

MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE ALCOY EN EL
SUELO DOTACIONAL "D2" SITUADO EN EL TRAMO FINAL DE
LAS CALLES FILA NAVARROS Y FILA VERDS DEL POLIGONO
INDUSTRIAL DE LA BENIATA DE ALCOY.

PROMOTOR:

JIDOTEX, S.L.
URDIDOS RAVER, S.L.
D. ANTULIO MOLTO FEMENIA

FECHA:

JUNIO
1.998

481A98

JORNET ARQUITECTO, S. L.

DATOS GENERALES

DOCUMENTO..... MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U.
DE ALCOY.

EMPLAZAMIENTO..... C/ FILA NAVARROS Y C/ FILA VERDS.
POLIGONO INDUSTRIAL LA BENIATA.
ALCOY.

PROMOTORES.....
- JIDOTEX, S.L.
- URDIDOS RAVER, S.L.
- D. ANTULIO MOLTO FEMENIA
C/Filá Navarros, 26
A L C O Y (Alicante).

REPRESENTANTE.....
D. RAFAEL E. JIMENEZ DOMENECH
C/Filá Navarros, 26
A L C O Y (Alicante).

ARQUITECTOS.....
JORNET ARQUITECTO, S.L.

MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE ALCOY EN EL SUELO DOTACIONAL "D2" SITUADO EN EL TRAMO FINAL DE LAS CALLES FILA NAVARROS Y FILA VERDS DEL POLIGONO INDUSTRIAL DE LA BENIATA DE ALCOY.

1.- ANTECEDENTES.

Este documento se desarrolla en base a los acuerdos adoptados por los propietarios del Suelo Dotacional D2 situado en la parte final de las Calles Filá Navarros y Filá Verds y el Ayuntamiento de Alcoy a partir de una petición de los primeros, que a su vez son propietarios de las industrias situadas en los solares colindantes con el citado Suelo Dotacional, sobre la recalificación de dicho suelo para destinarlo a Industrial con las mismas características del allí existente, Ordenanza Especial LB, y con la consiguiente contraprestación al Ayuntamiento en base al incremento lucrativo de dichos terrenos.

En la petición de los Industriales se citaba textualmente...

"...

Rafael E. Jiménez Domenech, con D.N.I. 21.646.176-W, vecino de Alcoy, con domicilio en la calle Reconquista nº 52, en representación de JIDOTEX, S.L.

Antulio Moltó Femenía, con D.N.I. 21.603.418-R, vecino de Alcoy, domiciliado en la calle Filá Navarros nº 51.

Urdidos Raver C.B., con N.I.F. E-03454162, domiciliada en la calle Filá Navarros nº 27, de Alcoy.

Propietarios de los terrenos que ocupan el área calificada en el PGOU como dotacional D.2, situada al final de las calles Filá Verdes y Filá Navarros, del Polígono Industrial de la Beniata de Alcoy.

EXPONEN

Que se trata de propietarios de edificios construidos en parcelas colindantes a esta área, donde ejercen su actividad industrial.

Que dado el relativo pequeño tamaño de sus edificios industriales y por la cual coyuntura de su actividad se ven en la necesidad de ampliar el ámbito de sus industrias.

El polígono de la Beniata se halla colmatado en su integridad y por lo tanto, no existe suelo industrial disponible en la zona.

Dado que dentro de la delimitación del polígono, existe ya la dotación D.2.7. correspondiente a la Lonja, que ocupa una superficie de 6.844.00 m². Además, en los bordes del polígono, se han construido recientemente dotaciones como la I.T.V. con 5.189.40 m² y las ampliaciones del Polideportivo municipal adyacente. (D.2.8.)

Considerando que el polígono se halla consolidado en el Suelo Urbano desde la redacción del PGOU vigente.

Y teniendo en cuenta que las superficies dotacionales superan el 4 % del suelo del polígono con el edificio de la Lonja o con el de la I.T.V. ($4\% \text{ s}/104.900.00 \text{ m}^2 = 4.196.00 \text{ m}^2$).

SUPLICAN

Tenga a bien estudiar la posibilidad de modificar puntualmente las determinaciones del PGOU relativas al uso de este suelo, de modo que pueda utilizarse industrialmente para las ampliaciones de las industrias de los propietarios citados, bajo la óptica de las circunstancias municipales de déficit de suelo industrial y de la consecuente emigración de las industrias de nuestro termino municipal.

