DE ALCOY**

Arquitectos Redactores  
de AIC EQUIP  
**Juan Añón Gómez**  
**Gabriel Doménech Bardisa**

Arquitecta colaboradora  
de AIC EQUIP  
**Lucía Yubero Serrano**

**AICEQUIP**  
arquitectos & ingenieros

**ÁMBITO DE LA COLONIA  
DE AVIACIÓN - ALCOY**

Fecha: Enero 2020

Referencia: 18055 MpPG - I05  
Plano: Planeamiento vigente sobre cartografía municipal.  
Calificación del suelo  
Escala: 1/1500



— — — — — SUP-3  
 - - - - - COLONIA AVIACIÓN

**MODIFICACIÓN PUNTUAL. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCOY**

Proponente:  
**AYUNTAMIENTO DE ALCOY**

Arquitectos Redactores  
de AIC EQUIP  
**Juan Añón Gómez**  
**Gabriel Doménech Bardisa**

Arquitecta colaboradora  
de AIC EQUIP  
**Lucía Yubero Serrano**

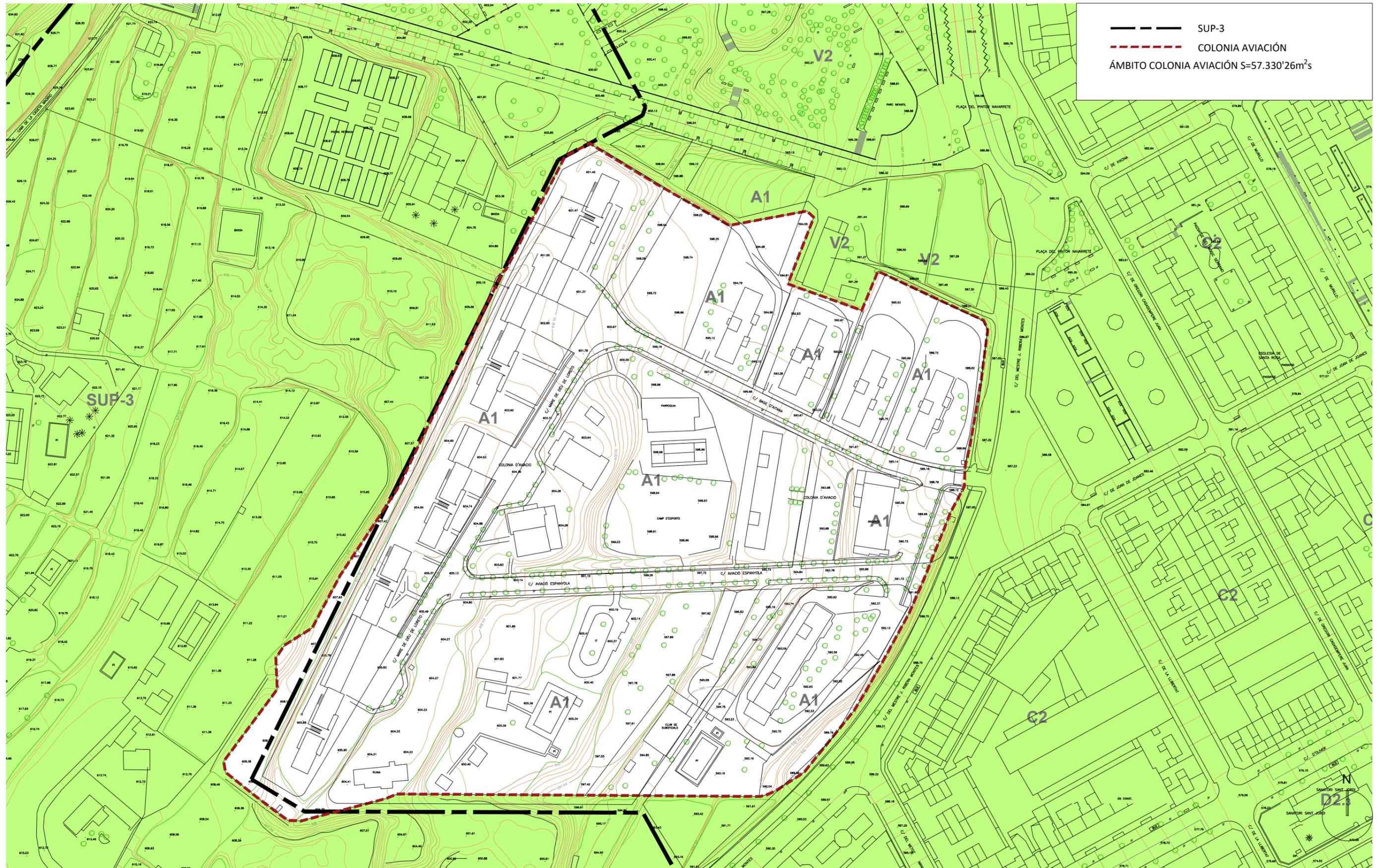
**AICEQUIP**  
arquitectos & ingenieros

**ÁMBITO DE LA COLONIA  
DE AVIACIÓN - ALCOY**

Fecha: Enero 2020

Referencia: 18055 MpPG - I06  
Plano: Ámbito de modificación parcial sobre ortofoto

Escala: 1/1500



- - - - SUP-3  
 - - - - COLONIA AVIACIÓN  
 ÁMBITO COLONIA AVIACIÓN S=57.330'26m<sup>2</sup>s

**MODIFICACIÓN PUNTUAL. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCOY**

Proponente:  
**AYUNTAMIENTO DE ALCOY**

Arquitectos Redactores  
de AIC EQUIP  
**Juan Añón Gómez**  
**Gabriel Doménech Bardisa**

Arquitecta colaboradora  
de AIC EQUIP  
**Lucía Yubero Serrano**

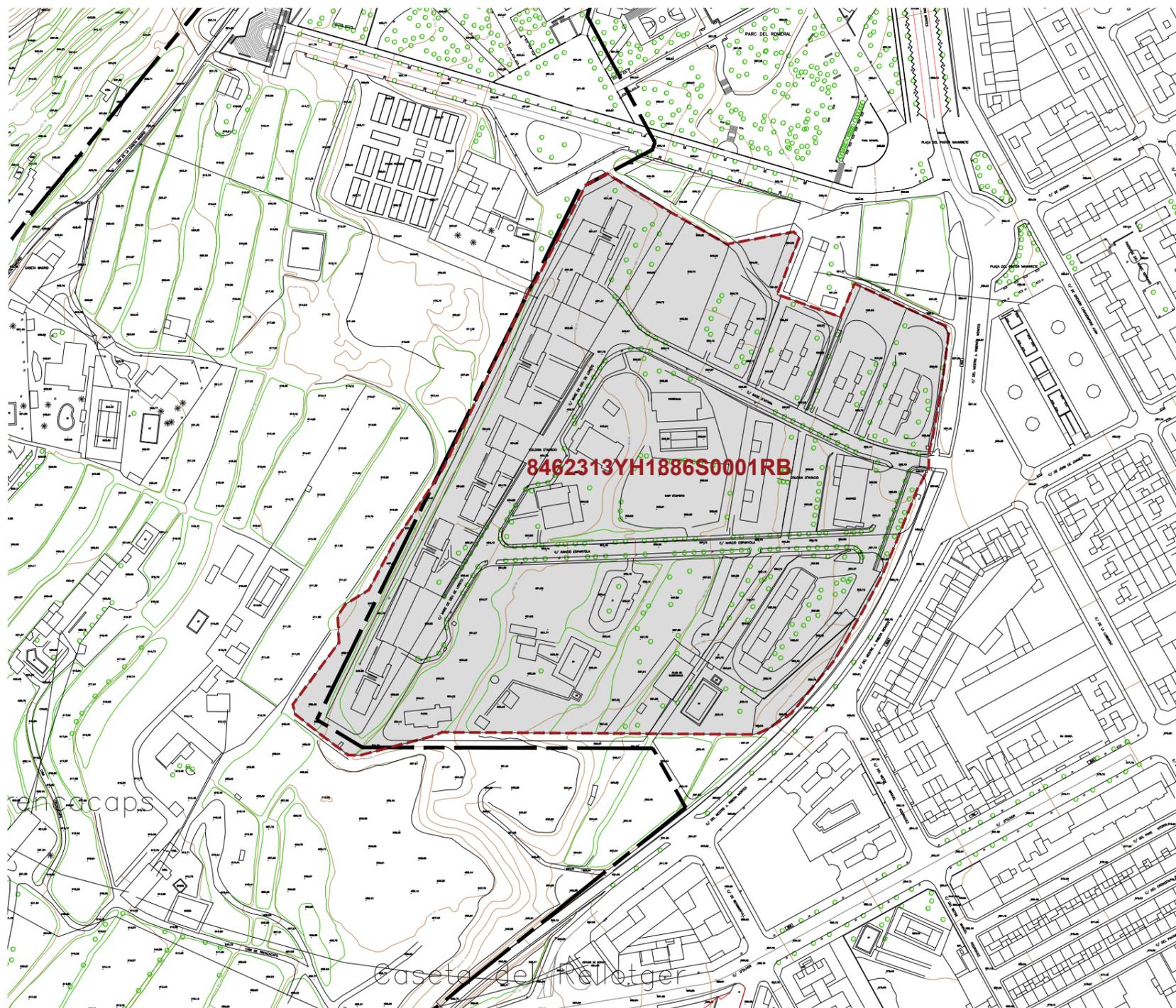
**AICEQUIP**  
arquitectos & ingenieros

**ÁMBITO DE LA COLONIA  
DE AVIACIÓN - ALCOY**

Fecha: Enero 2020

Referencia: 18055 MpPG - I07  
Plano: Ámbito de modificación parcial sobre topográfico

Escala: 1/1500



8462313YH1886S0001RB

SUP-3 COLONIA AVIACIÓN

GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE HACIENDA SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE  
8462313YH1886S0001RB

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN:  
CL MESTRE J RIBERA MONTES 20  
03802 ALCOY/ALCOI [ALICANTE]

USO PRINCIPAL: Residencial AÑO CONSTRUCCIÓN: 1960

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 99,999900 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): 8.798

**PARCELA CATASTRAL**

SITUACIÓN:  
CL MESTRE J RIBERA MONTES 20  
ALCOY/ALCOI [ALICANTE]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): 8.798 SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m<sup>2</sup>): 57.374 TIPO DE FINCA: Parcela construida sin división horizontal

**CONSTRUCCIÓN**

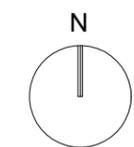
Destino	Escala	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
VIVIENDA	0	00	00	4.714
VIVIENDA	0	01	00	3.032
VIVIENDA	0	02	00	652
DEPORTIVO	0	00	00	400

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/4000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

718.400 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETR569  
 Límite de Marca  
 Límite de Parcela  
 Límite de Construcciones  
 Mobiliario y aceras  
 Límite zona verde  
 Hidrografía

Lunes, 10 de Diciembre de 2018



MODIFICACIÓN PUNTUAL. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCOY

Proponente:  
AYUNTAMIENTO DE ALCOY

Arquitectos Redactores  
de AIC EQUIP  
Juan Añón Gómez  
Gabriel Doménech Bardisa

Arquitecta colaboradora  
de AIC EQUIP  
Lucía Yubero Serrano

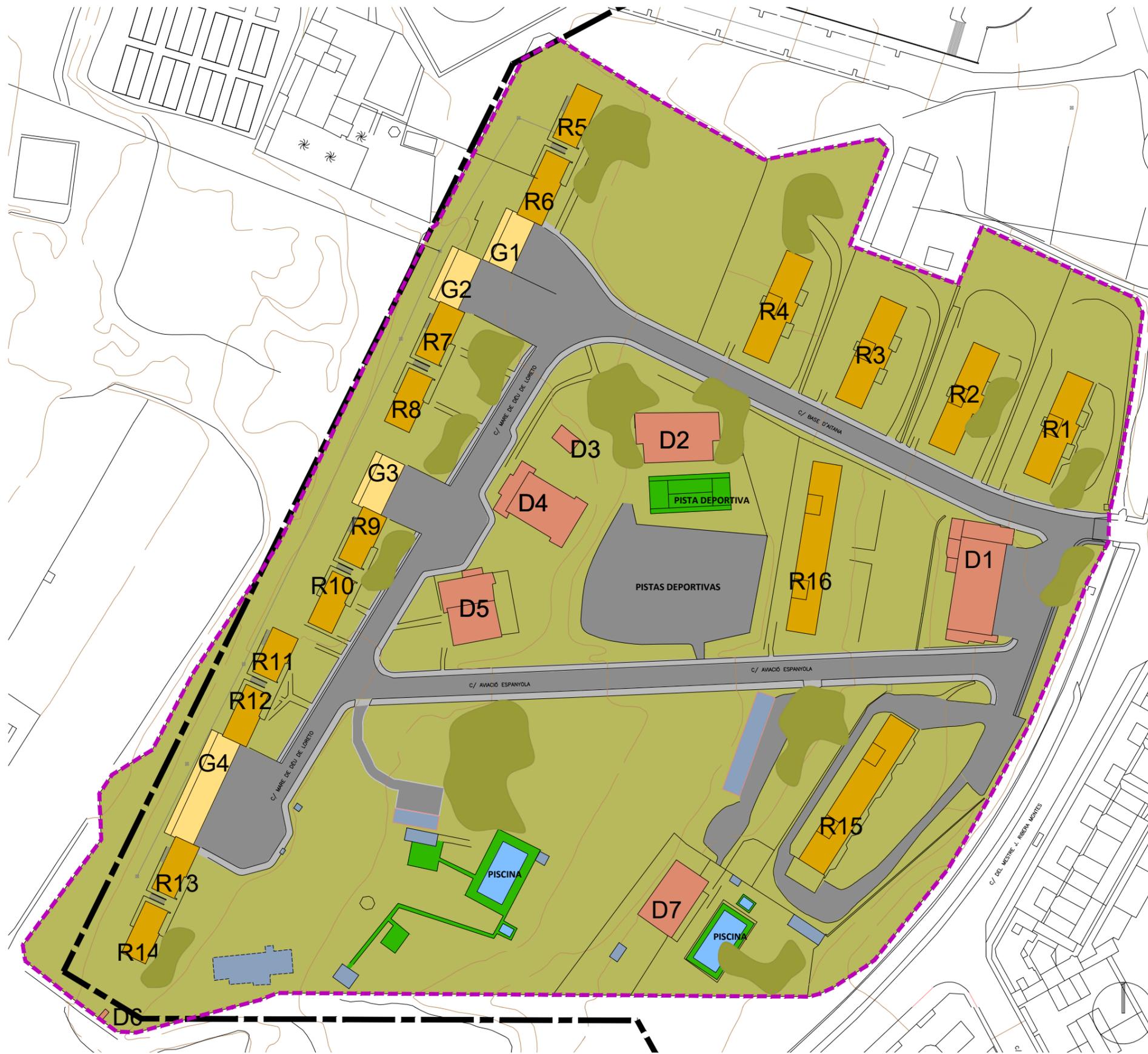
**AICEQUIP**  
arquitectos & ingenieros

ÁMBITO DE LA COLONIA  
DE AVIACIÓN - ALCOY

Fecha: Enero 2020

Referencia: 18055 MpPG - I08  
Plano: Estructura de la propiedad del suelo según catastro

Escala: 1/2500



CUADRO DE SUPERFICIES EDIFICACIÓN EXISTENTE					
R1	274,76 m <sup>2</sup>	R10	125,29 m <sup>2</sup>	G3	151,61 m <sup>2</sup>
R2	274,76 m <sup>2</sup>	R11	113,38 m <sup>2</sup>	G4	303,13 m <sup>2</sup>
R3	274,76 m <sup>2</sup>	R12	125,30 m <sup>2</sup>	D1	530,56 m <sup>2</sup>
R4	274,76 m <sup>2</sup>	R13	125,29 m <sup>2</sup>	D2	327,55 m <sup>2</sup>
R5	134,69 m <sup>2</sup>	R14	125,30 m <sup>2</sup>	D3	34,15 m <sup>2</sup>
R6	161,89 m <sup>2</sup>	R15	430,0 m <sup>2</sup>	D4	334,79 m <sup>2</sup>
R7	134,69 m <sup>2</sup>	R16	430,0 m <sup>2</sup>	D5	295,80 m <sup>2</sup>
R8	134,69 m <sup>2</sup>	G1	151,70 m <sup>2</sup>	D6	4,17 m <sup>2</sup>
R9	125,29 m <sup>2</sup>	G2	151,61 m <sup>2</sup>	D7	230,60 m <sup>2</sup>
Suelo ocupado por edificación:				5.780,53m <sup>2</sup> s	
CUADRO DE EDIFICABILIDAD EXISTENTE					
R1	549,52 m <sup>2</sup> t	R10	250,58 m <sup>2</sup> t	G3	151,61 m <sup>2</sup> t
R2	549,52 m <sup>2</sup> t	R11	226,76 m <sup>2</sup> t	G4	303,13 m <sup>2</sup> t
R3	549,52 m <sup>2</sup> t	R12	250,60 m <sup>2</sup> t	D1	530,56 m <sup>2</sup> t
R4	549,52 m <sup>2</sup> t	R13	250,58 m <sup>2</sup> t	D2	327,55 m <sup>2</sup> t
R5	269,38 m <sup>2</sup> t	R14	250,60 m <sup>2</sup> t	D3	34,15 m <sup>2</sup> t
R6	323,78 m <sup>2</sup> t	R15	1290,0 m <sup>2</sup> t	D4	334,79 m <sup>2</sup> t
R7	269,38 m <sup>2</sup> t	R16	1290,0 m <sup>2</sup> t	D5	295,80 m <sup>2</sup> t
R8	269,38 m <sup>2</sup> t	G1	151,70 m <sup>2</sup> t	D6	4,17 m <sup>2</sup> t
R9	250,58 m <sup>2</sup> t	G2	151,61 m <sup>2</sup> t	D7	230,60 m <sup>2</sup> t
TOTAL:				9.889,73 m <sup>2</sup> t	
Espacio Libre:				43.749,66m <sup>2</sup> s	
Red Viaria:				7.800,07m <sup>2</sup> s	
TOTAL:				57.330,26m <sup>2</sup> s	

EDIFICACIÓN EXISTENTE RESIDENCIAL	EDIFICACIÓN EXISTENTE DOTACIONAL
EDIFICACIÓN EXISTENTE APARCAMIENTO	EDIFICACIÓN EXISTENTE
CALLE ASFALTADA	ACERA
MASA ARBÓREA	ZONA VERDE
VALLADO PERIMETRAL	SUP-3
ÁMBITO MODIFICACIÓN PUNTUAL COLONIA DE AVIACIÓN	

**MODIFICACIÓN PUNTUAL. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCOY**

Proponente:  
**AYUNTAMIENTO DE ALCOY**

Arquitectos Redactores  
de AIC EQUIP  
**Juan Añón Gómez**  
**Gabriel Doménech Bardisa**

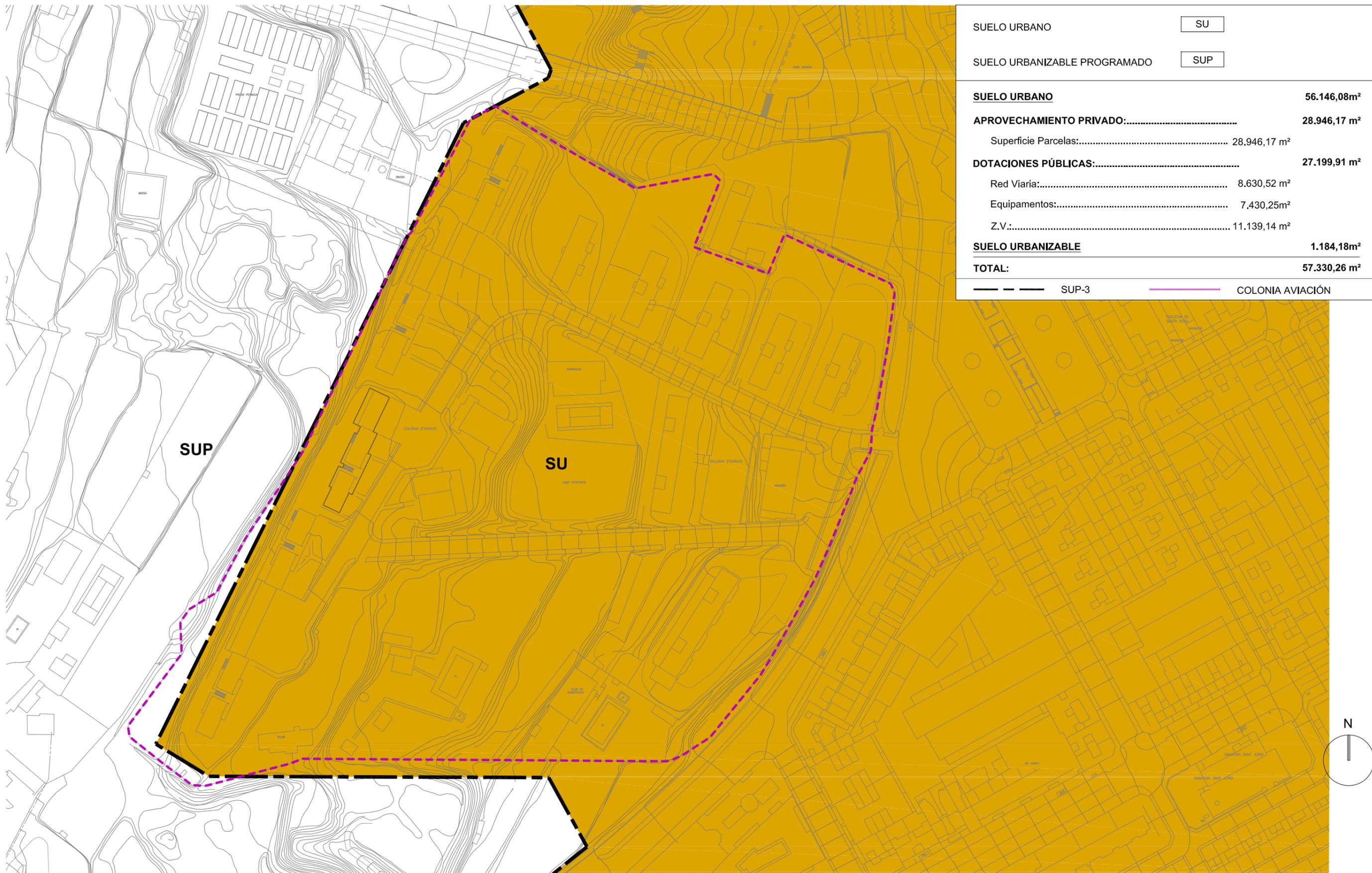
Arquitecta colaboradora  
de AIC EQUIP  
**Lucía Yubero Serrano**

**AICEQUIP**  
arquitectos & ingenieros

**ÁMBITO DE LA COLONIA DE AVIACIÓN - ALCOY**

Fecha: Enero 2020

Referencia: 18055 MpPG - I09  
Plano: Usos, aprovechamientos, edificaciones e infraestructuras  
Escala: 1/1250



**MODIFICACIÓN PUNTUAL. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCOY**

Proponente:  
**AYUNTAMIENTO DE ALCOY**

Arquitectos Redactores  
de AIC EQUIP  
**Juan Añón Gómez**  
**Gabriel Doménech Bardisa**

Arquitecta colaboradora  
de AIC EQUIP  
**Lucía Yubero Serrano**

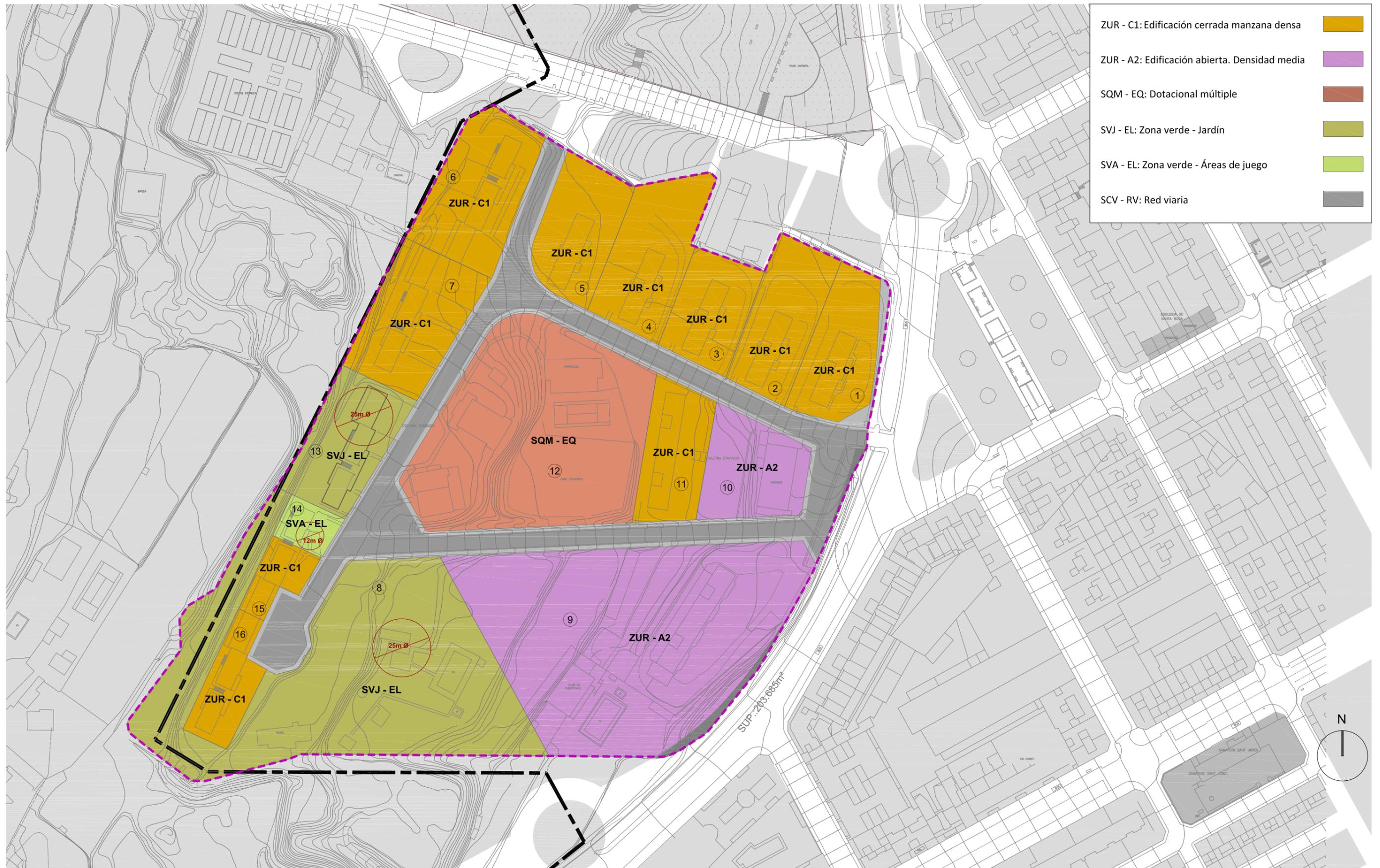
**AICEQUIP**  
arquitectos & ingenieros

**ÁMBITO DE LA COLONIA  
DE AVIACIÓN - ALCOY**

Fecha: Enero 2020

Referencia: 18055 MpPG - 001  
Plano: Clasificación del suelo

Escala: 1/1500



**MODIFICACIÓN PUNTUAL. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCOY**

Proponente:  
**AYUNTAMIENTO DE ALCOY**

Arquitectos Redactores  
de AIC EQUIP  
**Juan Añón Gómez**  
**Gabriel Doménech Bardisa**

Arquitecta colaboradora  
de AIC EQUIP  
**Lucía Yubero Serrano**

**AICEQUIP**  
arquitectos & ingenieros

**ÁMBITO DE LA COLONIA  
DE AVIACIÓN - ALCOY**

Fecha: Enero 2020

Referencia: 18055 MpPG - 002  
Plano: Calificación del suelo

Escala: 1/1500



**MODIFICACIÓN PUNTUAL. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCOY**

Proponente:  
**AYUNTAMIENTO DE ALCOY**

Arquitectos Redactores  
de AIC EQUIP  
**Juan Añón Gómez**  
**Gabriel Doménech Bardisa**

Arquitecta colaboradora  
de AIC EQUIP  
**Lucía Yubero Serrano**

**AICEQUIP**  
arquitectos & ingenieros

**ÁMBITO DE LA COLONIA  
DE AVIACIÓN - ALCOY**

Fecha: Enero 2020

Referencia: 18055 MpPG - O03  
Plano: Propuesta de Ordenación

Escala: 1/1500



CUADRO DE APROVECHAMIENTO	
Parcela 1 Superficie: 1.771,909 m <sup>2</sup> Zona de ordenación: C1 Superficie ocupada: 274,76 m <sup>2</sup> Nº Plantas: 2 Edificabilidad: 549,52 m <sup>2</sup> t	Parcela 9 Superficie: 10.045,474 m <sup>2</sup> Zona de ordenación: A2 IEN: 1,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s Edificabilidad: 15.068,20 m <sup>2</sup> t
Parcela 2 Superficie: 1.909,47 m <sup>2</sup> Zona de ordenación: C1 Superficie ocupada: 274,76 m <sup>2</sup> Nº Plantas: 2 Edificabilidad: 549,52 m <sup>2</sup> t	Parcela 10 Superficie: 1.755,884 m <sup>2</sup> Zona de ordenación: A2 IEN: 1,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s Edificabilidad: 2.633,82 m <sup>2</sup> t
Parcela 3 Superficie: 1.476,903 m <sup>2</sup> Zona de ordenación: C1 Superficie ocupada: 274,76 m <sup>2</sup> Nº Plantas: 2 Edificabilidad: 549,52 m <sup>2</sup> t	Parcela 11 Superficie: 1.576,181 m <sup>2</sup> Zona de ordenación: C1 Superficie ocupada: 430 m <sup>2</sup> Nº Plantas: 3 Edificabilidad: 1290 m <sup>2</sup> t
Parcela 4 Superficie: 2.208,815 m <sup>2</sup> Zona de ordenación: C1 Superficie ocupada: 274,76 m <sup>2</sup> Nº Plantas: 2 Edificabilidad: 549,52 m <sup>2</sup> t	Parcela 12 Superficie: 7.430,248 m <sup>2</sup> Zona de ordenación: EQ Superficie ocupada: 0,0 m <sup>2</sup> Edificabilidad: 0,0 m <sup>2</sup> t
Parcela 5 Superficie: 1.789,585 m <sup>2</sup> Zona de ordenación: C1 Superficie ocupada: 274,76 m <sup>2</sup> Nº Plantas: 2 Edificabilidad: 549,52 m <sup>2</sup> t	Parcela 13 Superficie: 1.951,933 m <sup>2</sup> Zona de ordenación: EL Superficie ocupada: 0,0 m <sup>2</sup> Nº Plantas: -- Edificabilidad: -- m <sup>2</sup> t
Parcela 6 Superficie: 2.423,878 m <sup>2</sup> Zona de ordenación: C1 Superficie ocupada: 296,58 m <sup>2</sup> Nº Plantas: 2 Edificabilidad: 593,16 m <sup>2</sup> t	Parcela 14 Superficie: 463,776 m <sup>2</sup> Zona de ordenación: EL Superficie ocupada: 0,0 m <sup>2</sup> Nº Plantas: -- Edificabilidad: -- m <sup>2</sup> t
Parcela 7 Superficie: 2.348,003 m <sup>2</sup> Zona de ordenación: C1 Superficie ocupada: 269,38 m <sup>2</sup> Nº Plantas: 2 Edificabilidad: 538,76 m <sup>2</sup> t	Parcela 15 Superficie: 599,243 m <sup>2</sup> Zona de ordenación: C1 Superficie ocupada: 125,3 m <sup>2</sup> Nº Plantas: 2 Edificabilidad: 250,6 m <sup>2</sup> t
Parcela 8 Superficie: 8.723,426 m <sup>2</sup> Zona de ordenación: -- IEN: 0,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s Edificabilidad: 0,0 m <sup>2</sup> t	Parcela 16 Superficie: 1.040,832 m <sup>2</sup> Zona de ordenación: C1 Superficie ocupada: 250,59 m <sup>2</sup> Nº Plantas: 2 Edificabilidad: 501,18 m <sup>2</sup> t
SUMA EDIFICABILIDAD PROPUESTA: 23.623,34 m <sup>2</sup> t	
ZUR - C1: Edificación cerrada manzana densa	
ZUR - C1- EL: Edificación cerrada. Espacio libre	
ZUR - A2: Edificación abierta densidad media	
SQM - EQ: Dotacional múltiple	
SVJ - EL: Zona verde - Jardín	
SVA - EL: Zona verde - Áreas de juego	
SCV - RV: Red viaria	

