

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR
S.U.P.-1 "POLÍGONO INDUSTRIAL SUR" DE ALCOY.

MOTOR:

EXMO. AYUNTAMIENTO DE ALCOY

ARQUITECTO:

ALFONSO PICÓ SILVESTRE

DATOS GENERALES

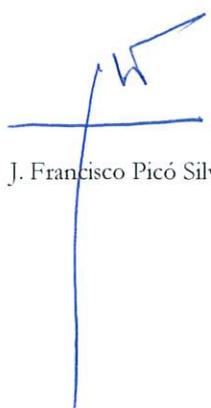
DOCUMENTO.....: Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector
SUP-1 "Polígono Industrial Sur" de Alcoy.

EMPLAZAMIENTO: SUP-1 "Polígono Industrial Sur".
ALCOY (Alicante).

PROMOTOR.....: Exmo. Ayuntamiento de Alcoy

ARQUITECTOS : J. Francisco Picó Silvestre.

Alcoy, noviembre de 2.003


J. Francisco Picó Silvestre

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 26 de marzo de 2004
Alcoy a 30 de abril de 2004
EL SECRETARIO





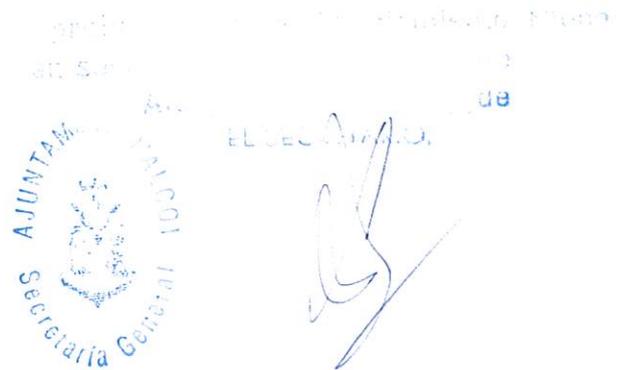
ÍNDICE GENERAL

1. MEMORIA DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA.
2. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.
3. CUADROS DE DATOS. CUADROS COMPARATIVOS.
4. ORDENANZAS REGULADORAS.
5. ANEXOS:

Anexo 1. CONVENIO AYUNTAMIENTO ALCOY – HANSA URBANA, S.A.

Anexo 2. MODIFICACIÓN DE LAS ORDENANZAS DEL 25/05/2001.

6. PLANOS.



OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR S.U.P.-1 "POLÍGONO INDUSTRIAL SUR" DE ALCOY (ALICANTE).

La presente documentación pretende ser el instrumento para modificar puntualmente el vigente Plan Parcial de Ordenación del Sector S.U.P.-1 "Polígono Industrial Sur" de Alcoy. Se trata de una pequeña modificación que afecta exclusivamente a una pequeña zona del ámbito del Plan Parcial.

Esta modificación puntual se realiza a instancias del Excmo. Ayuntamiento de Alcoy y ha sido redactada por el arquitecto Juan Francisco Picó Silvestre, colegiado 3.128 del Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana, domiciliado en Alcoy, calle Góngora nº 1, D.P.03803.

El municipio de Alcoy tiene problemas de suministro y de infraestructuras eléctricas, manifestados en las múltiples demandas no sólo de los consumidores pertenecientes al Polígono Industrial Sur, sino por los usuarios de otras zonas de la ciudad. Además la situación eléctrica de la ciudad de Alcoy es altamente deficitaria puesto que se funciona todavía con líneas eléctricas de 11 KV y 20 KV, cuando ya hace tiempo que no es usual la tensión de 11KV en el territorio nacional. Alcoy dispone de una subestación eléctrica pero sería necesaria la implantación de una nueva.

A la vista de las necesidades de abastecimiento eléctrico que presenta hoy día el Polígono Industrial Sur, así como la situación generalizada de necesidad de mejora y de mayor capacidad que requiere el suministro al municipio de Alcoy, Iberdrola Distribución Eléctrica, S.A.U. y el Excmo. Ayuntamiento de Alcoy han convenido la construcción de una subestación transformadora de 132/20 KV en dicho municipio, que se denominará ST BARXELL. Esta ST Barxell se ubicaría en un terreno situado en el Polígono Industrial Sur. El terreno para el establecimiento de la subestación ha sido puesto a disposición por el Excmo. Ayuntamiento de Alcoy a Hansa Urbana, S.A., adjudicataria del Programa de Actuación Integrada del Plan Parcial del Sector SUP-1 "Polígono Industrial Sur", para su cesión posterior a Iberdrola Distribución Eléctrica, S.A.U. La superficie de terreno necesaria para la implantación de la subestación es de 5.000 metros cuadrados.

26 de mayo de 2004
EL SECRETARIO.



1.-MEMORIA DE LA INFORMACION URBANISTICA.

INDICE

1.1.- ANTECEDENTES.

1.2.- SITUACION Y AMBITO TERRITORIAL.

1.3.- TOPOGRAFIA, ESTADO ACTUAL Y USOS.

1.4.- SITUACION RESPECTO AL PLANEAMIENTO.

SECTOR S.U.P.-1. Equidistribución de Beneficios y Cargas.

1.5.- INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS.

1.6.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

1.7.- ACCESIBILIDAD

1.8.- ORDENANZAS REGULADORAS.



26 mayo 2024
1 de abril de 2024
El Secretario,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and strokes, positioned below the typed name "El Secretario".

1.-MEMORIA DE LA INFORMACION URBANISTICA.

En este apartado se transcriben los aspectos fundamentales de la documentación escrita del Plan Parcial del Sector SUP-1 Polígono Industrial Sur que aportan una información clara de las características y criterios del Plan Parcial. Así mismo se manifiestan las cuestiones que posteriormente, en la memoria de la actuación, van a modificarse.

Dado que realmente no hay cambios en los criterios de la actuación inicial, ya que se mantienen los trazados viarios, los bordes y conexiones, la topografía, la tipología edificatoria, las infraestructuras y redes de servicios, etc. la Información gráfica del Plan Parcial vigente se reducirá a los planos descriptivos de la situación en el municipio, la topografía inicial, la zonificación y la estructura de la propiedad.

1.1.- ANTECEDENTES.

El Plan Parcial de Ordenación del Sector S.U.P. - 1 "Polígono Industrial Sur" de Alcoy fue aprobado por el Ayuntamiento de Alcoy en la sesión plenaria del día 26 de septiembre de 1.997.

El promotor del Plan Parcial fue la sociedad mercantil Hansa Urbana, S.A. que lo promovieron al amparo de la L.R.A.U. en el desarrollo de un Programa de Actuación Integrada.

El equipo redactor del Plan Parcial estuvo integrado por los ingenieros de caminos, canales y puertos Pedro Ballesteros Blaise - Ombrecht y Fernando Fernández Irazo y los arquitectos Javier Ollero Marín y Rafael Prado Velasco. El Plan Parcial fue redactado en octubre de 1.996.

En la introducción a la Memoria del Plan Parcial se dice lo siguiente: " El sector afecto al presente Plan Parcial no precisa de expediente de homologación (...) puesto que se ajusta a lo indicado en la Instrucción de Planeamiento 1/1.996 de 23 de enero, sobre la homologación de planes de urbanismo a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística en su punto III.2 en el que se dice que: (...) Si el sector aún no ha sido homologado, caben cuatro posibilidades. (...) Que se trate de suelo Programado (según lo definía la legislación estatal) y no se pretende introducir ninguna modificación del planeamiento general, sólo en este caso es posible otorgar Cédula y la aprobación definitiva corresponde al municipio".

1.2.- SITUACION Y AMBITO TERRITORIAL.

El Sector SUP-1 "Polígono Industrial Sur " se encuentra en el término municipal de Alcoy al Sur del área de suelo urbano.

Está limitado al Norte por el cauce del río Barxell entre el Riquer bajo y la carretera nacional 340; al Sur por las estribaciones de la Umbría del Manco, ajustándose a la curva de nivel de cota 605; al Este por el límite anterior de suelo urbano en el Polígono Industrial "San Benet" y al Oeste por el camino del Molino de Mezquita.

Abarca una superficie de 298.827 m².

1.3.- TOPOGRAFIA, ESTADO ACTUAL Y USOS.

La topografía del Sector, dada la ubicación del mismo, presenta pendientes bastante acusadas que en algún caso pueden llegar hasta el 100%. Existe una clara caída de cota en dirección Sur - Norte, desde las estribaciones de la Umbría del

26
s
2004
2004
SECRETARIA GENERAL
AYUNTAMIENTO D'ALCOY

Manco Hasta el río Barxell con un intervalo de cotas topográficas desde la cota +605, correspondiente más al Sur, y la +570, correspondientes a los puntos más próximos al cauce del río Barxell, al Norte.

Desde el punto de vista geológico, el área ocupada por el Plan Parcial se encuentra enclavada en el extremo sudoeste del área Cuaternaria del Pleistoceno en el que se ubica la ciudad de Alcoy, aunque también se apoya sobre terrenos del Mioceno Medio.

