

Sometido a información pública  
mediante anuncio en el D.O.G.V.  
nº de

00 8 2 5 2 - 1 2 MAR. 18

12 MAR 2018



Alcoy,

EL/LA SECRETARIO./A

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno  
en sesión de

28 -05- 18 / 29 -05- 18



Alcoy, La Secretaría  
Sonia Ferrero Cots

# AICEQUIP

arquitectos & ingenieros

17072 MpPPM

**MODIFICACIÓN Nº1 PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL  
"RESIDENCIAL" DE MEJORA SECTOR "EL CASTELLAR"**

DEL ÁMBITO DE LA PARCELA DE EDIFICACIÓN ABIERTA MEDIA (EA-2)  
Sector Residencial "El Castellar", Partida Riquer Alto. ALCOI (l'Alcoià, ALACANT)

Febrero 2018

Sometido a información pública  
mediante anuncio en el D.O.G.V.  
nº de

008252 - 12 MAR. 18  
12 MAR 2018  
Alcoy, .....  
EL/LA SECRETARIO,/A



Aprobado por el Ayuntamiento Pleno  
en sesión de

28 -05- 18 / 29 -05- 18

Alcoy, La Secretaría  
Sonia Ferrero Cots



**MODIFICACIÓN PUNTUAL nº 1  
PLAN PARCIAL "RESIDENCIAL" DE MEJORA SECTOR "EL CASTELLAR"**

**Sector Residencial "El Castellar", Partida Riquer Alto  
ALCOI (l'Alcoià, ALACANT)**

Proponente: AJUNTAMENT D'ALCOI





Sometido a información pública  
mediante anuncio en el D.O.G.V.  
nº de

00 8 2 5 2 - 1 2 MAR. 18

12 MAR 2018

Alcoy, .....

EL/LA SECRETARIO./A

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno  
en sesión de

28 -05- 18 / 29 -05- 18

Alcoy, La Secretaría  
Sonia Ferrero Cots

FASE

MODIFICACIÓN PUNTUAL  
DEL PLAN PARCIAL DE MEJORA

PROPONENTE

AJUNTAMENT D'ALCOI

EQUIPO REDACTOR

Jordi Soler i Giménez  
Arquitecto  
(AICEQUIP, S.L.)

00 8 2 5 2 - 1 2 MAR. 18

Modificación puntual PPM Residencial "El Castellar"

Alcoy, \_\_\_\_\_

EL/LA SECRETARIO,/A

Índice

**DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA**

**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

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno  
en sesión de

28 -05- 18 / 29 -05- 18

**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. TABLA RESUMEN DE LA MODIFICACIÓN. COMPARACIÓN DE PARÁMETROS
5. TRAMITACIÓN
6. CONDICIONES QUE DEBE SATISFACER LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Alcoy, La Secretaria  
Sonia Ferrero Cots

**ANEXO**

DECRETO APROBACIÓN DEL INFORME AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DE MEJORA RESIDENCIAL "EL CASTELLAR" Y DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA EA DE DICHO SECTOR (Nº DE RESOLUCIÓN 2018/545 DE FECHA 06/02/2018)

**C) PLANOS**

PLANOS DE INFORMACIÓN	
I01	ENCUADRE TERRITORIAL. EMPLAZAMIENTO 1/5000
I02	PLANEAMIENTO VIGENTE. CALIFICACIÓN Y USOS DE LA HOMOLOGACIÓN MODIFICATIVA 1/1000
I03	PLANEAMIENTO VIGENTE. CALIFICACIÓN Y USOS DEL PLAN PARCIAL DE MEJORA 1/500

**DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA**

**A) NORMAS URBANÍSTICAS**

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo MP.1. Ámbito.

Artículo MP.2. Alcance de las Ordenanzas

TITULO II. ORDENANZAS DE ZONAS.