MODIFICACIÓN PUNTUAL. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCOY

Proponente:  
AYUNTAMIENTO DE ALCOY

Arquitectos Redactores  
de AIC EQUIP  
Juan Añón Gómez  
Gabriel Doménech Bardisa

Arquitecta colaboradora  
de AIC EQUIP  
Lucía Yubero Serrano

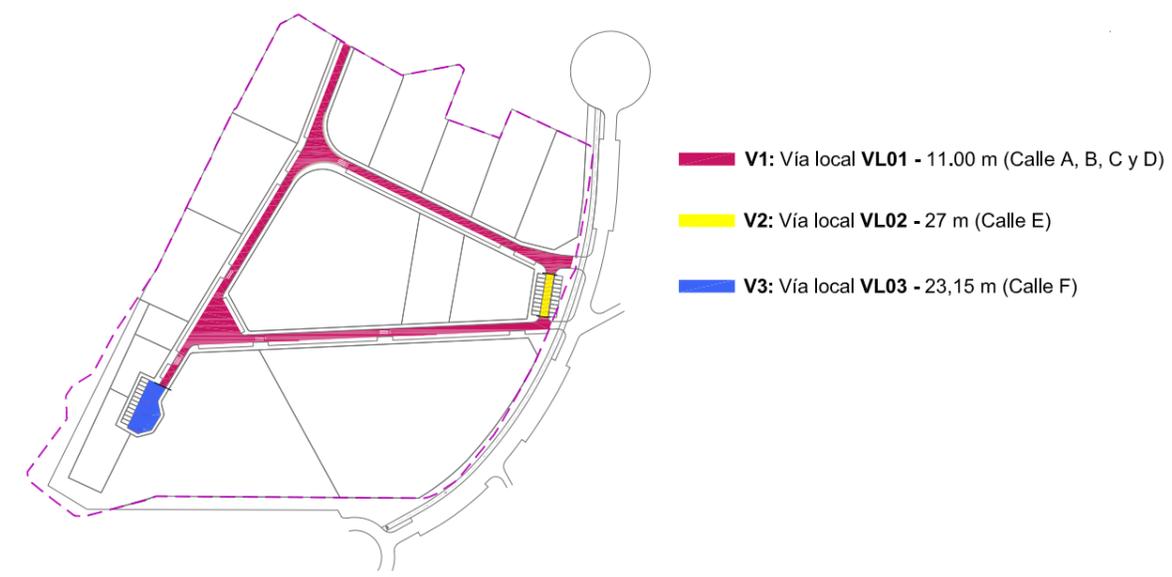
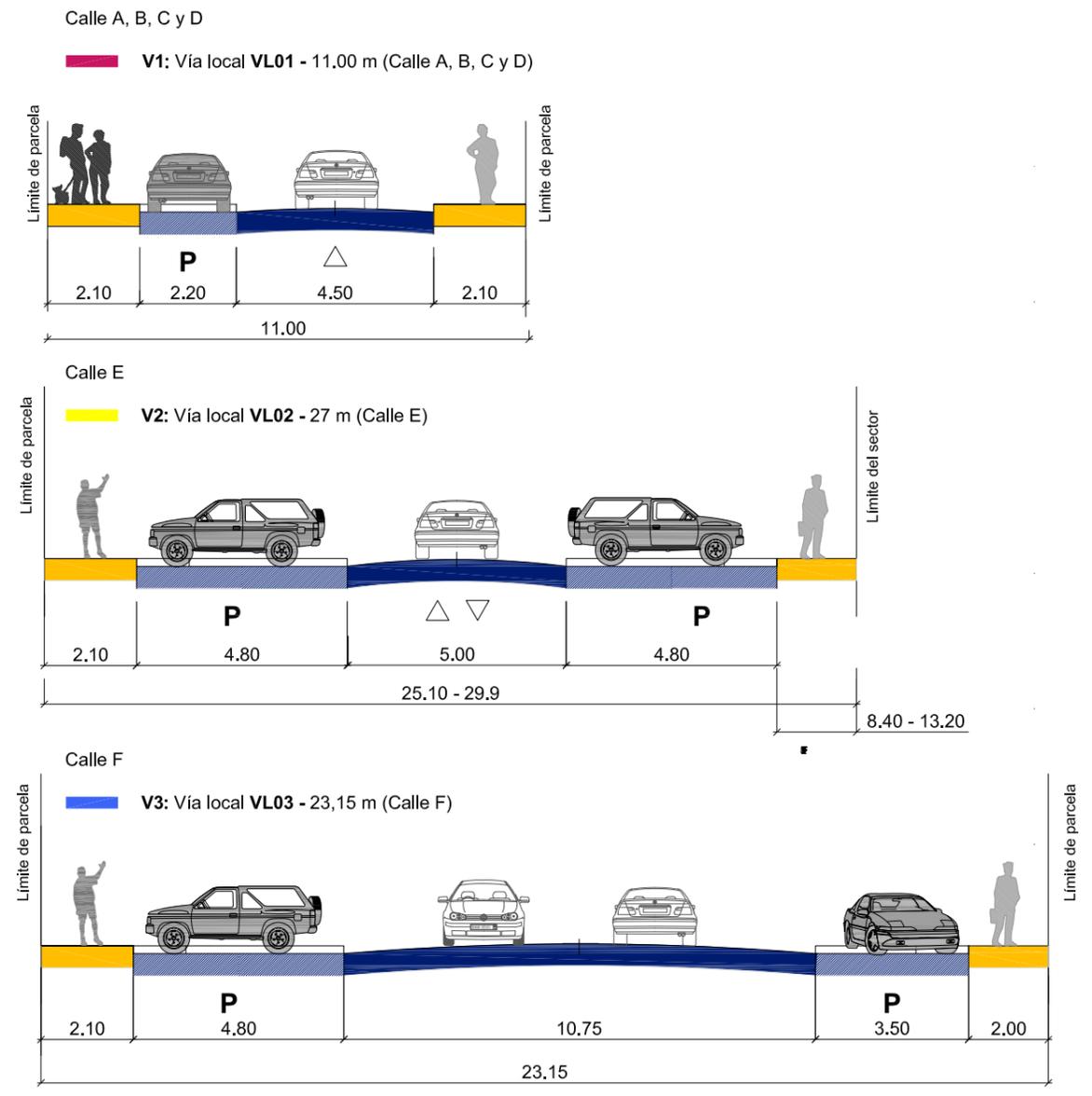
**AICEQUIP**  
arquitectos & ingenieros

ÁMBITO DE LA COLONIA  
DE AVIACIÓ - ALCOY

Fecha: Enero 2020

Referencia: 18055 MpPG - 004  
Plano: Estructura urbana. Ordenación pormenorizada de usos.

Escala: 1/1500



**MODIFICACIÓN PUNTUAL. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCOY**

Proponente:  
**AYUNTAMIENTO DE ALCOY**

Arquitectos Redactores  
 de AIC EQUIP  
**Juan Añón Gómez**  
**Gabriel Doménech Bardisa**

Arquitecta colaboradora  
 de AIC EQUIP  
**Lucía Yubero Serrano**

**AICEQUIP**  
 arquitectos & ingenieros

**ÁMBITO DE LA COLONIA DE AVIACIÓN - ALCOY**  
 Fecha: Enero 2020

Referencia: 18055 MpPG - O05  
 Plano: Secciones viarias y aparcamiento.  
 Escala: 1/1500



## ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

### LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCOY EN EL ÁMBITO DE LA COLONIA DE AVIACIÓN

ENERO 2020

Proponente: AYUNTAMIENTO DE ALCOY





## ÍNDICE

### 1. INTRODUCCIÓN

- 1.1. PROCEDENCIA Y OBJETO DE LA FORMULACIÓN DEL ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
- 1.2. ANTECEDENTES
- 1.3. RÉGIMEN JURÍDICO
- 1.4. ALCANCE
- 1.5. AGENTES

### 2. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

- 2.1. MOTIVACIÓN DE LA ACTUACIÓN
- 2.2. NATURALEZA DE LA ACTUACIÓN
- 2.3. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO
- 2.4. IMPLANTACIÓN EN EL ENTORNO
- 2.5. ORDENACIÓN PROPUESTA
  - 2.5.1. Objeto de la ordenación propuesta
  - 2.5.2. Parámetros urbanísticos propuestos
  - 2.5.3. Efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio, tomando en consideración el cambio climático

### 3. CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE

- 3.1. DEFINICIÓN DEL ÁMBITO DE ESTUDIO Y COMPONENTES
- 3.2. INCARDINACIÓN EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA
  - 3.2.1. ETCV: Desarrollo económico y territorio
  - 3.2.2. ETCV: Ocupación racional y sostenible del suelo
  - 3.2.3. La infraestructura verde
  - 3.2.4. Caracterización territorial
    - i. Factores ambientales incidentes en el ámbito de estudio
    - ii. Características fisiográficas y litológicas del ámbito.
    - iii. Recursos ambientales y territoriales incidentes en el ámbito de estudio
    - iv. Factores sectoriales incidentes en el ámbito de estudio
    - v. Factores de riesgos ambientales y territoriales
- 3.3. CUENCA VISUAL. ÁMBITO DEL ESTUDIO
- 3.4. UNIDADES DE PAISAJE
- 3.5. RECURSOS PAISAJÍSTICOS
  - 3.5.1. Recursos de interés ambiental
  - 3.5.2. Recursos de interés cultural
  - 3.5.3. Recursos de interés visual
- 3.6. VALOR Y FRAGILIDAD DEL PAISAJE
  - 3.6.1. Valoración de las unidades de Paisaje
  - 3.6.2. Valoración de los Recursos Paisajísticos
- 3.7. NORMAS, PLANES, ESTUDIOS Y PROYECTOS DE CARÁCTER TERRITORIAL, URBANÍSTICO, AMBIENTAL O DE CARÁCTER SECTORIAL QUE LE SEAN DE APLICACIÓN
  - 3.7.1. Normas de carácter paisajístico



### 3.8. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

- 3.8.1. Identificación de los impactos potenciales
- 3.8.2. Grado de sensibilidad del paisaje
- 3.8.3. Clasificación de los impactos paisajísticos
- 3.8.4. Predicción de la importancia del impacto antes y después de las medidas correctoras

### 3.9. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN VISUAL

- 3.9.1. Estudio y valoración de la visibilidad de la actuación
- 3.9.2. Análisis de visibilidad

### 3.10. RESULTADOS Y CONCLUSIONES DE LA VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y VISUAL. SITUACIÓN EXISTENTE Y PREVISIBLE CON LA ACTUACIÓN PROPUESTA

## 4. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

- 4.1. NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA:

## 5. CONCLUSIÓN

## II.- PLANOS

01	ENCUADRE TERRITORIAL. EMPLAZAMIENTO	1/2.500
02	PLANEAMIENTO VIGENTE. PGOU 1989. Plano SU24 SU 29, Clasificación del suelo. Detalle suelo urbano y urbanizable	1/5.000
03	PLANEAMIENTO VIGENTE SOBRE CARTOGRAFIA MUNICIPAL. CLASIFICACION DEL SUELO	1/1.500
04	PLANEAMIENTO VIGENTE SOBRE CARTOGRAFIA MUNICIPAL. CALIFICACION DEL SUELO	1/1.500
05	AMBITO DEL PLAN SOBRE TOPOGRAFICO ACTUAL	1/1.500
06	ÁMBITO DEL PLAN SOBRE ORTOFOTO ACTUAL	1/1.500
07	CUENCA VISUAL. ÁMBITO DEL ESTUDIO	1/30.000
08	UNIDADES DE PAISAJE	1/30.000
09	RECURSOS PAISAJÍSTICOS DE INTERÉS AMBIENTAL	1/15.000
10	RECURSOS PAISAJÍSTICOS DE INTERÉS CULTURAL	1/15.000
11	RECURSOS PAISAJÍSTICOS DE INTERÉS VISUAL	1/10.000
12	PUNTOS DE OBSERVACIÓN	1/10.000

## 1. INTRODUCCIÓN

### 1.1. PROCEDENCIA Y OBJETO DE LA FORMULACIÓN DEL ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

La Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Alcoy (en adelante MpPG) en el ámbito de la Colonia de Aviación, de la que es anexo el presente documento, es promovida por el Ayuntamiento de Alcoy, que encarga su redacción a AIC EQUIP, por medio de sus profesionales.

La finalidad del presente documento es garantizar la integración del ámbito para incorporarlo e integrarlo con su entorno inmediato, adaptando el tejido urbano al de la zona.

El presente documento es copia de su original del que son autores. 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.

### 1.2. ANTECEDENTES

La Colonia de Aviación debe su origen a la instalación en el alto de la Sierra Aitana del escuadrón 876 de la fuerza aérea estadounidense, a raíz de los acuerdos del gobierno español con los Estados Unidos en los años cincuenta. Los militares norteamericanos operaban en colaboración con las fuerzas aéreas españolas a fin de adiestrarlas en la vigilancia del espacio aéreo. como lugar de residencia de las familias se escogió la ciudad de Alcoy, en los terrenos donde todavía hoy se encuentra la Colonia.

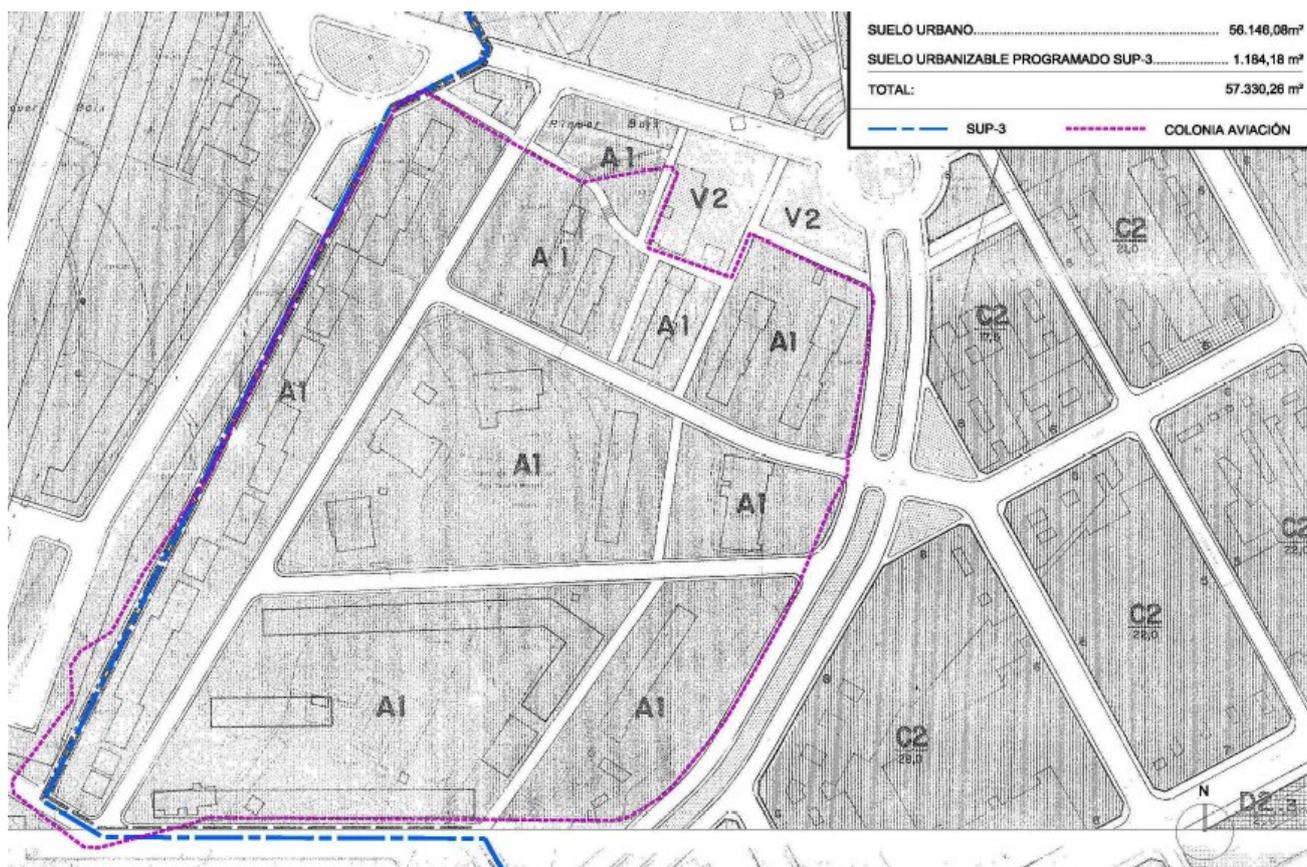


Fuente: Ayuntamiento de Alcoy

Las viviendas, inauguradas a finales de los años sesenta, se construyeron siguiendo las pautas del modelo de vida americano de la época, rodeadas de césped y dotadas de todos los servicios necesarios como escuela, cine, economato, club de oficiales y suboficiales, pistas deportivas y piscinas. El conjunto de los terrenos, edificios e instalaciones que constituye la Colonia fue adscrito al Patronato de Casas del Ministerio del Aire por Decreto

3021/1967, de 7 de diciembre, a fin de que las construcciones existentes o que pudieran construirse en lo sucesivo fueran utilizadas por su personal en régimen de alquiler.

El PGOU, 20 de julio de 1989, aprobado por resolución del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, determina que los terrenos de la Colonia de Aviación están situados en suelo urbano, en la zona calificada como residencial multifamiliar abierta, siéndoles de aplicación la ordenanza de edificación abierta extensiva A1 y los artículos correspondientes a red viaria.



Plano I03 – Planeamiento vigente: Plan General 1989, Plano SU24, SU29. Clasificación del Suelo. Detalle del suelo urbano y urbanizable.

El ámbito objeto del *“Acuerdo para el Desarrollo Urbanístico de la Colonia de Aviación en Alcoy entre el Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa y el Ayuntamiento de Alcoy”* (en adelante ADUCA), firmado en julio de 2017, delimita una superficie total, según la cartografía municipal de 57.330,26 m<sup>2</sup>, de una única titularidad. La zona de la Colonia de Aviación se encuentra al suroeste del casco urbano en terrenos clasificados en gran parte, 56.146,08m<sup>2</sup>, como urbanos (que son objeto de la presente modificación), y una pequeña porción de 1.184,18m<sup>2</sup> clasificados como urbanizables dentro del sector SUP-3, y que se desarrollarán conjuntamente con este último.

### 1.3. RÉGIMEN JURÍDICO

El régimen jurídico aplicable a la presente modificación es el dispuesto en la LOTUP, con las siguientes matizaciones derivadas de sus disposiciones transitorias



La Disposición Transitoria tercera establece:

“Ejecución de los planes:

*1. Los planes aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley o que, por aplicación de la disposición transitoria primera, se aprueben sin adaptarse a ella, se ejecutarán y aplicarán según sus propios contenidos, sin que la presente ley implique modificación de sus determinaciones físicas, ni del contenido de los derechos y aprovechamientos objetivos o tipo que de ellos se deriven (...).”*

De conformidad con la referida Disposición Transitoria se deriva que respecto al procedimiento será de aplicación la LOTUP, por tanto, a los efectos de procedimiento y competencia en la aprobación de la presente modificación, el artículo 63 de la LOTUP, establece que la modificación de los planes se realizará por el procedimiento establecido para su aprobación.

La modificación objeto de este documento consiste en la adecuación y cambio de determinados parámetros urbanísticos, dentro de la ordenación pormenorizada, tratándose de una modificación de índole menor, que no afecta a la ordenación estructural, por lo que la competencia para su aprobación corresponde al Ayuntamiento según el artículo 44.5 de la LOTUP, que establece que los ayuntamientos son competentes para la formulación y tramitación de los planes de ámbito municipal, y la aprobación de aquellos que fijen o modifiquen la ordenación pormenorizada. Por tanto, la modificación propuesta tiene un contenido de alcance de ordenación muy limitado, dentro de los establecidos en el artículo 35 de la LOTUP, sobre “determinaciones de la ordenación pormenorizada”.

La presente MpPG incide únicamente en la ordenación pormenorizada, incluyendo en esta las determinaciones de los instrumentos de rango superior vigentes y las determinaciones de carácter estructural que estos definen.

#### 1.4. ALCANCE

De acuerdo con el artículo 6 de la LOTUP:

*Paisaje es cualquier parte del territorio, tal y como es percibido por sus habitantes, cuyo carácter resulta de la interacción de factores naturales y humanos.*

*El paisaje se integrará en todas las políticas sectoriales que incidan en el mismo, tanto a escala autonómica, como a escala supramunicipal o local. En concreto, la planificación territorial y urbanística, en el marco del Convenio Europeo del Paisaje, se orientará por las siguientes finalidades:*

- *Conservará y valorizará los paisajes más valiosos y socialmente apreciados que identifique, integrando los paisajes de relevancia regional definidos por la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, por los planes de acción territorial que los desarrollen en esta materia, o los delimitados con un carácter relevante por normas nacionales o internacionales.*
- *Adoptará medidas de gestión, mejora y salvaguarda de la calidad, tanto de los paisajes naturales y rurales como de los urbanos y periurbanos, a partir de los objetivos de calidad paisajística que se establezcan para los mismos.*



- Formulará medidas como resultado de la participación pública y de la coordinación de las distintas administraciones competentes, mediante la incorporación de instrumentos para la protección, gestión y ordenación del paisaje.
- El paisaje condicionará la implantación de usos, actividades e infraestructuras, la gestión y conservación de espacios naturales y la conservación y puesta en valor de espacios culturales, mediante la incorporación en sus planes y proyectos condicionantes, criterios o instrumentos de paisaje.

Los estudios de integración paisajística (en adelante EIP), que valoran los efectos sobre el carácter y la percepción del paisaje de planes no sometidos a evaluación ambiental y territorial estratégica, así como de proyectos y actuaciones con incidencia en el paisaje y establecen medidas para evitar o mitigar los posibles efectos negativos, conforme al anexo II de la LOTUP.

En el artículo 8 de la LOTUP, se establecen los criterios generales de la ordenación e integración paisajística. En él se determina:

*La planificación territorial y urbanística, la implantación de usos y los proyectos de infraestructuras, preservarán y potenciarán la calidad de los paisajes y su percepción visual aplicando los siguientes criterios:*

a) *Las construcciones se adaptarán al medio en el que se sitúen, sea rural o urbano, teniendo en cuenta los elementos culturales existentes en el ámbito de la actuación.*

b) *Se respetarán los elementos culturales, la topografía y la vegetación como elementos conformadores del carácter de los paisajes, considerándolos condicionantes y referentes de los proyectos.*

c) *Todas las actuaciones garantizarán la correcta visualización y acceso al paisaje. Para ello:*

*1.º Mantendrán el carácter y las condiciones de visibilidad de los paisajes de mayor valor, especialmente los agropecuarios tradicionales, los abiertos y naturales, las perspectivas de conjuntos urbanos históricos o tradicionales, los elementos culturales y el entorno de recorridos escénicos.*

*2.º Con carácter general, se preservarán de la urbanización y de la edificación los elementos dominantes que constituyen referencias visuales del territorio: crestas de montañas, cúspides del terreno, bordes de acantilados, zonas con pendientes elevadas, hitos y elevaciones topográficas.*

*3.º Respetarán zonas de afección paisajística y visual en torno a los puntos de observación que faciliten las vistas más significativas de cada lugar y los que contribuyan a la puesta en valor de la infraestructura verde.*

d) *Las unidades de paisaje, definidas como las áreas geográficas con una configuración estructural, funcional o perceptiva diferenciada, que han adquirido los caracteres que las definen a lo largo del tiempo, constituirán una referencia preferente en la zonificación del territorio propuesta en los planes territoriales y urbanísticos.*

e) *Los desarrollos territoriales y urbanísticos se integrarán en la morfología del territorio y del paisaje, definiendo adecuadamente los bordes urbanos y la silueta urbana, y preservando la singularidad paisajística y la identidad visual del lugar.*



*f) La planificación urbanística y territorial adoptará determinaciones para el control de los elementos con incidencia en la calidad del paisaje urbano, garantizando con el diseño de los espacios públicos y el viario la funcionalidad de la infraestructura verde y el mantenimiento de las principales vistas y perspectivas que lo caracterizan.*

De acuerdo con el artículo 41 de la LOTUP que se regula el contenido de los Estudios de Detalle, se establece en su punto cuarto que estos contendrán la documentación informativa y normativa propia que sea adecuada a sus fines e incluirán un análisis de su integración en el paisaje urbano.

### 1.5. AGENTES

<b>Proponente</b>	Ayuntamiento de Alcoy
<b>Representante legal</b>	D. Antonio Francés Pérez Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Alcoy
<b>Condiciones del interesado</b>	El Ayuntamiento de Alcoy reúne la condición de interesado en la tramitación de la presente modificación.  De acuerdo con los artículos 2.1 y 44.5 de la LOTUP los ayuntamientos son competentes para la formulación y tramitación de los planes de ámbito municipal y la aprobación de aquellos que fijen o modifiquen la ordenación pormenorizada.
<b>Equipo Redactor</b>	El presente documento es promovido por el Ayuntamiento de Alcoy, que encarga su redacción a AIC EQUIP, por medio de sus profesionales.  Su redacción ha sido realizada, principalmente, por Juan Añón Gómez, nº colegiado 2273 y Gabriel Doménech Bardisa, nº colegiado 8473, del Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana, Arquitecto Director de AICEQUIP, S.L. y sus colaboradores.



## 2. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

### 2.1. MOTIVACIÓN DE LA ACTUACIÓN

La MpPG propone modificar la ordenación urbanística del ámbito clasificado como suelo urbano de la Colonia de Aviación para incorporarlo e integrarlo con su entorno inmediato, adaptando el tejido urbano al de la zona, obteniendo una gran superficie de equipamiento público capaz de reducir el déficit de infraestructuras dotacionales existentes en el barrio, a la par que permitir la realización obras de nueva edificación, en sustitución de los inmuebles previamente demolidos, que permitan agrupar edificabilidad en algunos lugares para liberar suelo de otros, repartiendo la edificabilidad no materializada del sector.

En las reuniones mantenidas, desde hace unos años, entre el Ayuntamiento de Alcoy y el INVIED se puso de manifiesto el interés por parte de este último de abrir el complejo de la Colonia de Aviación a la ciudad y de segregar una serie de componentes para poder enajenarlos. En el momento actual, los terrenos, las edificaciones y las instalaciones de la Colonia constituyen una única finca registral. Por su parte, los residentes plantearon la voluntad de mantener sus viviendas en las edificaciones existentes. Finalmente, el Ayuntamiento señaló la necesidad de ordenar urbanísticamente esta zona teniendo en cuenta el entorno inmediato.

La voluntad del Ayuntamiento en este sentido va por la elaboración de una propuesta de ordenación que permita integrar el ámbito en su entorno inmediato (trama urbana del Barrio de Santa Rosa), manteniendo la mayor parte de la edificación existente y generando dos solares que pudieran ser construidos en un futuro próximo, en sustitución de otras edificaciones, además de integrar los objetivos ambientales que signifiquen una transformación profunda de dicho ámbito sin que pierda su singularidad. Esta ordenación mejorará al mismo tiempo el conjunto del barrio, en línea con lo que establece la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, integrando los principios de sostenibilidad económica, social y medioambiental.

De modo congruente con las directrices del PGOU, en aras de posibilitar llevar a cabo las directrices establecidas en el ADUCA, se procederá a la modificación de ciertos parámetros urbanísticos propios de la ordenación pormenorizada, de forma que se pueda establecer el conjunto urbanístico propuesto, cuya implantación se ve en la actualidad limitada por los parámetros vigentes.

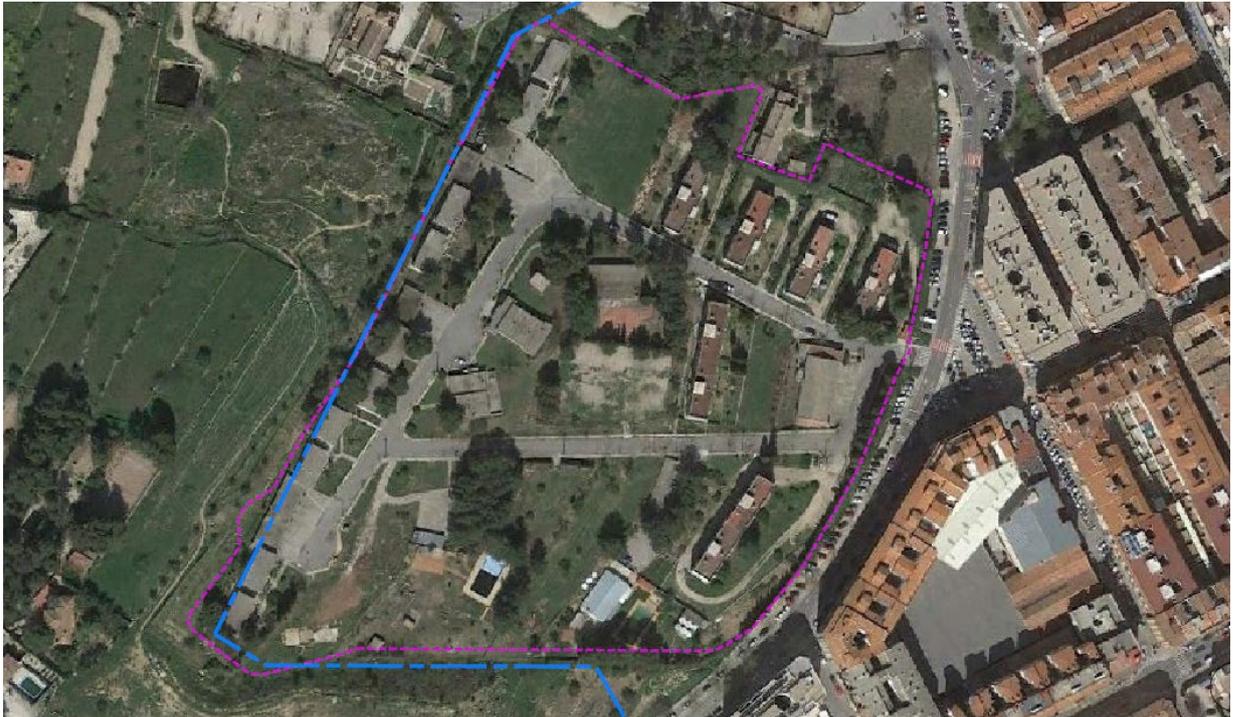
El objeto se circunscribe a la modificación de ciertos parámetros de las normas urbanísticas del PGOU vigente y de los planos de ordenación para el ámbito de suelo urbano de la Colonia de Aviación, no afectando a la clasificación, calificación ni edificabilidad del sector. Igualmente, la modificación propuesta no altera los estándares del suelo.

### 2.2. NATURALEZA DE LA ACTUACIÓN

La transformación que se propone para este espacio no tiene incidencia negativa en el carácter y la percepción del paisaje, puesto que no se altera la ordenación existente, sino que se integra en la trama urbana, en los términos que establece el convenio, modificando únicamente ciertos parámetros de la ordenación pormenorizada.