La litología está constituida por materiales aluvionarios, en el río, generalmente de poco espesor, impuestos sobre unos materiales neógenos, de tipo margoso masivo, con algún nivel calcáreo más compacto. Los materiales margosos son impermeables y semipermeables o permeables los cuaternarios; el drenaje superficial es aceptable y en conjunto el área es hidrológicamente tolerable desde el punto de vista geotécnico. La capacidad de carga de estos terrenos es mediana y para este tipo de cargas no son de esperar asientos apreciables en las construcciones.

Nos encontramos ante terrenos cuya estabilidad es buena en general. Los taludes deberán tenderse por la naturaleza arcillo – margosa del material general. La morfología es en algunos casos ondulada con pendientes variables del 5% al 10%, teniendo en otras zonas, más abarrancadas, fuertes pendientes, intercaladas con abancalamientos para cultivos.

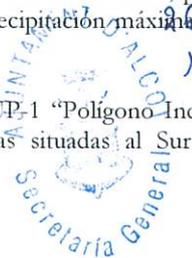
Es un área muy heterogénea desde el punto de vista hidrológico, con materiales permeables (aluviones cuaternarios), semipermeables (suelos limosos) e impermeables (margas y arcillas compactas) lo cual lleva consigo también, junto a la topografía ondulada de algunos casos, una variedad de la categoría del drenaje que va del deficiente (zonas margosas) al aceptable e incluso favorable de los aluviones. De todas formas, el drenaje superficial se ve favorecido por el abarrancamiento de algunas zonas.

Por ser una zona heterogénea por su litología, geomorfología e hidrología, las cargas admisibles del terreno variarán de bajas (de 1 a 2 kg/cm²) a medianas (2 a 4 kg/cm²), según su litología. No obstante, predominan las zonas con admisión de cargas medias y asientos inapreciables, siempre que se elimine la capa de tierra vegetal. En zonas abarrancadas es frecuente la presencia de arcillas preconsolidadas. La fuerte e intensa erosión puede dar origen a inestabilidades en algunos puntos.

En la zona predomina un clima mediterráneo semiárido, menos seco y de inviernos cálidos. Tiene una humedad relativa media, una iluminación intensa, temperaturas elevadas, acción de las heladas poco frecuentes y unas precipitaciones de tipo torrencial que dan lugar a un proceso erosivo elevado. La temperatura media anual es de 15°C en Alcoy para una altitud media de 560 m. La media de las máximas es de 20°C y la media de las mínimas es de 9'5°C. La temperatura máxima absoluta supera los 40°C con un valor extremo en Alcoy de 43°C. La temperatura mínima absoluta ronda los 9°C bajo cero. El periodo de heladas comprende los meses de octubre a abril.

La precipitación media anual en Alcoy es de unos 470 mm inferior a la de otras poblaciones de menor altitud, probablemente por encontrarse esta localidad encajada en el valle del Serpis, a sotavento de los vientos húmedos. El número de días de precipitación para la zona es de 40-45. De estos días, solamente en el 30% se producen precipitaciones superiores a los 10 mm, siendo además, despreciable la precipitación en un 20% de los mismos. Las lluvias máximas en periodos de tiempo reducidos, con una intervención destacada en el proceso erosivo, tienen una gran importancia en la zona, pues son frecuentes las tormentas, especialmente en los comienzos del otoño, en los que se recogen más de 100 mm en 24 horas, para un periodo de retorno de 5 años. En Alcoy el valor de la precipitación máxima en 24 horas es de 125 mm.

El espacio ocupado por el Plan Parcial del Sector SUP-1 "Polígono Industrial Sur", recoge las escorrentías de unas pequeñas cuencas situadas al Sur de la



Alcoy
2004
2004
[Handwritten signature]

intervención. El análisis de la configuración topográfica así como el grado de inclinación del terreno permiten marcar las líneas generales de flujo que sobre este ámbito circulan. Las fuertes pendientes, así como la proximidad del río, hacen impensable conflictos por riesgo de estancamiento de aguas en la zona Norte. No obstante, todas las aguas vertientes de la zona Sur deberán ser recogidas y conducidas adecuadamente en el correspondiente Proyecto de Urbanización a fin de evitar cualquier problema sobre las edificaciones a realizar en el sector que puedan derivarse de escorrentías de mayor o menor grado.

En el ámbito del Plan Parcial, el terreno ha sido utilizado principalmente para cultivos, principalmente de almendros, en las zonas abancaladas para tal fin y con accesos a través de caminos rústicos. En el resto del terreno, fundamentalmente en las zonas de vaguada y franjas más escarpadas, se da una vegetación constituida en su mayoría por pinares y alguna chopera cerca de la ribera del río Barxell. Solo se verifica una edificación existente consistente en una pequeña casa de labor, que actualmente es propiedad del Ayuntamiento de Alcoy, así como una alberca de riego situada próxima a la casa mencionada. Ambas construcciones son de escaso interés.

1.4.- SITUACION RESPECTO AL PLANEAMIENTO.

De las características naturales del terreno del ámbito del Plan Parcial se desprende que la ordenación de los terrenos ubicados dentro del sector esté fuertemente canalizada a ser una intervención de carácter lineal, muy apoyada en la topografía y que permita, por un lado, la definición de una red viaria con pendientes y radios de curvatura adecuados para el uso industrial predominante, así como de zonas de asentamiento de dicho uso convenientemente conectadas con la misma, y por otro, que dicha propuesta sea viable a la hora de su futura programación.

De esta forma, la ordenación viaria propuesta por el Plan Parcial no se ajusta a la definida por el Plan General para el Sector en su plano de gestión "S.S" "Actuaciones en sistemas sectoriales en suelo urbano" por considerar que ésta no es la más idónea dadas las características del Sector antes mencionadas. No obstante, este hecho no supone una modificación del Plan General puesto que en el mismo artículo 527 de sus Ordenanzas, respecto a las Condiciones de Ordenación del Sector SUP-1 dice que: " 1. El trazado del viario recogido en la documentación del P.G.O.U. tiene carácter indicativo, pudiendo ser modificado en el correspondiente Plan Parcial, sin que deba tramitarse previamente la modificación del P.G.O.U.".

Tal y como se demanda en la Memoria del Plan General, el objetivo básico del presente Plan Parcial es claro: definir una nueva área de expansión industrial que permita dotar a la ciudad de una oferta de suelo industrial que hasta el momento es prácticamente inexistente, y que genere un cierto desenvolvimiento a la industria alcoyana y por lo tanto a la propia vida del municipio.

Dadas las peculiares y difíciles características topográficas del ámbito a donde se ha de ubicar dicho suelo industrial, y sin perder de vista el objetivo primordial antes mencionado, los criterios de ordenación del sector deben ser absolutamente realistas a la hora de abordar una propuesta de ordenación tal y como se ha mencionado anteriormente, a fin de que ésta sea viable económicamente de tal forma que la relación entre los beneficios y las cargas de urbanización no sea negativa.

Así pues, los criterios de ordenación han sido los siguientes:

- A) Definir una infraestructura pormenorizada que permita dar los servicios necesarios a las zonas de uso industrial (u otros) que se generan, intentando optimizar en lo posible la relación entre dichas infraestructuras y la topografía del sector, especialmente la red viaria, y siempre dentro de los márgenes que requieren el perfecto funcionamiento de la vialidad. Este factor no es solamente de trascendental incidencia en la componente económica de la urbanización que determinará el valor del suelo, sino también en los costos de mantenimiento de la urbanización.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno

en sesión de 26 de mayo de 2004
Alcoy de 2004

SECRETARIO,

Secretaría General



- B) Generar la mayor cantidad de suelo apto para el asentamiento de los usos lucrativos definidos dentro del sector a donde distribuir los aprovechamientos por el Plan General en las mejores condiciones para la edificación.
- C) Conseguir que la consecución de los dos criterios anteriores den lugar a una ordenación coherente tanto en sus aspectos específicos de planeamiento como en los aspectos de su posterior gestión y programación.

Puesto que el Plan Parcial se ajusta a las determinaciones del Plan General para el Sector y dado que no existe ningún elemento perteneciente a los Sistemas Generales que esté ubicado o conforme el Sector, no hay dentro de la propuesta de ordenación ningún elemento que forme parte de la red primaria o estructural de dotaciones públicas, según la nomenclatura de la Ley 6/94.

El viario que estructura el Sector es de carácter pormenorizado y consiste en un vial principal de 15 m que cruza el Sector de Este a Oeste, del que van surgiendo diferentes viales de orden menor (10 m) que a manera de espina de pez permite que se den accesos a las diferentes zonas a donde ubicar los aprovechamientos lucrativos y no lucrativos asignados al Sector por el P.G.O.U. de Alcoy.

Es a través de dicho vial principal donde el Sector se conecta con el resto del territorio a través de su enlace con otro vial que, de idéntica sección, recorre el suelo urbano contiguo al ámbito del Plan Parcial por su límite Este.

Con excepción de los terrenos reservados para dotaciones, el resto de los suelos edificables tienen asignado como uso característico el industrial. No obstante, se permiten en los mismos algunos usos compatibles a fin de permitir una mayor versatilidad dentro del polígono industrial a conformar.