CAPÍTULO 1º CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE USO RESIDENCIAL

Artículo MP.3. Modificación del Artículo V.2.5 de las NNUU del PPM

Artículo MP.4. Modificación del Artículo V.2.6 de las NNUU del PPM

TITULO III. DISPOSICIONES DEROGATORIAS



Sometido a información pública  
mediante anuncio en el D.O.G.V.  
nº de

00 8 2 5 2 - 1 2 MAR. 18

Alcoy, 12 MAR 2018  
EL/LA SECRETARIO,/A

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno  
en sesión de

28 -05- 18 / 29 -05- 18

Alcoy, La Secretaria  
Sonia Ferrero Gots

## DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA

MODIFICACIÓN PUNTUAL nº 1 PLAN PARCIAL "RESIDENCIAL" DE MEJORA SECTOR "EL CASTELLAR"

"El Castellar", Partida Riquer Alto, ALCOI (l'Alcoià, ALACANT)

Proponente: AJUNTAMENT D'ALCOI

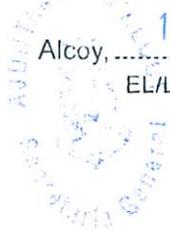


Sometido a información pública  
mediante anuncio en el D.O.G.V.  
nº de

00 8 2 5 2 - 1 2 MAR. 18

Alcoy, 12 MAR 2018

EL/LA SECRETARIO/A



Aprobado por el Ayuntamiento Pleno  
en sesión de

28 -05- 18 / 29 -05- 18

Alcoy, La Secretaria  
Sonia Ferrero Cots



**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 Ajuntament d'Alcoi, que encarga su redacción a AIC EQUIP, por medio de sus profesionales.

Su redacción la sido realizada por Jordi Soler i Giménez, nº colegiado 11272 del Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana, arquitecto de AICEQUIP, S.L.

La presente MODIFICACIÓN PUNTUAL (en adelante MpPPM) del PLAN PARCIAL RESIDENCIAL DE MEJORA SECTOR "EL CASTELLAR" (en adelante PPM), forma parte del DOCUMENTO DE SOLICITUD DE INICIO DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA

Se redacta como propuesta de planeamiento, con el objeto modificar ciertos parámetros de las normas de Plan Parcial.

## 2. LEGISLACIÓN URBANÍSTICA APLICABLE

La legislación urbanística aplicable para la MpPPM 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.
- Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (L-3R)
- 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 Alcoi, así como sus posteriores modificaciones.
- Homologación modificativa parcial y Plan Parcial de Mejora residencial "El Castellar" de fecha 21 de mayo de 2004 (BOP Alicante de 1/10/2004)

## 3. ANTECEDENTES

El Pleno del Ajuntament d'Alcoi aprobó en fecha 30 de enero de 2004 el Plan Parcial Residencial de Mejora "El Castellar" (en adelante PPM). En él se incluía la determinación de clasificar como suelo urbanizable el ámbito del presente documento, estableciéndose para su gestión una única Unidad de Ejecución, que constituye el ámbito completo del Sector.

Mediante Resolución de 21 de mayo de 2004, del Conseller de Territorio y Vivienda, se aprueba definitivamente la Homologación modificativa parcial y Planes Parciales de Mejora residencial e industrial "El Castellar", acuerdo que es publicado en el Boletín Oficial de la Provincia, n.º 228, de 1 de octubre de aquel año.

008252 - 12 MAR. 18

28-05-18 / 29-05-18

AICEQUIP  
arquitectos & ingenieros

Alcoy, EL/LA SECRETARIO/A

Alcoy, La Secretaria  
Sonia Ferrero Cots

Modificación puntual PPM Residencial "El Castellar"

Posteriormente, el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 26 de enero de 2007, acordó aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de la manzana EA del Plan Parcial Residencial de Mejora "El Castellar", resolución publicada en el Boletín Oficial de la Provincia, n.º 53, de 12 de marzo.

En la actualidad el suelo perteneciente al Sector objeto de dicho plan parcial han sido desarrollados mediante Programa de Actuación Integrada preceptiva y su urbanización ha sido finalizada, entregada al Ayuntamiento y abierta al uso público.

Los anteriores antecedentes ponen de manifiesto que nos encontramos ante un sector que dispone de la requerida ordenación pormenorizada y de la aprobación de la totalidad de los documentos de planeamiento y gestión que legitimaron su ejecución, hallándose desarrollada totalmente la obra de urbanización y encontrándose la misma recepción y abierta al uso público.

En fecha 30/01/2018 se celebra la Comisión Técnica de Evaluación Ambiental y Estratégica de Alcoy, en el que se acuerda emitir Informe Ambiental y Territorial Estratégico favorable en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégico de la MpPPM y del ED de la manzana EA del Sector residencial "El Castellar".