Como medidas compensatorias, y debido a la necesidad de aporte de energía eléctrica hacia el Area Oeste de dicho polígono a causa de la saturación de las líneas, quienes suscriben proponen la ejecución de la línea de energía eléctrica de media tensión desde el punto de entronque que indique la Compañía Suministradora hasta la citada área y la cesión de 512.00 m² (64.00 m x 8.00 m) correspondientes a la prolongación de la alineación de la calle en el tramo último de la zona que donde se pretende modificar su uso.

...”

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA Y MEDIDAS COMPENSATORIAS.

Como se ha citado en el punto anterior, la presente modificación puntual del P.G.O.U. de Alcoy fundamenta la recalificación a Suelo Industrial Ordenanza LB (La Beniata) del Suelo Dotacional D.2.8. de 7.484.00 m², recayente al final de las Calles Filá Navarros y Filá Verds en las siguientes puntualizaciones:

1º.- La necesidad de creación de dicho Suelo Industrial en base a la urgencia de crecimiento de las empresas colindantes y la inexistencia de suelo industrial en la zona.

2º La intención del Ayuntamiento de Alcoy de no utilizar dicho suelo como Dotacional Deportivo (D.2.8.), pues recientemente se procedió a la ampliación y reestructuración del Polideportivo Municipal recayente en el área colindante.

3º La suficiencia de las dotaciones allí existentes, Lonja Municipal, Cementerio y Polideportivo, amén de la Nueva creación de una Superficie Dotacional destinada a I.T.V. con una superficie de 5.189.40 m².

4º.- La superficie recalificada como Industrial será de 6.972.00 m² permaneciendo como ampliación de vial los 512.00 m² restantes.

5º.- Como cómputo general se disminuye realmente en 1.782.60 m² la superficie de Suelo Dotacional. (7.484.00 m² - 512.00 m² de ampliación de viales - 5.189.40 m² de nueva I.T.V.) lo cual se compensa con creces con la superficie de ampliación del Polideportivo Municipal Francisco Laporta, dando cumplimiento al punto 3 del artículo 55 de la LRAU en cuanto a la contemplación de las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, sin aumentar éste en detrimento de la mejor realización posible de los estándares legales de calidad de la ordenación.

En virtud de lo definido en el punto 3 del Artículo 55 de la Ley 6/1994, de 15 de Noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística sobre "Revisiones y modificaciones de los Planes"... y para compensar el aprovechamiento lucrativo privado de los terrenos se plantea como medida compensatoria la ejecución de la línea de energía eléctrica de media tensión desde

el punto de entronque que indique la Compañía Suministradora hasta la citada área con los cruces necesarios para el suministro de energía eléctrica de las restantes industrias de la Calle Filá Navarros y la cesión y urbanización de 512.00 m² (64.00 m x 8.00 m) correspondientes a la prolongación de la alineación de la calle en el tramo último de la zona que donde se pretende modificar su uso.

Según se justifica en la documentación adjunta,

El valor de los 7.484.00 m² calificados como Dotacional D.2 es de veintiséis millones ciento noventa y cuatro mil pesetas.

El valor de los 6.972.00 m² calificados como Industrial Ordenanza LB es de cuarenta y ocho millones ochocientos cuatro mil pesetas.

El aprovechamiento lucrativo privado es de veintidos millones seiscientos diez mil pesetas.

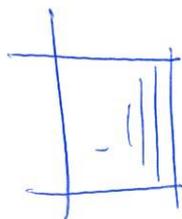
La valoración de la actuación consistente en la instalación y montaje de una Línea Subterránea de Media Tensión y de un Centro de Transformación es de diecisiete millones novecientas treinta y seis mil novecientas treinta y nueve pesetas.

El valor de los 512.00 m² calificados como D.2. destinados a ampliación de viales es de un millón setecientas noventa y dos mil pesetas.

El costo de las obras de urbanización de la franja de ampliación de vial anteriormente descrita es de siete millones ochocientos seis mil ochocientos dieciséis pesetas.

La suma de los tres apartados anteriores es de veintisiete millones quinientas treinta y cinco mil setecientas cincuenta y cinco pesetas, cifra que compensa adecuadamente el aprovechamiento lucrativo privado.