Los suelos destinados a dotaciones del Plan Parcial (Parque Deportivo, Equipamiento Comercial, Equipamiento Social) están ubicados cercanos a la segunda rotonda del vial principal, en la zona con mayor influencia de las redes de alta tensión existentes, puesto que por sus características edificatorias (menor densidad) son las menos afectadas por dichas redes en cuanto a distancias de seguridad.

Los espacios libres ocupan normalmente las laderas, abancalamientos y espacios intersticiales dadas las características topográficas del sector, considerándose como zonas verdes de tipo extensivo y cumpliendo una función de tipo ambiental y visual, pero sin posibilidades de usos concretos: estancia, juego de niños, etc.

En cuanto a suelo dotacional, se define la ubicación de los suelos por exigencia legal. Tienen como finalidad la de cumplir unas exigencias mínimas de calidad urbanística.

Puesto que los estándares mínimos de cumplimiento preceptivo por el planeamiento parcial definidos en el art. 22 de la Ley 6/94 Reguladora de la Actividad Urbanística, son aplicables solo a sectores susceptibles de utilización residencial y puesto que reglamentariamente no se han definido unos estándares mínimos para sectores de uso industrial, el presente Plan Parcial se ajustará a lo establecido en el Anexo del Reglamento de Planeamiento aprobado por Real Decreto 2159/ 1978 de 23 de junio, para determinar las reservas de suelo para dotaciones en planes parciales que desarrollen suelos industriales.

A fin de determinar el carácter público o privado de dichas reservas hay que tener en cuenta el art. 58 de la L.R.A.U. en la que se dice que "los Planes Parciales deberán especificar el uso previsto para cada reserva de suelo dotacional público (distinguiendo entre zona verde, deportivo - recreativo, educativo - cultural, asistencial, servicio administrativo, servicio urbano - infraestructura, red viaria, aparcamiento y áreas peatonales)...". Podrá observarse que el equipamiento comercial no entra dentro de los usos pormenorizados como públicos. Para mayor abundamiento es clarificador el art. 83 del T.R. de la Ley del Suelo de 1.992 en el

Aprobado por el Ayuntamiento de Alcoy en sesión de 26 de mayo de 2004 de 2004
SECRETARIO.


que se establece el objeto y las determinaciones de los Planes Parciales, el cual, si bien ya no es aplicable según la Disposición Final Primera de la Ley 6/94, da luz a la indicación de carácter público o privado de las reservas dotacionales. Según dicho artículo, en el apartado "c" del punto 2, se determina el señalamiento de las reservas de terrenos para parques, jardines, zonas deportivas y de recreo y concluye que "las superficies mínimas señaladas en este apartado deberán ser de dominio y uso público".

Evidentemente en el apartado "e", en el que se cita la obligación de fijar los emplazamientos para templos, centros asistenciales, sanitarios y demás servicios de interés público y social, no se determina que estas reservas deban ser de dominio y uso público.

Por otro lado, el punto 3 del mismo art. 83 establece "Respecto de las dotaciones señaladas en las letras "c", "d" y "e", el Plan Parcial expresará su carácter público o privado con observancia en su caso de los mínimos públicos requeridos.

Puede concluirse por tanto que las reservas de equipamiento pueden ser públicas o privadas y que la Ley solo establece la condición de pública para las que son objeto del apartado "c".

Por tanto es evidente que la obligación de cesión obligatoria y gratuita establecida en el art. 205 del texto legal referido para las dotaciones públicas no afecta a aquellas que no tienen dicho carácter, es decir, no afecta a los apartados "e" del art. 852 a los servicios de interés público y social que comprende los equipamientos social y comercial.

Derivado de todo lo anterior, el presente Plan Parcial expresa que de los suelos reservado a dotaciones, los destinados a zonas verdes, parque deportivo y equipamiento social son de carácter público y que el destinado a equipamiento comercial es de carácter privado.

Dada la escasa dimensión del Sector y teniendo en cuenta la propuesta de ordenación dada por el presente Plan Parcial se entiende que el Sector debe constituir una única Unidad de Ejecución.

Aprobado por el Ayuntamiento
en sesión de 26 de marzo de 2004
Alcoy s de abril de 2004
EL SECRETARIO,



A handwritten signature in blue ink, written over the text "EL SECRETARIO,". The signature is stylized and appears to be a single name.

SECTOR S.U.P.-1

EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS

Conceptos fundamentales del régimen del suelo.

Aprovechamiento objetivo: Aprovechamiento objetivo – o aprovechamiento real – es la cantidad de metros cuadrados de construcción de destino privado cuya materialización permite o exige el planeamiento en un terreno dado.

Aprovechamiento subjetivo: "Aprovechamiento subjetivo – o aprovechamiento susceptible de apropiación – es la cantidad de metros cuadrados edificables que expresan el contenido urbanístico lucrativo del derecho de propiedad de un terreno, al que su dueño tendrá derecho sufragando el coste de las obras de urbanización que le correspondan". Para un caso general, el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno sería "el resultado de referir a su superficie el 90% del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre". (Artículo 27 del T.R.L.5/92).

Determinación de los aprovechamientos susceptibles de apropiación en el Sector S.U.P. "Polígono Industrial Sur" de Alcoy.

Suelo con aprovechamiento lucrativo

INDUSTRIAL	125.018 M2 S	178.776 M2 T
COMERCIAL	3.135 M2 S	4.233 M2 T
TOTAL	128.153 M2 S	183.009 M2 T

Determinación del aprovechamiento en M2 uc

Para pasar los M2 T del Planeamiento a M2 uc, es necesario previamente pasar los M2 T a m2 suelo según características del P.G., puesto que el Aprovechamiento Tipo se determina en el P.G., según m2 suelo en vez de m2 techo. Así:

I: $178.776 \text{ m}^2\text{T} / 0'65 = 275.040 \text{ m}^2 \text{ S}$ (según P.G.)

C: $4.233 \text{ m}^2\text{T} / 0'65 = 6.512 \text{ m}^2 \text{ S}$ (según P.G.)

Aplicando los coeficientes de homogeneización y ponderación del Plan General para obtener los aprovechamientos lucrativos:

I: $275.040 \text{ m}^2 \text{ S} \times 0'69156 = 190.206'66 \text{ m}^2 \text{ uc}$

C: $6.512 \text{ m}^2 \text{ S} \times 0'653137 = 4.253'23 \text{ m}^2 \text{ uc}$

Total aprovechamiento lucrativo $194.459'89 \text{ m}^2 \text{ uc}$

Aprobado por el Ayuntamiento Pl.
 en sesión de 26 de mayo de 2004
 Alcoy, a 2 de julio de 2004
 EL SECRETARIO.

Distribución de aprovechamientos lucrativos

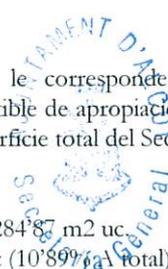
Según la Ley 6/94, al Ayuntamiento, como Administración, le corresponde el excedente de aprovechamiento del Sector una vez descontado el aprovechamiento susceptible de apropiación por parte de los propietarios del Sector cual es el 90% del Aprovechamiento Tipo por la Superficie total del Sector. Así:

Aprovechamiento tipo: $0'6443151$

Total Aprovechamiento Lucrativo: $194.459'89 \text{ m}^2 \text{ uc}$

Aprovechamiento Propietarios: $90\% \times 0'6443151 \times 298.827 = 173.284'87 \text{ m}^2 \text{ uc}$

Excedente Aprovechamiento para Administración: $21.175'02 \text{ m}^2 \text{ uc}$ ($10'89\%$ del total)



[Handwritten signature]

Equivalencia entre m2 construido de Industrial y Comercial y m2 uc

La equivalencia entre m2 construido de Industrial y Comercial y el m2 uc sería la siguiente

$1 \text{ m}^2 \text{ uc} = 0'93990 \text{ m}^2 \text{ c}$ (uso industrial) = $0'99524 \text{ m}^2 \text{ c}$ (uso comercial)

1.5.- INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS.

Red viaria.

No existe ningún tipo de red viaria dentro del ámbito. Solo existen pequeños caminos rústicos que permiten el acceso a las diferentes fincas.

Alcantarillado

No existe ninguna red de Alcantarillado dentro del Sector. Sólo existe un colector de fecales fuera del sector en su lado Este, que discurre por el cauce del río Barxell y que se prevé continuar para el desagüe de la red de fecales que deriven del sector.

Agua

Lo indicado anteriormente para la red de alcantarillado es aplicable en este capítulo. Existe infraestructura de abastecimiento en el suelo urbano lindante con el sector y por el que se dará servicio al mismo.

Energía Eléctrica

Existe suministro en alta y media tensión y un antiguo centro de transformación cercano al ámbito del sector.

Existen tres redes de alta tensión, con una tensión, según Iberdrola de 138KV y 66KV, que pasan por el ámbito del sector tal y como se recoge en el plano de infraestructuras existentes, así como un antiguo centro de transformación cercano al ámbito del sector.

Todas las futuras edificaciones, carreteras, así como arbolado, deberán cumplir las distancias de seguridad obligatorias respecto a los conductores existentes.