En fecha 6/02/2018 se dicta resolución nº545/2018, por la que se aprueba el Informe Ambiental y Territorial Estratégico, que se adjunta como anexo al presente documento, señalándose que se debe adjuntar a la Modificación Puntual del Plan Parcial de Mejora Residencial "El Castellar" y del Estudio de Detalle de la manzana EA de dicho Sector:

- Estudio de Integración Paisajística (en adelante EIP)
- Estudio de Viabilidad y de Sostenibilidad Económica (en adelante EVSE)

El presente documento dispondrá como documentación adjunta dichos documentos de acuerdo con la legislación urbanística y sectorial correspondiente.

#### 4. RÉGIMEN JURÍDICO. Competencia y Documentación

El régimen jurídico aplicable a la presente modificación es el dispuesto en la vigente Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana (en adelante LOTUP), con las siguientes matizaciones derivadas de sus disposiciones transitorias

La Disposición Transitoria tercera establece:

##### *Tercera 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.*

...



00 8 2 5 2 - 1 2 MAR. 18

28 -05- 18 / 29 -05- 18

AICEQUIP  
arquitectos & ingenieros

Alcoy, 12 MAR 2018  
EL/LA SECRETARIO/A

Alcoy, La Secretaria  
Sonia Ferrer Cots

Modificación puntual PPM Residencial "El Castellar"

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 Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de Comunidad Valenciana, Ley 5/2014, de 25 de julio (en adelante, "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.

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), si bien únicamente en lo que resulta de aplicación en función del contenido de la modificación que se pretende, dado el objeto tan limitado y específico.

Por tanto, considerando que las modificaciones de los planes se rigen por la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (LOTUP), modificada por la Ley 10/2015, de 29 de diciembre, que exige la elaboración de un documento inicial estratégico para la evaluación ambiental y territorial estratégica del plan y de la propia modificación del planeamiento con carácter de borrador, iniciando el procedimiento de evaluación, que en este caso, atendido el contenido de las modificaciones propuestas, se considera de carácter menor, se incorpora la documentación justificativa correspondiente, debiendo tramitarse 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.

Por otro lado, se deberá seguir el procedimiento de Evaluación Ambiental y Territorial Simplificado, según lo establecido en el Capítulo III del Título III del Libro I de la LOTUP, tal y como se justifica en el Documento inicial estratégico al que acompaña esta modificación, en su apartado "Justificación de la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica", al cual se remite.

El Ayuntamiento de Alcoi actuará como órgano ambiental y territorial en el procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica, de conformidad con la reforma introducida en la Ley 5/2014, de 25 de julio, por la Ley 10/2015, de 29 de diciembre.

En fecha 30/01/2018 se celebra la Comisión Técnica de Evaluación Ambiental y Estratégica de Alcoi, en el que se acuerda emitir Informe Ambiental y Territorial Estratégico favorable en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégico de la MpPPM y del ED de la manzana EA del Sector residencial "El Castellar".

En fecha 6/02/2018 se dicta resolución nº545/2018, por la que se aprueba el Informe Ambiental y Territorial Estratégico, que se adjunta como anexo al presente documento, señalándose que se debe adjuntar a la



Modificación Puntual del Plan Parcial de Mejora Residencial "El Castellar" y del Estudio de Detalle de la manzana EA de dicho Sector:

- Estudio de Integración Paisajística (en adelante EIP)
- Estudio de Viabilidad y de Sostenibilidad Económica (en adelante EVSE)

El presente documento dispondrá como documentación adjunta dichos documentos de acuerdo con la legislación urbanística y sectorial correspondiente.

## 5. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

El ámbito territorial de la presente propuesta de modificación puntual, MpPPM, se limita al sector delimitado en el Plan Parcial Residencial de Mejora Sector "El Castellar", siendo como se indicará objeto de la misma la introducción de modificaciones de parámetros urbanísticos relativos a las condiciones de edificación su posición en la parcela delimitada por de la ordenación pormenorizada del planeamiento parcial de desarrollo de dicho sector.

Los terrenos incluidos en el Sector están clasificados como suelo urbanizable residencial, delimitados en una única Unidad de Ejecución, ámbito de una Actuación Integrada para la que se desarrolló el oportuno Programa y para el que se han ejecutado las obras de urbanización, teniendo sus terrenos afectados por la presente modificación actualmente la condición de solar.