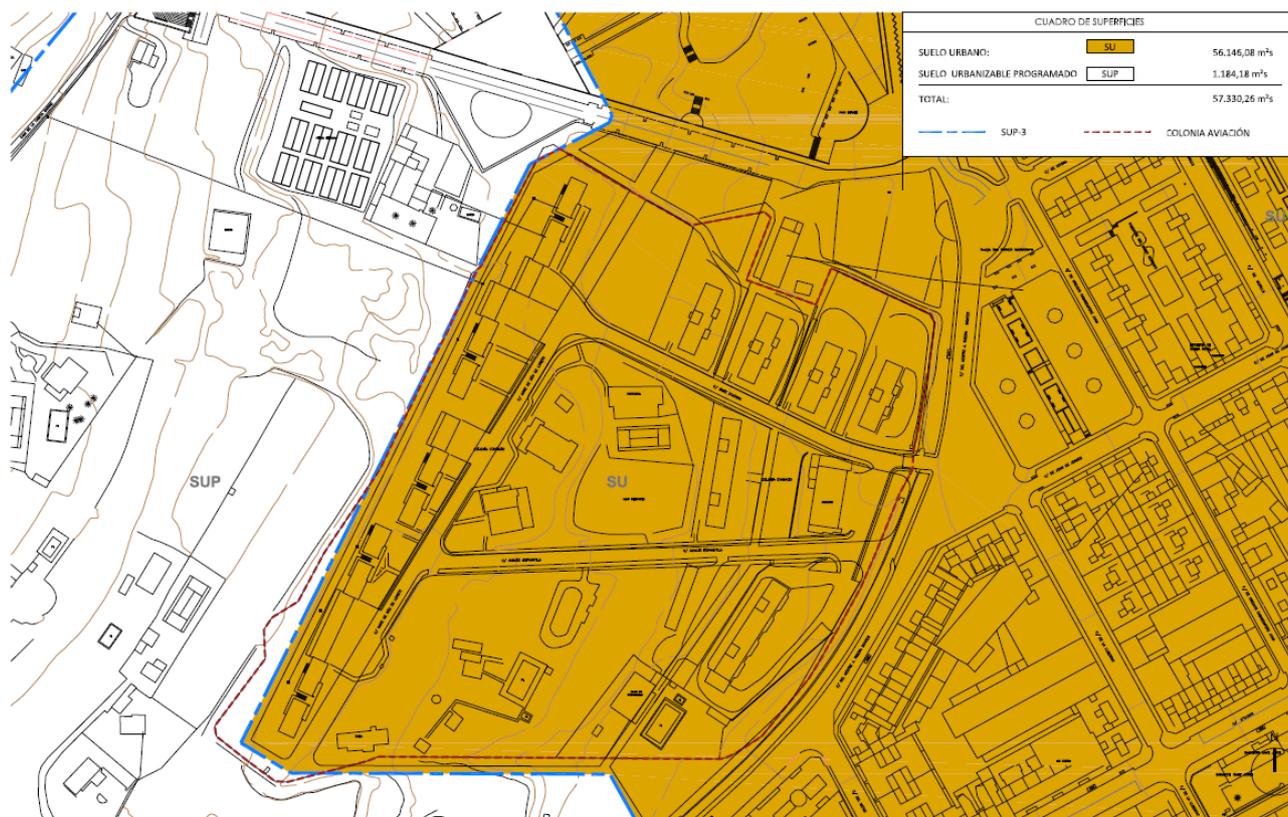
### 2.3. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

El ámbito del presente documento se corresponde con el sector de suelo urbano denominado Colonia de Aviación, situado en la calle Mestre J. Ribera Montes, número 20, de parcela única y suelo calificado por el PGOU como Residencial.



Plano I06 – Ámbito de la MpPG sobre ortofoto

El ámbito objeto del *“Acuerdo para el Desarrollo Urbanístico de la Colonia de Aviación en Alcoy entre el Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa y el Ayuntamiento de Alcoy”* (en adelante ADUCA), firmado en julio de 2017, delimita una superficie total, según la cartografía municipal de 57.330,26 m<sup>2</sup>, de una única titularidad. La zona de la Colonia de Aviación se encuentra al suroeste del casco urbano en terrenos clasificados en gran parte, 56.146,08m<sup>2</sup>, como urbanos (que son objeto de la presente modificación), y una pequeña porción de 1.184,18m<sup>2</sup> clasificados como urbanizables dentro del sector SUP-3, y que se desarrollarán conjuntamente con este último. De los terrenos clasificados como urbanos, están calificados mayoritariamente como zona A-1 Edificación Abierta Extensiva (47.249,82m<sup>2</sup>) y el resto como red viaria (8.899,22m<sup>2</sup>). La delimitación exacta de dicho ámbito queda reflejada en los planos de información de la presente MpPG.



Plano I04 – Planeamiento vigente sobre cartografía municipal. Clasificación del suelo.

Según los datos que figuran en el catastro inmobiliario, su referencia catastral es 8462313YH1889S0001RB y cuenta en la actualidad con una superficie construida de 8.798m<sup>2</sup>, siendo el año de construcción de las edificaciones de 1960. La parcela está construida sin división horizontal. La superficie de la parcela catastral es de 57.374 m<sup>2</sup>.

## 2.4. IMPLANTACIÓN EN EL ENTORNO

El ámbito territorial de la presente solicitud se ubica en la Colonia de Aviación de Alcoy. Los terrenos incluidos en este sector están clasificados en su mayoría como suelo urbano (objeto de la presente modificación) y una pequeña parte como suelo urbanizable.

Se trata de un reducido ámbito correspondiente a un sector urbanizado, que se integra perfectamente en la trama urbana consolidada. Actualmente el sector se encuentra vallado, con uso privado, pero edificado, en el borde urbano oeste de la ciudad, colindante a la zona residencial de Santa Rosa.

Las condiciones medioambientales del sector mejoran con la modificación propuesta ya que permitirá modificar la ordenación urbanística del ámbito para incorporarlo e integrarlo con su entorno inmediato, adaptando el tejido urbano al de la zona, obtener una gran superficie de equipamiento público y zonas verdes públicas reduciendo el déficit dotacional del barrio, y además, definir las obras de rehabilitación edificatoria que permitan recuperar aquellos inmuebles que presentan insuficiencia o degradación integrando el concepto de ecobarrio y medidas sostenibles a las mismas actuaciones.



## 2.5. ORDENACIÓN PROPUESTA

### 2.5.1. Objeto de la ordenación propuesta

De acuerdo con los objetivos descritos en el apartado 6 de la Memoria Informativa, los criterios sobre los que se ha formulado la presente MpPG pretenden, de una parte, mantener los derechos y deberes urbanísticos que la legislación sectorial y el vigente PGOU establecen y, de otra, mejorar y completar la urbanización con la realización de las obras y la modernización de los servicios que resulten necesarios, poniendo a disposición de la Administración actuante los viales, espacios libres y servicios urbanísticos actualmente existentes, libres de cargas y gravámenes y, asimismo, proceder a la cesión gratuita al Ayuntamiento para su incorporación al dominio público.

Todo ello, además, con la finalidad de poder cumplir con tres objetivos fundamentales:

1. Modificar la ordenación urbanística del ámbito para incorporarlo e integrarlo con su entorno inmediato, adaptando el tejido urbano al de la zona. Además, se pretende obtener una gran superficie de equipamiento público situada en la parte central que permitirá reducir el déficit de infraestructuras dotacionales existentes en el barrio.
2. Definir las obras de rehabilitación edificatoria que permitan recuperar aquellos inmuebles que presentan insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad, todo ello para que el INVIED pueda dar cumplimiento a las “Medidas de apoyo a la movilidad geográfica de los miembros de las Fuerzas Armadas”.
3. Realizar obras de nueva edificación en sustitución de los inmuebles previamente demolidos que permitan agrupar edificabilidad en zonas concretas del

Para ello, la presente MpPG permitirá:

1. Mantener la edificabilidad neta del sector, a razón de 0,5m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s para suelo con aprovechamiento lucrativo A1, permitiendo materializar un aprovechamiento máximo de 23.623'41m<sup>2</sup>t. Esto es, de los 56.146,08m<sup>2</sup>s del Sector, 47.246,82m<sup>2</sup>s están calificados como A1, y, por tanto, tienen aprovechamiento, y el resto, 8.899,22m<sup>2</sup>s están calificados como red viaria.
2. Permitir materializar 16.974'38m<sup>2</sup>t, previamente no materializados, además de los 6.648'96m<sup>2</sup>t correspondientes a las edificaciones existentes en la actualidad.
3. Obtener 27.199'91m<sup>2</sup> de suelo dotacional público, como equipamientos, red viaria y zonas verdes para la ciudad.
4. Reordenar el sector, para hacer posible el ADUCA, asignando a cada parcela resultante la subzona de ordenación urbanística correspondiente, así como la edificabilidad máxima de cada una de ellas.

### 2.5.2. Parámetros urbanísticos propuestos

En el presente apartado se establece relación de los artículos del PGOU que son objeto del presente documento y el alcance de su modificación queda descrito en la memoria de la MpPG.

- a) **Modificación del Artículo 360 de las NNUU del PGOU– Ámbito y división en zonas**
- b) **Modificación del Artículo 364 de las NNUU del PGOU– Condiciones de ocupación de la edificación**
- c) **Modificación del Artículo 365 de las NNUU del PGOU– Condiciones de Edificabilidad**
- d) **Modificación del Artículo 367 de las NNUU del PGOU– Ámbito**



e) **Modificación del Artículo 369 de las NNUU del PGOU– Tipología de edificación**

**2.5.3. Sus efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio, tomando en consideración el cambio climático**

El objeto de la actuación no se trata solo de integrar el ámbito de suelo urbano de la Colonia de Aviación en la trama urbana del barrio de Santa Rosa, sino de integrar también los objetivos ambientales que signifiquen una transformación profunda de dicho espacio, sin que este pierda su singularidad, mejorando al mismo tiempo el conjunto del barrio.

La actuación se encuadra en la línea temática de los “ecobarrios” como pieza necesaria en la recuperación de la ciudad, teniendo en cuenta los principios de sostenibilidad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, eficiencia energética y complejidad funcional.

Las mejoras territoriales serán evidentes, ya que su desarrollo permitirá alcanzar los objetivos que el ADUCA persigue desde y que se refuerzan desde la formulación de los principios estratégicos que articulan la presente solicitud:

- Incorporar e integrar la nueva ordenación urbanística con su entorno inmediato, adaptando el tejido urbano al de la zona.
- Obtener una gran superficie dotacional, con equipamientos públicos, en la parte central del complejo, y zonas verdes públicas (parques y jardines) que permitirán reducir el déficit de infraestructuras dotacionales en el barrio.
- Permitir la definición de las obras de rehabilitación edificatoria necesarias, que permitan recuperar aquellos inmuebles que presentan insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad.
- Fomentar y facilitar el cumplimiento, por parte del INVIED, a las “Medidas de apoyo a la movilidad geográfica de los miembros de las Fuerzas Armadas”.
- Realización de obras de nueva edificación en sustitución de los inmuebles previamente demolidos que permitan agrupar edificabilidad existente, previamente no materializada, en zonas concretas del ámbito, para poder liberar espacio en otras como las zonas verdes o los equipamientos.
- Favorecer e impulsar las obras de reurbanización de la red viaria existente para integrarla a la red urbana en condiciones adecuadas de ser conectada con el entorno urbano consolidado y con los futuros sectores de desarrollo.

Se estima que la actuación prevista tendrá efectos significativos de mejora sobre el medio ambiente, por un lado, con la implantación de sistemas de elevada eficiencia energética y el empleo de sistemas constructivos pasivos, y por otro, por la dignificación y socialización del entorno donde se ubica.

Supondría en definitiva de **una mejora clara de las condiciones urbanas, sociales y medioambientales** al tiempo que se la consecución de esta actuación permitiría a la ciudad de Alcoy abrir a la ciudad e incorporar al entorno urbano una parte de la ciudad hasta ahora de disfrute privado y exclusivo, subsanar el déficit dotacional en el barrio al incorporar una amplia superficie de equipamientos múltiples y zonas verdes públicas, hasta ahora inexistentes, además de anexionar y prolongar la red viaria existente en el interior del complejo para comunicar con el resto de sectores urbanos.



### 3. CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE

#### 3.1. DEFINITICIÓN DEL ÁMBITO DE ESTUDIO Y COMPONENTES

#### 3.2. SU INCARDINACIÓN EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

De acuerdo con la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana (en adelante ETCV) el ámbito de referencia se ubica en:

- Área funcional: Alcoy
- Comarca: Hoya de Alcoy (l'Alcoià)
- Ámbito: Franja intermedia
- Área Urbana Integrada: Alcoy
- Forma parte del sistema nodal de referencia
- Tipo de nodo: Centro de polaridad principal
- Mercado local de trabajo: Alcoy

#### 3.2.1. ETCV: Desarrollo económico y territorio

En relación con el “DESARROLLO ECONÓMICO Y TERRITORIO”, la actuación que se pretende se estima coincidente con el Título II de la ETCV.

#### **Directriz 24**

##### **Objetivo de la Estrategia Territorial en relación con el desarrollo económico**

(...)

2. La consecución de este modelo está fuertemente condicionada por la sostenibilidad del territorio, entendida como la compatibilidad entre su uso ligado a actividades económicas y la conservación y puesta en valor de los activos ambientales, paisajísticos y culturales de los cuales es portador.

3. El territorio es el único activo económico que no se puede deslocalizar, y como tal todas las acciones que sobre él se produzcan deben ser evaluadas considerando sus efectos económicos, ambientales y sociales, tanto actuales como futuros.

(...)

#### **Directriz 26.**

##### **Eficiencia en el uso de los recursos**

Las actuaciones públicas en materia del uso eficiente de recursos deberán llevar a cabo las siguientes estrategias:

(...)

k) Reducir la huella ecológica en el territorio.

(...)

n) Reducir en la medida de lo posible los movimientos de tierra por motivos de eficiencia energética, contaminación y calidad del paisaje.

(...)

p) Adaptar la morfología urbana y las tipologías edificatorias a las condiciones bioclimáticas específicas del territorio valenciano.

(...)



### **Directriz 27.**

#### **Los activos del territorio y la competitividad económica**

*Las actuaciones públicas en materia de territorio como activo de la competitividad económica deberán llevar a cabo las siguientes estrategias:*

(...)

*c) Considerar el consumo eficiente de suelo, agua y energía como indispensables para alcanzar un desarrollo sostenible del territorio.*

(...)

*e) Considerar la actividad agraria como estratégica para el territorio por su funcionalidad económica, ambiental y social.*

(...)

*j) Internalizar los costes ambientales y el valor de los servicios de los ecosistemas y la biodiversidad.*

*k) Asegurar la restauración de los efectos negativos ocasionados por los impactos ambientales, la recuperación del capital natural y su funcionalidad.*

*l) Desarrollar proyectos demostrativos que sean transformadores del territorio y con impactos positivos en materia económica, ambiental y social.*

(...)

*n) Garantizar una buena calidad del agua, del suelo y del aire, y también del paisaje, como elementos fundamentales de la mejora de la salud pública.*

*o) Fomentar una cultura de la calidad territorial, paisajística y de la valoración de sus elementos identitarios.*

*p) Garantizar el uso público racional y sostenible del territorio para todos los colectivos sociales, evitando sobrepasar la capacidad de carga de los ecosistemas.*

*q) Potenciar el paisaje y la diversidad urbana y territorial como recurso de competitividad económica.*

*r) Garantizar el suelo necesario para la implantación de actividades con fuerte contenido innovador.*

(...)

*v) Fomentar las ciudades tranquilas, el comercio justo, los productos locales, el comercio de proximidad y la agricultura ecológica.*

(...)

### **Directriz 36**

#### **Mejora de la cohesión territorial**

*Las actuaciones públicas en materia cohesión territorial deberán llevar a cabo las siguientes estrategias:*

(...)

*d) Evitar discriminar el territorio en cuanto a la dotación de infraestructuras sociales, básicas y de movilidad.*

*e) Fomentar el acceso al disfrute del paisaje como elemento de bienestar individual, social y de mejora de la salud pública.*

(...)

### **3.2.2. ETCV: Ocupación racional y sostenible del suelo**

En relación con la "OCUPACIÓN RACIONAL Y SOSTENIBLE DEL SUELO", la actuación que se pretende se estima coincidente con el Título IV de la ETCV.



## **Directriz 78.**

### **Principios directores de la ocupación racional y sostenible del suelo para uso residencial**

1. Las administraciones públicas integrarán en sus políticas y actuaciones con proyección sobre el territorio en materia de ocupación de suelo para uso residencial a los siguientes principios directores:

a) *Compatibilizar el crecimiento urbanístico con el mantenimiento de la funcionalidad de la infraestructura verde del territorio.*

b) *Integrar el crecimiento de los usos residenciales en el paisaje considerando su localización en el territorio, ordenación pormenorizada y calidad arquitectónica de forma que se preserve la identidad y los valores del paisaje donde se ubiquen.*

c) *Apoyar los crecimientos urbanos en el sistema de ciudades, reforzando las polaridades de los nodos que produzcan una vertebración territorial más eficiente.*

d) *Reforzar el carácter polinuclear de la Comunitat Valenciana y su diversidad urbana.*

e) *Alcanzar masas críticas en los tejidos urbanos que permitan rentabilizar los sistemas de transporte público y los equipamientos de cohesión social.*

f) *Procurar la creación de cinturones verdes alrededor de los núcleos urbanos, que pueden estar formados por los paisajes agrícolas habituales de cada zona, favoreciendo su singularidad física y visual.*

g) *Favorecer la diversidad urbana mediante la mezcla de usos, de tipologías, de rentas, de comunidades y de un modelo urbanístico que preserve y extienda la ciudad mediterránea tradicional.*

h) *Evitar los continuos urbanos y conurbaciones no deseadas favoreciendo modelos compactos discontinuos apoyados en la estructura urbana existente.*

(...)

j) *Excepcionar las nuevas piezas urbanas en el territorio priorizando la consolidación y extensión de los tejidos urbanos existentes.*

k) *Armonizar el crecimiento de los nuevos desarrollos urbanísticos con el crecimiento de la población en el territorio.*

(...)

n) *Extender la infraestructura verde del territorio a los tejidos urbanos, conectando e integrando paisajísticamente los espacios verdes urbanos con los elementos de esta infraestructura en el exterior de dichos tejidos.*

o) *Desarrollar itinerarios peatonales y carriles bici para comunicar los núcleos urbanos entre sí y de estos con otras implantaciones en el territorio.*

p) *Preservar las vistas principales hacia los elementos y paisajes más significativas evitando su ocultación por nuevas edificaciones, y en especial en los accesos a los municipios.*

q) *Fomentar la reconversión de espacios urbanos degradados u obsoletos, adaptándolos a nuevos usos de mayor cualificación.*

2. Estos principios directores deben ser tenidos en cuenta en la formulación y aprobación del planeamiento urbanístico y territorial, sin perjuicio de disposiciones normativas más específicas.

### **3.2.3. La infraestructura verde**

#### **a) Definición de la infraestructura verde**

Definida en 1999 como una red interconectada de espacios verdes que conserva los valores y funciones naturales de los ecosistemas y proporciona unos beneficios a la población derivados de ello. En el año 2006, la Generalitat incorporó a su ordenamiento jurídico el concepto de Infraestructura Verde, a través del Reglamento de Paisaje de la Comunitat Valenciana, definiéndola como: Un conjunto integrado y continuo de espacios libres de edificación, de interés medioambiental, cultural, visual o recreativo, así como sus conexiones ecológicas y funcionales.



Posteriormente, en los años 2009, la ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje considera la Infraestructura Verde como la infraestructura territorial básica para el desarrollo futuro.

*La consideración de la Infraestructura Verde y el Paisaje como elemento estructural básico de ordenación, supone un cambio revolucionario en la forma de hacer, en la forma de crecer futura. La Infraestructura Verde debe guiar los crecimientos futuros compatibilizando el mantenimiento de los recursos ambientales, paisajísticos y culturales, con el crecimiento económico sostenible y con la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos.*

La función de la infraestructura verde se puede resumir en:

- Proteger los paisajes valiosos y los espacios de interés ambiental, cultural, visual y social.
- Preservar la conectividad de los paisajes garantizando las conexiones funcionales, físicas y visuales.
- Mejorar la accesibilidad al paisaje mediante la dotación de áreas recreativas al aire libre y el fomento del paisaje como elemento de disfrute social, promoviendo y regulando la accesibilidad al mismo.
- Crear áreas de transición entre usos diferentes, favoreciendo la integración de los nuevos usos en el paisaje y manteniendo zonas de transición entre distintos usos del territorio.
- Actuar como marco de referencia territorial para el desarrollo de nuevas actividades y usos.

Por tanto, la toma en consideración de la Infraestructura verde tiene por objetivo compatibilizar la protección y puesta en valor del paisaje con un desarrollo urbano y socioeconómico sostenible del territorio. Sobre este objetivo principal se articulan los objetivos pormenorizados y las estrategias del análisis de la MpPG.

La consideración del paisaje en los procesos de planificación y la delimitación de la Infraestructura Verde como marco de desarrollo es imprescindible para crecer bien, de forma ordenada, partiendo de la premisa de que el paisaje es un recurso económico a explotar y, por lo tanto, todo el suelo libre de edificación no es susceptible de ocupación.

La Infraestructura Verde está integrada por:

1. Los recursos de interés ambiental, cultural y visual.
2. Los espacios que deben quedar libres de edificación.
3. Por los elementos de conexión de estos espacios.

En el presente apartado se analiza la infraestructura verde, la capacidad del suelo previsto, para acoger este uso valorando, los siguientes factores incidentes en el ámbito de estudio:

- Ambientales incidentes en el ámbito de estudio.
- Sectoriales, territoriales y urbanísticos.
- De riesgos ambientales y territoriales

Estableciendo en su conclusión, en el caso de existir alguna afección, las medidas correctoras oportunas

## **b) La infraestructura verde en el ámbito de estudio**

El ámbito de estudio constituye un área de suelo integrado en trama urbana consolidada, con las conexiones viarias y de infraestructuras ejecutadas y en funcionamiento, y de reducidas dimensiones. Nos encontramos en un ámbito urbano, que requiere pequeños ajustes en la definición de sus parámetros urbanísticos para cumplir los objetivos establecidos en el ADUCA.

En consecuencia, no se ocupa nuevo suelo para desarrollos urbanísticos. Su clasificación, calificación e intensidad de uso, ya están definidos y previstos por el planeamiento municipal en vigor. Por ello, se estima que la actuación propuesta no tiene una incidencia en relación con la infraestructura verde negativa. De hecho, con la modificación

puntual objeto de la presente solicitud de inicio se pretende obtener casi la mitad de la superficie del ámbito como suelo dotacional público, de los cuales, 11.139,14m<sup>2</sup>s se obtienen como zonas verdes y 7.430,25m<sup>2</sup>s como equipamientos, subsanando el déficit dotacional en el entorno próximo. Con todo se analiza pormenorizadamente el ámbito en relación con dicha infraestructura para garantizar su compatibilidad y establecer en su caso directrices futuras para el proyecto arquitectónico que se construya en él.

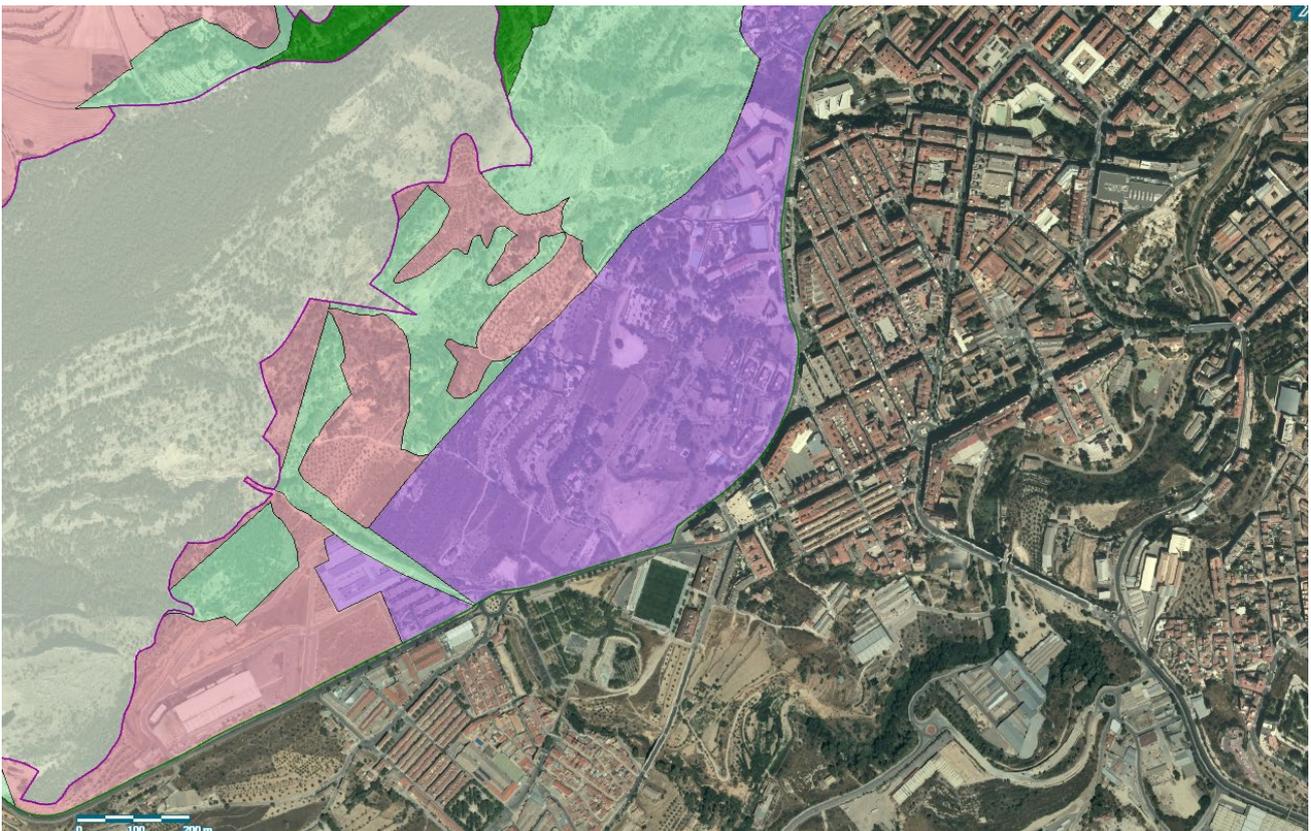
### 3.2.4. Caracterización territorial

#### i) Factores ambientales incidentes en el ámbito de estudio

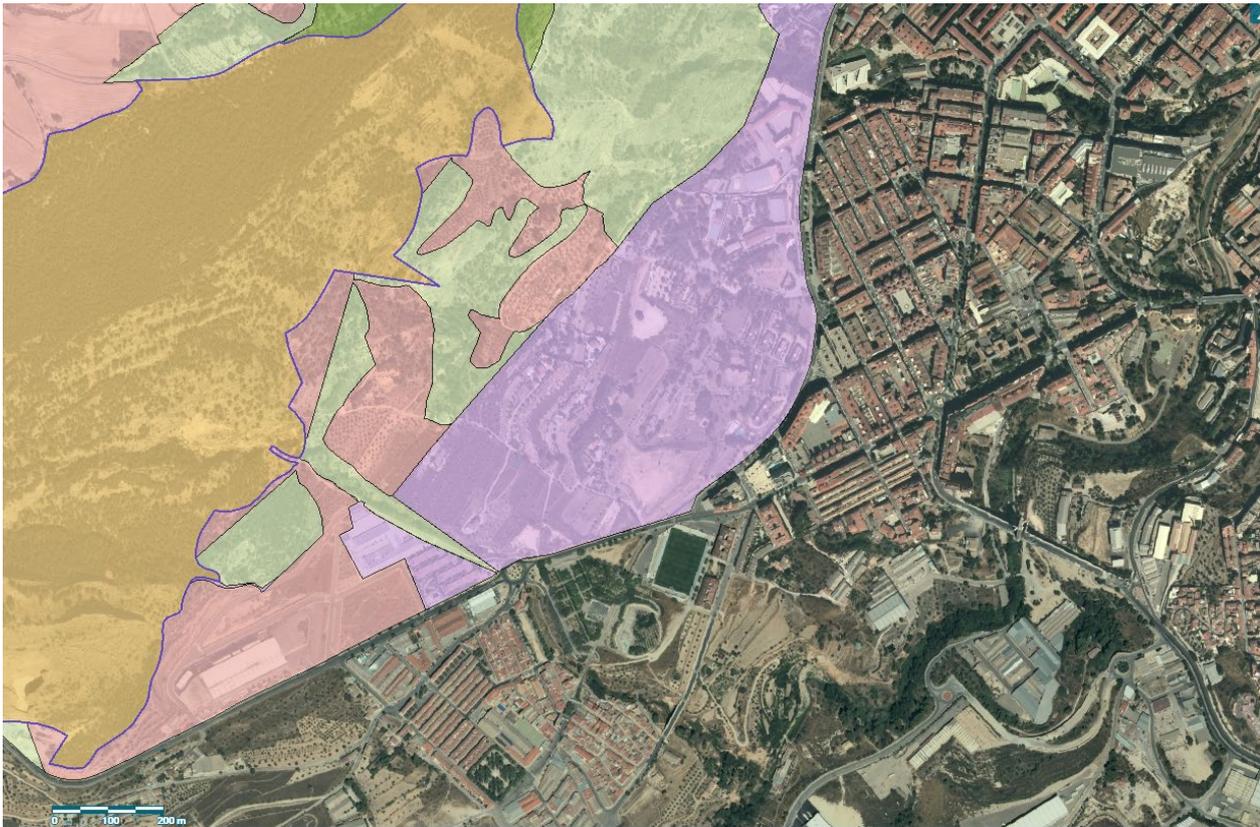
##### - Áreas de interés para la conservación de la naturaleza

El ámbito objeto de la presente modificación no se encuentra en suelo perteneciente a áreas naturales protegidas, ni de la Red Natura 2000 tales como Espacios naturales protegidos, LICs, ZEPAS, Zonas Húmedas o Microrreservas.

*El Parque Natural de la Sierra de la Mariola, cuenta con instrumentos de planificación y gestión del espacio protegido (PORN y PRUG). El ámbito de referencia por ser suelo urbanizado y urbano no se encuentra dentro del parque de la Serra de la Mariola, con todo se ubica dentro de la zona de amortiguación urbana (B5).*



*PORN del Parque Natural de la Sierra Mariola. Fuente Cartografía Temática de la Generalitat Valenciana*



*PRUG del Parque Natural de la Sierra Mariola. Fuente Cartografía Temática de la Generalitat Valenciana*



*LICs Sierras de Mariola y el Carrascal de la Fuente Roja. Fuente Cartografía Temática de la Generalitat Valenciana*



*ZEPA Sierras de Mariola y el Carrascal de la Fuente Roja. Fuente Cartografía Temática de la Generalitat Valenciana*



*Parques Naturales y Paisajes Protegidos. Fuente Cartografía Temática de la Generalitat Valenciana*

**- Suelo Forestal**

- Suelo Forestal

De acuerdo con el PATFOR, el área propuesta no afecta al terreno clasificado como forestal.

- Suelo Forestal Estratégico

De acuerdo con el PATFOR, el ámbito de la solicitud, siendo suelo urbanizado y consolidado, tampoco está afectado como suelo forestal estratégico.



*Suelo Forestal y Suelo Forestal Estratégico. Fuente Cartografía Temática de la Generalitat Valenciana*

- Vías pecuarias

El ámbito de referencia no tiene suelo afectado, si bien en el entorno próximo encontramos los trazados de un camino clasificado como vía pecuaria. La Canyada del Port, con ancho legal de 40 metros y ancho necesario de 15 metros según proyecto de clasificación de 1991.