1.6.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

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

1. Exmo. Ayuntamiento de Alcoy: 245.856 m²
2. D. José Luis Córcoles Bordera y otros: 66%(29.363 m²) = 19.380 m²
3. Cinurba, S.A.: 34% (29.363 m²) = 9.983 m²
4. D. Francisco Jordá Boronat: 6.040 m²
5. D^a María Guinart Serra: 17.568 m²

La suma total de estas superficies es de 298.827 m²

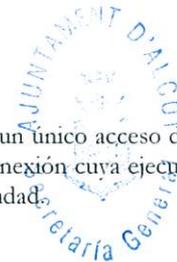
Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 26 de mayo de 2004
Alcoy, a 1 de abril de 2004
EL SECRETARIO,

1.7. ACCESIBILIDAD.

El espacio objeto del Plan Parcial S.U.P.-1 contará con un único acceso desde el suelo que linda con él por el Este a través de un vial de conexión cuya ejecución es necesaria para la integración del Sector con el resto de la ciudad.

1.8.- ORDENANZAS REGULADORAS.

Las Ordenanzas del Plan Parcial de Ordenación del Sector S.U.P.-1 "Polígono Industrial Sur" se mantienen y no son objeto de modificación o variación en la presente Modificación Puntual del Plan Parcial. Por lo tanto, son de aplicación íntegra las ordenanzas aprobadas en la aprobación del Plan Parcial del 26 de septiembre de 1997, incluida la modificación introducida y aprobada en la sesión plenaria del Ayuntamiento el 25 de mayo de 2001.



Esta modificación se refería únicamente al artículo V.2.4.- Condiciones particulares de posición de la edificación en la parcela, punto 1, que quedó redactado en los siguientes términos:

"1.- La edificación sin sobrepasar la alineación exterior, podrá coincidir con la alineación exterior a vía pública o retranquearse libremente de la misma en toda o parte de ella. En este último caso será obligatorio el cerramiento de la parcela en la alineación con valla de altura no inferior a dos metros ni superior de 3 metros."

Aunque se mantengan las ordenanzas del Plan Parcial en su texto vigente consideramos necesario recordar los artículos de ellas que afectan a las zonas E/I correspondientes a Equipamientos Infraestructuras:

En el Capítulo 2º. Condiciones particulares de la Zona de Uso Industrial, en el artículo V.2.3.. Condiciones de parcelación. Punto 4, dice: "La parcela a segregarse con uso E/I para cesión a las Compañías Suministradoras no tendrán que cumplir las condiciones de parcelación definidas en este artículo, y se ajustarán respecto de otras condiciones a las indicadas en el punto 2 del artículo V.4.2 de las presentes ordenanzas."

El artículo V.4.2. Condiciones Viarias, pertenece al Capítulo 4. Condiciones Particulares de la Zona de Equipamiento Social, en su punto 2, dice: "Dentro de estas ordenanzas se incluyen unas subzonas E/I que son reservas de suelo destinadas al establecimiento o paso de instalaciones de los servicios necesarios para el funcionamiento del sector industrial, tales como Centros de Transformación, equipos de derivación de aguas pluviales, etc. Estas subzonas sólo deberán cumplir un retranqueo de edificación de tres metros a cualquier lindero salvo frontal que será libre, y su ocupación y alturas máximas serán las requeridas y necesarias para el tipo de instalación."

Alcoy, noviembre de 2.003

El arquitecto



Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 25 de mayo de 2004
Alcoy, de abril de 2004
EL SECRETARIO,



2.-MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

INDICE

2.1.- CONSIDERACIONES PREVIAS

2.2.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ACTUACION.

2.3.- DESCRIPCION DE LA ORDENACION, INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 26 de mayo de 2004
Alcoy y de 21 de mayo de 2004
EL SECRETARIO,



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

2.-MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

2.1. CONSIDERACIONES PREVIAS

El municipio de Alcoy tiene problemas de suministro y de infraestructuras eléctricas, manifestados en las múltiples demandas no sólo de los consumidores pertenecientes al Polígono Industrial Sur, sino por los usuarios de otras zonas de la ciudad. Además la situación eléctrica de la ciudad de Alcoy es altamente deficitaria puesto que se funciona todavía con líneas eléctricas de 11 KV y 20 KV, cuando ya hace tiempo que no es usual la tensión de 11KV en el territorio nacional. Alcoy dispone de una subestación eléctrica pero sería necesaria la implantación de una nueva.

A la vista de las necesidades de abastecimiento eléctrico que presenta hoy día el Polígono Industrial Sur, así como la situación generalizada de necesidad de mejora y de mayor capacidad que requiere el suministro al municipio de Alcoy, Iberdrola Distribución Eléctrica, S.A.U. y el Exmo. Ayuntamiento de Alcoy ha convenido la construcción de una subestación transformadora de 132/20 KV en dicho municipio, que se denominará ST BARNELL. Esta ST Barxell se ubicaría en un terreno situado en el Polígono Industrial Sur. El terreno para el establecimiento de la subestación ha sido puesto a disposición por el Exmo. Ayuntamiento de Alcoy a Hansa Urbana, S.A., adjudicataria del Programa de Actuación Integrada del Plan Parcial del Sector SUP-1 "Polígono Industrial Sur", para su cesión posterior a Iberdrola Distribución Eléctrica, S.A.U. La superficie de terreno necesaria para la implantación de la subestación es de 5.000 metros cuadrados.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 26 de mayo de 2004
Alcoy, s. de abril de 2004

2.2. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ACTUACIÓN

Dado que el Plan Parcial tiene desarrollada la primera fase, el Exmo. Ayuntamiento de Alcoy disponía de dos parcelas de uso industrial adjudicadas con respecto al 10% de cesión obligatoria del aprovechamiento lucrativo, materializadas en el extremo Oeste de la zona IZ6, con una superficie total de 2.000 metros cuadrados. Para completar la necesidad de 5.000 m2 de superficie para la subestación se han escogido 3.000 m2 del suelo adyacente hacia el Oeste de la Zona ZV1, cuya clasificación es Suelo Dotacional Público No Viario destinado a Zonas Verdes. La situación de estas parcelas para la ubicación de la subestación eléctrica, objeto de esta modificación puntual, se expresa en el plano 0-1 de la ordenación.

EL SECRETARIO,



La parcela de 5.000 metros cuadrados resultante, dadas las características de su uso real se convertiría en una EI/Z6, que según la denominación del Plan Parcial se trataría de una Subzona de Equipamiento Social destinada a Infraestructuras.

Aunque pequeños y localizados, sí se producen cambios en la clasificación del suelo y por tanto, en los parámetros urbanísticos del Plan Parcial aprobado. No obstante, a pesar de la reducción de un tipo de cesión de suelo no se deja de cumplir los estándares que regula la normativa vigente, no se incide en la delimitación sectorial, ni en la edificabilidad, ni en la determinación de aprovechamiento tipo del Sector.

Tal y como se indica en los cuadros que se adjuntan posteriormente, aunque la superficie de Espacios Libres se reduzca en 3.000 m², pasando de 130.602 m² del Plan Parcial, a 127.602 m² en esta Modificación puntual, las determinaciones legales sobre el estándar mínimo de cesión para este tipo de suelo se cumplen todavía ampliamente. La Superficie total del Sector SUP-1 es de 298.827 m², correspondería a la reserva de Espacios Libres un 10% de esta superficie, es decir, 29.883 m², cifra que queda todavía ampliamente superada por la cantidad de 127.602 m² de la presente Modificación Puntual.

En la Zona IZ6 de uso industrial se pierden 2.000 m² de superficie de suelo, pasando de los 12.857 m² del Plan Parcial, a los 10.857 m² de la presente Modificación. La diferencia de edificabilidad en esta zona se transfiere a la nueva zona EI Z6, que aunque no la necesita a los efectos de las ordenanzas, se le mantiene para justificar la posibilidad efectiva de la construcción de algún edificio perteneciente y necesario para el funcionamiento de la Subestación Transformadora. Esta posible edificación se mantendrá en la zona de las antiguas parcelas de uso industrial, reservando la antigua zona de Espacios Libres para los elementos y aparataje de la subestación no adscrito a un edificio.

Para ello se hace necesario la redacción de la presente Modificación Puntual del Plan Parcial con el fin de proceder a dicha reordenación.

De acuerdo con lo prescrito en la L.R.A.U en su "artículo 55. Revisión y modificaciones de los Planes.-

1 El cambio o sustitución de determinaciones en los Planes y Programas exige cumplir el mismo procedimiento legal previsto para su aprobación. (...)

3. Toda alteración de la ordenación establecida por un Plan que aumente el aprovechamiento lucrativo privado de algún terreno o desafecte el suelo del destino público, deberá contemplar 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.

4. La modificación del Plan que conlleve diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres anteriormente previstos, requiere previo informe favorable del Consejo Superior de Urbanismo."

A la vista de los cuadros que se adjuntan y con los datos aportados sobre la disminución de superficie de Espacios Libres manteniéndose ampliamente la proporción y la calidad de las dotaciones públicas, es evidente que la alteración de la ordenación que supone esta modificación puntual no actúa en detrimento de la mejor realización de los estándares legales de calidad de la ordenación, más aún cuanto supone la implantación de una infraestructura necesaria para el buen funcionamiento tanto del sector como del resto de la ciudad.