Las modificaciones afectan únicamente al suelo calificado por el PPM como Edificación Abierta Media (EA-2), que se concentran en una manzana completa de parcela única con una superficie 1 de 2.437,29 m<sup>2</sup>s según Ficha del Sector del Documento de Homologación y Cuadro de Superficies del PPM y con la siguiente delimitación:

1. Al norte con vial público de 12 metros de ancho denominado calle *Societat Unió Musical*
2. Al Sur, con tramo de la carretera de titularidad de la Diputació, CV -795, en trama urbana consolidada de 20 metros de ancho, también denominada como *Carretera de Banyeres*.
3. Al Este con vial público de 12 metros de ancho denominado calle *Societat Unió Musical*
4. Al Oeste con vial público de 24 metros de ancho denominado calle *Corporació Musical Primitiva*, cuyo tramo afectado dispone en su sección funcional de un área de estacionamiento público de 12 metros de ancho.

La delimitación exacta de dicho ámbito queda reflejada en los planos de Información del presente documento.

Sometido a información pública  
mediante anuncio en el D.O.G.V.  
nº                      de

00 8252 - 12 MAR. 18

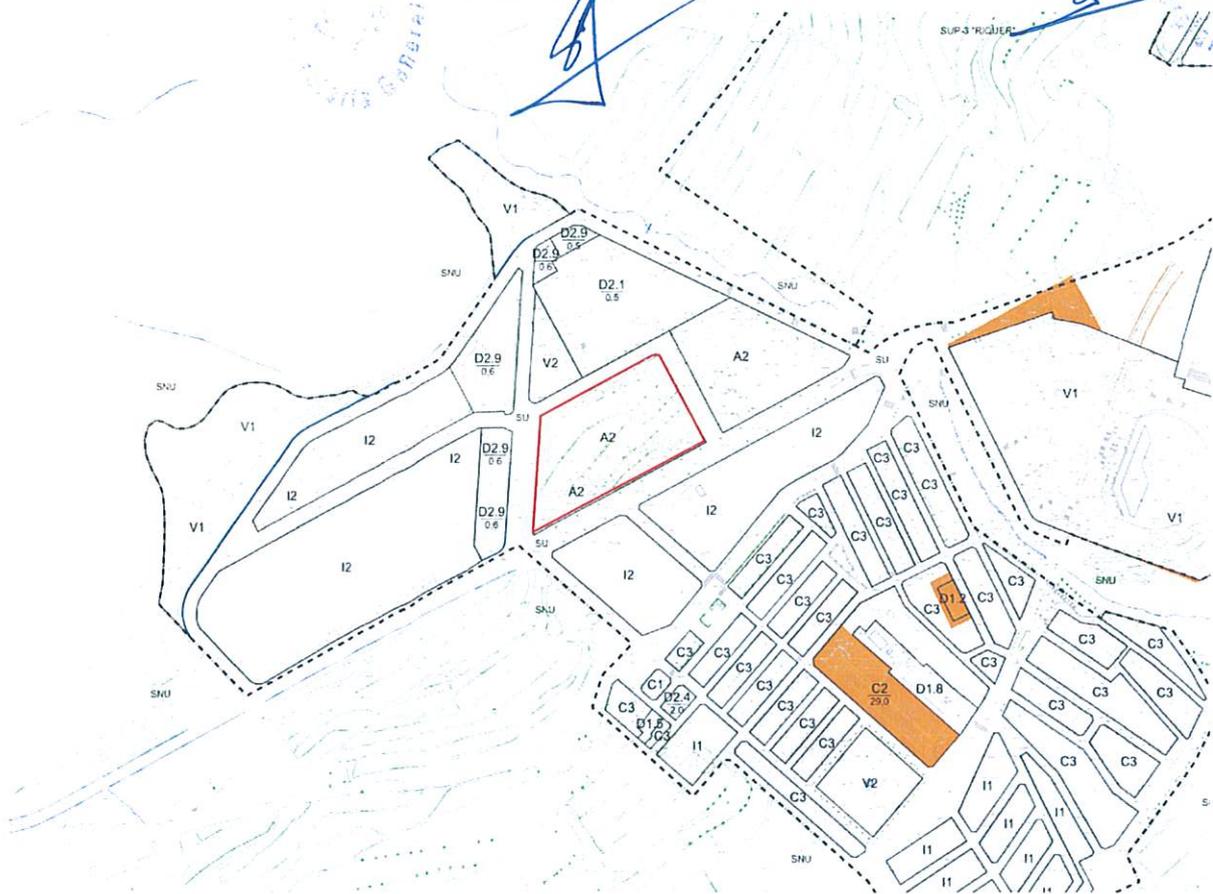
Alcoy, 12 MAR 2018  
EL/LA SECRETARIO/A

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno  
en sesión de

28 -05- 18 / 29 -05- 18

Alcoy, La Secretaría  
Sonia Ferrero Cots





## 6. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El Instituto Tecnológico del Textil de la Asociación de Investigación de la Industria Textil (AITEIX), que goza de un elevado reconocimiento internacional por el que presta servicios en diferentes países, comunica al Ajuntament d'Alcoi su necesidad de trasladar su sede central a una nueva ubicación dado el continuo crecimiento tanto de personal como de actividades que desarrolla, a la vez que ha mostrado su interés en permanecer en Alcoi, ya que es la ciudad de origen y en la que se halla plenamente arraigada.