Alcoy, junio de 1998
arquitecto



Jose V. Jornet Moya



JUSTIFICACION INCREMENTO LUCRATIVO PRIVADO

Valor Suelo Dotacional D.2.

$$7.484.00 \text{ m}^2 \cdot a \text{ 3.500 pts/m}^2 = 26.194.000 \text{ pts}$$

Valor Suelo considerado como Industrial. Ordenanza LB (La Beniata)

$$6.972.00 \text{ m}^2 \cdot a \text{ 7.000 pts/m}^2 = 48.804.000 \text{ pts}$$

Incremento lucrativo privado

$$48.804.000 \text{ pts} - 26.194.000 \text{ pts} = \underline{22.610.000 \text{ pts}}$$

JUSTIFICACION COMPENSACIONES

Línea Media Tensión y Centro Transformación = 17.936.939 pts
(ver anexo 1)

Cesión Suelo Dotacional D.2.

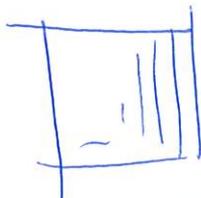
$$512.00 \text{ m}^2 \cdot a \text{ 3.500 pts/m}^2 = 1.792.000 \text{ pts}$$

Coste urbanización = 7.806.816 pts
(ver anexo 2)

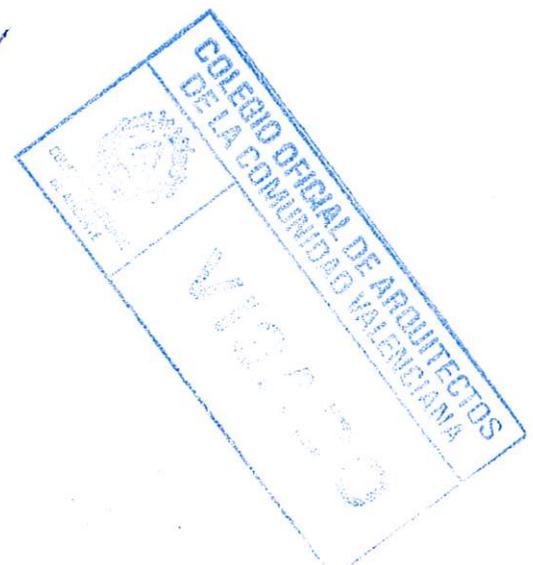
Suma compensaciones = 27.535.755 pts.

Alcoy, junio de 1998

arquitecto



José V. Jornet Moya



ANEXO 1

LÍNEA DE MEDIA TENSION Y CENTRO DE TRANSFORMACION

Línea subterránea de media tensión desde el C.T. Cementerio hasta la ubicación del C.T. proyectado	10.650.540 pts.	
Centro de Transformación prefabricado con celdas de exafloruro y trafos de 400 KV.A.	3.447.728 pts.	
SUMA	14.098.268 pts.	
IVA 16%	2.255.723 pts.	
TOTAL		16.353.991 pts.
Proyectos de ingeniería		1.160.000 pts.
Licencia obras		422.948 pts.
PRESUPUESTO GENERAL		17.936.939 PTS.

JOSE ALVAREZ MARI, S.L.
C/ Cid, nº 64
03803 ALCOY

Teléf. (96) 552.21.72
Fax. (96) 652.04.36

PRESUPUESTO PARA LA INSTALACION Y EL MONTAJE DE UNA LINEA SUBTERRANEA DE MEDIA TENSION, CENTRO DE TRANSFORMACION PREFABRICADO, EN LA C/ FILA NAVARROS, EN EL TERMINO MUNICIPAL DE ALCOY. ALICANTE.

EL PRESENTE PRESUPUESTO ASCIENDE A LAS SIGUENTES PARTIDAS Y CANTIDADES:

- * LINEA SUBTERRANEA DE MEDIA TENSION DESDE EL C.T. CEMENTERIO HASTA LA UBICACION DEL C.T. PROYECTADO: 10.650.540'- PTAS.
- * CENTRO DE TRANSFORMACION PREFABRICADO CON CELDAS DE EXAFLUORURO Y TRAFOS DE 400 KV.A. : 3.447.728'- PTAS.

ASCENDIENDO LA TOTALIDAD DE LA OBRA DE MONTAJE A LA CANTIDAD DE:

"CATORCE MILLONES NOVENTA Y OCHO MIL DOSCIENTAS SESENTA Y OCHO PESETAS."

* LA OBRA CIVIL PARA LA REALIZACION DE LAS ZANJAS ESTA INCLUIDA EN EL PRESUPUESTO.