En cualquier caso, dado que se trata de un cambio en la cantidad de superficie establecida para las zonas verdes, se requerirá del trámite del informe previo favorable del Consejo Superior de Urbanismo.

2.3.DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN, INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

Tal y como hemos citado anteriormente, el cambio en la ordenación fijada por el Plan Parcial es pequeño y localizado. Se trata de una variación en la zonificación en la zona IZ6, para convertir una zona de 2.000 m² de uso industrial más 3.000 m² de la zona verde adyacente ZV1 en una nueva área de Equipamiento Infraestructura EI/Z6. El resto de las consideraciones y determinaciones del Plan Parcial no se modifican.

La estructura viaria del Plan Parcial se mantiene sin modificación alguna. La conexión con el resto de la Ciudad se mantiene sin variaciones.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión del 26 de mayo de 2004
de 2004
EL SECRETARIO,



Secretaría General

Se prevé un solo edificio en el que se ubicarían las celdas de 20 KV, equipos de control, protección, comunicación, servicios auxiliares en baja tensión, etc. necesarios para el correcto funcionamiento de la subestación, así como una pequeña dependencia para aseo y vestuario. Siempre cumpliendo con los condicionantes establecidos en las Ordenanzas Reguladoras.

En cuanto a viario y aparcamiento no se modifican las especificaciones del Plan Parcial.

En cuanto al Suelo Dotacional Público No Viario destinado a Equipamientos (EQ), la presente Modificación Puntual del Plan Parcial no varía las condiciones del Plan Parcial.

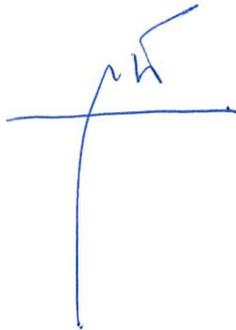
En lo que respecta al Suelo Dotacional Público No Viario destinado a Zonas Verdes (ZV), la presente Modificación Puntual del Plan Parcial varía únicamente la superficie de la ZV/1 disminuyéndole 3.000 m² con respecto a la superficie inicial, manteniendo con sobrada superficie el estándar legal correspondiente.

También en cuanto a redes y servicios no se modifican las especificaciones del Plan Parcial

Dado que las variaciones de esta Modificación Puntual se refieren únicamente a la zonificación con respecto al Plan Parcial, la documentación gráfica se reduce a la variación del Plano de Zonificación puesto que el resto de planos de la documentación gráfica del Plan Parcial no varían.

Alcoy, noviembre de 2.003

El arquitecto



Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 26 de mayo de 2004
Alcoy, 1 de abril de 2004
EL SECRETARIO,



3.- CUADRO DE DATOS.

PLAN PARCIAL SECTOR SUP-1 "POLÍGONO INDUSTRIAL SUR"

CUADRO RESUMEN DE CARACTERISTICAS DEL PLAN PARCIAL.

CUADRO RESUMEN COMPARATIVO DETERMINACIONES DEL PGOU –
LEGALES – PREVISIONES DEL PLAN PARCIAL

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL SECTOR SUP-1 "POLÍGONO INDUSTRIAL SUR".

CUADRO RESUMEN DE CARACTERISTICAS DE LA MODIFICACIÓN
DEL PLAN PARCIAL.

CUADRO RESUMEN COMPARATIVO DETERMINACIONES PGOU –
LEGALES – PREVISIONES MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.P..

CUADROS COMPARATIVOS ENTRE P.P. Y M.P.P.P..

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 26 de mayo de 2004
Alcoy, s de abril de 2004
EL SECRETARIO,



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "R. G.", written over the text "EL SECRETARIO,".

CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN PARCIAL							
SECTOR S.U.P.-1 "POLÍGONO INDUSTRIAL SUR"							
USOS		NOMENCL.	SUPERF. NETA SUELO (m ²)	SUPERF. CONSTR. (m ²)	INDICE EDIF. (m ² /m ²)	Nº DE PLANTAS	
INDUSTRIA	ZONA 1	IZ1	13.830	19.777	1,43	PB+I	
	ZONA 2	IZ2	4.725	6.757	1,43	PB+I	
	ZONA 3	IZ3	23.141	33.092	1,43	PB+I	
	ZONA 4	IZ4	25.651	36.681	1,43	PB+I	
	ZONA 5	IZ5	13.112	18.750	1,43	PB+I	
	ZONA 6	IZ6	12.857	18.386	1,43	PB+I	
	ZONA 7	IZ7	21.543	30.806	1,43	PB+I	
	ZONA 8	IZ8	10.159	14.527	1,43	PB+I	
TOTAL INDUSTRIAL			125.018	178.776			
COMERCIAL		C	3.135	4.233	1,35	PB+I	
E / INFRAESTRUCTURAS		EI Z1	175	--			
TOTAL SUELO CON APROVECH. LUCRATIVO			128.328	183.009			
CESIONES	EQUIPAMIENTO SOCIAL		E.S.	3.000	1.800	0,6	PB
	ESPACIOS LIBRES		Z.V.	130.602	5.228	0,04	PB
	PARQUE DEPORTIVO		P.D.	6.000	4.200	0,7	PB
	RED VIARIA			29.849	--		
	E / INFRAESTRUCTURAS		EI Z2	1.048	--		
TOTAL CESIONES (APROVECH. NO LUCRATIVO)			170.499	11.228			
TOTAL GENERAL			298.827	194.237	0,65		

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 26 de mayo de 2004
Alcaldía de Alcoi de 2004
EL SECRETARIO,



RESUMEN COMPARATIVO DETERMINACIONES P.G.O.U. - DETERMINACIONES LEGALES - PREVISIONES P.P. SUP-1 "POLÍGONO INDUSTRIAL SUR"			
	PREVISIONES PLAN PARCIAL POLÍGONO INDUSTRIAL SUR	DETERMINACIONES P.G.O.U.	DETERMINACIONES LEGALES
SUPERFICIE	298.827 m ²	29,8 Ha	---
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	194.237 m ²	0,65 m ² /m ² (194.237 m ²)	---
EDIFICABILIDAD MÁXIMA USO CARACTERÍSTICO	178.776 m ²	≤ 93% - 0,65 m ² /m ² (≤ 180.641)	---
EDIFICABILIDAD MÍNIMA OTROS USOS	4.233 m ²	≥ 2% - 0,65 m ² /m ² (≥ 3.885)	---
EDIFICABILIDAD MÍNIMA USOS NO LUCRATIVOS	11.228 m ²	≥ 5% - 0,65 m ² /m ² (≥ 9.712 m ²)	---
RESERVA SUELOS ESPACIOS LIBRES	130.602 m ²	---	≥ 10% - 298.827 m ² (≥ 29.883 m ²)
RESERVA SUELO DEPORTIVO	6.000 m ²	---	≥ 2% - 298.827 m ² (≥ 5.976 m ²)
RESERVA SUELO EQUIP. COMERCIAL	3.135 m ²	---	≥ 1% - 298.827 m ² (≥ 2.988 m ²)
RESERVA SUELO EQUIP. SOCIAL	3.000 m ²	---	≥ 1% - 298.827 m ² (≥ 2.988 m ²)

Aprobado por el Ayuntamiento de Alcoy
en sesión de 26 de mayo de 2004
Alcoy, de abril de 2004
EL SECRETARIO,



[Handwritten signature]

CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL							
PLAN PARCIAL SECTOR S.U.P.-1 "POLÍGONO INDUSTRIAL SUR"							
USOS		NOMENCL.	SUPERF. NETA SUELO (m ²)	SUPERF. CONSTR. (m ²)	INDICE EDIF. (m ² /m ²)	Nº DE PLANTAS	
INDUSTRIA	ZONA 1	IZ1	13.830	19.777	1,43	PB+I	
	ZONA 2	IZ2	4.725	6.757	1,43	PB+I	
	ZONA 3	IZ3	23.141	33.092	1,43	PB+I	
	ZONA 4	IZ4	25.651	36.681	1,43	PB+I	
	ZONA 5	IZ5	13.112	18.750	1,43	PB+I	
	ZONA 6	IZ6	10.857	15.526	1,43	PB+I	
	ZONA 7	IZ7	21.543	30.806	1,43	PB+I	
	ZONA 8	IZ8	10.159	14.527	1,43	PB+I	
TOTAL INDUSTRIAL			123.018	175.916			
COMERCIAL		C	3.135	4.233	1,35	PB+I	
E / INFRAESTRUCTURAS		EI Z1	175	--			
E/ INFRAESTRUCTURAS		EI Z6	5.000	2.984	0,5968	PB+1	
TOTAL SUELO CON APROVECH. LUCRATIVO			131.328	183.133			
CESIONES	EQUIPAMIENTO SOCIAL		E.S.	3.000	1.800	0,6	PB
	ESPACIOS LIBRES		Z.V.	127.602	5.104	0,04	PB
	PARQUE DEPORTIVO		P.D.	6.000	4.200	0,7	PB
	RED VIARIA			29.849	--		
	E / INFRAESTRUCTURAS		EI Z2	1.048	--		
TOTAL CESIONES (APROVECH. NO LUCRATIVO)			167.499	11.104			
TOTAL GENERAL			298.827	194.237	0,65		