Desde el Ajuntament d'Alcoi se manifestó la voluntad que la nueva sede se mantuviera en esta ciudad, entendiendo que su permanencia era de interés general, dado su potencial tractor de la económica productiva y de terciario avanzado. La consecución de esta actuación permitirá a la ciudad de Alcoi reforzar los argumentos económicos diferenciales que le permiten distinguirse de los otros, ofreciendo un perfil productivo que, por su tamaño y nivel de cualificación, otorga a Alcoi oportunidades extraordinarias para consolidarse como un espacio económico de escala suprarregional.

Las condiciones concretas del entorno actual y previsto en un futuro, el papel que tiene el concepto de Instituto Tecnológico, el alcance internacional de una dotación privada con mucha capacidad de generar conocimiento, le otorga a esta actuación una condición estratégica para Alcoi y de interés general desde cualquier óptica.

Con tal fin, y dada la voluntad compartida de ambas partes se propone la implantación de la nueva sede en el ámbito del presente documento.

Para posibilitar la implantación de un edificio de uso terciario con un programa de alta especialización funcional y tecnológicamente vanguardista se estima conveniente el efectuar una serie de variaciones en los parámetros urbanísticos incluidos en los instrumentos de planeamiento que regulan la zona de ordenación EA-2 con la que se califica el suelo objeto de la modificación.

Es objeto de la presente MppPM es la modificación de los parámetros urbanísticos antes mencionados de las normas del instrumento de desarrollo PPM residencial, no afectando a la clasificación, calificación, edificabilidad ni régimen de usos vigentes. Igualmente la modificación propuesta no altera los estándares de suelo.

Se modifican los siguientes artículos contenidos en las Normas Urbanísticas (en adelante NNUU) del PPM que se identifican en la relación siguiente:

- Artículo V.2.5., en lo relativo a las condiciones de ocupación, a las alturas máximas y mínimas y al Vuelo de cuerpos abiertos y cerrados
- Artículo V.2.6., en lo relativo a las condiciones Estéticas. Referidas a la longitud máxima de planos de fachadas.

Se adjunta a continuación tabla de relación detallada de aquellos artículos de las NNUU del PPM que van a ser objeto de modificación.

Sometido a información pública  
mediante anuncio en el D.O.G.V.  
nº de

00 3 2 5 2 - 1 2 MAR. 18

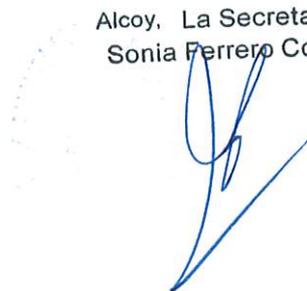
Alcoy, 12 MAR 2018  
EL/LA SECRETARIO,/A



Aprobado por el Ayuntamiento Pleno  
en sesión de

28 -05- 18 / 29 -05- 18

Alcoy, La Secretaria  
Sonia Ferrero Cots



València, febrero 2018

Por Jordi Soler i Gimenez  
Arquitecto redactor

**EL/LA SECRETARIO/A**

PARÁMETROS URB.

Plan Parcial de Mejora (PPM)