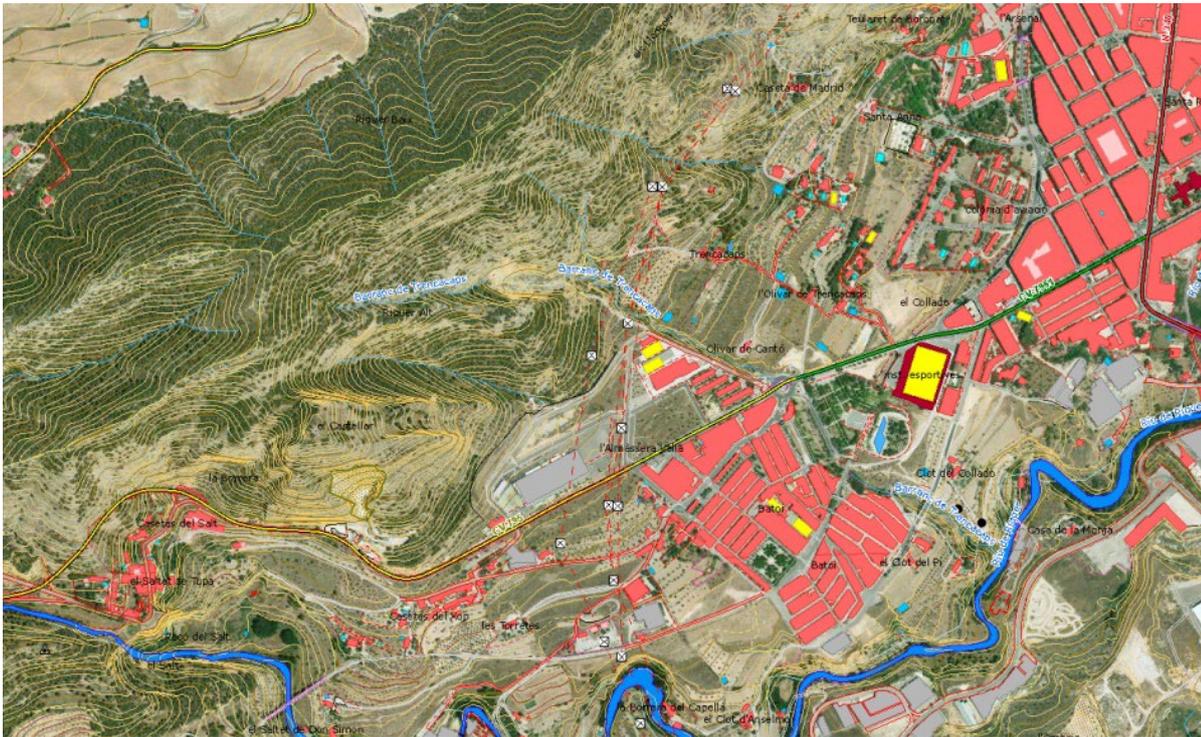
*Vías pecuarias. Fuente Cartografía Temática de la Generalitat Valenciana*

#### - Conectores biológicos

Hidrología superficial. El curso de agua más importante cercano a la zona de estudio es el río Riquer, denominación que recibe el Río Serpis a su paso por Alcoy, que atraviesa el término municipal de oeste a este.

El río Serpis nace a los pies del Carrascal de la Font Roja, por la unión en el Valle de Polop, del barranco Polop y el barranco del Troncal. Sin embargo, en esta parte inicial el río no suele llevar agua salvo en época de lluvias. En las proximidades de Alcoy, se le une, por su margen izquierda, el río Barchell, de corriente continua ya que recoge parte del acuífero de la sierra de Mariola. En este punto se le denomina Riquer y ya dentro de Alcoy (Alicante), al final de la cuesta de Algezares, recibe por su derecha al río Molinar, también de poco caudal, pero continuo, ya que mana de la conocida Fuente del Molinar. Desde aquí ya se denomina río de Alvoy. Recibiendo luego por su margen derecha los aportes del barranco del Cinc y de la fuente del Chorrador. Su régimen fluvial es mediterráneo con un máximo en enero y un mínimo en agosto. Tiene fuertes crecidas en otoño como consecuencia de lluvias torrenciales. El embalse de Beniarrés, de 30 hm<sup>3</sup>, sirve para regular sus aguas y permite el regadío en la huerta de la comarca de la Safor.

El ámbito no se encuentra afectado por ningún curso de aguas superficiales.



Cartografía Básica. Fuente Cartografía Temática de la Generalitat Valenciana

#### - Recursos de interés cultural

El ámbito de referencia no tiene suelo afectado por patrimonio arqueológico, arquitectónico y etnológico, si bien en el entorno próximo encontramos un ejemplar clasificado como Arbolado Monumental Protegido.

Roure de Trencacaps (*Quercus ilex*), situado en parcela privada a unos 325 metros al noreste de la parcela, de altura 24m, troco de 4,45m y copa de 35m



Árboles monumentales. Fuente Cartografía Temática de la Generalitat Valenciana

## ii) Características fisiográficas y litológicas del ámbito de estudio

### - Fisiografía

De acuerdo con la Cartografía Temática de la Generalitat Valenciana nos encontramos ante un terreno de fisiografía colinada.

### - Litología

De acuerdo con la Cartografía Temática de la Generalitat Valenciana nos encontramos ante un terreno de litología tipo SI/2-3-5, formado por cantos, gravas, arenas y arcillas.



*Fisiografía colinada. Fuente Cartografía Temática de la Generalitat Valenciana*



*Litología. Fuente Cartografía Temática de la Generalitat Valenciana*

**iii) Recursos ambientales y territoriales incidentes en el ámbito de estudio**

- Aprovechamientos industriales puntuales y de rocas industriales

En el ámbito de referencia no se han detectado recursos territoriales para el aprovechamiento industrial puntual ni de rocas industriales, de acuerdo con la Cartografía Temática de la Generalitat Valenciana.

- Capacidad de uso del suelo

El suelo incluido en el ámbito de referencia tiene una capacidad de uso del suelo calificada como baja (clase D) de acuerdo con la Cartografía Temática de la Generalitat Valenciana.

- Accesibilidad a los acuíferos

El suelo incluido en el ámbito de referencia presenta una accesibilidad a los acuíferos calificada como alta (3) de acuerdo con la Cartografía Temática de la Generalitat Valenciana.



*Aprovechamiento de rocas industriales. Fuente Cartografía Temática de la Generalitat Valenciana*



*Capacidad de uso del suelo. Fuente Cartografía Temática de la Generalitat Valenciana*



*Accesibilidad de acuíferos. Fuente Cartografía Temática de la Generalitat Valenciana.*



#### iv) Factores sectoriales incidentes en el ámbito de estudio

Otro aspecto que incide de manera importante a la hora de fijar las pautas de ocupación del suelo en la ordenación territorial, y al que la propuesta a desarrollar debería prestar necesariamente especial atención, son las Servidumbres legales derivadas de las afecciones sectoriales establecidas por la legislación aplicable en el ámbito de actuación.

Debido a su importante trascendencia en la definición y elección de los desarrollos urbanos, es imprescindible que el análisis territorial tome en consideración el estudio exhaustivo de dichas afecciones cuya presencia condicionan de manera inevitable el desarrollo del suelo que limitan, pero también en muchos de los casos el de su entorno inmediato.

De acuerdo con la Cartografía de la Generalitat Valenciana, el suelo incluido en el ámbito de referencia no está afectado

#### v) Factores de riesgos ambientales y territoriales en el ámbito de estudio

De acuerdo con la ETCV, los territorios modernos son “sociedades del riesgo”, con el cual convivimos de forma permanente con un mayor o menor grado de adaptación. Estos riesgos son diversos: naturales al ser producidos por eventos climáticos extremos, inducidos cuando a los factores naturales favorables se le añade la mano del hombre, y tecnológicos, que son aquellos relacionados con accidentes o con tecnologías cuyos efectos no son lo suficientemente conocidos.

De acuerdo con la ETCV el objetivo social y territorial sobre los riesgos es mitigar sus efectos hasta hacerlos asumibles desde el punto de vista económico, social y ambiental. En la presente solicitud se analizan los siguientes riesgos, por ser los de probabilidad de incidencia en caso de detectarse:

##### Riesgos naturales:

- Riesgo de inundación
- Riesgo de deslizamiento y movimientos de ladera
- Riesgo de erosión actual y potencia

##### Riesgos inducidos:

- Riesgo de contaminación de los acuíferos
- Riesgo ambiental por contaminación acústica

Los espacios susceptibles de riesgos naturales e inducidos significativos deben incorporarse a los espacios que constituyen la Infraestructura Verde del territorio, integrando su gestión en la del conjunto de espacios de interés ambiental, paisajístico o visual tal y como aparece determinado en la LOTUP.

De acuerdo con la ETCV, en el desarrollo de sus políticas y actuaciones con proyección sobre el territorio en materia de planificación y gestión de los riesgos naturales e inducidos, las administraciones implicadas atenderán a los siguientes principios directores:



- a) Orientar los futuros desarrollos urbanísticos y territoriales hacia las zonas exentas de riesgo o, en caso de adecuada justificación, hacia las zonas de menor riesgo, siempre que: se permitan los asentamiento de acuerdo con el conjunto de directrices, principios directores, objetivos y metas de la Estrategia Territorial; se trate de crecimientos eficientes teniendo en cuenta la afectación de los terrenos por riesgos naturales e inducidos y la necesidad de adoptar medidas correctoras del riesgo; y, en el caso en particular de usos del suelo para actividades económicas, que responda a criterios de concentración supramunicipal.
- b) Evitar la generación de otros riesgos inducidos en el mismo lugar, o en otras áreas, derivadas de las actuaciones sobre el territorio.
- c) Incluir los efectos derivados del cambio climático en la planificación territorial de los riesgos naturales e inducidos.
- d) Aplicar estrictamente el principio de precaución en los territorios con elevados riesgos naturales e inducidos.
- e) Delimitar de manera preferente las “zonas de sacrificio por riesgo” frente a otras actuaciones con fuerte impacto económico, ambiental y social.
- f) Gestionar la infraestructura verde para desarrollar al máximo su capacidad de protección de la población frente a riesgos naturales e inducidos.
- g) Adecuar las actuaciones en materia de riesgos para favorecer los procesos naturales siempre que sean viables desde el punto de vista económico, ambiental y social.

- Riesgo de inundación

De acuerdo con el PATRICOVA (Plan de Acción Territorial sobre prevención del riesgo de inundación), la zona de estudio no está afectada por riesgo de inundación.



PATRICOVA. Fuente Cartográfica Temática de la Generalitat Valenciana.

- Riesgo ambiental por contaminación acústica

Con el fin de conocer la incidencia ambiental por la contaminación acústica existente y generada por la actuación propuesta y de acuerdo con el Plan Acústico Municipal (en adelante el PAM) de la revisión preliminar del PGOU de Alcoy, se incluyen mapas de niveles sonoros actuales (día/noche) y mapa de conflictos, es decir, de superación de los objetivos de calidad acústica. En el Plan Acústico Municipal de Alcoy se presenta el Plan de Actuación de la Ciudad en materia de contaminación acústica.

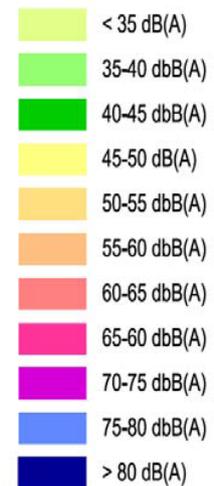
De acuerdo con el PAM, el ámbito de actuación se incluye dentro de la zonificación acústica residencial.

El objetivo de la zonificación acústica reside en la necesidad de disponer de las áreas acústicas definidas para poder realizar posteriormente los mapas de conflicto. Estos mapas de conflicto, muestra la superación de los objetivos de calidad acústica para cada tipo de área acústica establecida en la zonificación acústica propuesta. Para ello se superponen las isófonas obtenidas para cada periodo de evaluación con la zonificación acústica del término.

Mapas de niveles sonoros del PAM

La Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de protección contra la contaminación acústica de la Generalitat Valenciana y en particular en su desarrollo reglamentario Decreto 104/2006, de 14 de julio, del Consell, de planificación y gestión en materia de contaminación acústica

**Nivel Equivalente (LAeq)**





define en su Anexo III el mapa acústico como la representación gráfica de los niveles de ruido existentes en el municipio, con objetos de analizarlos y aportar información acerca de las fuentes sonoras causantes de la contaminación acústica.

En estos mapas se representan las líneas isófonas: (líneas que delimitan áreas con el mismo nivel sonoro), en los periodos de día, noche y 24 horas y para cada uno de los focos de ruido establecidos (tráfico rodado, tráfico de ferrocarril, actividad industrial y total).

La representación de los niveles sonoros obtenidos se realiza mediante curvas isófonas que delimitan en bandas de 5 dB(A) siguiendo la escala de color indicada en la norma ISO-1996.

#### Mapa de superación de los objetivos de calidad acústica del PAM

Mediante los mapas de superación de los objetivos de calidad acústica, y tal y como exige la normativa autonómica, se identifican las zonas en que los niveles sonoros superen los objetivos de calidad que le correspondan y en cuánto se superan en bandas de 5 dB (A).

Se realiza una diferenciación en el caso que superen los 10 dBA y los casos que se encuentran por debajo, pues, en el primer supuesto, estas áreas, de acuerdo con el Decreto 104/2006, de 14 de julio, del Consell, de planificación y gestión en materia de contaminación acústica, serán susceptibles de serles aplicados el correspondiente Plan Acústico Municipal de Ámbito Zonal, la leyenda utilizada en dichos planos es la siguiente;

#### Superación objetivos de calidad acústica

Zonas de superación ≤ 10 dB(A)

0 - 5 dB(A)

5 - 10 dB(A)

Zonas de superación > 10 dB(A)

10 - 15 dB(A)

15 - 20 dB(A)

20 - 25 dB(A)

25 - 30 dB(A)

30 - 35 dB(A)

Se analizan tanto para el indicador LAeq,día como LAeq,noche. En los gráficos se utiliza la misma paleta de colores aplicada para dichos indicadores en los Mapas de conflicto. Se realiza el análisis para la superficie afectada por los diferentes intervalos de conflicto y de esta manera conocer qué porcentaje de la superficie para cada uso del suelo supera los objetivos de calidad acústica. En las tablas de datos siguientes se dan los datos de porcentajes de distribución de los niveles sonoros y las gráficas representan la distribución de estos datos de una forma visual.

Los objetivos de calidad acústica definidos para cada tipo de área en la ley 7/2002 de la G.V. son los que se muestran en la siguiente tabla:

Usos del suelo	Niveles Sonoros dB(A)	
	Día (8h a 22h)	Noche (22h a 8h)
Sanitario y Docente	45	35
Residencial	55	45
Terciario	65	55
Industrial	70	60

De acuerdo con la memoria del PAM, las principales conclusiones obtenidas a partir de la diagnosis y que afectan al ámbito de estudio determinan que la principal fuente de contaminación acústica en término municipal es, sin duda alguna, el tráfico rodado. la

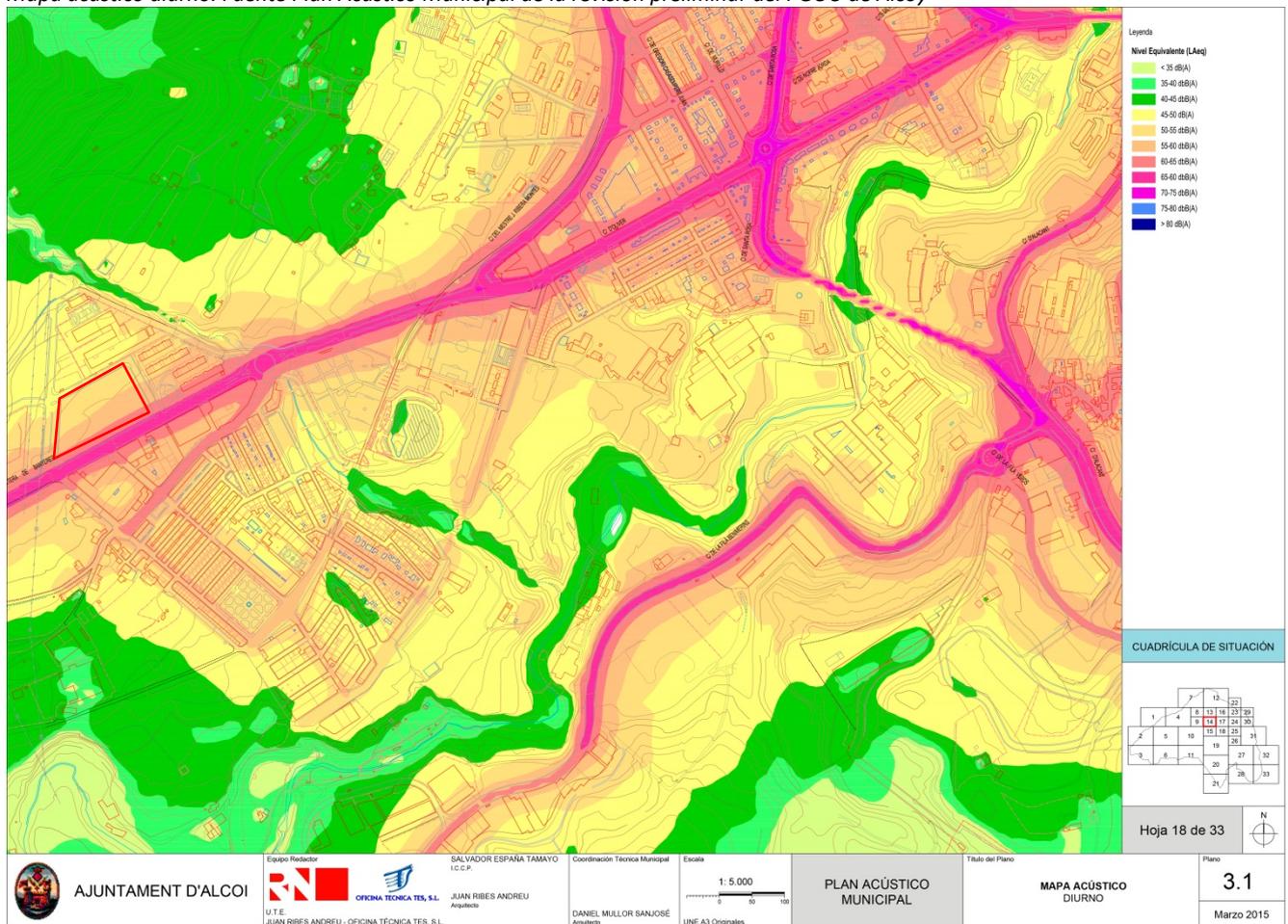


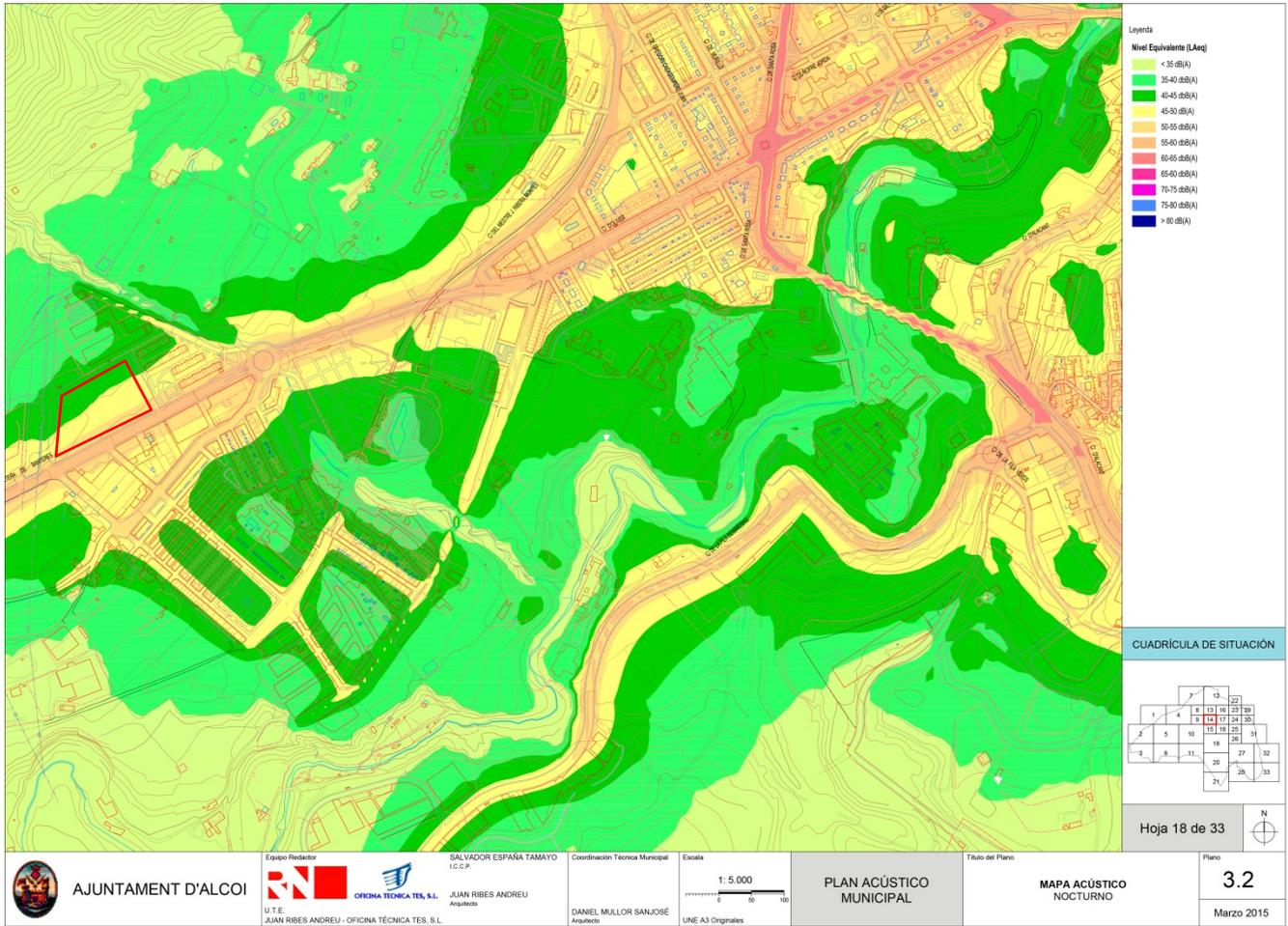
A partir de esta información la revisión del PGOU incluye un Programa de Actuación donde se aborda las propuestas para mejorar la situación acústica del municipio. Entre otras, y tal y como se describe en la Ley 7/2002 se incluyen medidas basadas en:

- Ordenación de las actividades generadoras de ruido implantadas o a implantar en el ámbito de aplicación del Plan.
- Regulación del tráfico rodado.
- Programas de minimización de la producción y transmisión de ruidos.
- Establecimiento de sistemas de control de ruido

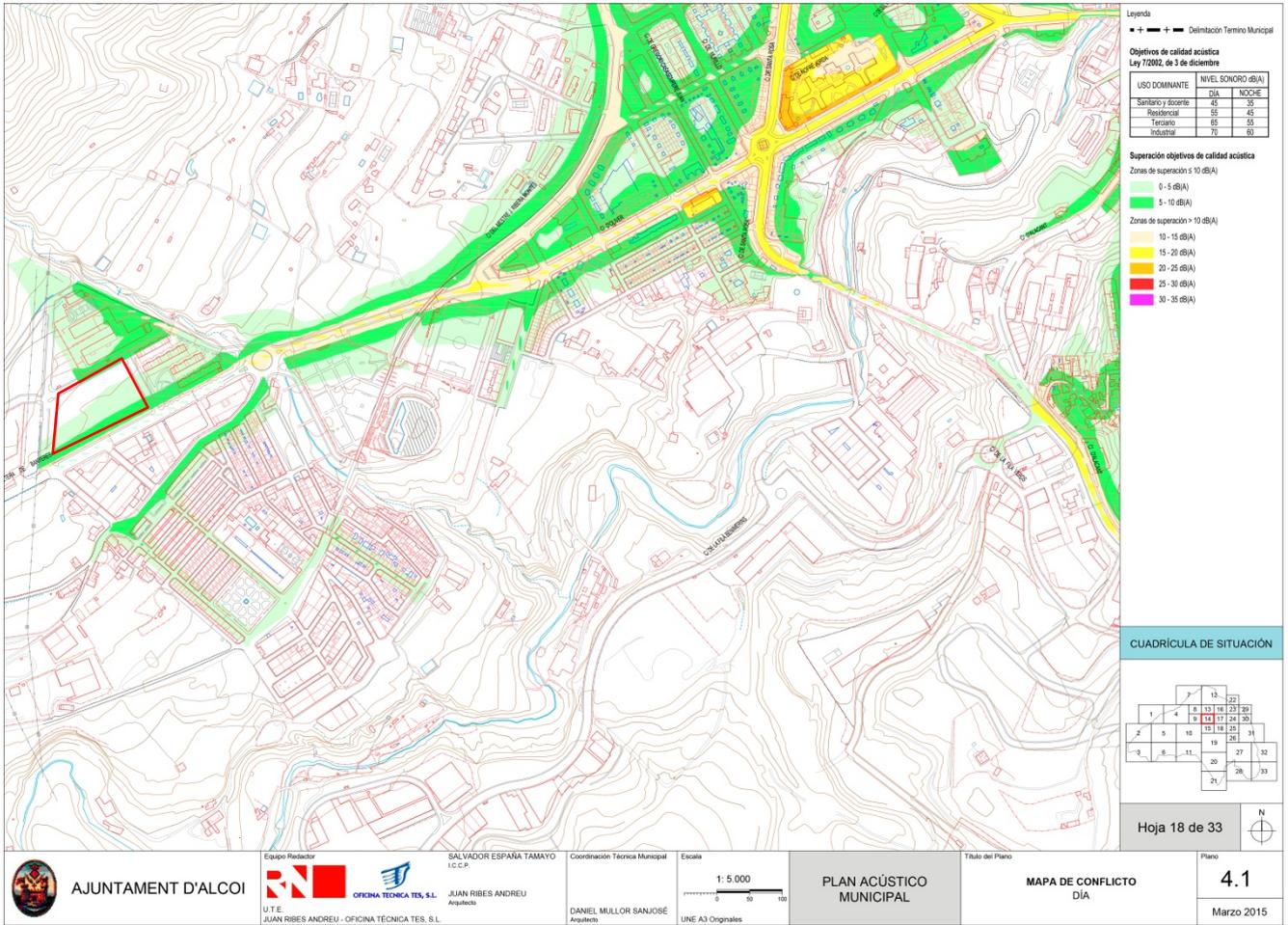
Por tanto, se concluye que el planeamiento general ya establece medidas correctoras para satisfacer los niveles sonoros exigidos por la normativa aplicable para el ámbito de estudio.

*Mapa acústico diurno. Fuente Plan Acústico Municipal de la revisión preliminar del PGOU de Alcoy*

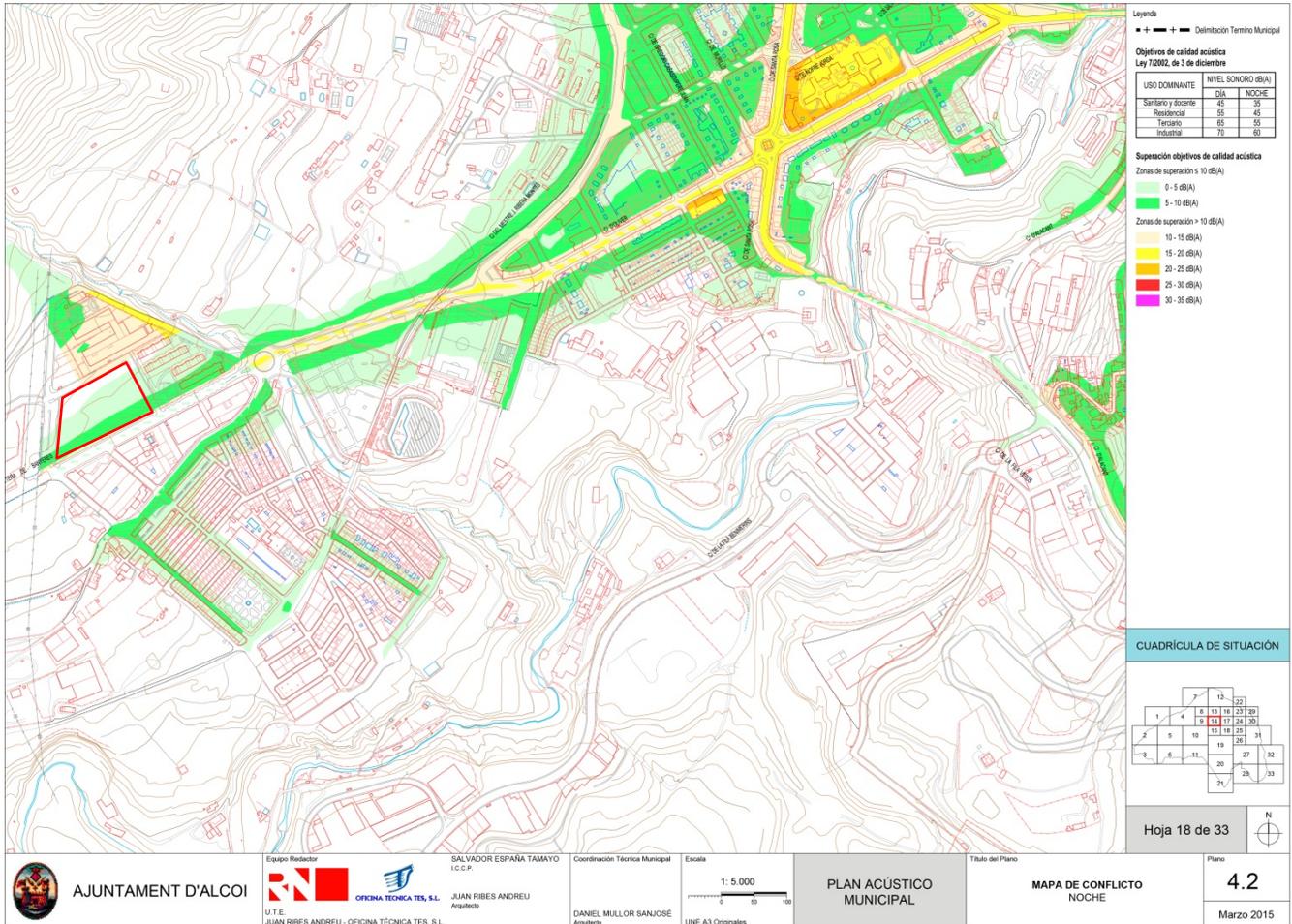




Mapa acústico nocturno. Fuente Plan Acústico Municipal de la revisión preliminar del PGOU de Alcoy



Mapa de conflicto día. Fuente Plan Acústico Municipal de la revisión preliminar del PGOU de Alcoy



Mapa de conflicto noche. Fuente Plan Acústico Municipal de la revisión preliminar del PGOU de Alcoy

- Riesgo por contaminación de acuíferos

En la cartografía temática de la Generalitat Valenciana, se clasifica la zona de estudio con un nivel de vulnerabilidad alta (nivel 4).

- Riesgos derivados de los deslizamientos y desprendimientos puntuales

Según la cartografía temática de la Generalitat Valenciana, la zona de estudio no presenta riesgos derivados de los deslizamientos y desprendimientos puntuales.

- Riesgo de erosión actual y potencial

En la cartografía temática de la Generalitat Valenciana, se clasifica la zona de estudio con un nivel de erosión actual de nivel alto (40-100 Tm/ha/año, nivel 4). El riesgo de erosión potencial se identifica como muy alto (>100 Tm/ha/año, nivel 5).



*Riesgo de vulnerabilidad de los acuíferos: Alta. Fuente Cartográfica Temática de la Generalitat Valenciana.*



*Riesgos derivados de los deslizamientos y desprendimientos puntuales. Fuente Cartográfica Temática de la Generalitat Valenciana.*



*Riesgo de erosión actual: Nivel 4, Alta 40-100 Tm/ha/año. Fuente Cartografía Temática de la Generalitat Valenciana*



*Riesgo de erosión potencial: Nivel 5, Muy alta >100 Tm/ha/año. Fuente Cartografía Temática de la Generalitat Valenciana*



### c) ETCV: Infraestructura verde

En relación con la “LA INFRAESTRUCTURA VERDE”, la actuación que se pretende se estima coincidente con el Título III de la ETCV.

#### Directriz 65

##### **Principios directores de la planificación y gestión de los riesgos naturales e inducidos**

*Las administraciones públicas integrarán en sus políticas y actuaciones con proyección sobre el territorio en materia de riesgos naturales e inducidos a los siguientes principios directores:*

(...)

*b) Evitar la generación de otros riesgos inducidos en el mismo lugar, o en otras áreas, derivadas de las actuaciones sobre el territorio.*

*c) Incluir los efectos derivados del cambio climático en la planificación territorial de los riesgos naturales e inducidos.*

(...)