Aprobado por el Ayuntamiento de Alcoy
en sesión de 26 de mayo de 2004
Alcoy 8 de abril de 2004
EL SECRETARIO,



RESUMEN COMPARATIVO DETERMINACIONES P.G.O.U.			
DETERMINACIONES LEGALES			
PREVISIONES DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL P.P. SUP-1 "POLÍGONO INDUSTRIAL SUR"			
	PREVISIONES MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN PARCIAL POLÍGONO INDUSTRIAL SUR	DETERMINACIONES P.G.O.U.	DETERMINACIONES LEGALES
SUPERFICIE	298.827 m ²	29,8 Ha	---
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	194.237 m ²	0,65 m ² /m ² (194.237 m ²)	---
EDIFICABILIDAD MÁXIMA USO CARACTERÍSTICO	175.916 m ²	≤ 93% - 0,65 m ² /m ² (≤ 180.641)	---
EDIFICABILIDAD MÍNIMA OTROS USOS LUCRATIVOS	4.233 m ²	≥ 2% - 0,65 m ² /m ² (≥ 3.885)	---
EDIFICABILIDAD MÍNIMA USOS NO LUCRATIVOS	11.104 m ²	≥ 5% - 0,65 m ² /m ² (≥ 9.712 m ²)	---
RESERVA SUELOS ESPACIOS LIBRES	127.602 m ²	---	≥ 10% - 298.827 m ² (≥ 29.883 m ²)
RESERVA SUELO DEPORTIVO	6.000 m ²	---	≥ 2% - 298.827 m ² (≥ 5.976 m ²)
RESERVA SUELO EQUIP. COMERCIAL	3.135 m ²	---	≥ 1% - 298.827 m ² (≥ 2.988 m ²)
RESERVA SUELO EQUIP. SOCIAL	3.000 m ²	---	≥ 1% - 298.827 m ² (≥ 2.988 m ²)

Aprobado por el Ayuntamiento nº 10001
en sesión de 26 de marzo de 2004
Alcayde de Oliver de 2004
EL SECRETARIO,



CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

USOS	NOMENCL.	PLAN PARCIAL SECTOR S.U.P.-1 "POLIGONO INDUSTRIAL SUR"			Nº DE PLANTAS	MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN PARCIAL SECTOR S.U.P.-1 "POLIGONO INDUSTRIAL SUR"			
		SUPERF. NETA SUELO (m²)	SUPERF. CONSTR. (m²)	INDICE EDIF. (m²/m²)		SUPERF. NETA SUELO (m²)	SUPERF. CONSTR. (m²)	INDICE EDIF. (m²/m²)	
INDUSTRIA	ZONA 1	13.830	19.777	1,43	PB+1	13.830	19.777	1,43	PB+1
	ZONA 2	4.725	6.757	1,43	PB+1	4.725	6.757	1,43	PB+1
	ZONA 3	23.141	33.092	1,43	PB+1	23.141	33.092	1,43	PB+1
	ZONA 4	25.651	36.681	1,43	PB+1	25.651	36.681	1,43	PB+1
	ZONA 5	13.112	18.750	1,43	PB+1	13.112	18.750	1,43	PB+1
	ZONA 6	12.857	18.386	1,43	PB+1	10.857	15.526	1,43	PB+1
	ZONA 7	21.543	30.806	1,43	PB+1	21.543	30.806	1,43	PB+1
	ZONA 8	10.159	14.527	1,43	PB+1	10.159	14.527	1,43	PB+1
TOTAL INDUSTRIAL		125.018	178.776			123.018	175.916		
COMERCIAL	C	3.135	4.233	1,35	PB+1	3.135	4.233	1,35	PB+1
E / INFRAESTRUCTURAS	EI Z1	175	--	--		175	--	--	
E / INFRAESTRUCTURAS	EI Z6					5.000	2.984	0,5968	PB+1
TOTAL SUELO CON APROVECH. LUCRATIVO		128.328	183.009			131.328	183.133		
EQUIPAMIENTO SOCIAL	E.S.	3.000	1.800	0,6	PB	3.000	1.800	0,6	PB
ESPACIOS LIBRES	Z.V.	130.602	5.228	0,04	PB	127.602	5.104	0,04	PB
CESIONES PARQUE DEPORTIVO	P.D.	6.000	4.200	0,7	PB	6.000	4.200	0,7	PB
RED VIARIA		29.849	--	--		29.849	--	--	
E / INFRAESTRUCTURAS	EI Z2	1.048	--	--		1.048	--	--	
TOTAL CESIONES (APROVECH. NO LUCRATIVO)		170.499	11.228			167.499	11.104		
TOTAL GENERAL		298.827	194.237	0,65		298.827	194.237	0,65	

Aprobado por el Ayuntamiento de Alcoy en sesión de 25 de mayo de 2004
 EL SECRETARIO,

SECRETARÍA GENERAL D'ALCOY



RESUMEN COMPATATIVO DETERMINACIONES P.P. - M.P.P.P.

RESUMEN COMPARATIVO DETERMINACIONES P.G.O.U. - DETERMINACIONES LEGALES - PREVISIONES P.P. SUP-1 "POLÍGONO INDUSTRIAL SUR" Y MODIFICACIÓN PUNTUAL.				
	PREVISIONES PLAN PARCIAL POLÍGONO INDUSTRIAL SUR	PREVISIONES MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN PARCIAL POLÍGONO INDUSTRIAL SUR	DETERMINACIONES P.G.O.U.	DETERMINACIONES LEGALES
SUPERFICIE	298.827 m ²	298.827 m ²	29,8 Ha	---
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	194.237 m ²	194.237 m ²	0,65 m ² /m ² (194.237 m ²)	---
EDIFICABILIDAD MÁXIMA USO CARACTERÍSTICO	178.776 m ²	175.916 m ²	≤ 93% - 0,65 m ² /m ² (≤ 180.641)	---
EDIFICABILIDAD MÍNIMA OTROS USOS LUCRATIVOS	4.233 m ²	4.233 m ²	≥ 2% - 0,65 m ² /m ² (≥ 3.885)	---
EDIFICABILIDAD MÍNIMA USOS NO LUCRATIVOS	11.228 m ²	11.104 m ²	≥ 5% - 0,65 m ² /m ² (≥ 9.712 m ²)	---
RESERVA SUELOS ESPACIOS LIBRES	130.602 m ²	127.602 m ²	---	≥ 10% - 298.827 m ² (≥ 29.883 m ²)
RESERVA SUELO DEPORTIVO	6.000 m ²	6.000 m ²	---	≥ 2% - 298.827 m ² (≥ 5.976 m ²)
RESERVA SUELO EQUIP. COMERCIAL	3.135 m ²	3.135 m ²	---	≥ 1% - 298.827 m ² (≥ 2.988 m ²)
RESERVA SUELO EQUIP. SOCIAL	3.000 m ²	3.000 m ²	---	≥ 1% - 298.827 m ² (≥ 2.988 m ²)

Aprobado por el Ayuntamiento
en sesión de 26 de mayo de 2004
Alcay J. de Alvil de 2004
EL SECRETARIO,



4.- ORDENANZAS REGULADORAS.

Las Ordenanzas del Plan Parcial de Ordenación del Sector S.U.P.-1 "Polígono Industrial Sur" se mantienen y no son objeto de modificación o variación en la presente Modificación Puntual del Plan Parcial. Por lo tanto, son de aplicación íntegra las ordenanzas aprobadas en la aprobación del Plan Parcial del 26 de septiembre de 1.997, incluida la modificación introducida y aprobada en la sesión plenaria del Ayuntamiento el 25 de mayo de 2.001.

Esta modificación se refería únicamente al artículo V.2.4.- Condiciones particulares de posición de la edificación en la parcela, punto 1, que quedó redactado en los siguientes términos:

"1.- La edificación sin sobrepasar la alineación exterior, podrá coincidir con la alineación exterior a vía pública o retranquearse libremente de la misma en toda o parte de ella. En este último caso será obligatorio el cerramiento de la parcela en la alineación con valla de altura no inferior a dos metros ni superior de 3 metros."

Aunque se mantengan las ordenanzas del Plan Parcial en su texto vigente consideramos necesario recordar los artículos de ellas que afectan a las zonas E/I correspondientes a Equipamientos Infraestructuras:

En el Capítulo 2º. Condiciones particulares de la Zona de Uso Industrial, en el artículo V.2.3.. Condiciones de parcelación. Punto 4, dice: "La parcela a segregar con uso E/I para cesión a las Compañías Suministradoras no tendrán que cumplir las condiciones de parcelación definidas en este artículo, y se ajustarán respecto de otras condiciones a las indicadas en el punto 2 del artículo V.4.2 de las presentes ordenanzas."

El artículo V.4.2. Condiciones Viarias, pertenece al Capítulo 4. Condiciones Particulares de la Zona de Equipamiento Social, en su punto 2, dice: "Dentro de estas ordenanzas se incluyen unas subzonas E/I que son reservas de suelo destinadas al establecimiento o paso de instalaciones de los servicios necesarios para el funcionamiento del sector industrial, tales como Centros de Transformación, equipos de derivación de aguas pluviales, etc. Estas subzonas sólo deberán cumplir un retranqueo de edificación de tres metros a cualquier lindero salvo frontal que será libre, y su ocupación y alturas máximas serán las requeridas y necesarias para el tipo de instalación."