Tipología edificatoria	Art. V.2.1	Edificación Abierta Media(EA-2)
Usos	Art. V.2.12	Uso característico Vivienda Multifamiliar Usos compatibles: servicios de automovil, terciarios y dotacional
Parcelación		
Sup. mín. parcela	Art. V.2.3	1000 m2 Círculo inscr. Ø20m
Frente mín.	Art. V.2.3	20 m
Posición de la edificación		
Ubicación	Art. V.2.4.2 Art. V.2.4.3	No se imponen retranqueos obligatorios a la alineación exterior siempre que se cumplan las dos condiciones: a) Separada de la alineación exterior del otro lado de la vía o espacio público una distancia igual o superior a su altura máxima b) Separada del eje de la vía una distancia igual a la mitad de su altura máxima
	Art. V.2.4.5	a) Separados una distancia igual o mayor a la semisuma de sus alturas de coronación, si pertenecen a la misma parcela o la altura de coronación de la más alta si pertenecen a parcelas distintas; en ningún caso esta distancia será inferior a 6 metros b) Cuando las fachadas enfrentadas ciegas o huecos de piezas no habitables, las anteriores distancias podrán reducirse, respectivamente, a una tercera parte, respetando la mínima de 4,00 metros c) Cuando las fachadas opuestas se solapan en una longitud igual o menor a la cuarta parte de la suma de sus alturas de coronación, las distancias del apartado a) podrán reducirse, respectivamente, a la mitad, respetando el mínimo de 6,00 metros.
Ocupación, altura y edificabilidad		
Ocupación	Art. V.2.5.1 (1)	SR: 30% BR: 60%
Fondo (profundida edif.)	Art. V.2.5.1 (2)	20 m
Densidad	Antecedente de hecho. Tercero	42 viv/Ha
Altura de cornisa	Art. V.2.5.2 (2)	Máx: 6 plantas Sobre esta altura solo planos de cubierta (45º sin sobrepasar 3,5m sobre forjado última planta) nº de alturas sobre rasante mínimo: 4 plantas
Edificabilidad	Art. V.2.5.2 (1)	1,5 m2t/m2s neto
	Ficha sector residencial	IEB: 0,5 m2t/m2s e. máx sector: 18.656 m2t
	Art. V.2.5.2 (4)	Longitud vuelo máximo 1,25m
Vuelos	Art. V.2.5.2 (4)	su borde no distará de los lindes menos de 4m
Estética		
Condiciones estéticas	Art. V.2.6.1	a) Longitud máxima de Planos fachada < 50m longitud
	Art. V.2.6.2	b) Planta edificación deberá poder inscribir círculo r=40m máx
	Art. V.2.6.3	c) Superficie libre: 50% ajardinada y arbolada

Sometido a información pública  
mediante anuncio en el D.O.G.V.  
nº de

00 8 2 5 2 - 1 2 MAR. 18

1 2 MAR 2018

Alcoy, .....

EL/LA SECRETARIO/A



Aprobado por el Ayuntamiento Pleno  
en sesión de

28 -05- 18 / 29 -05- 18

Alcoy, La Secretaria  
Sonia Ferrero Cots



## 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. TABLA RESUMEN DE LA MODIFICACIÓN. COMPARACIÓN DE PARÁMETROS
  5. TRAMITACIÓN
6. CONDICIONES QUE DEBE SATISFACER LA MODIFICACIÓN PUNTUAL



28-05-18 / 29-05-18

**AICEQUIP**  
arquitectos & ingenieros

008252 - 12 MAR. 18

Alcoy, EL/LA SECRETARÍA

Alcoy, La Secretaría  
Sonia Ferrero Cots

Modificación puntual PPM Residencial "El Castellar"

## 1. PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

La presente Modificación 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, algunas determinaciones de la ordenación pormenorizada del Plan Parcial 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 PPM, no afectando a la clasificación, calificación, edificabilidad ni a usos vigentes. Igualmente la modificación propuesta no altera los estándares de suelo.

En concordancia con la necesidad de implantación en la manzana del Instituto Tecnológico Textil (AITEX), algunos parámetros establecidos actualmente dificultan su correcta implantación, máxime teniendo en cuenta la propia idiosincrasia del edificio de terciario avanzado, de los requerimientos constructivos y de las propias instalaciones necesarias para su implantación.

Pese a la vigencia indefinida de los planes que proclama el artículo 67 de la ley 5/2014 de 25 de julio de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana (LOTUP), la propia legislación urbanística habilita la posibilidad de alterar y llevar a cabo la modificación de los instrumentos de desarrollo de planeamiento parcial (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 finalizada de una modificación puntual la alteración y/o modificación de algunas de las determinaciones del planeamiento, sin que ello incida sustancialmente en el plan parcial objeto de modificación, sino en aspectos no esenciales

En el presente supuesto, y de modo congruente con las directrices del PGOU y del PPM, en aras a posibilitar la implantación del Instituto Tecnológico, se procederá a la modificación de determinados parámetros urbanísticos propios de la ordenación pormenorizada, de forma que se pueda establecer el complejo edificatorio, cuya implantación se ve en la actualidad limitada constructivamente con los parámetros vigentes.