*g) Adecuar las actuaciones en materia de riesgos para favorecer los procesos naturales siempre que sean viables desde el punto de vista económico, ambiental y social.*

### 3.3. CUENCA VISUAL. ÁMBITO DEL ESTUDIO

De acuerdo con Anexo II de la LOTUP, el ámbito de estudio se definirá conforme al procedimiento establecido en el apartado b.1 del anexo I, debiendo abarcar las unidades de paisaje comprendidas total o parcialmente en la cuenca visual de la actuación.

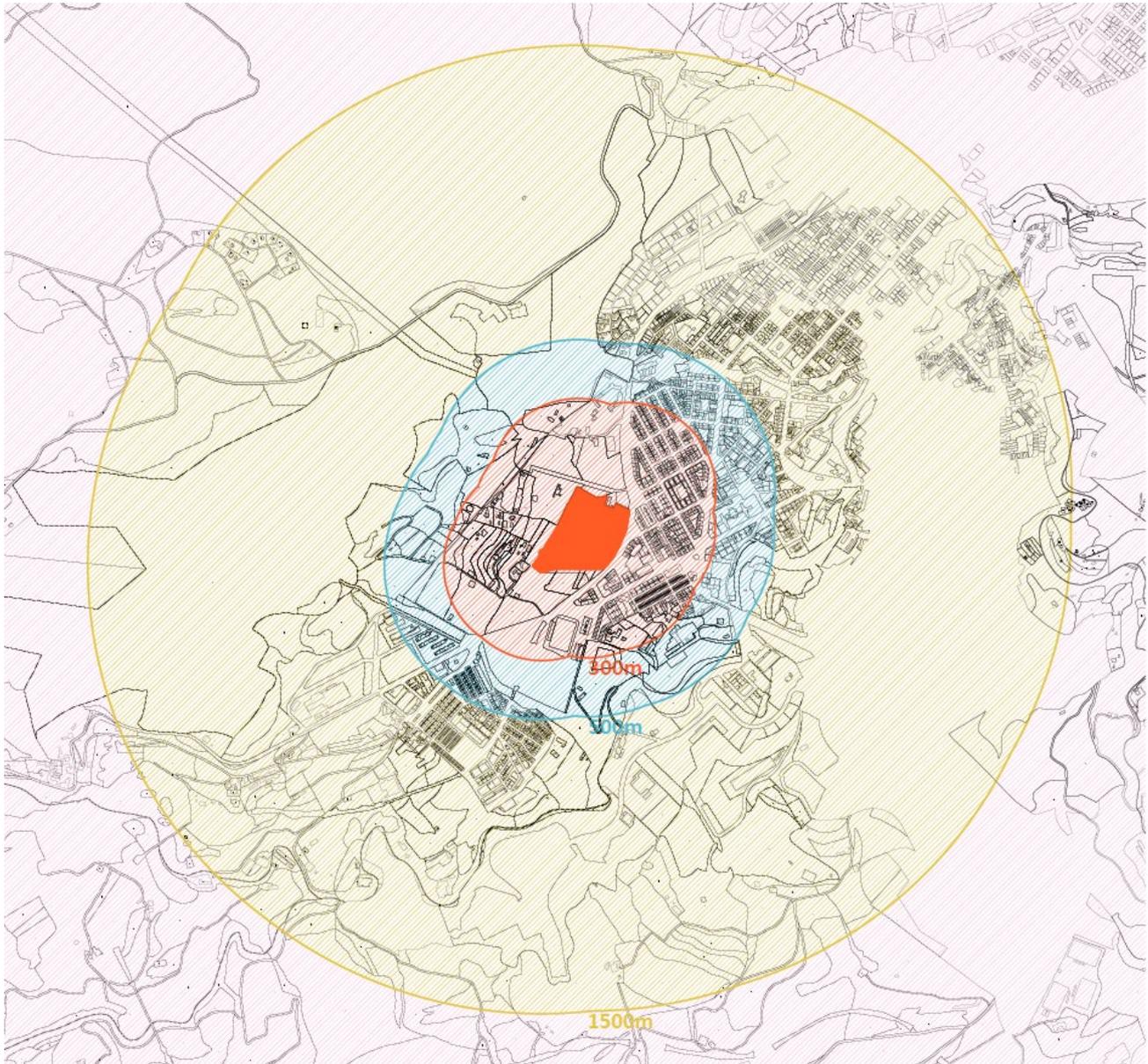
El ámbito del estudio ha de estar definido a partir de consideraciones paisajísticas, visuales y territoriales. La cuenca visual de la actuación es aquella parte del territorio desde donde es visible la actuación (o el territorio que puede ser observado desde el mismo), que se percibe espacialmente como una unidad definida generalmente por la topografía y la distancia.

Los diferentes métodos de análisis de la cuenca visual permiten establecer aproximaciones más o menos objetivas de la visibilidad del entorno que rodea el área de actuación.

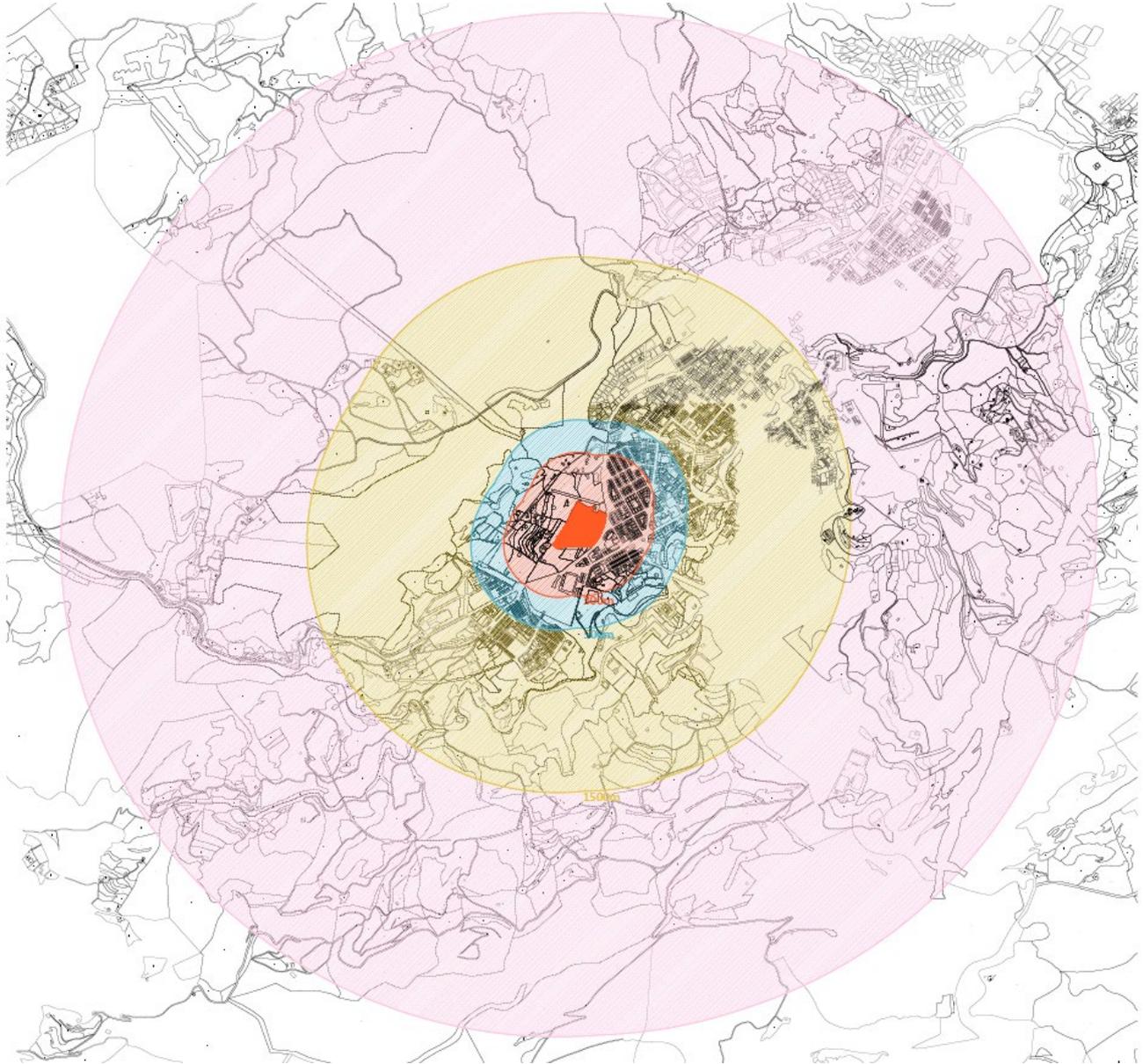
Se entenderá como cuenca visual de la actuación el territorio desde el cual esta es visible, hasta una distancia máxima de 3.000 m, salvo excepción justificada por las características del territorio o si se trata de preservar vistas que afecten a recorridos escénicos o puntos singulares. Para su determinación serán de aplicación las técnicas a las que se refiere el apartado c del anexo I.

A efectos de determinar la visibilidad del paisaje, el análisis visual se realiza a partir de los puntos de observación, hasta distancias baja (500 m), media (1.500 m) y alta (más de 1.500 m y hasta 3000 m, o superior) y distinguiendo las zonas visibles desde los mismos o cuencas visuales, de las no visibles, mediante técnicas informáticas sobre cartografía a escala adecuada, –haciéndose uso de las herramientas puestas a disposición pública por el Instituto Cartográfico Valenciano– y apoyo de campo.

Los umbrales de nitidez fijados son 500, 1.500 y 3.000m.



Umbral de nitidez 300m / 500m / 1500m



**Umbral de nitidez 3000m**

UMBRALES DE NITIDEZ DESDE LA ACTUACIÓN

-  UMBRAL DE NITIDEZ DE 0 A 300m
-  UMBRAL DE NITIDEZ DE 0 A 500m
-  UMBRAL DE NITIDEZ DE 500 A 1500m
-  UMBRAL DE NITIDEZ DE 1500 A 3000m
-  UMBRAL DE NITIDEZ DE 0 A 500m
-  UMBRAL DE NITIDEZ DE 500 A 1500m
-  UMBRAL DE NITIDEZ DE 1500 A 3000m



### 3.4. UNIDADES DE PAISAJE

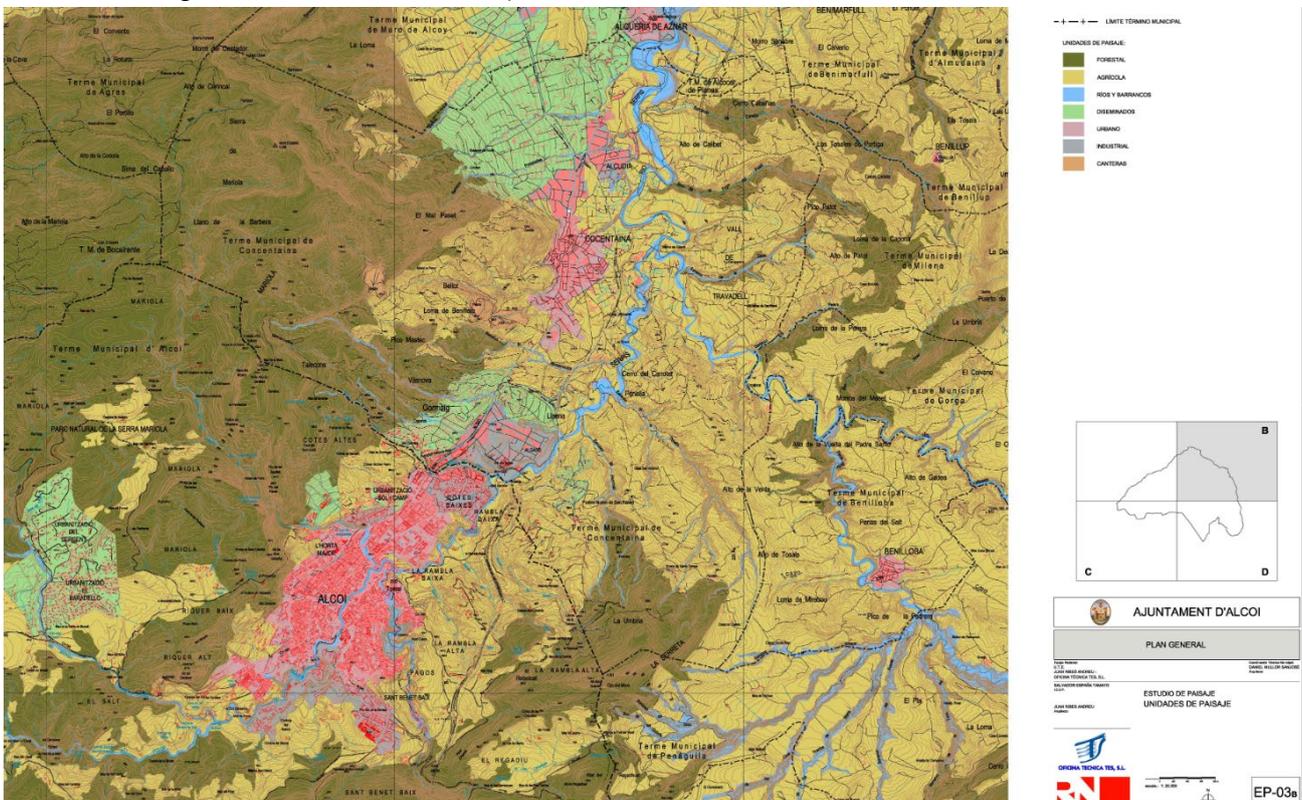
De acuerdo con Anexo II de la LOTUP, la caracterización del paisaje del ámbito de estudio, mediante la delimitación, descripción y valoración de las unidades de paisaje y los recursos paisajísticos que lo configuran, previa definición del mismo. La caracterización del paisaje y determinación de su valoración y fragilidad, mediante la delimitación, y análisis, de las unidades de paisaje -definidas según el artículo 8.d de la LOTUP- y de los recursos paisajísticos comprendidos en el ámbito de estudio. Se describen los aspectos relevantes de la situación actual del paisaje y su contribución a la infraestructura verde, identificando los problemas o conflictos paisajísticos que lo degradan.

Se entiende por Unidad de Paisaje el área geográfica con una configuración estructural, funcional o perceptivamente diferenciada, única y singular, que ha ido adquiriendo los caracteres que la definen tras un largo período de tiempo. Se identifica por su coherencia interna y sus diferencias con respecto a las unidades contiguas.

Su caracterización tiene por objeto:

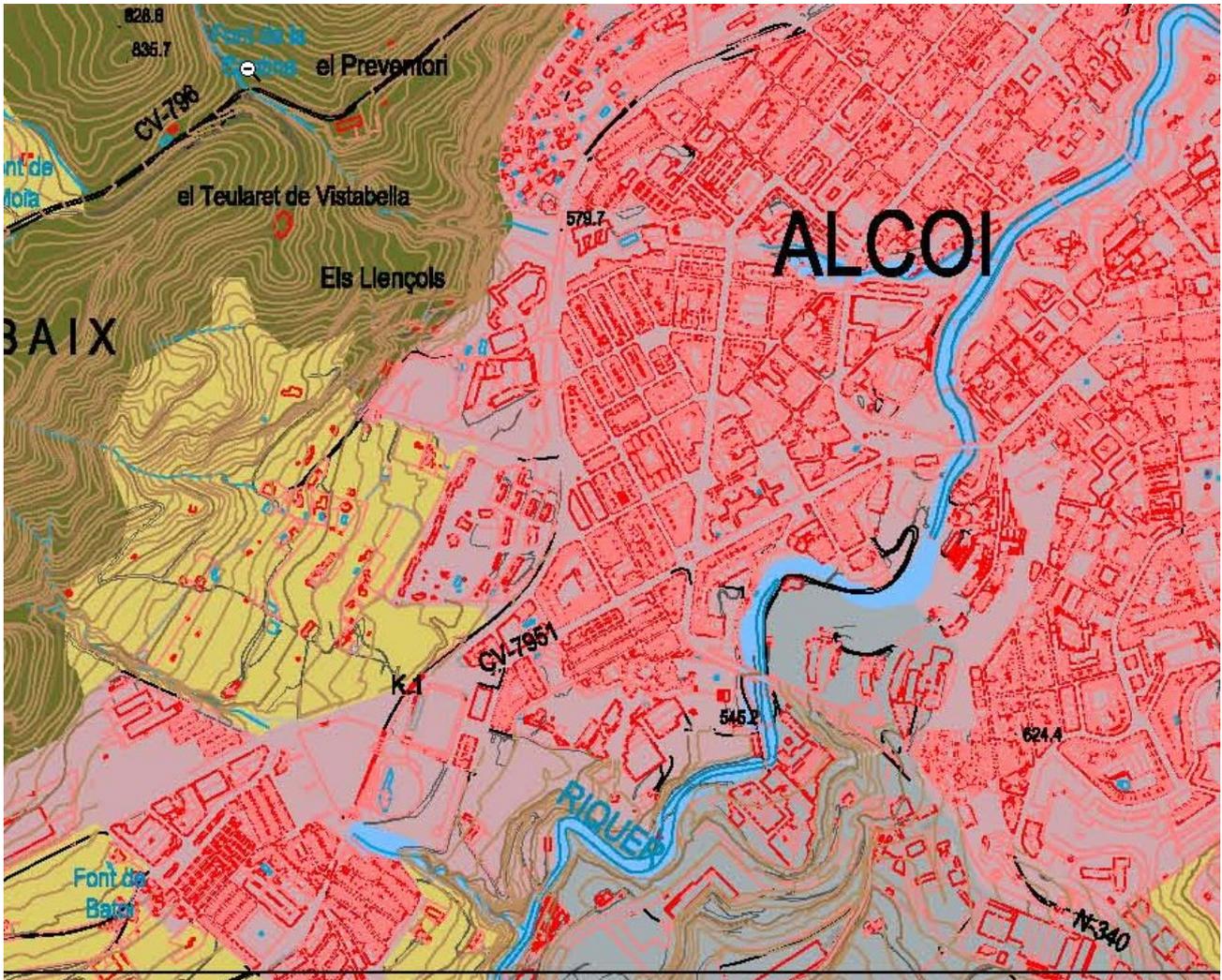
- a/ La definición, descripción y delimitación de las características paisajísticas en el ámbito de estudio.
- b/ El análisis de sus características y de las dinámicas y presiones que las modifican.
- c/ Identificar los recursos paisajísticos que singularizan positivamente su valor y los conflictos paisajísticos que las degradan negativamente.
- d/ Posibilitar la definición de los Objetivos de Calidad paisajística.

Pueden ser de carácter natural (relieve, suelo, clima, especie de fauna y flora, etc.) o humano (población, asentamiento, agricultura, infraestructura, etc).



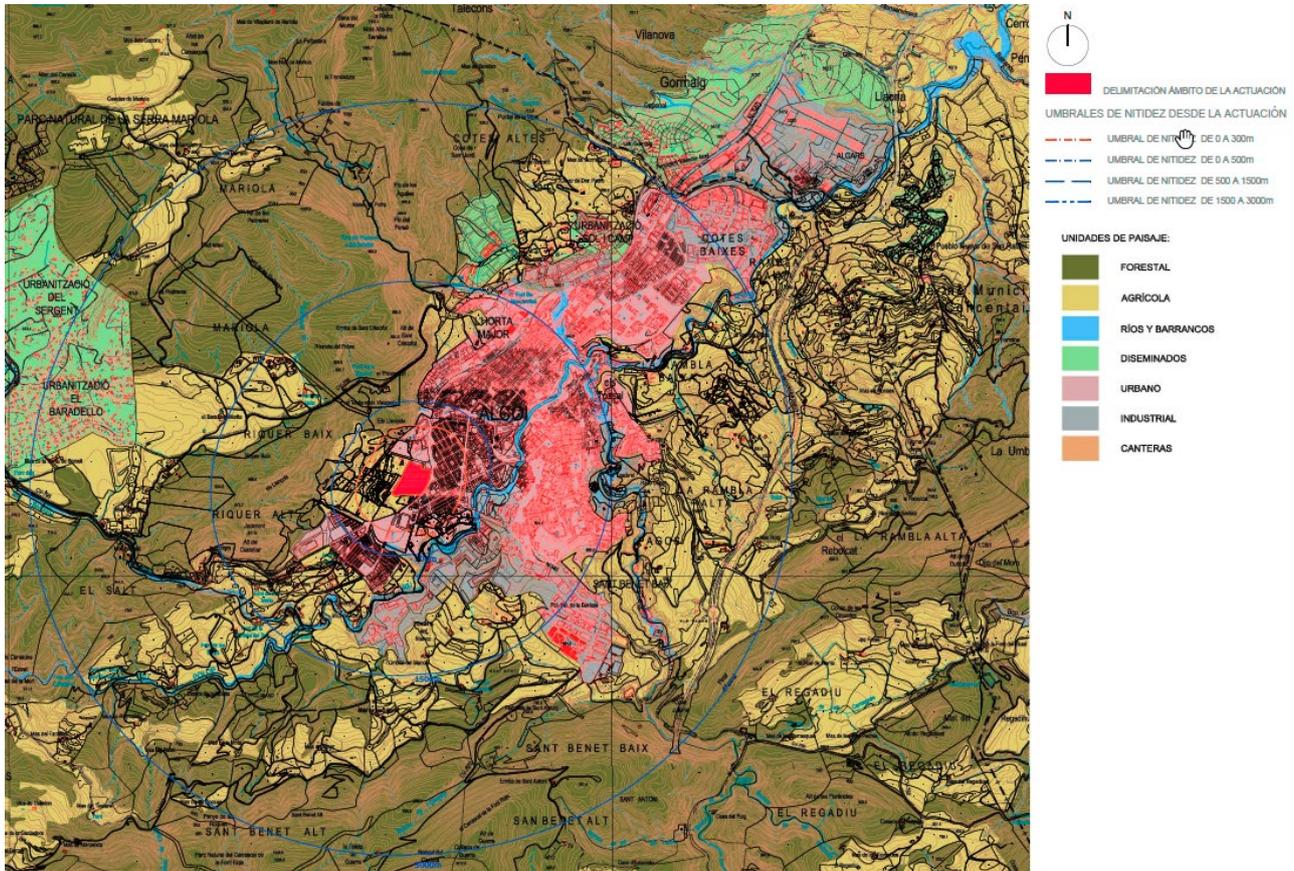


Con el fin de ser coherentes con el Estudio de Paisaje que es de aplicación, se mantienen los códigos y clasificación definidos en él:



UNIDADES DE PAISAJE:

	FORESTAL
	AGRÍCOLA
	RÍOS Y BARRANCOS
	DISEMINADOS
	URBANO
	INDUSTRIAL
	CANTERAS



En el ámbito que nos ocupa, se distinguen las siguientes unidades con identidad propia:

- UP-5 Urbano
- UP-2 Agrícola

Asimismo, cercanas al mismo:

- UP-1 Forestal
- UP-6 Industrial

Descripciones extraídas del Estudio de Paisaje:

**Unidad 1: Forestal**

Se caracteriza por su orografía y disposición paralela al valle. Su relieve es abrupto. Su textura y colorido está principalmente condicionada por la vegetación que alberga. Constituye el escenario de fondo del núcleo urbano de Alcoy, lo que le confiere una relevancia paisajística y visual en el entorno.

Podemos diferenciar dos zonas:



- Las ombrías constituidas por las laderas de orientación norte, las ventajas micro climáticas de esta orientación norte (junto con el relieve abrupto y accidentado, y el predominio de materiales calizos) le permiten albergar formaciones vegetales del estadio maduro (clímax): Bosque de carrascas, con alternancia de pinos y con presencia de especies caducifolias como el quejigo, fresnos, arces, tejos, principalmente en las zonas frescas o en las cotas más elevadas. El cromatismo resultante de este cubrimiento vegetal (el verde glauco de la carrasca frente al verde intenso del pinar, los cambios estacionales de las especies de carácter caducifolio y marcescente) le confiere su característica paisajística más destacada; sin olvidar el aspecto visual y cultural como espacios naturales, con elementos como el mirador y santuario de la Font Roja, los numerosos itinerarios existentes.
- Las solanas constituidas por las laderas orientadas al sur, la diferencia más significativa respecto a las ombrías es su menor cobertura y diversidad vegetal, donde predomina el matorral y pies aislados de pinos y (con menor presencia) carrascas.

#### **Unidad 2: Agrícola**

La presente unidad está formada por el conjunto de terrenos agrícolas existentes en los valles en la zona de estudio. Los cultivos agrícolas que se encuentran en la zona de estudio son principalmente los frutales de secano y labor de secano, entre los que destacan el olivo y el almendro.

Se trata de una unidad transformada por la acción antrópica, caracterizada por su carácter agrícola estructurado mediante bancales, que modifican su pendiente original.

#### **Unidad 5: Urbano**

Esta unidad está formada por los cascos urbanos existentes en el ámbito de estudio, se caracteriza por ser zonas completamente urbanizadas con escasa presencia de vegetación.

Dado que se mezclan distintas tramas históricas de la ciudad, la parcelación y trama viaria tiene la heterogeneidad propia de este hecho. Dentro del núcleo urbano de Alcoy cabe mencionar numerosos e importantes elementos del patrimonio cultural.

#### **Unidad 6: Zona industrial**

Estas zonas se encuentran normalmente adosadas a los núcleos urbanos, o a lo largo de los ejes viarios. Esta unidad se caracteriza por la presencia de grandes edificaciones, que ocupan elevadas superficies. Son, generalmente, edificaciones con tejados metálicos, lo que provoca gran impacto visual.

### **3.5. RECURSOS PAISAJÍSTICOS**

En el apartado b) del anexo 1 de la LOTUP se establecen que los recursos paisajísticos son elementos o conjuntos de elementos, lineales o puntuales, únicos en un paisaje, que definen la singularidad de éste y que tienen valor visual, ambiental, cultural e histórico.



#### RECURSOS PAISAJÍSTICOS DE INTERÉS AMBIENTAL

Áreas o elementos que gocen de algún grado de protección, declarado o en tramitación, de carácter local, regional, nacional o supranacional. Además, se incluye el dominio público marítimo y fluvial, así como aquellos espacios que cuenten con valores acreditados por la Declaración de Impacto Ambiental, y aquellas áreas o elementos del paisaje altamente valorados por la población debido a su interés natural.

#### RECURSOS PAISAJÍSTICOS DE INTERÉS CULTURAL

Áreas o elementos con algún grado de protección, declarado o en tramitación, de carácter local, regional, nacional o supranacional y los elementos o espacios apreciados por la sociedad local como hitos en la evolución histórica y cuya alteración, ocultación o modificación sustancial de las condiciones de percepción fuera valorada como una pérdida de los rasgos locales de identidad o patrimoniales.

#### RECURSOS PAISAJÍSTICOS DE INTERÉS VISUAL

Áreas y elementos visualmente sensibles cuya alteración o modificación puede hacer variar negativamente la calidad de la percepción visual del paisaje.

*Fuente: Plan General de Alcoy (Estudio Preliminar de Paisaje)*

### 3.5.1. RECURSOS DE INTERÉS AMBIENTAL

Según la cartografía de la Generalitat Valenciana, no existe ningún elemento protegido en el ámbito de estudio. No obstante, en el entorno próximo se han identificado los siguientes recursos paisajísticos de interés ambiental:

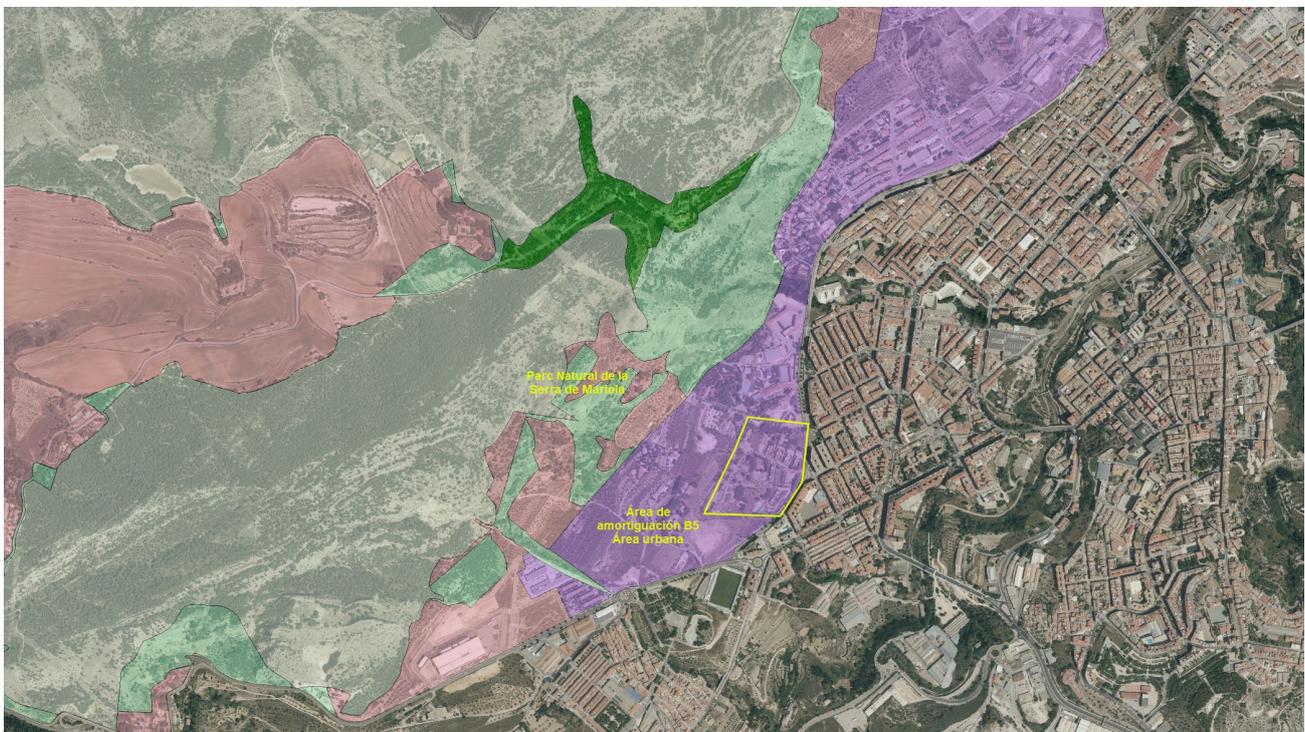
**RPA-1 Parque Natural de la Serra de Mariola**

**RPA-2 Parque Natural del Carrascal de la Font Roja**

**RPA-5 Paisaje Protegido del Serpis**

**RPA-7 Red Natura-LIC-ZEPA Serres de Mariola i Carrascal de la Font Roja**

**RPA-8 Dominio Público Hidráulico: Ríos y Barrancos de Alcoi**





### **RPA-1 Parque Natural de la Serra Mariola**

Por su larga historia de ocupación e interacción humana, los diversos usos ejercidos sobre los recursos naturales de la Sierra han acabado configurando un excepcional mosaico de ecosistemas y paisajes, que sintetizan, como pocos territorios valencianos, las características básicas y las peculiaridades de la media montaña mediterránea y que han hecho de la Sierra una verdadera seña de identidad para los pueblos que la circundan.

Innumerables hallazgos arqueológicos testimonian la presencia humana en la Sierra desde antiguo, principalmente al sudeste de esta y en las proximidades del río Vinalopó; pinturas, yacimientos (neolíticos, del bronce e ibéricos principalmente), castillos, cavas, masías, hornos de cal y otras construcciones así lo demuestran. Este poblamiento humano estaría muy condicionado por el clima, el relieve y la altitud, siendo la riqueza de la fauna, la exuberancia de la vegetación, pero, sobre todo, la abundancia de agua, los elementos que impulsarían a los primeros pobladores a asentarse en estas tierras.

La Serra de Mariola ha estado y está en el punto de mira de muchos botánicos de todo el mundo por la singularidad y diversidad florística. Más de 1200 especies de plantas con muchos endemismos ibero-levantinos y setabenses, especies con propiedades aromáticas y medicinales, las cuales, desde tiempos inmemoriales han sido utilizadas con fines gastronómicos, para la elaboración de bebidas alcohólicas y como condimento, farmacéutico, como remedio de infinitas afecciones; cosmético en la elaboración de perfumes. En ese sentido es necesario citar la famosa salvia de Mariola, el romero, el tomillo, el rabo de gato, la manzanilla borde, el apreciado y escaso fresnillo, la pipirela, el espliego, la santonica, el hipérico, el té de roca y un largo etcétera.