Alcoy, noviembre de 2.003
El arquitecto



Aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Alcoy el día 26 de mayo de 2004
Alcoy 3 de abril de 2004
EL SECRETARIO,



ANEXOS:

Anexo 1. CONVENIO AYUNTAMIENTO ALCOY – HANSA URBANA, S.A.

Anexo 2. MODIFICACIÓN DE LAS ORDENANZAS DEL 25/05/2001.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 26 de mayo de 2004
Alcoy, a 1 de abril de 2004
EL SECRETARIO,



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

Anexo 1. CONVENIO AYUNTAMIENTO ALCOY – HANSA
URBANA, S.A.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 26 de mayo de 2024
Alcoy 3 de abril de 2024
EL SECRETARIO,



A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and lines, positioned over the text 'EL SECRETARIO,'.



Ajuntament d' Alcoi
Secretaria

Aprobado por el Ayuntamiento
en ses. 26 mayo 2004

Alcoy, a 26 de abril de 2004
EL SECRETARIO,



En Alcoy, a veinticuatro de julio de dos mil.

REUNIDOS, de una parte el Ilmo.Sr.D.José Sanus Tormo, Alcalde del Excmo.Ayuntamiento de Alcoy, y de otra parte D^a Laura Segovia Miranda, en nombre y representación de HANSA URBANA, según escritura de apoderamiento otorgado ante el Notario de Alicante D.José María Iriarte Calvo –número protocolo 758/00-.

Ambas partes se reconocen mutuamente capacidad bastante para este contrato y por vía de antecedentes

EXPONEMOS

PRIMERO.- Mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 26 de abril de 1997, se aprobó el Plan Parcial del Sector SUP 1 Polígono Industrial Sur y se adjudicó a HANSA URBANA, S.A. el Programa de Actuación Integrada para su ejecución, presentado por la misma.

Estando en curso de urbanización la primera fase del Polígono, se consideró por el Ayuntamiento la conveniencia de ejecutar una subestación eléctrica de 138-20 KV que atendería no sólo al sector industrial sino a otras zonas del término municipal.

Lógicamente los gastos previstos en los Proyectos de Urbanización y Reparcelación para la acometida eléctrica exterior en el Polígono, por importe de cincuenta millones de pesetas se invertirían en la subestación. Pero HANSA URBANA se comprometió con el Ayuntamiento a aportar además para ese fin, otros setenta millones de pesetas haciendo, pues, un total de 120 millones de pesetas, quedaría, por tanto, un resto hasta el total del coste de la subestación que habrá de correr con cargo al Ayuntamiento el cual deberá asimismo facilitar el terreno para su construcción.

SEGUNDO.- De conformidad con todo lo expuesto, las partes intervinientes han decidido suscribir un convenio con el fin de asegurar la ejecución de la subestación eléctrica, y teniendo en cuenta lo prevenido en el ordenamiento jurídico aplicable, en la legislación de régimen local, como en la urbanística autonómica y



Ajuntament d' Alcoi
Secretaria

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 26 de mayo de 2004
Alcoy 1 de abril de 2004
EL SECRETARIO,

de Contratos de las Administraciones Públicas, proceden a suscribirlo de acuerdo con las siguientes

ESTIPULACIONES

Primera.- El Ayuntamiento pondrá a disposición de HANSA URBANA, S.A. el suelo necesario para construir la subestación eléctrica concretamente los terrenos que figuran en el plazo que se acompaña como Anejo número 1.

Segunda.- HANSA URBANA, S.A. procederá a contratar la ejecución de la subestación eléctrica de acuerdo con el proyecto presentado en el Ayuntamiento y una vez sea aprobado por éste, un ejemplar del cual se aneja al presente convenio, como Anejo número 2.

El presupuesto de las obras de la subestación está calculado en 280.735.351 pesetas.

Tercera.- HANSA URBANA, S.A. satisfará, según el compromiso que adquirió con el Ayuntamiento, la cantidad de ciento veinte millones de pesetas por la ejecución de la subestación eléctrica.

Cuarta.- La diferencia de 160.735.351 pesetas deberá ser satisfecha por el Ayuntamiento para lo cual procederá, por ello, a efectuar las correspondientes asignaciones presupuestarias.

El pago de la cantidad a abonar por el Ayuntamiento a HANSA URBANA, S.A. se realizará en los siguientes términos:

- A) Antes del 31 de diciembre de 2000 satisfará la cantidad de 50.000.000 pesetas.
- B) B) El resto, 110.735.351 pesetas en un plazo de 90 días a contar desde la certificación de obras expedida por la dirección facultativa.

Quinta.- En el supuesto de que la empresa suministradora decidiera participar en el coste de la subestación, su aportación disminuirá,



Ajuntament d' Alcoi
Secretaria

por partes proporcionales, las del Ayuntamiento y HANSA URBANA antes reseñadas.

Sexta.- Se establece expresamente que las parcelas adjudicadas al Ayuntamiento en el proyecto de reparcelación en pago del 10 por 100 del aprovechamiento tipo quedan exoneradas de cualquier carga por concepto de afección a gastos de urbanización.

Séptima.- En lo no previsto expresamente en este Convenio se aplicará lo previsto en la legislación de régimen local, urbanística y de contratos con las Administraciones Públicas y supletoriamente el Derecho Administrativo y el Código Civil.

Octava.- En lo no modificado por este Convenio, queda plenamente vigente el firmado entre el Ayuntamiento y HANSA URBANA como urbanizador, de 21 de diciembre de 1998.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 26 de marzo de 2004
Alcoy, a 1 de abril de 2004
EL SECRETARIO,



Anexo 2. MODIFICACIÓN DE LAS ORDENANZAS DEL
25/05/2001.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 26 de mayo de 2004
Alcoy, a 02 de julio de 2004
EL SECRETARIO,



A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and strokes, positioned to the right of the circular stamp.



Ajuntament d' Alcoi
Secretaria

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 26 de sept 2004
Alcoy 1 de abril de 2004
EL SECRETARIO,



LUIS MOLINA JAEN, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DE
ALCOY

CERTIFICO: Que en la sesión plenaria realizada el día 25 de mayo de 2001, se adoptó por unanimidad de los señores asistentes, el siguiente acuerdo:

“Proposta d’aprovació definitiva de la modificació de les Ordenances Reguladores del Polígon Industrial Sud (Santiago Payá).

Dada cuenta de la documentación de referencia y,

Resultando que, por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, de 27 de febrero de 2001, se acordó someter a información pública durante el plazo de un mes la modificación puntual de las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial del Polígono Industrial SUR, para dar una nueva redacción al artículo V.2.4 de dichas Ordenanzas, al objeto de tratar homogéneamente los retranqueos de la edificación, respecto a los linderos de las parcelas en las zonas de uso industrial.

La información pública se realizó mediante Anuncios publicados en “El Periódico de Alicante”, de 17 de marzo de 2001, y en el D.O.G.V. núm. 3.973, de 4 de abril de 2001, sin que se formularan en el periodo de información pública alegaciones al respecto.

Teniendo en cuenta que el Plan Parcial del Sector SUP-1 “Polígono Industrial SUR”, fue aprobado definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 26 de septiembre de 1997 (B.O.P. de 4-11-1997), corresponde a este Ayuntamiento aprobar definitivamente la modificación de las Ordenanzas Reguladoras referidas, por ser un aspecto de la Ordenación Pormenorizada. Todo ello en función de las competencias que el art. 26.2 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana establece, y en base a la interpretación conjunta de este



Ajuntament d' Alcoi
Secretaria

Aprobada por el Ayuntamiento Pleno
en Ses. 26 mayo 20 2004

Alcoi, 8 de abril de 2004

EL SECRETARIO,



Reglamento y de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

Visto el dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo, Obras y Servicios, Policía, Tráfico y Seguridad Ciudadana y Vivienda, y el informe jurídico emitido al respecto, por unanimidad de los asistentes, el Ayuntamiento Pleno acuerda:

Primero.- Aprobar definitivamente la modificación de las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial del Polígono Industrial SUR. Esta modificación se refiere al Artículo V.2.4.- Condiciones particulares de posición de edificación en la parcela, punto 1, que queda redactado en los términos siguientes:

"1.- La edificación, sin sobrepasar la alineación exterior, podrá coincidir con la alineación exterior a vía pública o retranquearse libremente de la misma en toda o parte de ella. En este último caso será obligatorio el cerramiento de la parcela en la alineación con valla de altura no inferior a 2 metros ni superior a 3 metros.

La edificación podrá adosarse a linderos medianeros y de fondo. Caso de no adosarse a alguno de dichos linderos, la edificación cumplirá un retranqueo mínimo a dicho lindero de 3 metros."

Segundo.- Dar cuenta de esta resolución a la Consellería de Urbanismo, Obras Públicas y Transportes, y publicar la aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia."

Y para que así conste, expido este certificado en forma legal, en Alcoi, a veinticinco de mayo de 2001.