* EL 16% DEL I.V.A. NO ESTA INCLUIDO EN EL PRESUPUESTO.

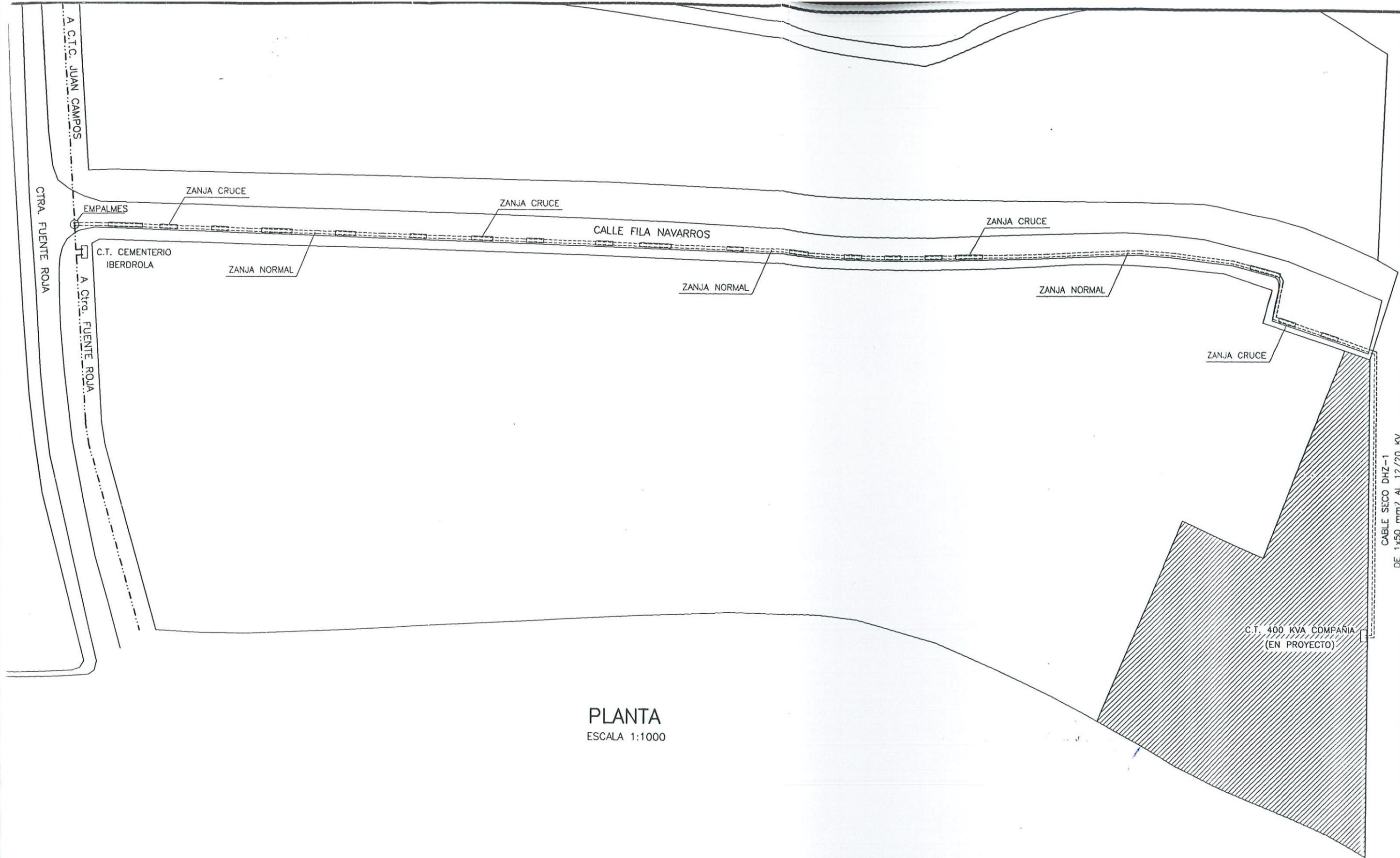


ALCOY, 12 DE MAYO DE 1.998

P. J.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jesús-J. Iraola Boronat', written over a horizontal line.

Fdo.: Jesús-J. Iraola Boronat

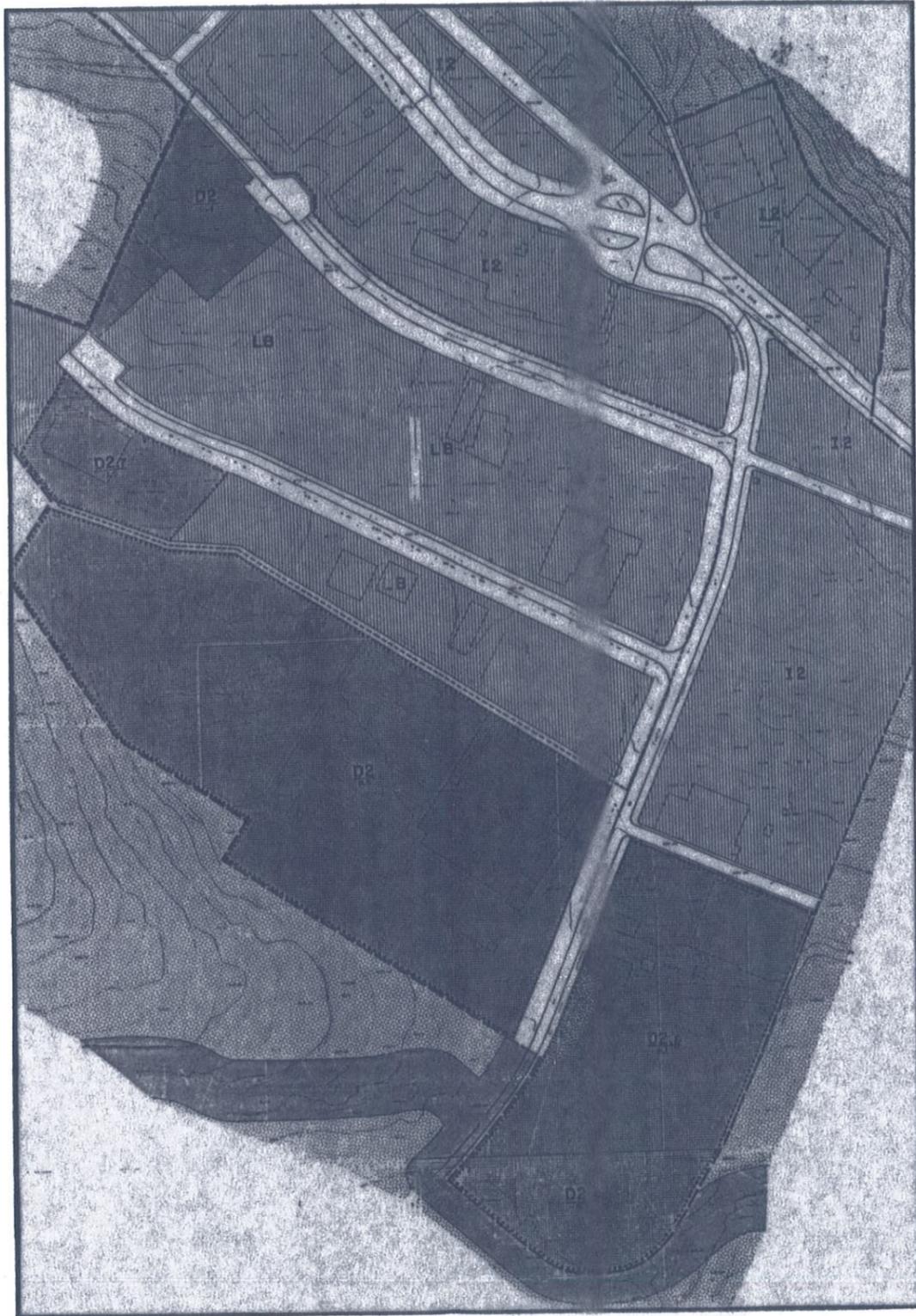


PLANTA
ESCALA 1:1000

ANEXO 2

URBANIZACION AMPLIACION VIAL CALLE FILA VERDS.

Presupuesto de ejecución material (512.00 m ² x 10.000 pts/m ²)	5.120.000 pts.	
G.G. y B.I. (23%)	1.177.600 pts.	
	<hr/>	
Presupuesto Contrata	6.297.600 pts.	
I.V.A. (16%)	1.007.616 pts.	
	<hr/>	
TOTAL		7.305.216 pts.
Proyecto técnico		348.000 pts.
Licencia obras		153.600 pts.
		<hr/>
PRESUPUESTO GENERAL		7.806.816 PTS.