Uno de los ambientes del Parque que destaca especialmente, es la microrreserva de la Teixera d'Agres, que ha sido considerada como el bosque de tejos más meridional de Europa y que, aún conserva espectaculares ejemplares de este singular árbol, mágico y entrañable, el tejo.

La Sierra de Mariola alberga una importancia diversidad faunística.

Podemos encontrar anfibios como la rana común o el sapo común; reptiles como la lagartija ibérica, la lagartija colilarga y la lagartija cenicienta, el lagarto ocelado, la culebra viperina, la culebra escalera, la culebra bastarda, de herradura, la víbora hocicuda; aves como el pinzón, la perdiz o el verdicillo, el petirrojo, el carbonero común y otros páridos, córvidos, pito real, etc...

### **RPA-2 Parque Natural del Carrascal de la Font Roja**

El Parque Natural del Carrascal de la Font Roja, declarado en 1987, constituye una excelente representación del bosque mixto mediterráneo.

Se localiza al norte de la provincia de Alicante, entre las poblaciones de Alcoy e Ibi, ocupando 2.298Ha. es una elevación montañosa orientada de suroeste a noreste, con una marcada diferencia entre sus dos vertientes, y una gran diversidad de ambientes de alto valor ecológico y paisajístico.

Inmersa en el sistema Bético, la sierra presenta una orientación y una historia geológica típicas de esta cordillera. El macizo lo constituyen básicamente rocas calizas de la era geológica terciaria. La "Cova Gelada", muy próxima al santuario de la Font Roja, prueba la existencia de los procesos de karstificación que comúnmente se asocia a este tipo de roca.



Un conjunto de riscales y runares se desarrollan bajo la cresta del Menejador. Las pedreras y los materiales más finos, procedentes del derrumbamiento de los riscales y del resto de rocas calizas, representan los materiales del Cuaternario. Las arcillas de Keuper son los materiales más antiguos del parque (periodo Triásico de la era Secundaria), que afloran en la carretera de acceso al santuario de la Font Roja y en el camino de Tetuán. Destacan especies vegetales como la carrasca, el quejigo, el arce, el fresno o el tejo, y animales como el águila perdicera, el búho real, el tejón o la víbora hocicuda.

Los neveros, antiguas carboneras y masías diseminadas por el territorio, constatan la actividad humana en la zona desde hace centenares de años.

### **RPA-5 Paisaje Protegido del Serpis**

El río Serpis y su entorno, en el tramo comprendido entre Alcoy y su desembocadura en Gandia, con una longitud de 50 kilómetros y una superficie aproximada de 10.000 hectáreas, es un espacio singular por sus valores paisajísticos, ecológicos y culturales, derivados de una relación histórica armoniosa entre el hombre y el medio natural. Esta relación se manifiesta, por ejemplo, en la integración de los pueblos y caminos en el paisaje, en los bancales agrícolas que acompañan la topografía natural y la resaltan, o bien en el respeto histórico hacia los elementos topográficos que conforman la identidad del lugar, tales como laderas, crestas de montañas o hitos topográficos. En la actualidad, no obstante, el río discurre por municipios con una intensa actividad económica, social y territorial, la cual debe hacerse compatible con la conservación y el uso sostenible de los valores ambientales.

El paisaje protegido del río Serpis actúa, en términos ecológicos y territoriales, como elemento conector entre la montaña y la costa, configurando un excepcional mosaico de ecosistemas y paisajes. Encontramos así desde espacios forestales bien conservados a los rústicos cultivos de montaña; desde las riberas fluviales a los riscos más inaccesibles. El conjunto sintetiza, como pocos lugares valencianos, las características básicas y las peculiaridades de la montaña mediterránea.

Se trata de un espacio caracterizado por un paisaje excepcional y unos notables valores ecológicos y geomorfológicos. Como es habitual en el mundo mediterráneo, todos estos elementos han sido configurados, en la forma que actualmente conocemos y apreciamos, por la interacción histórica entre el medio físico natural y la actividad humana a lo largo de muchos siglos. El régimen del Paisaje Protegido debe atender a esta realidad territorial y, en consecuencia, no se configura en forma estática, sino que sienta las bases para un mecanismo de gestión activa basado en una atención especial a los procesos económicos, sociales y territoriales que, en relación con los ecosistemas naturales y el ambiente geológico, son responsables de la evolución del sistema y de su adaptación a las nuevas realidades históricas.

### **RPA-7 RED NATURA– LIC – Serres de Mariola i Carrascal de la Font Roja – ZEPA – Serres de Mariola i Font Roja**

Conjunto montañoso situado en el núcleo de las sierras béticas valencianas. Constituido por un complejo mosaico de formaciones naturales y cultivos tradicionales, alberga formaciones forestales maduras –como los peculiares bosques mixtos de quejigo valenciano meridional– en excelente estado de conservación. A destacar igualmente la elevada diversidad de especies vegetales, y la buena representación de comunidades faunísticas propias de la media montaña mediterránea.

Los hábitats más interesantes corresponden a las formaciones forestales (bosques de *Quercus ilex* y *Q. rotundifolia*, 9340 y bosques ibéricos de *Q. faginea*, 9240) y a los matorrales (matorrales arborescentes con *Juniperus*, 5210; matorrales termomediterráneos, 5335; y matorrales almohadillados oromediterráneos, 4090), aunque también han de destacarse los pastizales anuales de *Thero-Brachypodietea* (\*6220). Otros hábitats a mencionar, a pesar de su presencia más restringida, son los ríos mediterráneos (3280), los manantiales petrificantes (\*7220), pendientes rocosas calcícolas (8210), fresnedas termófilas de *Fraxinus angustifolia* (91B0) y las galerías de *Nerio-Tamaricetea* (92D0).

En cuanto a las especies, destaca por su importancia la representación de *Hieracium fasciatum*, así como de *Bubo bubo*, *Aquila chrysaetos* y *Falco peregrinus*.



**RPA-8 – Dominio Público Hidráulico: Ríos y Barrancos de Alcoi**  
Corredor verde, se incluye el barranco Trecacaps.

### 3.5.2. RECURSOS DE INTERÉS CULTURAL

Según la cartografía de la Generalitat Valenciana, no existe ningún elemento protegido en el ámbito de estudio. No obstante, en el entorno próximo se han identificado los siguientes recursos paisajísticos de interés cultural:

**RPC-1 VÍAS PECUARIAS**

**RPC-2 ÁRBOLES MONUMENTALES**

**RPC-3 DECLARACIÓN INTERÉS COMUNITARIO**

### RPC-1 VÍAS PECUARIAS



**RPC-2 ÁRBOLES MONUMENTALES**



**RPC-3 DECLARACIÓN INTERÉS COMUNITARIO**



### 3.5.3. RECURSOS DE INTERÉS VISUAL

Son las áreas de interés visual que incluyen los elementos que conforman visualmente el paisaje y cuya alteración afectaría a la calidad estética y visual del entorno, resultando en una pérdida del carácter del paisaje.

Los recursos paisajísticos de interés visual se definirán a partir del Análisis visual y corresponderán, al menos, a los siguientes elementos:

- Elementos topográficos y formales que definen la estructura espacial que hace singular un lugar
- Los elementos o áreas significativas o características no estructurales que conforman el paisaje, tanto las derivadas de su configuración natural como las derivadas de la acción del hombre.
- Las principales vistas y perspectivas hacia recursos paisajísticos.
- Los puntos de observación y los recorridos paisajísticos de especial relevancia por su alta frecuencia de observación, o la calidad de sus vistas.
- Las cuencas visuales que permitan observar la imagen exterior de los núcleos urbanos a los que se haya reconocido un extraordinario valor y su inserción en el territorio, su escena urbana interior y las vistas desde ellos del entorno que los circunda.
- Las áreas de afección visual desde la carretera.

Según la cartografía de la Generalitat Valenciana, no existe ningún elemento protegido en el ámbito de estudio. No obstante, en el entorno próximo se han identificado los siguientes recursos paisajísticos de interés cultural:



**RPV-1 HORIZONTE SERRA DE MARIOLA**

**RPV-2 RECORRIDOS PAISAJÍSTICOS RELEVANTES (ITINERARIOS PARC NATURAL DE LA FONT ROJA)**

**3.6. VALOR Y FRAGILIDAD DEL PAISAJE**

Se entiende por fragilidad paisajística el impacto que se puede causar en un determinado paisaje con una intervención concreta.

Si se considera el paisaje como la expresión espacial y visual de una zona y compuesto por la agregación de los distintos elementos del medio, cualquier actividad que altere uno de estos elementos afectará a las características de calidad y fragilidad. Las alteraciones pueden producirse por una desaparición o modificación de algún elemento característico o por la introducción de elementos extraños.

De acuerdo con el Anexo I de la LOTUP, apartado b.4 se establece la metodología a seguir para la valoración paisajística de las unidades y los recursos contenidos en el estudio de paisaje: “se determinará el valor y las fragilidades paisajísticas y visual de cada unidad de paisaje y recurso paisajístico conforme a lo siguiente: valor paisajístico, fragilidad del paisaje y fragilidad visual”. Tal y como indica la LOTUP, “...es el valor asignado a cada unidad y recurso en función de su caracterización, expresada mediante los parámetros, calidad, a determinar por técnicos especialistas (C) y la opinión del público interesado, deducida de los procesos de participación pública (P) y de su visibilidad, expresada mediante un coeficiente de visibilidad. C y P se calificarán cuantitativamente conforme a la escala, muy bajo, bajo, medio, alto y muy alto...”

El Valor del paisaje se establece en función de su calidad paisajística, las preferencias de la población y su visibilidad.

La escala de valores que se utiliza es la siguiente:  
Muy bajo / bajo / medio / alto / muy alto

La Calidad del paisaje la manifiesta un equipo de expertos, mientras que la Preferencia visual de la población se realiza a través del Plan de Participación Pública (en adelante PPP), cuya primera fase de acercamiento a los ciudadanos se adjunta en documento anexo.

Y, finalmente, la media de las dos opiniones aportará el Valor del paisaje. El resultado final se aportará en el momento en que se obtengan los resultados y conclusiones del PPP, completándose así el EIP que presentamos en este documento.

**3.6.1. Valoración de las unidades de Paisaje**

La *Calidad paisajística* considerada en las distintas Unidades de paisaje incluidas en la cuenca visual es la siguiente;

UNIDADES DE PAISAJE	CALIDAD PAISAJÍSTICA
---------------------	----------------------





UP-1_ Forestal	Muy alto
UP-2_ Agrícola	Alto
UP-5_ Urbano	Medio
UP-6_ Industrial	Bajo

### 3.6.2. Valoración de los Recursos Paisajísticos

La *Calidad paisajística* considerada en los distintos Recursos Paisajísticos incluidos en la cuenca visual es la siguiente:

RECURSOS PAISAJÍSTICOS DE INTERÉS AMBIENTAL	CALIDAD PAISAJÍSTICA
RPA-1 Parque Natural de la Mariola	Muy alto
RPA-2 Parque natural de "la Font Roja"	Muy alto
RPA-5 Paisaje Protegido "Serpis"	Muy alto
RPA-7 RED NATURA– LIC – Serres de Mariola i Carrascar de la Font Roja – ZEPA – Serres de Mariola i Font Roja	Muy alto
RPA-8 – Dominio Público Hidráulico: Ríos y Barrancos de Alcoi (Barranc de Trencacaps)	Muy alto

RECURSOS PAISAJÍSTICOS DE INTERÉS CULTURAL	CALIDAD PAISAJÍSTICA
RPC-1 Vías pecuarias	Bajo
RPC-2 Árboles monumentales	Bajo
RPC-3 Ermita de la Virgen de los Dolores (DIC)	Bajo

### 3.7. NORMAS, PLANES, ESTUDIOS Y PROYECTOS DE CARÁCTER TERRITORIAL, URBANÍSTICO, AMBIENTAL O DE CARÁCTER SECTORIAL QUE LE SEAN DE APLICACIÓN

Las determinaciones del presente Estudio de Integración Paisajística se plantean, de conformidad con lo previsto en la ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana, (DOCV nº 7329, de 31 de julio de 2014, Modificada por la Ley 10/2015, DOCV nº 7689, 31 de diciembre de 2015, Modificada por la Ley 13/2016, DOCV nº 7948, de 31 de diciembre de 2016)

Se debe atender lo dispuesto en las Normas Urbanísticas vigentes.

Asimismo, son de aplicación las siguientes legislaciones sectoriales:

En materia de Aguas.

Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas (BOE, núm. 189, de 8 de agosto de 1985)

Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico. (BOE, núm. 103, de 30 de abril de 1986)



Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo, por el que se modifica el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los Títulos preliminar, I, IV, V, VI y VIII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas. (BOE, núm. 135, de 06 de noviembre de 2003)

### 3.7.1. Normas de carácter paisajístico

Se estará a lo establecido en la normativa municipal vigente.

## 3.8. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

### 3.8.1. Identificación de los impactos potenciales

Es en la fase de construcción de las nuevas y de las infraestructuras donde el paisaje sufrirá los mayores impactos, debido a los trabajos que conllevan su ejecución:

- **Impactos visuales:**

- Desbroce y eliminación de la cubierta vegetal.
- Excavaciones y movimientos de tierras necesarios para la realización de la urbanización y de las edificaciones.
- Tráfico y presencia de vehículos y de maquinaria durante la realización de los trabajos.
- Acopio de materiales.
- Edificaciones, residenciales y de equipamientos.

- **Impactos auditivos:**

- Ejecución de las obras.
- Tráfico de vehículos y maquinaria.

- **Impactos olfativos:**

- El acopio y uso de ciertos materiales puede generar algún olor desagradable.

El desarrollo de la actuación producirá renovación positiva del paisaje actual.

El previsible incremento de la población en la zona provocará un aumento de la presión sobre el entorno. El medio que puede verse afectado son las áreas urbanas próximas. Las áreas de mayor valor ambiental en las proximidades de la actuación no se verán afectadas.

### 3.8.2. Caracterización y magnitud de los impactos

- **Impactos visuales:**

- Desbroce y eliminación de la cubierta vegetal:



**Escala de actuación y extensión física del impacto:**

- El impacto visual se producirá por el desbroce, que se extiende a la totalidad de la zona de actuación en la que no se implantan edificaciones.

**Efecto beneficioso o adverso del impacto sobre el valor del paisaje:**

- Este impacto no tiene un efecto adverso sobre el valor del paisaje puesto que no le resta valor respecto a su situación actual.

**Incidencia sobre el valor que define el carácter del lugar:**

- Se trata de un paisaje urbano degradado, por lo que el carácter del lugar variará en positivo.

**Repercusión del impacto sobre el paisaje a corto, medio o largo plazo:**

- Dicho impacto se produce durante la fase de construcción, por lo que su repercusión es a corto plazo.

**Carácter reversible o irreversible del impacto sobre el paisaje:**

- Se trata de un impacto de carácter irreversible puesto que el tratamiento de la cubierta del suelo será distinto desde el momento en que la actuación se ejecuta.

**Carácter singular o acumulativo con otros impactos:**

- El carácter es acumulativo con otras fuentes de impacto, puesto que se trata de una actuación necesaria para poder realizar otras actuaciones que son también posibles fuentes de impacto.

**- Excavaciones y movimientos de tierras necesarios para la realización de la urbanización y de las edificaciones:**

**Escala de actuación y extensión física del impacto:**

- El impacto visual se extiende a la totalidad de la zona de actuación. A pesar de que la actuación tiene en cuenta las diferencias de cota existentes e intenta adaptarse al máximo a ellas, los movimientos de tierras serán considerables.

**Efecto beneficioso o adverso del impacto sobre el valor del paisaje:**

- Este impacto tiene un valor adverso sobre el valor del paisaje, deben utilizarse las medidas correctoras adecuadas para evitar la generación de nubes de polvo de partículas en dispersión.

**Incidencia sobre el valor que define el carácter del lugar:**

- Los movimientos de tierra tendrán una incidencia positiva sobre el carácter del lugar, lo modifican pero reordenarán el ámbito de actuación, hoy carente de una estructura clara.

**Repercusión del impacto sobre el paisaje a corto, medio o largo plazo:**

- Se trata de una repercusión a largo plazo.

**Carácter reversible o irreversible del impacto sobre el paisaje:**

- Se trata de un impacto de carácter irreversible puesto que el terreno de la actuación ya no volverá a tener las características iniciales.

**Carácter singular o acumulativo con otros impactos:**



- El impacto es acumulativo con el impacto visual producido por el desbroce y la construcción de las edificaciones.

- Tráfico y presencia de vehículos y de maquinaria:

Escala de actuación y extensión física del impacto:

- La extensión es la de la propia zona de actuación además de los caminos de acceso a la misma.

Efecto beneficioso o adverso del impacto sobre el valor del paisaje:

- Este impacto tiene un valor adverso sobre el valor del paisaje por la posible intensidad de circulación de estos vehículos, algunos pesados.

Incidencia sobre el valor que define el carácter del lugar:

- Tiene poca incidencia sobre el carácter del lugar.

Repercusión del impacto sobre el paisaje a corto, medio o largo plazo:

- Repercusión a corto plazo de la maquinaria pesada durante la construcción de la actuación y a largo plazo de los vehículos particulares de los residentes.

Carácter reversible o irreversible del impacto sobre el paisaje:

- Se trata de un impacto de carácter reversible en el uso de maquinaria pesada, pero irreversible en el uso de vehículos privados.

Carácter singular o acumulativo con otros impactos:

- El carácter es acumulativo con el impacto del conjunto de las edificaciones y el impacto auditivo y de contaminación que generan.

- Acopio de materiales:

Escala de actuación y extensión física del impacto:

- La extensión es la de las zonas que puntualmente se escojan a tal fin.

Efecto beneficioso o adverso del impacto sobre el valor del paisaje:

- Este impacto tiene un valor adverso sobre el valor del paisaje puesto que se observarán áreas donde se acumularán materiales sobre el terreno.

Incidencia sobre el valor que define el carácter del lugar:

- Tiene poca incidencia sobre el carácter del lugar.

Repercusión del impacto sobre el paisaje a corto, medio o largo plazo:

- Repercusión a corto plazo, tan sólo durante la fase de construcción.

Carácter reversible o irreversible del impacto sobre el paisaje:

- Se trata de un impacto de carácter reversible ya que desaparecerá cuando la fase de construcción finalice.



Carácter singular o acumulativo con otros impactos:

- El carácter es acumulativo con el impacto visual que genera la construcción de las edificaciones.

**- Edificaciones:**

Escala de actuación y extensión física del impacto:

- La extensión es la de toda el área de actuación. Se observará desde distintos puntos del territorio circundante.

Efecto beneficioso o adverso del impacto sobre el valor del paisaje:

- Este impacto tiene un valor positivo puesto que modifica su percepción actual de degradación.

Incidencia sobre el valor que define el carácter del lugar:

- Tiene incidencia sustancial sobre el carácter del lugar.

Repercusión del impacto sobre el paisaje a corto, medio o largo plazo:

- Repercusión a largo plazo, desde la fase de su construcción.

Carácter reversible o irreversible del impacto sobre el paisaje:

- Se trata de un impacto de carácter irreversible ya que permanecerá en el tiempo tras su construcción.

Carácter singular o acumulativo con otros impactos:

- El carácter es acumulativo con otros impactos ya citados.

**• Impactos auditivos:**

**- Ejecución de las obras:**

Escala de actuación y extensión física del impacto:

- Este impacto se producirá en el área de actuación, en sus alrededores y en los caminos de acceso a la misma.

Efecto beneficioso o adverso del impacto sobre el valor del paisaje:

- La ejecución de las obras tendrá un impacto negativo en las zonas próximas a ellas puesto que modificará la calma que en la actualidad se percibe en el lugar.

Incidencia sobre el valor que define el carácter del lugar:

- Tendrá una incidencia bastante alta sobre el carácter del lugar por su consolidación urbana.

Repercusión del impacto sobre el paisaje a corto, medio o largo plazo:

- Repercusión a corto plazo, tan sólo durante la fase de construcción.

Carácter reversible o irreversible del impacto sobre el paisaje:

- Se trata de un impacto de carácter reversible, que desaparecerá tras la fase de construcción.



Carácter singular o acumulativo con otros impactos:

- El carácter es acumulativo con el impacto visual de la maquinaria que produce dicho ruido.

- El tráfico de vehículos y maquinaria:

Escala de actuación y extensión física del impacto:

- La extensión es la de la propia zona de actuación además de los caminos de acceso a la misma.

Efecto beneficioso o adverso del impacto sobre el valor del paisaje:

- Este impacto tiene un valor adverso sobre el valor del paisaje por la posible intensidad de circulación de estos vehículos.

Incidencia sobre el valor que define el carácter del lugar:

- Tiene poca incidencia sobre el carácter del lugar.

Repercusión del impacto sobre el paisaje a corto, medio o largo plazo:

- Repercusión a corto plazo de la maquinaria pesada durante la construcción de la actuación y a largo plazo de los vehículos particulares de residentes.

Carácter reversible o irreversible del impacto sobre el paisaje:

- Se trata de un impacto de carácter reversible en el uso de maquinaria pesada, pero irreversible en el uso de vehículos privados.

Carácter singular o acumulativo con otros impactos:

- El carácter es acumulativo con el impacto auditivo que generan otras fuentes.

• **Impactos olfativos:**

- El acopio y uso de ciertos materiales:

Escala de actuación y extensión física del impacto:

- La extensión es la de la propia zona de actuación.

Efecto beneficioso o adverso del impacto sobre el valor del paisaje:

- Este impacto tiene un valor adverso sobre el valor del paisaje.

Incidencia sobre el valor que define el carácter del lugar:

- Tiene poca incidencia sobre el carácter del lugar.

Repercusión del impacto sobre el paisaje a corto, medio o largo plazo:

- Repercusión a corto plazo, durante la fase de construcción de la actuación.

Carácter reversible o irreversible del impacto sobre el paisaje:



- Se trata de un impacto de carácter reversible, ya que desaparecerá después de la fase de construcción.

Carácter singular o acumulativo con otros impactos:

- El carácter es singular.

### 3.8.3. Grado de sensibilidad del paisaje

El grado de sensibilidad que tiene el paisaje al cambio se valora, de acuerdo con los factores que intervienen, que son la singularidad o escasez de los elementos del paisaje, la capacidad de transformación de las Unidades de paisaje y de los Recursos Paisajísticos sin pérdida de su carácter y, por último, según los objetivos de calidad.

El paisaje propio de la zona de intervención puede definirse en la actualidad como un paisaje urbano consolidado que no sufrirá cambios negativos respecto a lo existente y el objetivo de promover la actuación al que este documento acompaña no es otro que ampliar el de incorporar el ámbito e integrarlo con su entorno inmediato, adaptando el tejido urbano al de la zona, obtener una gran superficie de equipamiento público y zonas verdes públicas reduciendo el déficit dotacional del barrio, y además, definir las obras de rehabilitación edificatoria que permitan recuperar aquellos inmuebles que presentan insuficiencia o degradación integrando el concepto de ecobarrio y medidas sostenibles a las mismas actuaciones

La calidad y fragilidad paisajística son de valor medio, dado el grado de antropización y consolidación urbana de la zona. No obstante, se considera que la transformación que se propone para este espacio no tiene incidencia negativa en el carácter y la percepción del paisaje, puesto que no se altera la ordenación existente, sino que se integra en la trama urbana, en los términos que establece el convenio suscrito, modificando únicamente ciertos parámetros de la ordenación pormenorizada.

### 3.8.4. Clasificación de los impactos paisajísticos

Tal como se establece el Anexo I de la LOTUP, el impacto puede clasificarse como sustancial, moderado, leve e insignificante. El impacto no tendrá efectos negativos sobre la vegetación, la fauna y el paisaje circundante, ya que es prácticamente inexistente, será de carácter muy leve y reversible, existiendo medidas correctoras para su minimización al máximo.

FACTOR	IMPACTO
Desbroce y eliminación de la cubierta vegetal	Moderado
Excavaciones y movimientos de tierras necesarios para la realización de la edificación	Sustancial
Tráfico y presencia de vehículos y de maquinaria durante la realización de los trabajos	Moderado
Acopio de materiales	Leve
Edificaciones	Sustancial

### 3.8.5. Predicción de la importancia del impacto antes y después de las medidas correctoras



El paisaje actual de los terrenos a reordenar será sustituido por un nuevo paisaje formado por edificaciones implantadas entre las cuales se ordenan espacios libres de relación. El impacto paisajístico será mínimo, ya que con la ejecución de la intervención se dignificará cualitativamente la escena urbana.

### 3.9. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN VISUAL

#### 3.9.1. Estudio y valoración de la visibilidad de la actuación

La LOTUP en su articulado establece que *la Valoración de la Integración Visual valorará específicamente el posible Impacto Visual de una actuación en el paisaje en función de la visibilidad de la actuación.*

La Valoración de la Integración Visual identificará los impactos visuales en función, al menos, de los siguientes factores:

- a) La compatibilidad visual de las características de la actuación: volumen, altura, forma, proporción, ritmos de los elementos construidos, color, material, textura, etc.
- b) El bloqueo de vistas hacia recursos paisajísticos de valor alto o muy alto.
- c) La mejora de la calidad visual.
- d) Los reflejos de la luz solar o luz artificial.

En este sentido, la valoración se realiza partiendo de los siguientes criterios:

- a) El análisis de las vistas desde los principales puntos de observación y la valoración de la variación en la calidad de las vistas debida a la nueva actuación.
- b) La clasificación de la importancia de los impactos visuales como combinación de la magnitud del impacto y la sensibilidad de los receptores. Estos pueden ser: sustancial, moderado, leve e insignificante.
- c) Se identificará el potencial de incorporar medidas correctoras no contempladas en la ordenación del Sector. Estas pueden conducir a adoptar una ordenación diferente, un diseño alternativo o modificaciones del diseño para prevenir y/o reducir al mínimo los impactos.
- d) La predicción de la importancia del impacto al paisaje.

#### 3.9.2. Análisis de visibilidad

La visibilidad del paisaje determina la importancia relativa de lo que se ve y se percibe y es función de la combinación de varios factores como son los puntos de observación, la distancia, la duración de la vista, y el número de observadores potenciales.

El estudio de la visibilidad se utiliza como instrumento sistemático para regular el territorio por sus propiedades visuales, determinar la visibilidad del paisaje, y en este sentido:



- Definir las Unidades Visuales, incorporando la percepción visual del paisaje como un factor clave en el análisis territorial.
- Identificar y analizar las principales vistas hacia el paisaje y las zonas de afección visual hacia los recursos paisajísticos tras la actuación.
- Asignación del valor visual de los recursos paisajísticos en función de su visibilidad.
- Identificar los recorridos escénicos.
- Identificar y valorar los posibles impactos visuales de una actuación sobre el paisaje u corregir estos impactos en caso de que existan, para poder componer futuras escenas paisajísticas tras una actuación.

Para la evaluación de la visibilidad del paisaje tendremos en cuenta tanto los recorridos escénicos como los puntos de observación. Los recorridos escénicos son aquellas vías de comunicación, caminos tradicionales, senderos o similares, o segmentos de ellas que tienen un valor paisajístico excepcional por atravesar y/o tener vistas sobre paisajes de valor natural, histórico y/o visual.

### 3.9.2.a) Puntos de observación - Cuencas visuales

Este análisis de visibilidad exige como mínimo la determinación de las cuencas visuales o puntos de observación. Los puntos de observación son los lugares del territorio desde donde se percibe principalmente el paisaje. Estos puntos de observación pueden ser estáticos, cuando el observador no está en movimiento, o dinámicos, si el observador está en movimiento.

De acuerdo con lo establecido en la LOTUP, se establecen los distintos puntos de observación en base a los criterios siguientes:

- Número de personas que puedan ver la actuación y su afección al paisaje.
- Distancia o visibilidad a la zona de afección.
- Circunstancia en que se encuentra la persona cuando ve la actuación. La percepción del paisaje es distinta circulando, por ejemplo, en vehículo privado.
- Usuarios de la propia actuación.
- Relación con el territorio. La percepción del paisaje de una persona que conoce el lugar es distinta respecto de otra a quien le es ajeno.

Dadas las limitaciones físicas del territorio respecto a la percepción visual, es necesario determinar las áreas visibles desde cada punto o conjunto de puntos, de forma que se pueda prever a posteriori la medida en que cada área contribuye a la percepción del paisaje, así como obtener ciertos parámetros globales que permitan caracterizar un territorio en términos visuales.

Se seleccionan los puntos de vista y secuencias visuales de mayor afluencia pública que incluyen, entre otros, los siguientes:

**PO1 – Punto de observación carrer Mestre José Ribera Montes**

**PO2 – Punto de observación CV-795**

**PO3 – Punto de observación N-340**



Estos se clasifican como Principales y Secundarios, en función del número de observadores potenciales, la distancia y la duración de la visión.

- Puntos de Observación **dinámicos**, que definen secuencias de vistas:

- > PRINCIPALES: por su relación intensa con el sector

- PO1 – Punto de observación carrer Mestre José Ribera Montes**

- PO2 – Punto de observación CV-795**

- > SECUNDARIOS: por encontrarse en el entorno del sector

- PO3 – Punto de observación N-340**

- Puntos de Observación **estáticos**:

- No se definen

### 3.9.2.b) Visibilidad

*La visibilidad del paisaje determina la importancia relativa de lo que se ve y se percibe y es función de la combinación de distintos factores como son los puntos de observación, la distancia, la duración de la vista, y el número de observadores potenciales.*

A partir de dichos resultados, la mayor parte de los análisis de visibilidad adoptan un sistema para ponderar lo que se ve en función de la distancia (próxima, media, lejana).

En este caso, se consideran los distintos grados de visibilidad a partir del trabajo de campo y de la distancia, es decir, de los umbrales de nitidez tomados desde cada punto de observación. Se superponen las cuencas visuales de cada Punto para determinar la visibilidad alta, media, baja y nula.

La visibilidad de la zona de estudio está condicionada por la orografía del terreno y la consolidación urbana existente en el entorno.

En el plano 16 *Visibilidad* del presente estudio de integración paisajística se muestra la visibilidad en el ámbito de estudio

### 3.9.2.c) Análisis de las vistas desde los principales puntos de observación y la valoración de la variación de la calidad de las vistas debido a la nueva actuación

Dentro del ámbito de estudio definido mediante la cuenca visual, se determinan los principales puntos de observación afectados por la intervención.

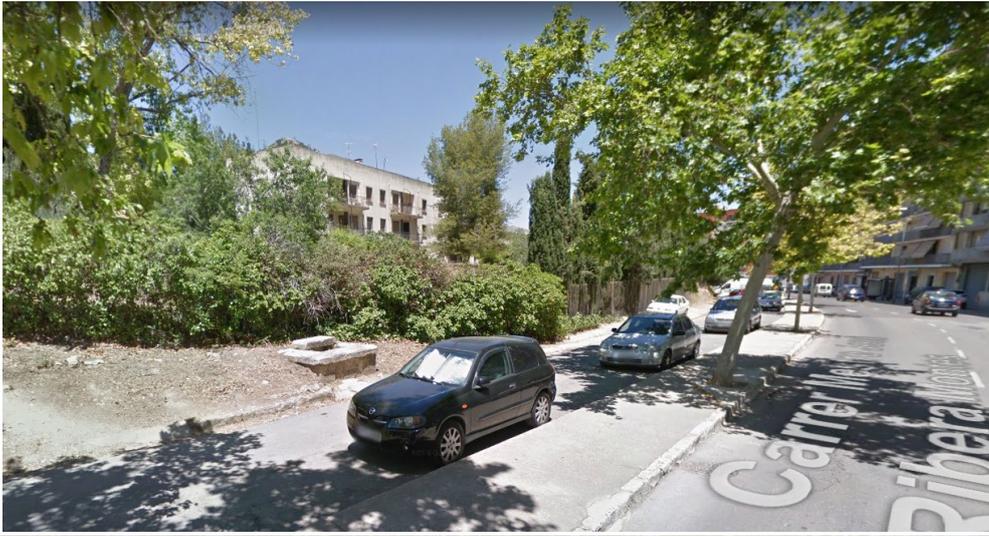
- Puntos de Observación **dinámicos**, que definen secuencias de vistas:

> PRINCIPALES: por su relación intensa con el sector

#### **PO1 – Punto de observación carrer Mestre José Ribera Montes**







Por situarse en vial de tránsito, y por tratarse de un recorrido que pasa lindando con el sector, el impacto visual de la actuación desde este punto de observación se considera MEDIO.