V.B.
El Alcalde,



Miguel J. Peraltá Viñes

EL SECRETARIO



Ajuntament d'Alcoi
DEPARTAMENT D'URBANISME

DILIGENCIA.- Se extiende para hacer constar que en el día de la fecha, se entrega a D. ENRIQUE ZUBERO ALBARRAN con D.N.I. nº 14878556-V, en representación de IBERDROLA, S. A. fotocopias de certificado de la sesión plenaria del 25-5-01 de la propuesta de aprobación definitiva de la modificación de las Ordenanza Reguladoras del Polígono Industrial Sur (Santiago Payá) así como de las páginas 3-4-5-6-7 del capítulo de información Urbanística y y 6 y 7 del Título II Régimen del Suelo del Plan Parcial de dicho Polígono. *y plano situación I.A*

Alcoy, 19 de junio de 2.002

POR EL DEPARTAMENTO



FIRMADO: D. ENRIQUE ZUBERO ALBARRAN

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 26 de mayo de 2004
Alcoy, a 26 de mayo de 2004
EL SECRETARIO,



INDICE DE PLANOS

PLANO I-1	INFORMACIÓN. SITUACION CON RELACIÓN A LA CIUDAD. E. 1/50000 1/10000
PLANO P-1	INFORMACIÓN. ZONIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP-1 "POL. IND. SUR" E: 1/1000.
PLANO I-3	INFORMACIÓN. PLANO TOPOGRÁFICO E: 1/2000.
PLANO I-7	INFORMACIÓN. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. E: 1/2000.
PLANO 0-1	ORDENACIÓN. UBICACIÓN SUBESTACIÓN OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL REFERIDA AL P.P. E: 1/2000.
PLANO 0-2	ORDENACIÓN. ZONIFICACIÓN E: 1/2000.

Aprobado por el Ayuntamiento Plano
en sesión de 26 de mayo de 2004,
Alcoy 8 de abril de 2004
EL SECRETARIO,



A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 26 de *Septiembre* de 2004
Alcoy 1 de *Octubre* de 2004
EL SECRETARIO

Proyecto:

PLAN PARCIAL S.U.P.-1 POLIGONO INDUSTRIAL SUR

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 26 de *Septiembre* 1997
Alcoy 15 de *Octubre* de 1997
EL SECRETARIO,

Situación: ALCOY

Plano: SITUACION CON RELACION
A LA CIUDAD

1.1

HOJA:

ESCALA : 1/50000

0 500 1000 1500 2000 2500



ESCALA : 1/10000

0 100 200 300 400 500



COLEGIO INGENIEROS DE
CAMINOS, CANALES Y PUERTOS
— ALICANTE —

27.02.97 072606



VISADO



FECHA: OCTUBRE, 1.996

CLAVE:

EXPEDIENTE: 96/3

PROMOTOR :

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

VISADO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ALICANTE

HANSA URBANA

EQUIPO REDACTOR :



Ingeniería civil, S.A.

ING. DE C.C.P. : FERNANDO FERNANDEZ IRANZO

ING. DE C.C.P. : PEDRO BALLESTEROS BLAISE-OMBRECHT

ARQUITECTO : JAVIER OLLERO MARIN

ARQUITECTO : RAFAEL PRADO VELASCO



GRAIN CONSULTORES, S.A.

[Handwritten signatures and initials]

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 26 de mayo de 2004
Alcoy 1 de julio de 2004
EL SECRETARIO



Proyecto:

PLAN PARCIAL S.U.P. - 1 POLIGONO INDUSTRIAL SUR

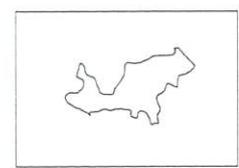
Situación: ALCOY

Plano: ZONIFICACION



HOJA:

ESCALA : 1/1000



FECHA: OCTUBRE, 1.996

CLAVE: ZONIFIC

EXPEDIENTE: 96/3

PROMOTOR :



EQUIPO REDACTOR :



ING. DE C.C.P. : FERNANDO FERNANDEZ IRANZO

ING. DE C.C.P. : PEDRO BALLESTEROS BLAISE-OMBRECHT



ARQUITECTO : JAVIER OLLERO MARIN

ARQUITECTO : RAFAEL PRADO VELASCO

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 26 de mayo de 2004
Alcoy 15 de octubre de 1997
de 2004



EL SECRETARIO

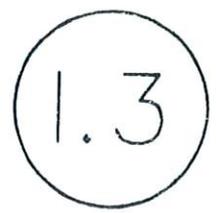
Proyecto:

PLAN PARCIAL S.U.P.-1 POLIGONO INDUSTRIAL SUR

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 26 de Septiembre 1997
Alcoy 15 de Octubre de 1997
EL SECRETARIO,

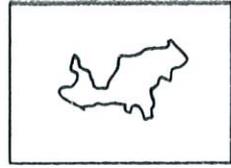
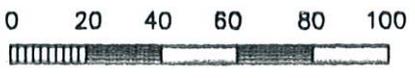
Situación: ALCOY

Plano: TOPOGRAFICO



HOJA:

ESCALA : 1/2000

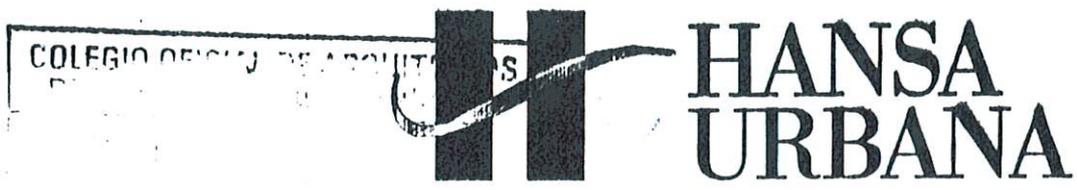


FECHA: OCTUBRE, 1.996

CLAVE: CLIMOMET

EXPEDIENTE: 96/3

PROMOTOR :



EQUIPO REDACTOR :



Ingeniería civil, s.a.

ING. DE C.C.P. : FERNANDO FERNANDEZ IRANZO

ING. DE C.C.P. : PEDRO BALLESTEROS BLAISE-OMBRECHT

ARQUITECTO : JAVIER OLLERO MARIN

ARQUITECTO : RAFAEL PRADO VELASCO



GRAIN CONSULTORES, S.A.

(Handwritten signatures and initials)

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 26 de mayo de 2004



Alcoy 3 de abril de 2004
EL SECRETARIO

Proyecto:

PLAN PARCIAL S.U.P.-1 POLIGONO INDUSTRIAL SUR

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 26 de Septiembre de 1997
Alcoy 15 de Octubre de 1997
EL SECRETARIO

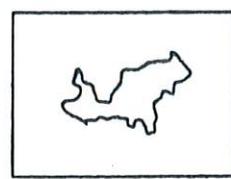
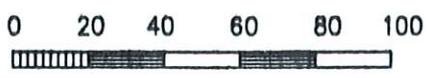
Situación: ALCOY

Plano: ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD



HOJA:

ESCALA : 1/2000

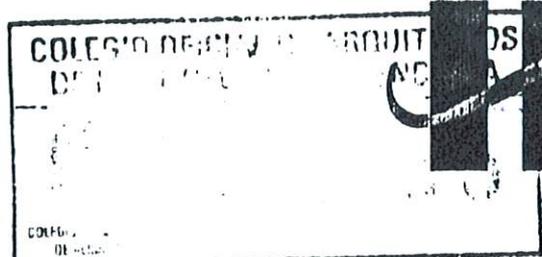


FECHA: OCTUBRE, 1.996

CLAVE: ESTRPROP

EXPEDIENTE: 96/3

PROMOTOR :



HANSA URBANA

EQUIPO REDACTOR :



ING. DE C.C.P. : FERNANDO FERNANDEZ IRANZO

ING. DE C.C.P. : PEDRO BALLESTEROS BLAISE-OMBRECHT

ARQUITECTO : JAVIER OLLERO MARIN

ARQUITECTO : RAFAEL PRADO VELASCO



GRAIN CONSULTORES, S.A.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 26 de marzo de 2004
Alcoy 3 de abril de 2004
EL SECRETARIO,



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR
S.U.P.-1 "POLÍGONO INDUSTRIAL SUR" DE ALCOY.

PROMOTOR:

EXMO. AYUNTAMIENTO DE ALCOY

ARQUITECTO:

FRANCISCO PICÓ SILVESTRE

FECHA:

NOVIEMBRE 2.003

80203

PLANO: UBICACIÓN SUBESTACIÓN OBJETO DE LA MODIFICACIÓN
PUNTUAL REFERIDA AL PLAN PARCIAL.

ESCALA:

1:1000

O-1

626.39

624.20

620

ino

635

Ayuntamiento de Alcoy
 26 de mayo de 2004
 Alcoy s de abril de 2004
 EL SECRETARIO



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR
 S.U.P.-1 "POLÍGONO INDUSTRIAL SUR" DE ALCOY.

PROMOTOR:

EXMO. AYUNTAMIENTO DE ALCOY

ARQUITECTO:

FRANCISCO PICO SILVESTRE

FECHA:

NOVIEMBRE 2.003

80203

PLANO: ZONIFICACIÓN.

ESCALA:

1:1000

O-2