SITUACION
SEGUN P.G.O.U. 1.989
E: 1:4.000

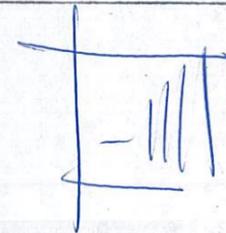


NORTE

MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE ALCOY EN EL SUELO DOTACIONAL "D2" SITUADO EN EL TRAMO FINAL DE LAS CALLES FILA NAVARROS Y FILA VERDES DEL POLIGONO INDUSTRIAL DE LA BENIATA DE ALCOY

PROMOTOR:

JIDOTEX, S.L.
URDIDOS RAVER, S.L.
D. ANTULIO MOLTO FEMENIA



JORNET ARQUITECTO, S. L.

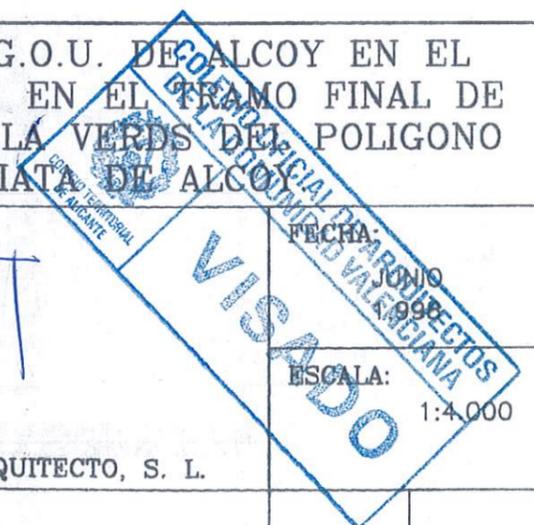
FECHA:
JUNIO 1998

ESCALA:
1:4.000

PLANO: SITUACION.

481A98

1



E USO
TO
1,40 m2

MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE ALCOY EN EL SUELO DOTACIONAL "D2" SITUADO EN EL TRAMO FINAL DE LAS CALLES FILA NAVARROS Y FILA VEROS DEL POLIGONO INDUSTRIAL DE LA BENIATA DE ALCOY.

PROMOTOR:

JIDOTEX, S.L.
URDIDOS RAVER, S.L.
D. ANTULIO MOLTO FEMENIA



JORNET ARQUITECTO, S. L.

FECHA:

JUNIO
1.998

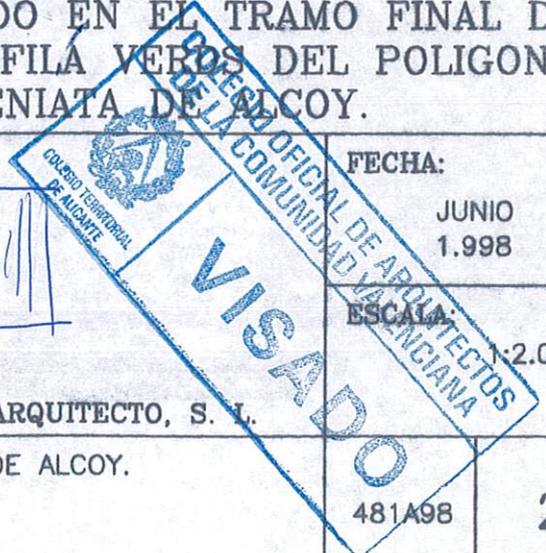
ESCALA:

1:2.000

PLANO: ESTADO ACTUAL SEGUN P.G.O.U. 1.989 DE ALCOY.

481A98

2



DE USO A
NAL (I.T.V.)
189,40 m²

MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE ALCOY EN EL
SUELO DOTACIONAL "D2" SITUADO EN EL TRAMO FINAL DE
LAS CALLES FILA NAVARROS Y FILA VERDES DEL POLIGONO
INDUSTRIAL DE LA BENIATA DE ALCOY

PROMOTOR:

JIDOTEX, S.L.
URDIDOS RAVER, S.L.
D. ANTULIO MOLTO FEMENIA

JORNET ARQUITECTO, S. L.