**PO2 – Punto de observación CV-795**



Por situarse en vial de tránsito, pero en un recorrido que no pasa por el sector, el impacto visual de la actuación desde este punto de observación se considera INSIGNIFICANTE.

**PO3 – Punto de observación N-340**

Por situarse en vial de tránsito, pero en un recorrido que no pasa por el sector, y que además cruza el núcleo urbano, el impacto visual de la actuación desde este punto de observación se considera INEXISTENTE.

**3.9.2.d) Identificación y clasificación de los impactos visuales, efectos sobre la calidad visual y cambio en la composición**

Los impactos visuales identificados para la ubicación, construcción y funcionamiento se describen en el punto 3.8 *Caracterización y magnitud de los impactos*, del presente documento.

Tabla resumen:

PUNTOS DE OBSERVACIÓN	IMPACTO
<b>PO1 – Punto de observación carrer Mestre José Ribera Montes</b>	medio
<b>PO2 – Punto de observación CV-795</b>	insignificante
<b>PO3 – Punto de observación N-340</b>	INEXISTENTE



### 3.10. RESULTADOS Y CONCLUSIONES DE LA VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y VISUAL – SITUACIÓN EXISTENTE Y PREVISIBLE CON LA ACTUACIÓN PROPUESTA

La actuación afecta directamente a Unidad de Paisaje urbana de Alcoy, con una calidad paisajística Media en su conjunto, según el análisis realizado anteriormente en la presente memoria. Su Fragilidad paisajística puede considerarse Baja.

UNIDADES DE PAISAJE	CALIDAD PAISAJÍSTICA
UP-1_ Forestal	Muy alto
UP-2_ Agrícola	Alto
UP-5_ Urbano	Medio
UP-6_ Industrial	Bajo

Por otro lado, y en relación con la afección a Recursos paisajísticos, como se deduce del análisis visual, ninguno se ve afectado negativamente.

## 4. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

De acuerdo con la LOTUP, las medidas de integración en el paisaje son aquellas a aplicar en la actuación para, no solo mitigar los impactos paisajísticos y visuales definidos, sino también mejorar el paisaje y la calidad visual del entorno.

### 4.1. NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA

1. Las construcciones habrán de adaptarse al ambiente en que se sitúen. No se admitirán actuaciones individuales que distorsionen el cromatismo, la textura y las soluciones constructivas de los edificios o del conjunto en el cual se ubiquen.
2. No se permitirá que la situación o dimensiones de los edificios, los muros, los cierres, las instalaciones, el depósito permanente de elementos y materiales o las plantaciones vegetales rompan la armonía del paisaje rural o urbano tradicionales, o desfiguren su visión.
3. En la realización de nuevos desarrollos urbanos se deberá garantizar el acondicionamiento adecuado de arbolado vial, mobiliario urbano, y respeto a los parámetros de accesibilidad.
4. Las construcciones y edificios industriales cuidarán la imagen que proyecten sobre el espacio urbano, tanto en fachada como en volumen, abandonando la lectura vetusta de construcciones inacabadas, permitiéndose cualquier tipo de material siempre que no produzcan deslumbramientos.
5. El alumbrado público será diseñado de forma que la eficiencia energética sea alta y la contaminación lumínica mínima.



6. Integración del arbolado existente en los nuevos desarrollos, reubicando los ejemplares que no puedan conservarse en su lugar de origen.
7. Se conservarán los recursos paisajísticos existentes. Por causa justificada podrán ser trasladados por interés general.
8. En la situación de que alguna actuación genere un impacto paisajístico elevado en el entorno, en caso de permitirse, el órgano promotor deberá ejecutar medidas compensatorias en materia de paisaje dentro del término municipal (tales como creación de zonas verdes, restauración de elementos degradados existentes en el término municipal u otras acciones de mejora de paisaje).
9. Las nuevas instalaciones, así como las zonas destinadas a depósito de elementos y materiales deberán ubicarse en zonas que no alteren la calidad del paisaje colindante y se deberán ceñir a los criterios de composición formal y estética establecida para las construcciones próximas.

#### 4. CONCLUSIÓN

El presente EIP se considera así completo y cerrado a falta de, en su caso, incorporar las conclusiones que se deriven de las alegaciones que pudieran realizarse en el trámite de exposición pública del documento al que acompañan.

Lo expuesto en el presente documento y los planos que lo acompañan se realizan antes del trámite de exposición pública del documento junto con la MpPG, por lo que solo recoge las determinaciones del Equipo de expertos, y no de la población afectada por la actuación.

La participación pública, así como las conclusiones que se deriven de las alegaciones que pudieran realizarse en el trámite de información pública, podrán cambiar las medidas siempre que sean para mayor protección del paisaje y por tanto disminución del impacto. Estas medidas, bajo el amparo de la LOTUP, tienen la misma fuerza que la de los instrumentos de desarrollo de planeamiento al que acompañan (PP y PU) y por tanto serán de obligado cumplimiento.

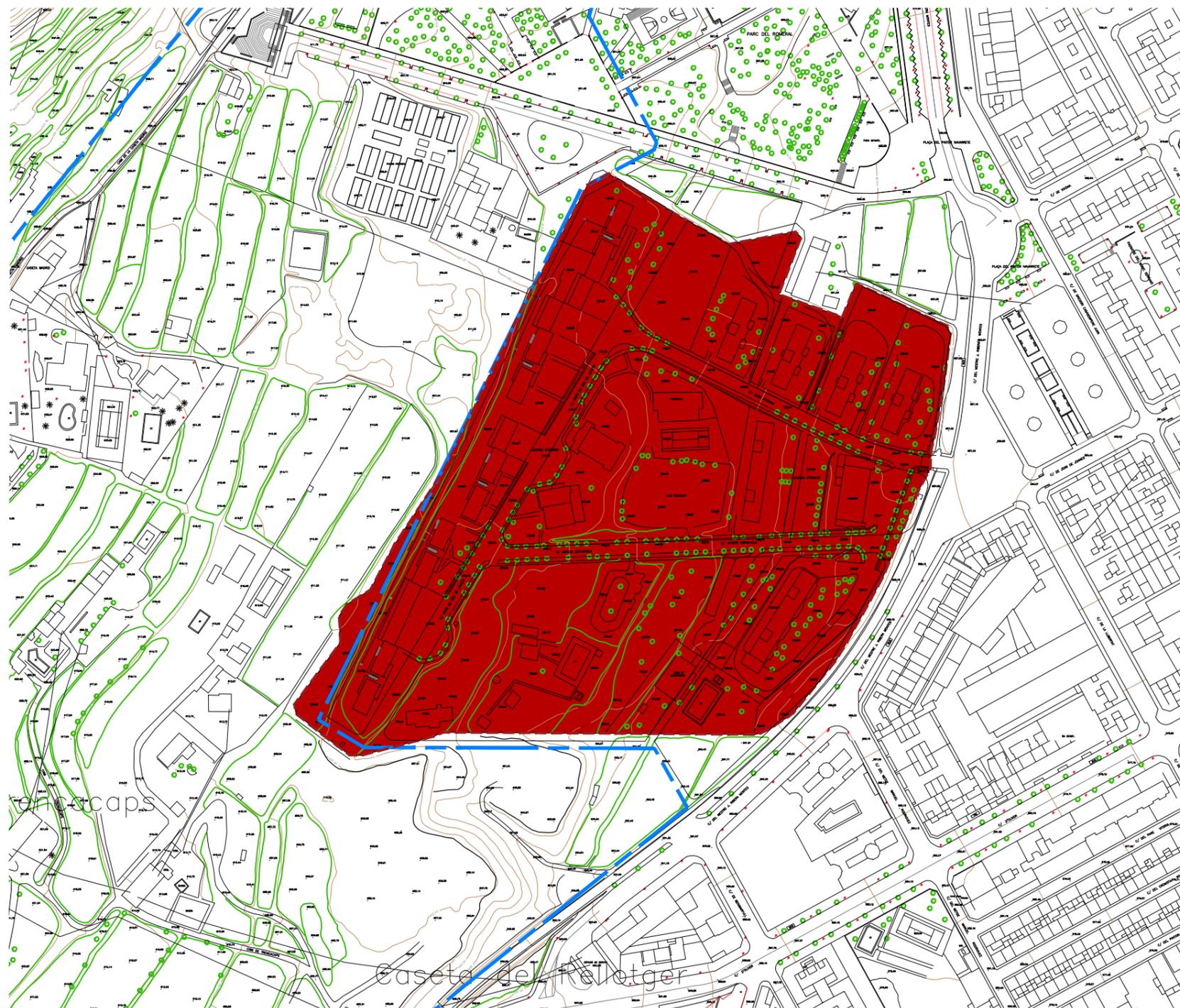
València, noviembre de 2019

**Arquitecto Redactores  
de AIC EQUIP**

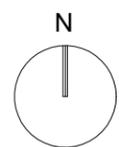
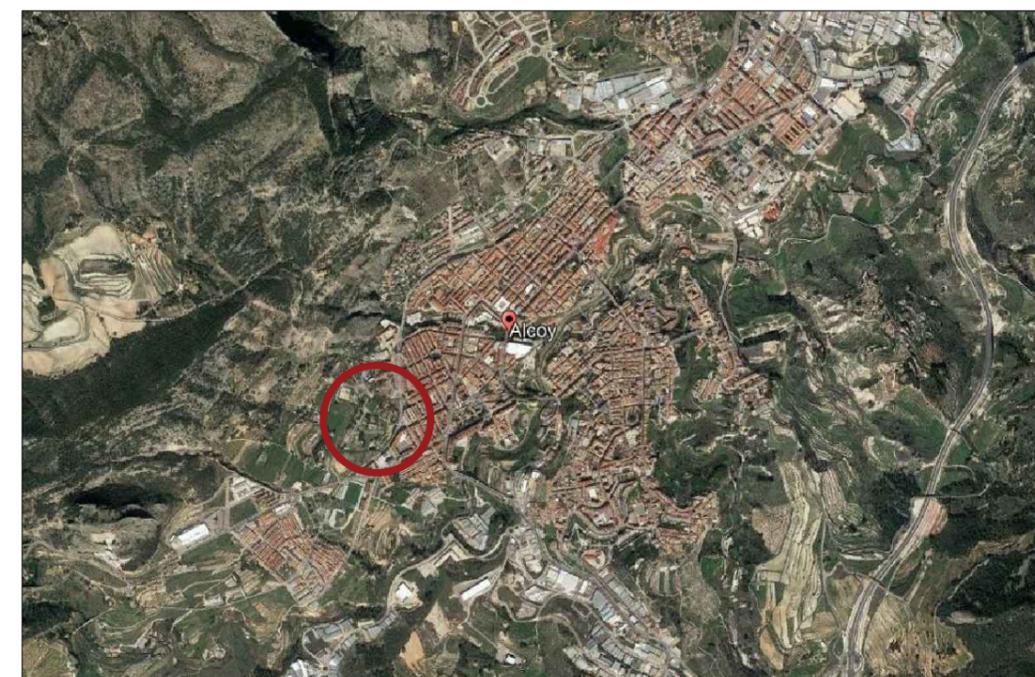
Juan Añón Gómez y Gabriel Doménech Bardisa

**Arquitecta colaboradora  
de AIC EQUIP**

Lucía Yubero Serrano



— — — — — SUP-3      - - - - - COLONIA AVIACIÓN



**MODIFICACIÓN PUNTUAL. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCOY**

Proponente:  
**AYUNTAMIENTO DE ALCOY**

Arquitectos Redactores  
de AIC EQUIP  
**Juan Añón Gómez**  
**Gabriel Doménech Bardisa**

Arquitecta colaboradora  
de AIC EQUIP  
**Lucía Yubero Serrano**

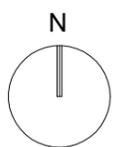
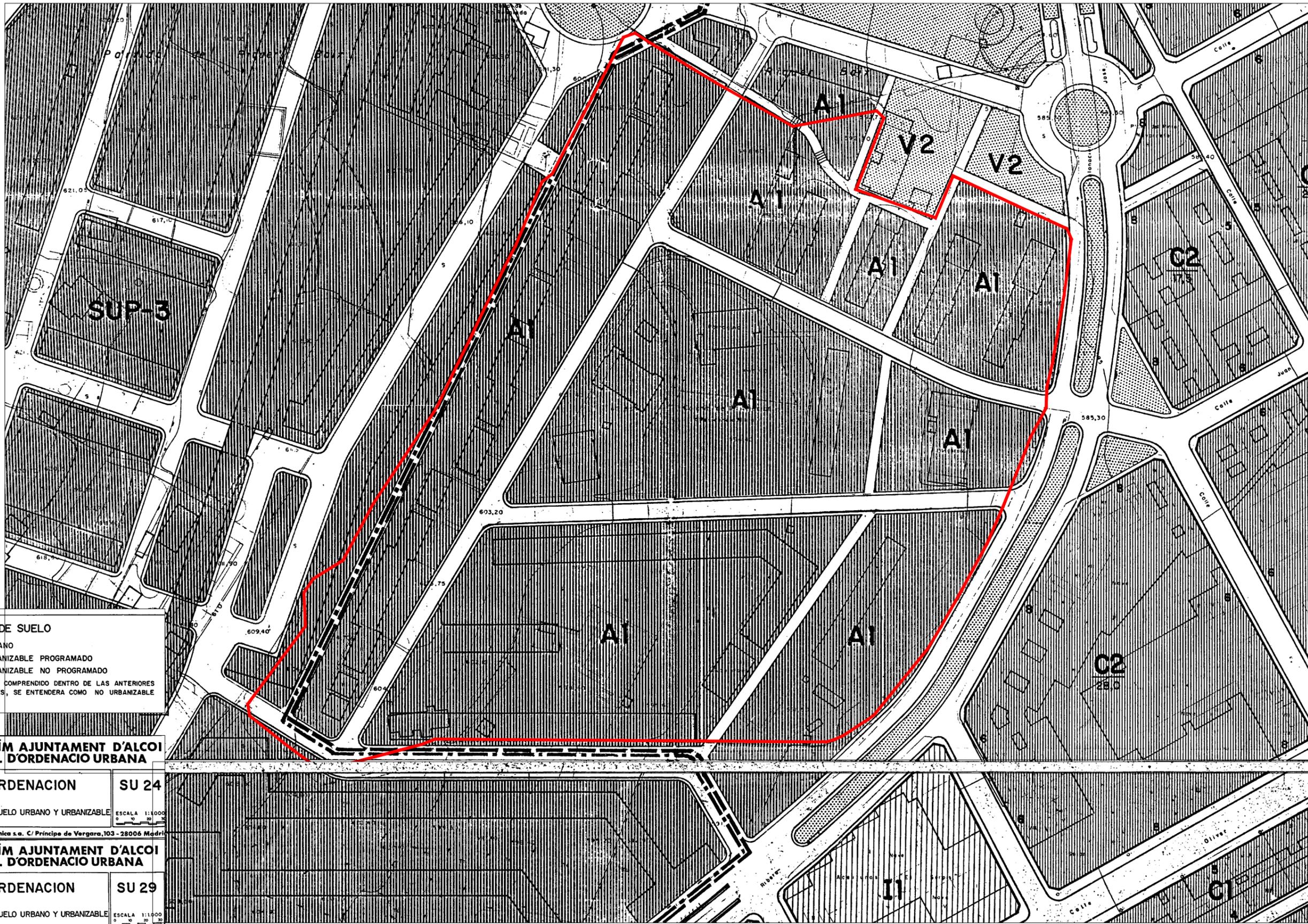
**AICEQUIP**  
arquitectos & ingenieros

**ÁMBITO DE LA COLONIA  
DE AVIACIÓN - ALCOY**

Fecha: Enero 2020

Referencia: 18055 EIPA - 01  
Plano: Encuadre territorial

Escala: 1/2500



**MODIFICACIÓN PUNTUAL. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCOY**

Proponente:  
**AYUNTAMIENTO DE ALCOY**

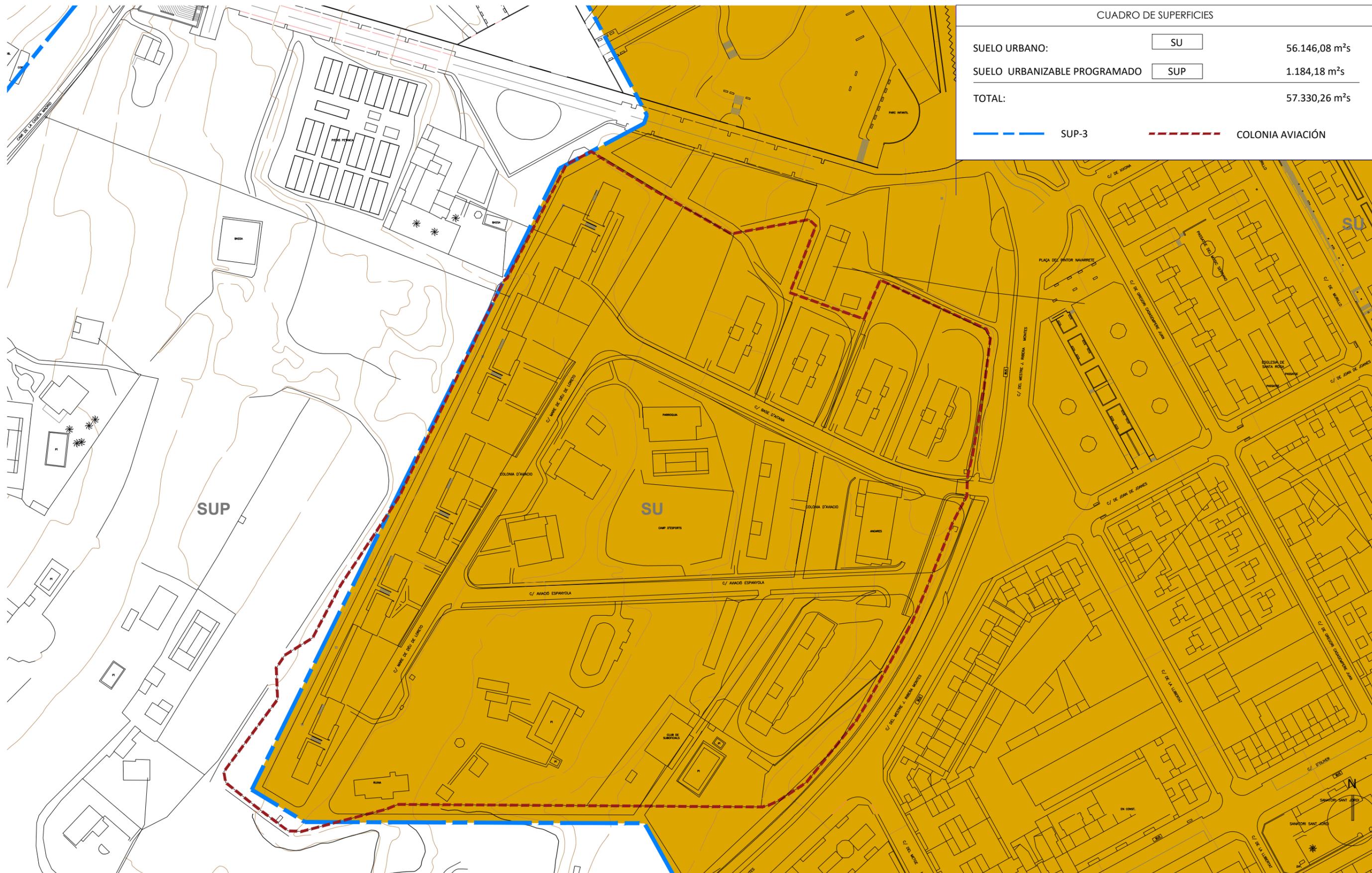
Arquitectos Redactores  
de AIC EQUIP  
**Juan Añón Gómez**  
**Gabriel Doménech Bardisa**

Arquitecta colaboradora  
de AIC EQUIP  
**Lucía Yubero Serrano**

**AICEQUIP**  
arquitectos & ingenieros

**ÁMBITO DE LA COLONIA  
DE AVIACIÓN - ALCOY**  
Fecha: Enero 2020

Referencia: 18055 MpPG - I03  
Plano: Planeamiento vigente. Plan general 1989. Plano SU24 SU 29,  
Clasificación del suelo. Detalle suelo urbano y urbanizable  
Escala: 1/1500



**MODIFICACIÓN PUNTUAL. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCOY**

Proponente:  
**AYUNTAMIENTO DE ALCOY**

Arquitectos Redactores  
de AIC EQUIP  
**Juan Añón Gómez**  
**Gabriel Doménech Bardisa**

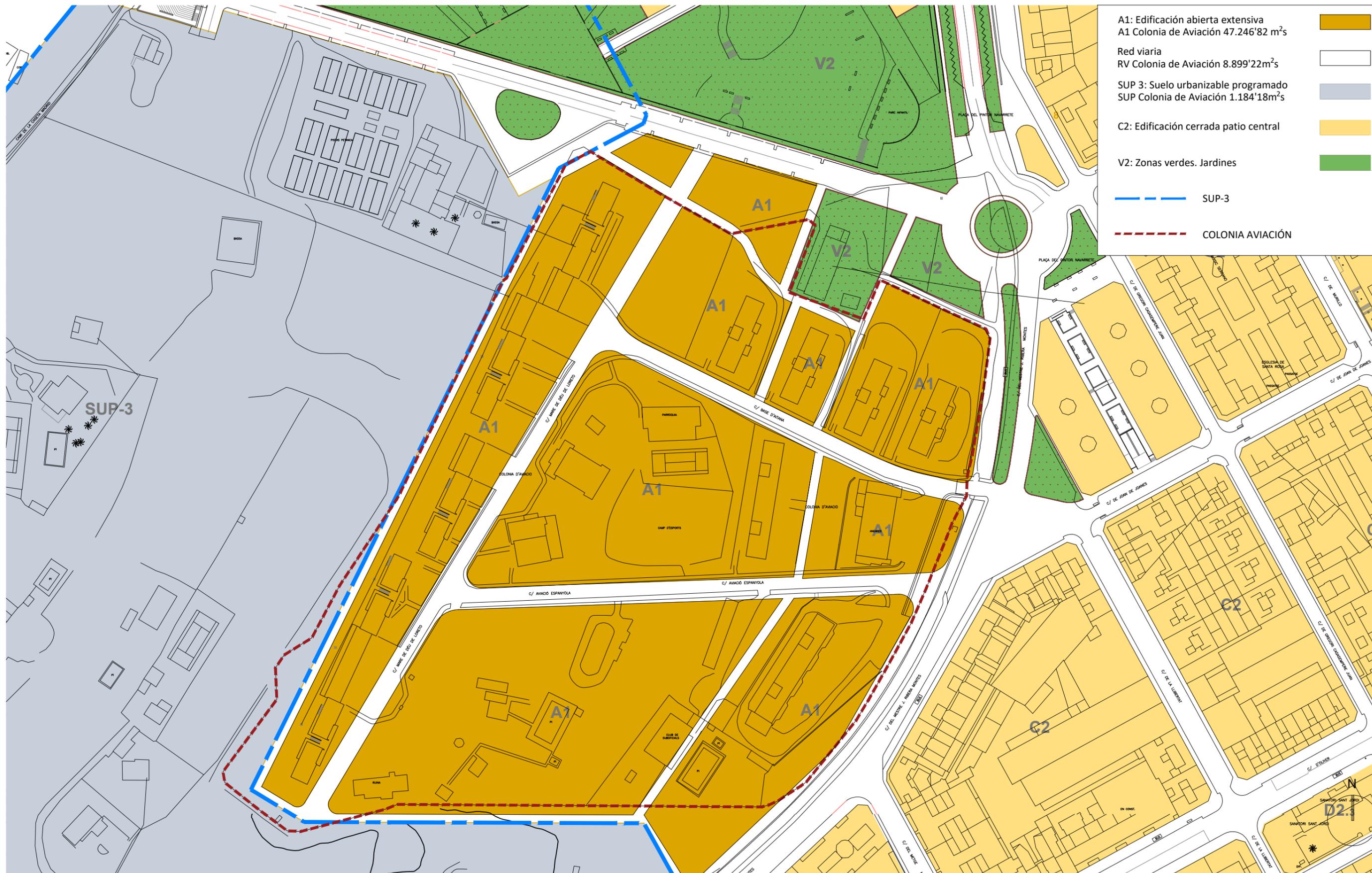
Arquitecta colaboradora  
de AIC EQUIP  
**Lucía Yubero Serrano**

**AICEQUIP**  
arquitectos & ingenieros

**ÁMBITO DE LA COLONIA  
DE AVIACIÓN - ALCOY**

Fecha: Enero 2020

Referencia: 18055 EIPA - 03  
Plano: Planeamiento vigente sobre cartografía municipal.  
Clasificación del suelo  
Escala: 1/1500



A1: Edificación abierta extensiva A1 Colonia de Aviación 47.246'82 m <sup>2</sup> s	
Red viaria RV Colonia de Aviación 8.899'22m <sup>2</sup> s	
SUP 3: Suelo urbanizable programado SUP Colonia de Aviación 1.184'18m <sup>2</sup> s	
C2: Edificación cerrada patio central	
V2: Zonas verdes. Jardines	
	SUP-3
	COLONIA AVIACIÓN

**MODIFICACIÓN PUNTUAL. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCOY**

Proponente:  
**AYUNTAMIENTO DE ALCOY**

Arquitectos Redactores  
de AIC EQUIP  
**Juan Añón Gómez**  
**Gabriel Doménech Bardisa**

Arquitecta colaboradora  
de AIC EQUIP  
**Lucía Yubero Serrano**

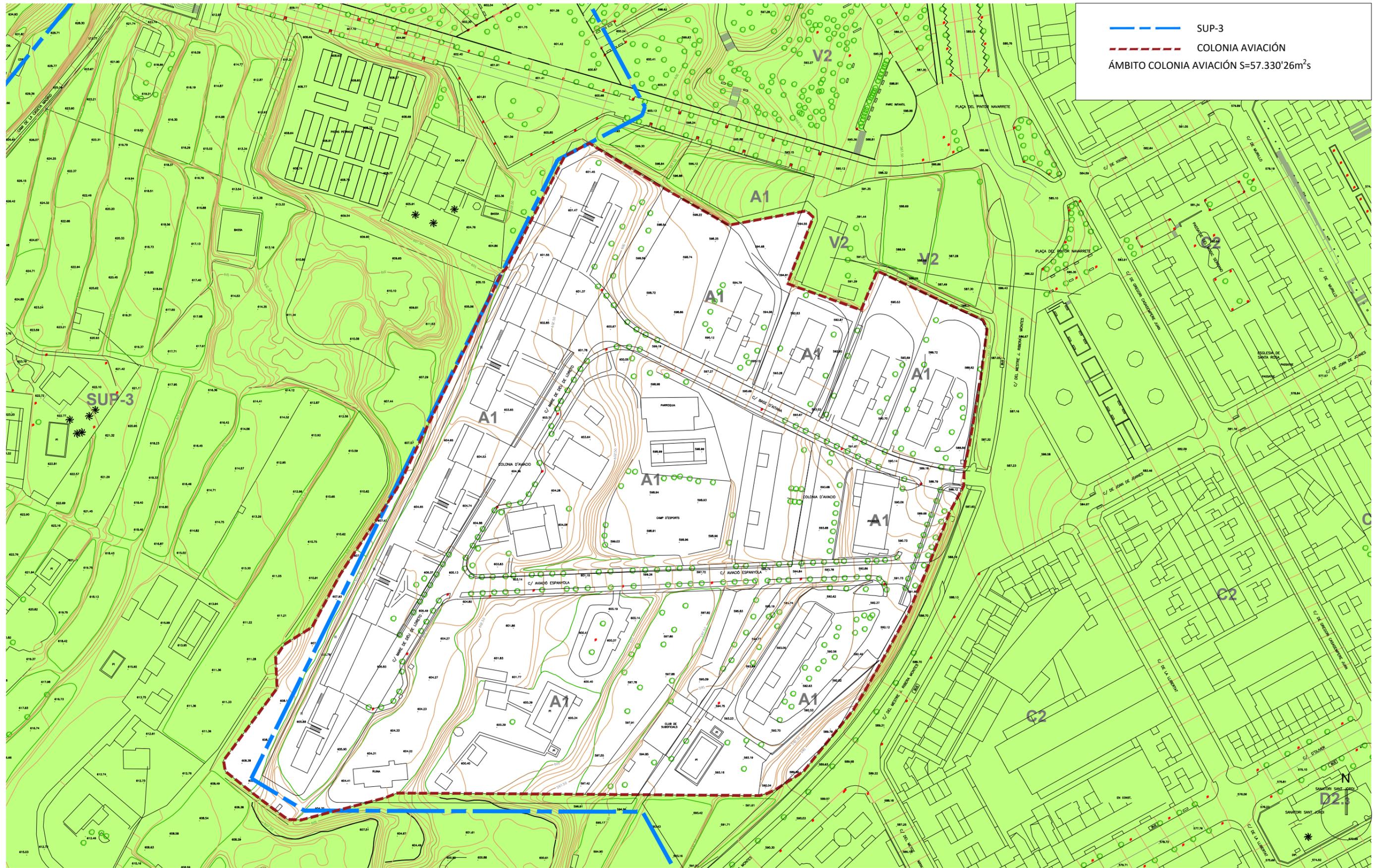
**AICEQUIP**  
arquitectos & ingenieros

**ÁMBITO DE LA COLONIA  
DE AVIACIÓN - ALCOY**

Fecha: Enero 2020

Referencia: 18055 EIPA - 04  
Plano: Planeamiento vigente sobre cartografía municipal.  
Calificación del suelo  
Escala: 1/1500

D2.1



**MODIFICACIÓN PUNTUAL. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCOY**

Proponente:  
**AYUNTAMIENTO DE ALCOY**

Arquitectos Redactores  
de AIC EQUIP  
**Juan Añón Gómez**  
**Gabriel Doménech Bardisa**

Arquitecta colaboradora  
de AIC EQUIP  
**Lucía Yubero Serrano**

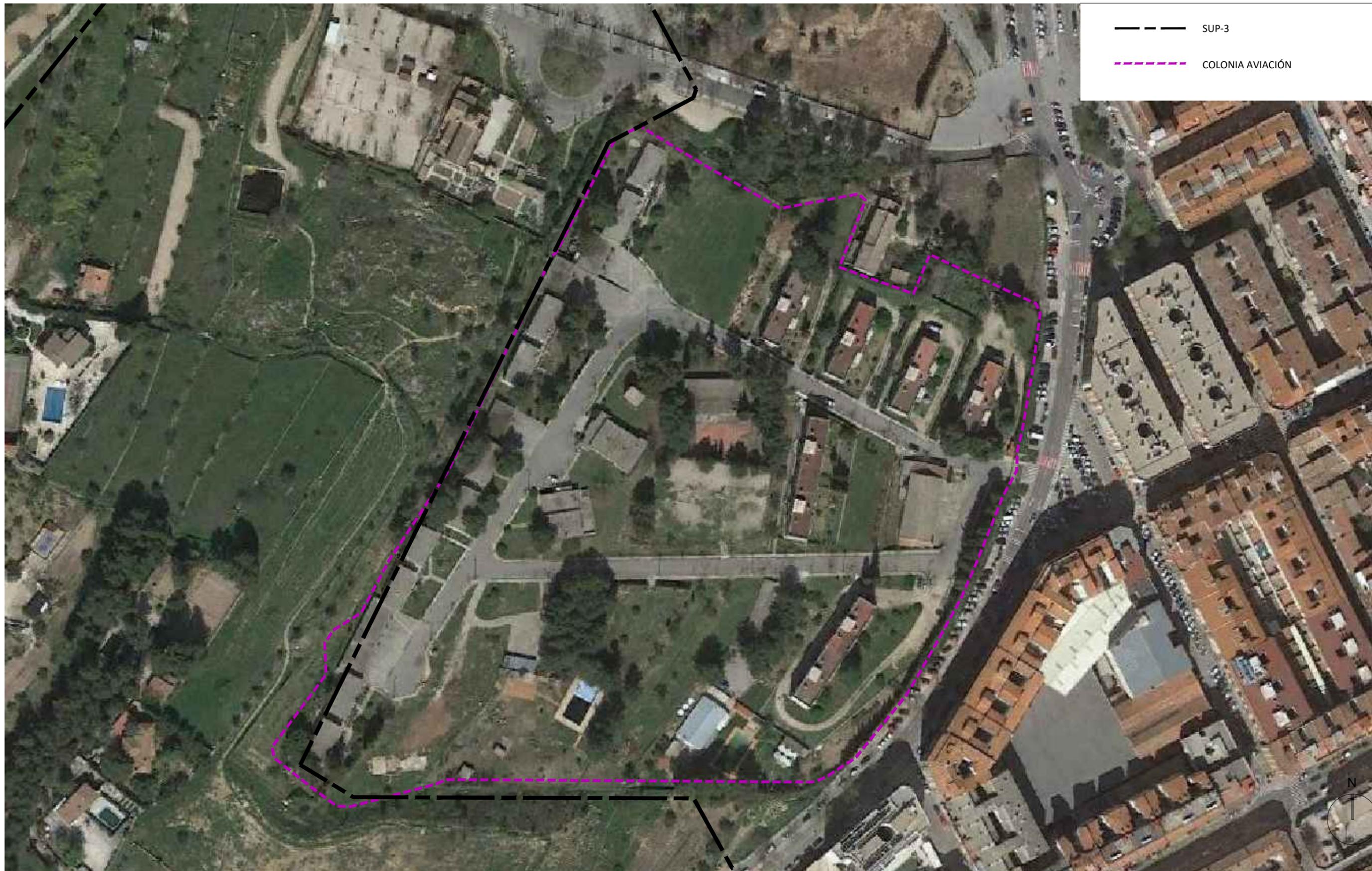
**AICEQUIP**  
arquitectos & ingenieros

**ÁMBITO DE LA COLONIA  
DE AVIACIÓN - ALCOY**

Fecha: Enero 2020

Referencia: 18055 EIPA - 05  
Plano: Ámbito de modificación parcial sobre topográfico