FECHA:

JUNIO
1.998

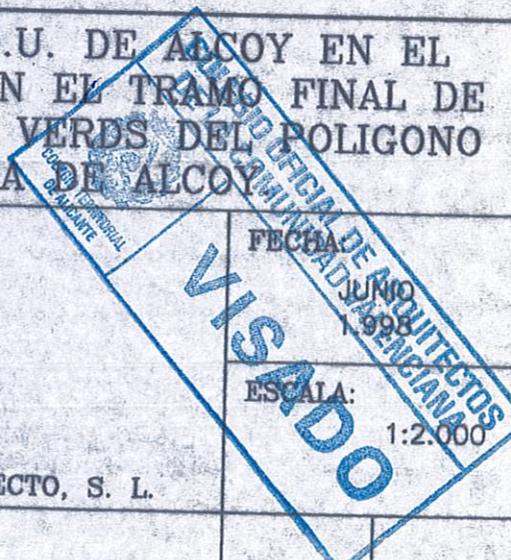
ESCALA:

1:2.000

PLANO: MODIFICACION PUNTUAL PROPUESTA.

481A98

3

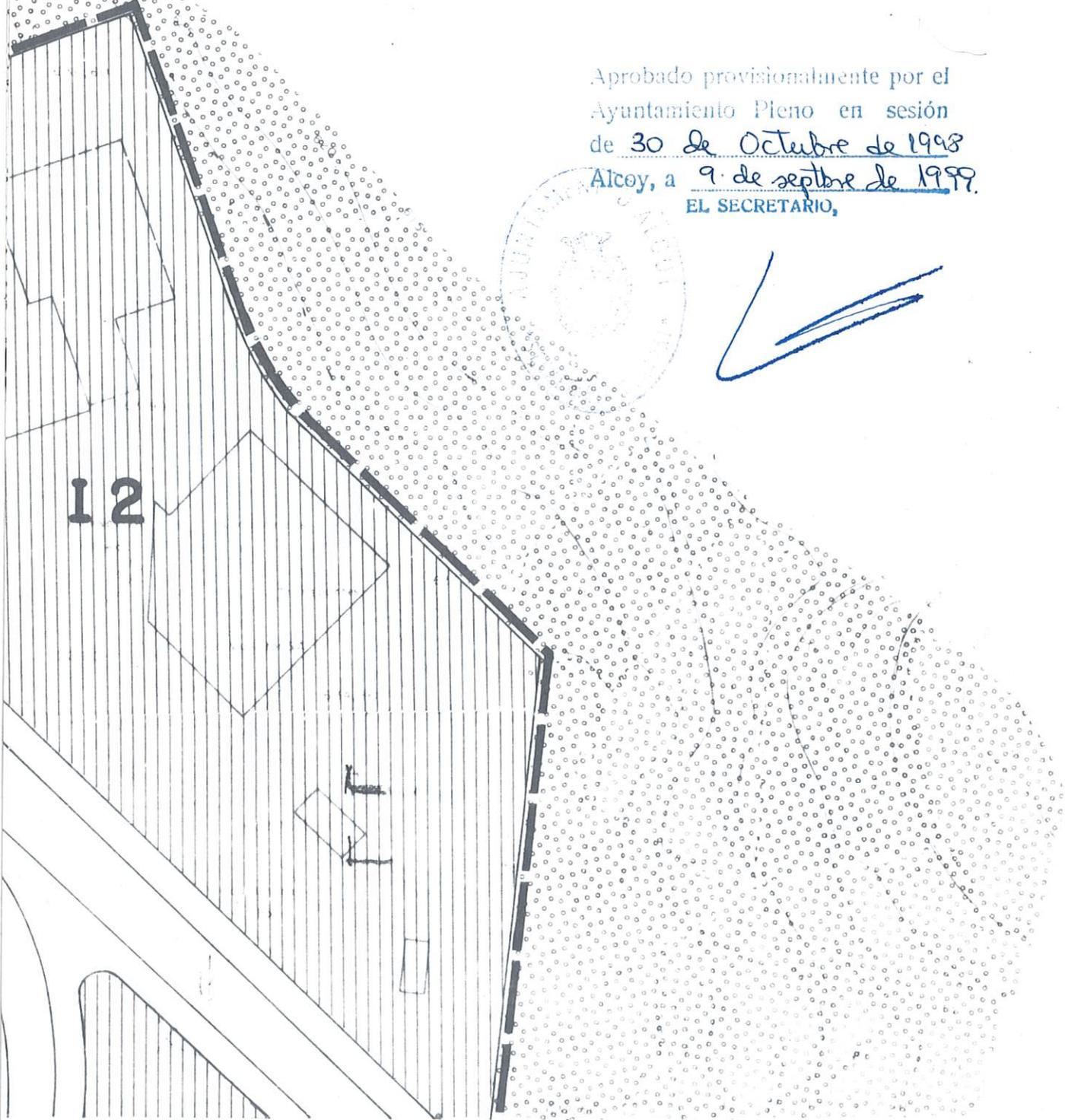


30
rid

A - 2

MODIFICACION PUNTUAL

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de 30 de Octubre de 1998
Alcoy, a 9 de septiembre de 1999.
EL SECRETARIO,