Escala: 1/1500



- - - SUP-3  
 - - - COLONIA AVIACIÓN

**MODIFICACIÓN PUNTUAL. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCOY**

Proponente:  
**AYUNTAMIENTO DE ALCOY**

Arquitectos Redactores  
de AIC EQUIP  
**Juan Añón Gómez**  
**Gabriel Doménech Bardisa**

Arquitecta colaboradora  
de AIC EQUIP  
**Lucía Yubero Serrano**

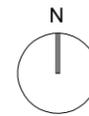
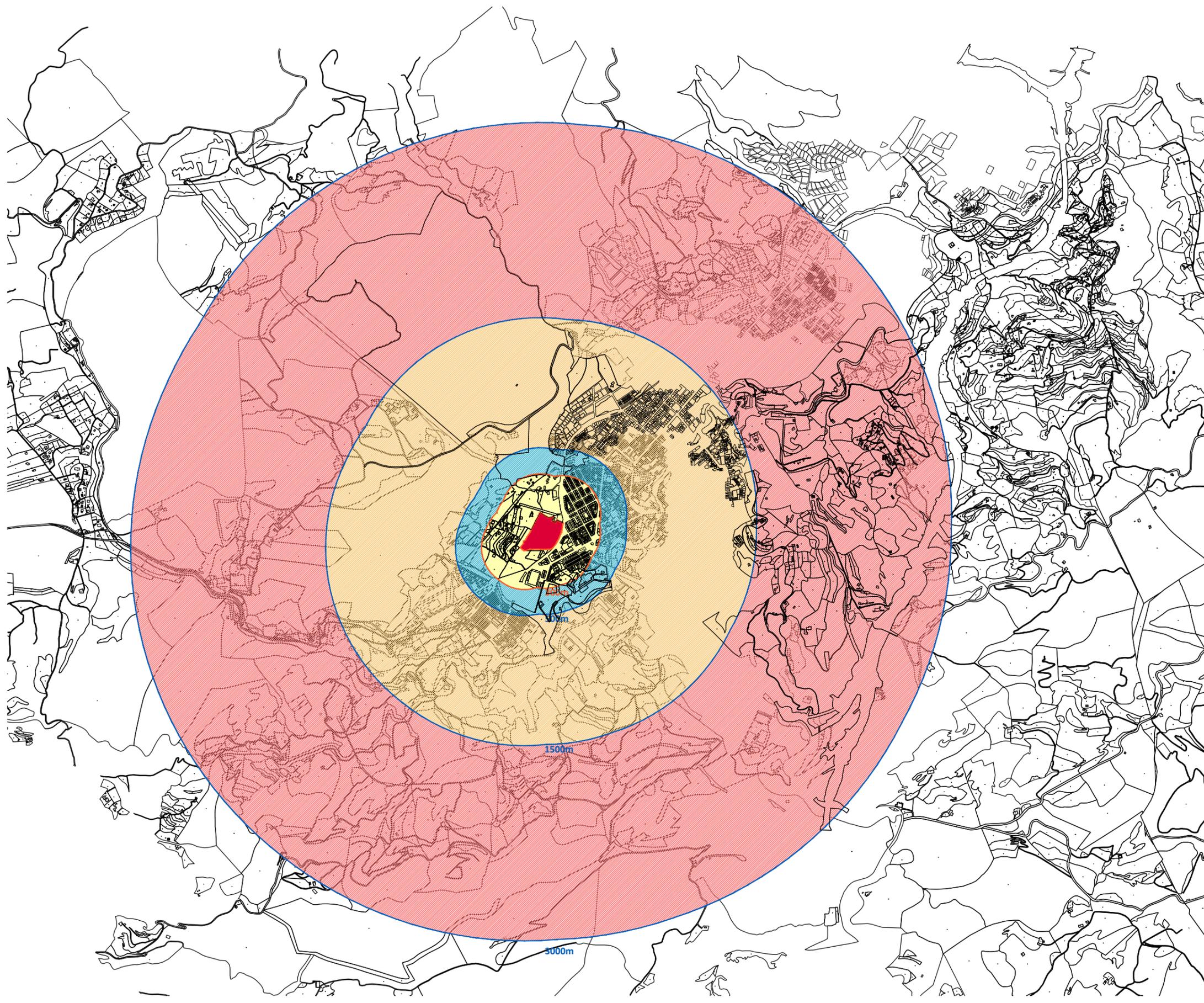
**AICEQUIP**  
arquitectos & ingenieros

**ÁMBITO DE LA COLONIA  
DE AVIACIÓN - ALCOY**

Fecha: Enero 2020

Referencia: 18055 EIPA - 06  
Plano: Ámbito de modificación parcial sobre ortofoto

Escala: 1/1500



- DELIMITACIÓN ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN
  
- ÁMBITO DEL ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJISTICA  
(CUENCA VISUAL DESDE LA ACTUACIÓN)
- DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO (CUENCA VISUAL)
- UMBRAL DE NITIDEZ DE 0 A 500m DE LA CUENCA VISUAL
- UMBRAL DE NITIDEZ DE 500 A 1500m DE LA CUENCA VISUAL
- UMBRAL DE NITIDEZ DE 1500 A 3000m DE LA CUENCA VISUAL
  
- UMBRALES DE NITIDEZ DESDE LA ACTUACIÓN
- UMBRAL DE NITIDEZ DE 0 A 300m
- UMBRAL DE NITIDEZ DE 0 A 500m
- UMBRAL DE NITIDEZ DE 500 A 1500m
- UMBRAL DE NITIDEZ DE 1500 A 3000m
- UMBRAL DE NITIDEZ DE 0 A 500m
- UMBRAL DE NITIDEZ DE 500 A 1500m
- UMBRAL DE NITIDEZ DE 1500 A 3000m

**MODIFICACIÓN PUNTUAL. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCOY**

Proponente:  
**AYUNTAMIENTO DE ALCOY**

Arquitectos Redactores  
de AIC EQUIP  
**Juan Añón Gómez**  
**Gabriel Doménech Bardisa**



Arquitecta colaboradora  
de AIC EQUIP  
**Lucía Yubero Serrano**

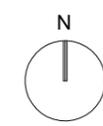
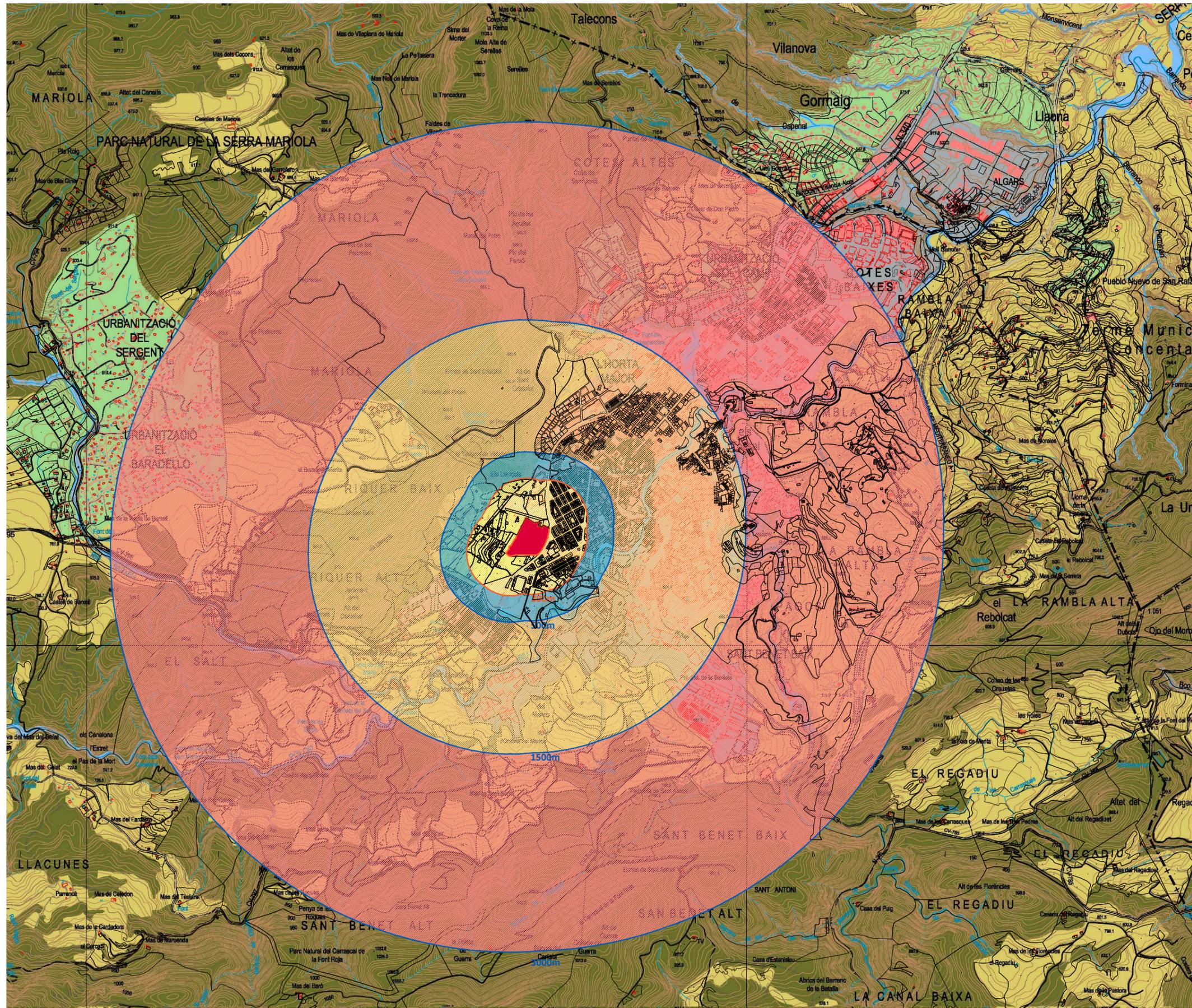
**AICEQUIP**  
arquitectos & ingenieros

**ÁMBITO DE LA COLONIA  
DE AVIACIÓN - ALCOY**

Fecha: Enero 2020

Referencia: 18055 EIPA - 07  
Plano: Cuenca visual. Ámbito de estudio

Escala: 1/ 30.000



- DELIMITACIÓN ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN**
- UMBRALES DE NITIDEZ DESDE LA ACTUACIÓN**
- · — · UMBRAL DE NITIDEZ DE 0 A 300m
  - - - - UMBRAL DE NITIDEZ DE 0 A 500m
  - — — — UMBRAL DE NITIDEZ DE 500 A 1500m
  - - - - UMBRAL DE NITIDEZ DE 1500 A 3000m

- UNIDADES DE PAISAJE:**
- FORESTAL
  - AGRÍCOLA
  - RÍOS Y BARRANCOS
  - DISEMINADOS
  - URBANO
  - INDUSTRIAL
  - CANTERAS

**MODIFICACIÓN PUNTUAL. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCOY**

Proponente:  
**AYUNTAMIENTO DE ALCOY**

Arquitectos Redactores  
de AIC EQUIP  
**Juan Añón Gómez**  
**Gabriel Doménech Bardisa**

Arquitecta colaboradora  
de AIC EQUIP  
**Lucía Yubero Serrano**

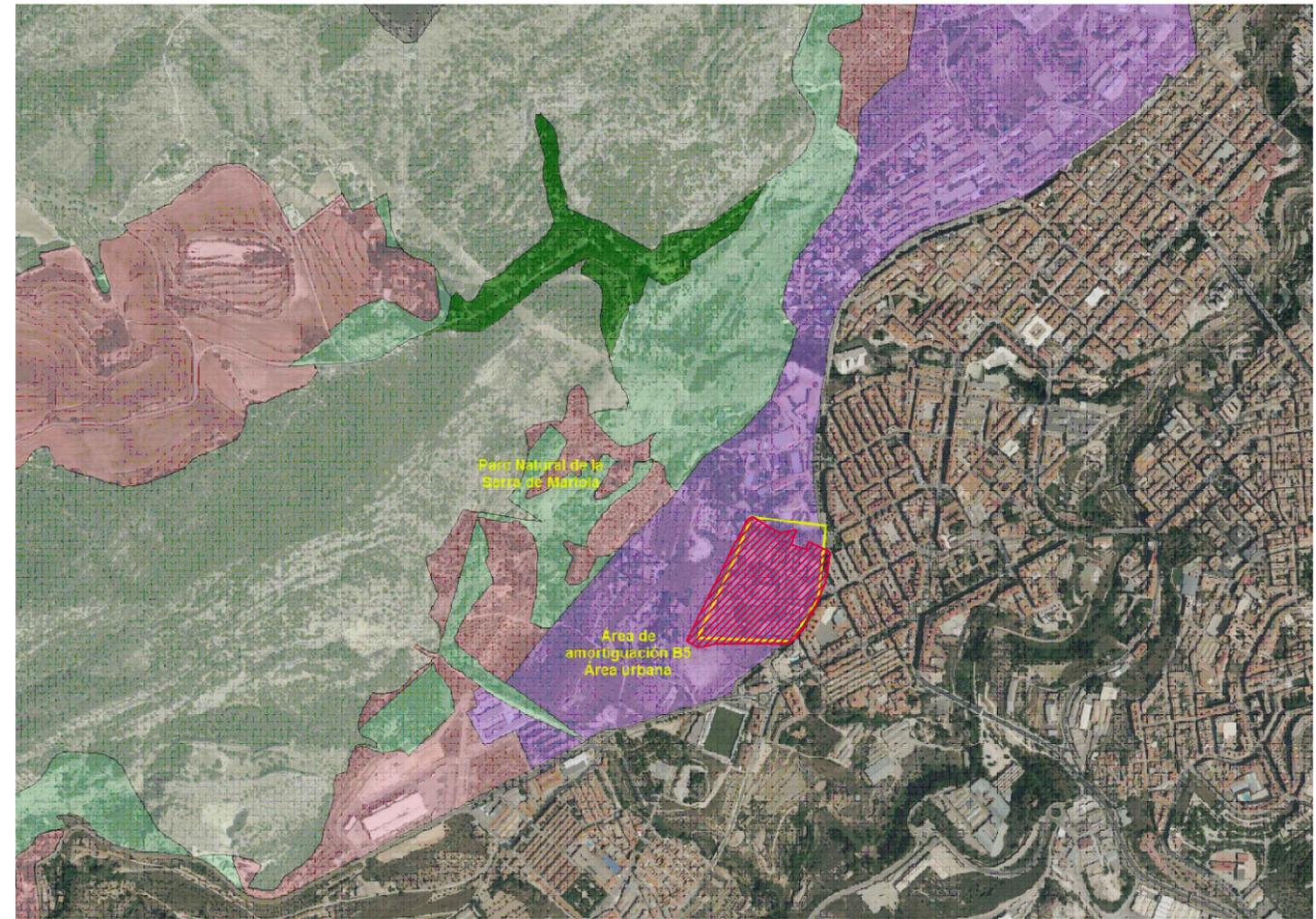
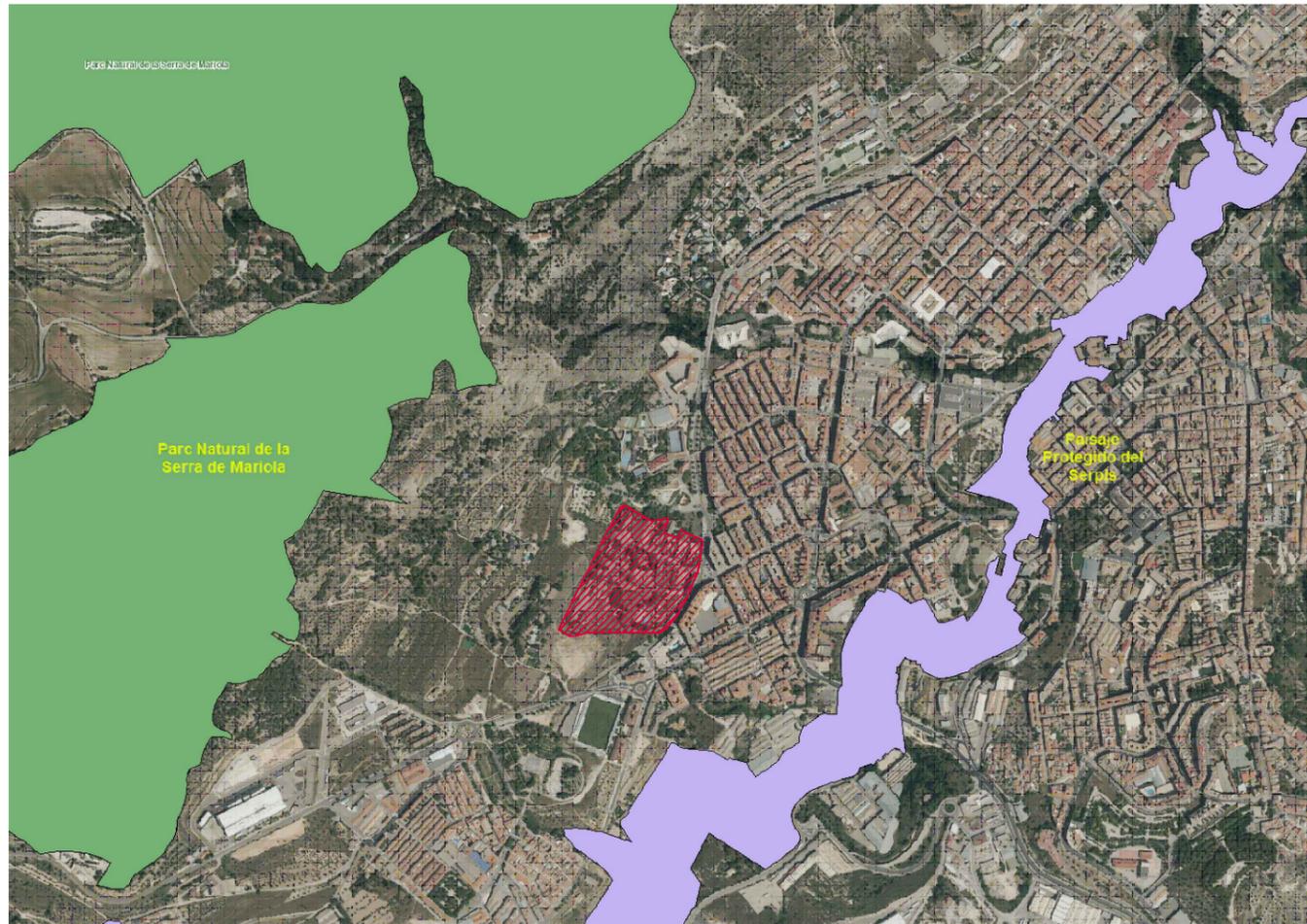
**AICEQUIP**  
arquitectos & ingenieros

**ÁMBITO DE LA COLONIA  
DE AVIACIÓN - ALCOY**

Fecha: Enero 2020

Referencia: 18055 EIPA - 08  
Plano: Unidades de Paisaje

Escala: 1/ 30.000



 DELIMITACIÓN ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN

**MODIFICACIÓN PUNTUAL. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCOY**

Proponente:  
**AYUNTAMIENTO DE ALCOY**

Arquitectos Redactores  
de AIC EQUIP  
**Juan Añón Gómez**  
**Gabriel Doménech Bardisa**



Arquitecta colaboradora  
de AIC EQUIP  
**Lucía Yubero Serrano**

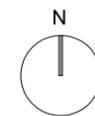
**AICEQUIP**  
arquitectos & ingenieros

**ÁMBITO DE LA COLONIA  
DE AVIACIÓN - ALCOY**

Fecha: Enero 2020

Referencia: 18055 EIPA - 09  
Plano: Recursos Paisajísticos de Interés Ambiental

Escala: 1/ 15.000



DELIMITACIÓN ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN

- RPC-1 VÍAS PECUARIAS
- RPC-2 ÁRBOLES MONUMENTALES
- RPC-3 DECLARACIÓN INTERÉS COMUNITARIO

**MODIFICACIÓN PUNTUAL. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCOY**

Proponente:  
**AYUNTAMIENTO DE ALCOY**

Arquitectos Redactores  
de AIC EQUIP  
**Juan Añón Gómez**  
**Gabriel Doménech Bardisa**

Arquitecta colaboradora  
de AIC EQUIP  
**Lucía Yubero Serrano**

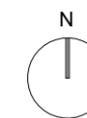
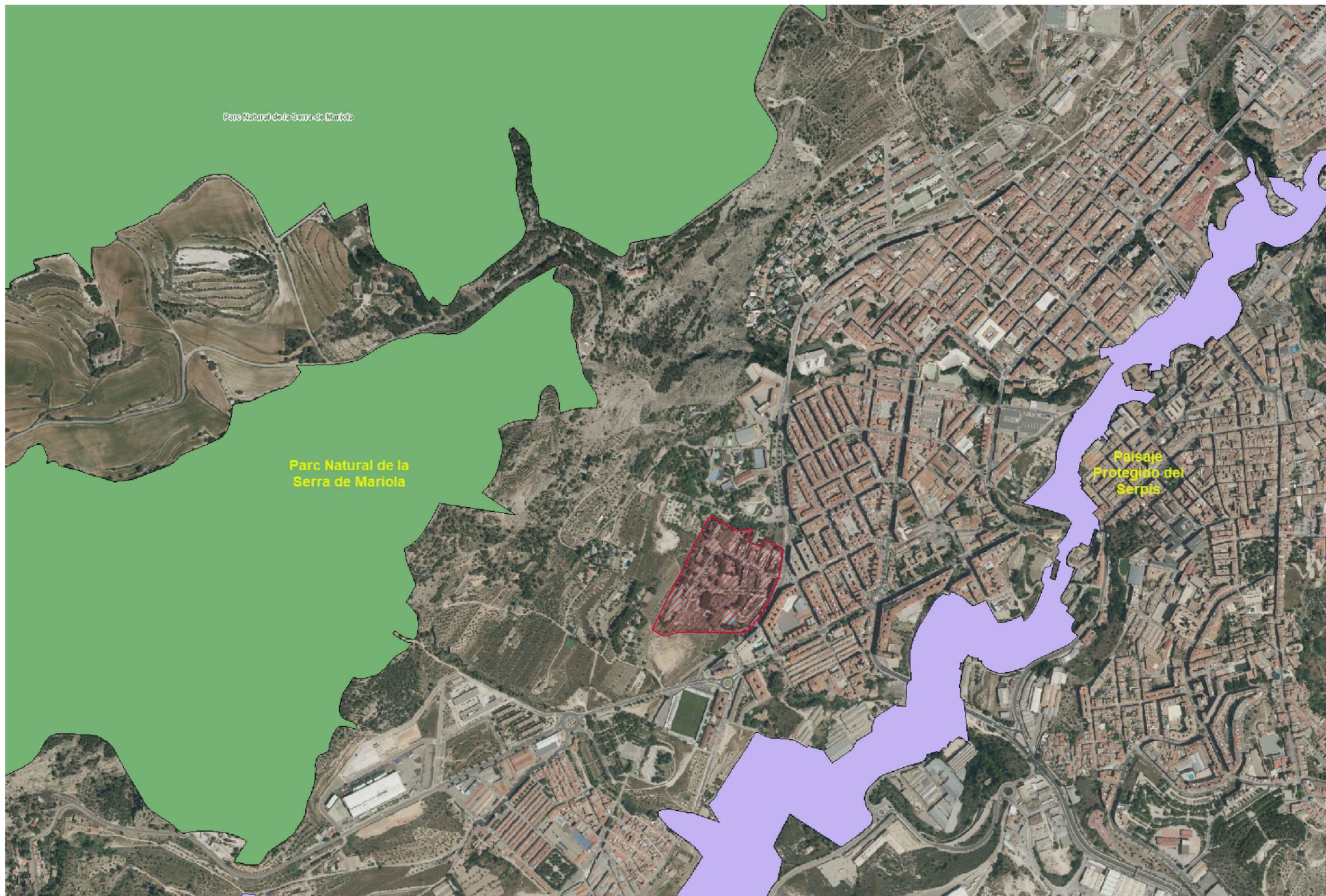
**AICEQUIP**  
arquitectos & ingenieros

**ÁMBITO DE LA COLONIA  
DE AVIACIÓN - ALCOY**

Fecha: Enero 2020

Referencia: 18055 EIPA - 10  
Plano: Recursos Paisajísticos de Interés Cultural

Escala: 1/ 15.000



DELIMITACIÓN ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN

RPV-1 HORIZONTE SERRA DE MARIOLA  
RPV-2 RECORRIDOS PAISAJÍSTICOS RELEVANTES (ITINERARIOS PARC NATURAL DE LA FONT ROJA)

MODIFICACIÓN PUNTUAL. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCOY

Proponente:  
AYUNTAMIENTO DE ALCOY

Arquitectos Redactores  
de AIC EQUIP  
Juan Añón Gómez  
Gabriel Doménech Bardisa

Arquitecta colaboradora  
de AIC EQUIP  
Lucía Yubero Serrano

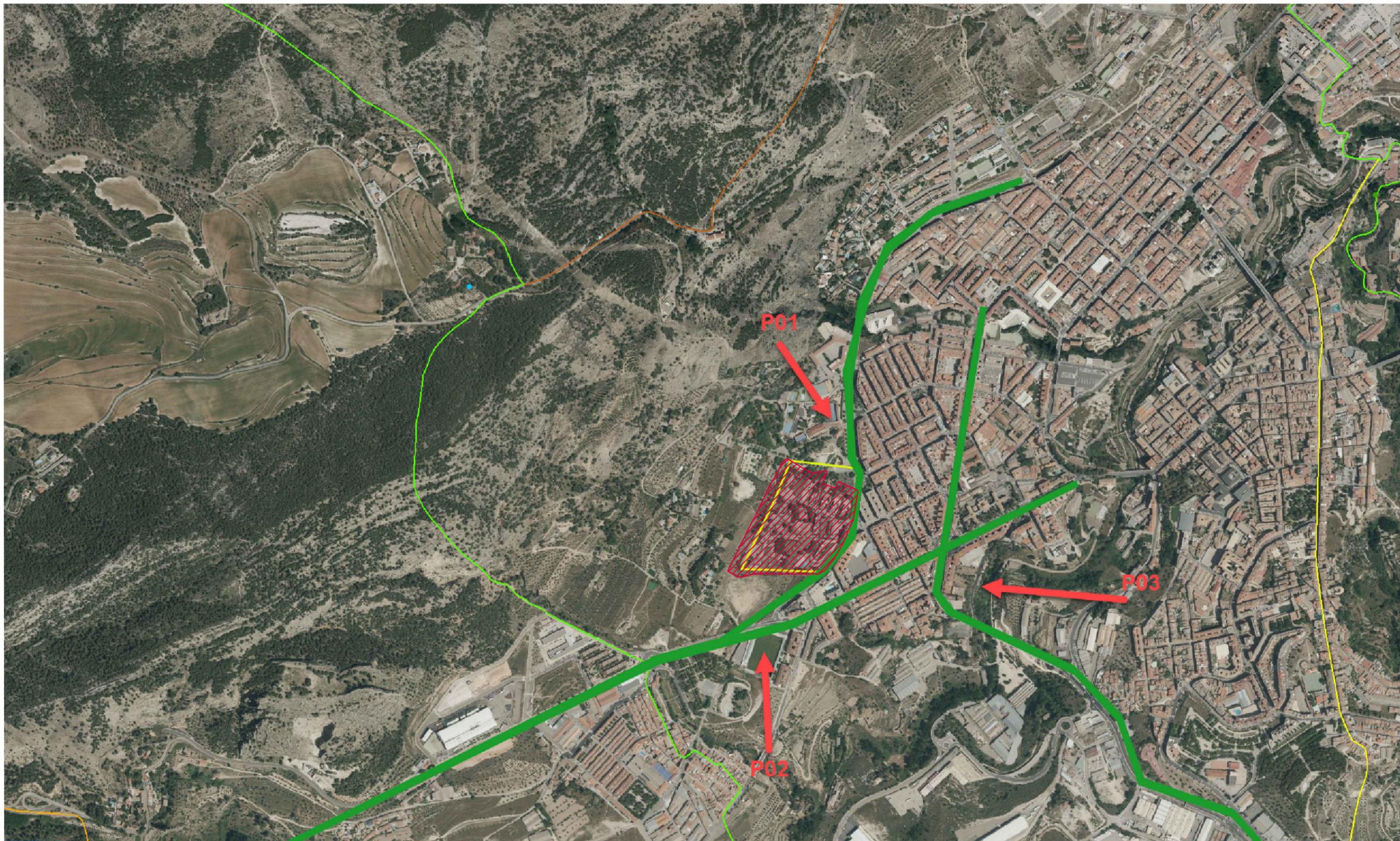
**AICEQUIP**  
arquitectos & ingenieros

ÁMBITO DE LA COLONIA  
DE AVIACIÓN - ALCOY

Fecha: Enero 2020

Referencia: 18055 EIPA - 11  
Plano: Recursos Paisajísticos de Interés Visual

Escala: 1/ 10.000



P01-Punto de observación Carrer Mestre Jose Ribera Montes



P01-Punto de observación Carrer Mestre Jose Ribera Montes



P01-Punto de observación Carrer Mestre Jose Ribera Montes



P01-Punto de observación Carrer Mestre Jose Ribera Montes



P01-Punto de observación Carrer Mestre Jose Ribera Montes

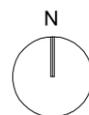


P02-Punto de observación CV-795



P02-Punto de observación CV-795

- PO1 – Punto de observación carrer Mestre José Ribera Montes
- PO2 – Punto de observación CV-795
- PO3 – Punto de observación N-340



DELIMITACIÓN ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN

**MODIFICACIÓN PUNTUAL. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCOY**

Proponente:  
**AYUNTAMIENTO DE ALCOY**

Arquitectos Redactores  
de AIC EQUIP  
**Juan Añón Gómez**  
**Gabriel Doménech Bardisa**

Arquitecta colaboradora  
de AIC EQUIP  
**Lucía Yubero Serrano**

**AICEQUIP**  
arquitectos & ingenieros

**ÁMBITO DE LA COLONIA  
DE AVIACIÓN - ALCOY**

Fecha: Enero 2020

Referencia: 18055 EIPA - 12  
Plano: Puntos de Observación

Escala: 1/ 10.000