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

Ingeniero de Caminos
JOSE MARIA DE VILLAR
Arquitecto
VICENTE ESTELLÉS

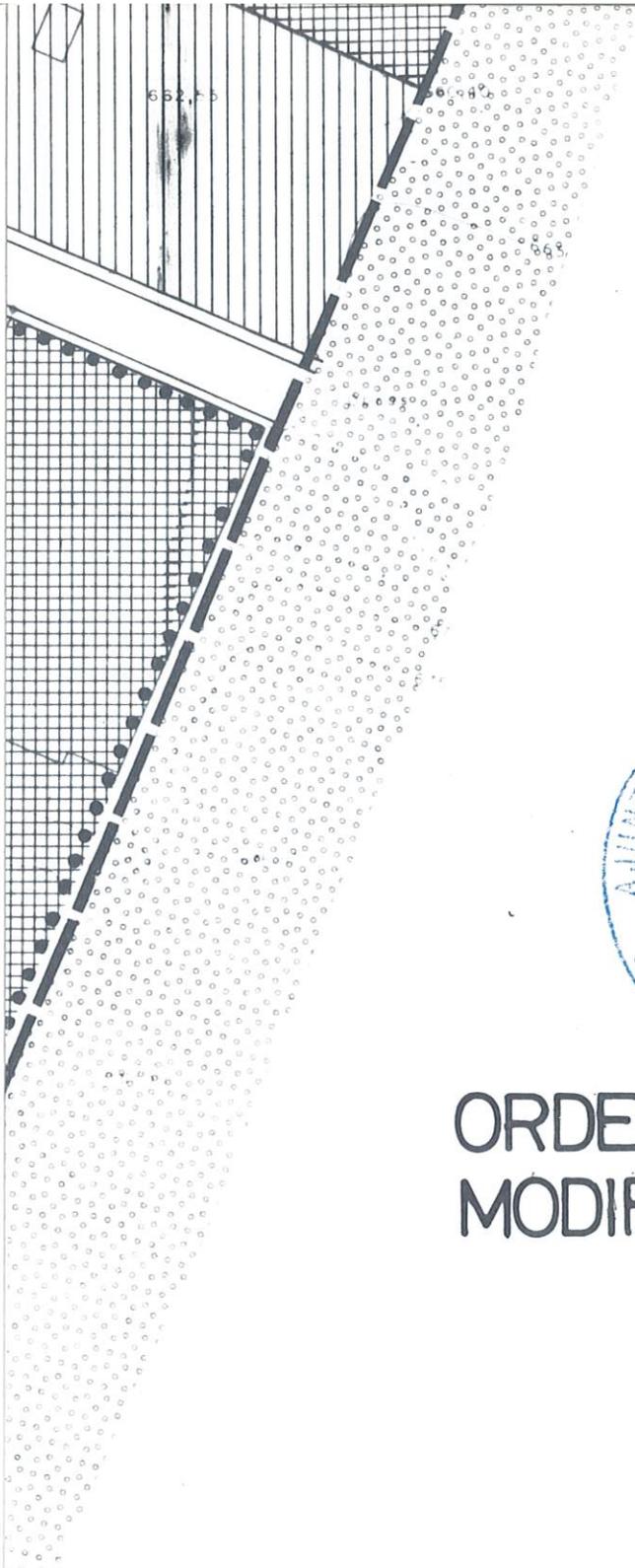
ORDENACION

SU 36

DETALLE SUELO URBANO Y URBANIZABLE E.T.A.L.A. 1:1000

FEBRERO - 1989

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



Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 30 de Octubre de 1998
 Alcoy, a 9 de agosto de 1999.
 EL SECRETARIO,



ORDENACION RESULTANTE MODIFICACION PULTUAL

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

Ingeniero de Caminos
 JOSE MARIA DE VILLAR
 Arquitecto
 VICENTE ESTELLES

ORDENACION

SU 38

DETALLE SUELO URBANO Y URBANIZABLE ESCALA 1:1000



FERRER - 1063