En definitiva, con estas modificaciones particulares de las normas de edificación de la zona de ordenación prevista en el PPM se pretende regular adecuadamente las condiciones de edificación para la implantación del uso compatible terciario en este ámbito, toda vez que las actuales normas urbanísticas resultan obsoletas e insuficientes para lo que requiere la implantación de la nueva sede de AITEX.



008252 - 12 MAR. 18

28 -05- 18 / 29 -05- 18

**AICEQUIP**  
arquitectos & ingenieros

Alcoy,

12 MAR 2018

EL/LA SECRETARIO/A

Alcoy, La Secretaría

**Sonia Ferrero Cots**

Modificación puntual PPM Residencial "El Castellar"

Con la regulación de estos parámetros urbanísticos se mejora la ordenación pormenorizada adecuándola a las necesidades reales del ámbito, respetando las directrices tanto del PGOU como del PPM, favoreciendo con ello la implantación de AITEX, impulsando así el desarrollo económico de Alcoi.

No hay alteración del uso dominante, compatible e incompatible en la zona residencial a la que afecta esta modificación, ni de la edificabilidad y las tipologías edificatorias.

El Documento Inicial Estratégico para la evaluación ambiental y territorial de la presente modificación de planeamiento (art. 22.1 del TRLSRU), se ha formulado simultáneamente con arreglo a lo dispuesto en la LOTUP.

Se considera así justificado que la presente modificación sirve a los intereses generales del municipio de Alcoi (art. 4.1, párrafo segundo, del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre- 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 MpPPM pretenden propiciar una ordenación interior de la parcela objeto de modificación que permita:

1. Convertir el nuevo enclave en una nueva centralidad urbana que trascienda el contexto municipal de la ciudad de Alcoi y se convierta en tractor de atracción del terciario avanzado de toda la región e impulsor de la industria del conocimiento.
2. Desarrollar una edificación única y singular que permita una concepción compleja y diversa
3. Garantizar una adecuada imbricación de la edificación con la realidad topográfica del suelo afectado, potenciando su especificidad y maximizando los valores del paisaje del entorno
4. Permitir una articulación satisfactoria del complejo programa funcional que se quiere implantar con una coherente definición tipológica edificatoria.
5. Propiciar una ordenación volumétrica que permita espacios libres abundantes e integrados en el entorno urbano en el que se ubica y que permitan un diseño que asegure la perfecta conectividad y accesibilidad exterior de manera jerarquizada y ordenada tanto rodado como peatonal.

Para ello, la presente MpPPM dotará de mayor flexibilidad a los parámetros urbanísticos que inciden en las condiciones de edificación de la parcela edificable calificada como EA-2 del PPM. En particular el presente documento modifica la redacción de los artículos incluidos en estas que hacen referencia y determinan las siguientes condiciones:

1. Las condiciones que el PPM establece para la edificación, en relación con Ocupación máxima, fondo edificable, alturas máximas y mínimas y vuelos máximos
2. Las condiciones estéticas que el PPM establece para la edificación en relación con la longitud máxima de los planos de fachada, y la forma geométrica mínima de las plantas de edificación



28 -05- 18 / 29 -05- 13

**AICEQUIP**  
arquitectos & ingenieros

00 8 2 5 2 - 1 2 MAR. 18

Alcoy, 12 MAR 2018  
EL/LA SECRETARIO/A

Alcoy, La Secretaría  
Sonia Ferrero Cots

Modificación puntual PPM Residencial "El Castellar"

### 3.1. MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

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

#### Artículo V.2.5. *Condiciones de Ocupación:*

Las Normas Urbanísticas del PPM, en su artículo V.2.5., en los dos primeros puntos de las *Condiciones de Ocupación*, establece que:

1. *El índice de ocupación sobre rasante será del 30 por ciento y bajo rasante del 60 por ciento de la parcela edificable.*
2. *El fondo máximo de la edificación será de 20 metros*

El párrafo anterior quedará redactado de la manera siguiente:

1. *El índice de ocupación sobre rasante será del 60 por ciento y bajo rasante del 60 por ciento de la parcela edificable.*
2. *El fondo máximo de la edificación no se limita*

#### Artículo V.2.5. *Condiciones de la Edificabilidad. Apartado 2º (alturas máximas y mínimas)*

Las Normas Urbanísticas del PPM, en su artículo V.2.5., en el punto segundo de las condiciones de la Edificabilidad, establecen que:

- *La altura máxima será de 6 plantas y la mínima de 4 plantas*

El párrafo anterior quedará redactado de la manera siguiente:

- *La altura máxima será de 3 plantas, no estableciéndose una altura mínima.*
- *Se permite una altura adicional (4ª planta) sobre rasante con fondo edificable máximo de 20m, con una superficie máxima equivalente al 20% de la superficie de parcela en el ámbito de la superficie ocupable por la edificación que determine el preceptivo Estudio de Detalle.*

#### Artículo V.2.5. *Condiciones de la Edificabilidad. Apartado 4º (Vuelo de cuerpos abiertos y cerrados)*

Las Normas Urbanísticas del PPM, en su artículo V.2.5., en el punto cuarto de las condiciones de la Edificabilidad, establece que:

- *El vuelo de los cuerpos abiertos o cerrados no será mayor de 1,25m ni su borde distará de los linderos menos de 4 metros*

El párrafo anterior quedará redactado de la manera siguiente:

- *El vuelo de los cuerpos abiertos o cerrados no será mayor de 1,25m*

#### Artículo V.2.6. *Condiciones Estéticas. Apartado 1º (longitud máxima de planos de fachadas)*

Las Normas Urbanísticas del PPM, en su artículo V.2.6., en los dos primeros puntos de las condiciones Estéticas, establece que:

1. *No se admiten planos de fachadas de longitud mayor de 50 metros.*
2. *La planta de las edificaciones deberán poder inscribirse en un círculo de 40 metros de radio máximo*

El párrafo anterior quedará redactado de la manera siguiente:

1. *No se limita la longitud de los planos de fachadas.*
2. *No se limita la forma geométrica de las planta de las edificaciones*

00 8 2 5 2 - 1 2 MAR. 18

AICEQUIP  
arquitectos & ingenieros

Alcoy, 12 MAR 2018  
EL/LA SECRETARIO/A

28-05-18 / 29-05-18

Modificación puntual PPM Residencial "El Castellar"

Alcoy, La Secretaría  
Sonia Ferrero Cots

#### 4. TABLA RESUMEN DE LA MODIFICACIÓN. COMPARACIÓN DE PARÁMETROS

Se detalla en la tabla siguiente los artículos del PPM que son objeto del presente documento y el alcance de su modificación en el presente documento.

PARÁMETROS URB.	Plan Parcial de Mejora (PPM)	Modificación Puntual del Plan Parcial de Mejora (MpPPM)
Tipología edificatoria	Art. V.2.1 Edificación Abierta Media(EA-2)	
Usos	Art. V.2.12 Uso característico Vivienda Multifamiliar Usos compatibles: servicios de automovil, terciarios y dotacional	
Parcelación		
Sup. mín. parcela	Art. V.2.3 1000 m2	
Frente mín.	Art. V.2.3 Círculo inscr. Ø20m 20 m	
Posición de la edificación		
Ubicación	Art. V.2.4. 2 Art. V.2.4. 3 No se imponen retranqueos obligatorios a la alineación exterior siempre que se cumplan las dos condiciones: a) Separada de la alineación exterior del otro lado de la vía o espacio público una distancia igual o superior a su altura máxima b) Separada del eje de la vía una distancia igual a la mitad de su altura máxima Art. V.2.4. 5 a) Separados una distancia igual o mayor a la semisuma de sus alturas de coronación, si pertenecen a la misma parcela o la altura de coronación de la más alta si pertenecen a parcelas distintas; en ningún caso esta distancia será inferior a 6 metros b) Cuando las fachadas enfrentadas ciegas o huecos de piezas no habitables, las anteriores distancias podrán reducirse, respectivamente, a una tercera parte, respetando la mínima de 4,00 metros c) Cuando las fachadas opuestas se solapen en una longitud igual o menor a la cuarta parte de la suma de sus alturas de coronación, las distancias del apartado a) podrán reducirse, respectivamente, a la mitad, respetando el mínimo de 6,00 metros.	
Ocupación, altura y edificabilidad		
Ocupación	Art. V.2.5.1 (1) SR: 30% BR: 60%	SR: 60% BR: 60%
Fondo (profundidad edif.)	Art. V.2.5.1 (2) 20 m	No se limita
Altura de cornisa	Art. V.2.5.2 (2) Máx: 6 plantas Sobre esta altura solo planos de cubierta (45º sin sobrepasar 3,5m sobre forjado última planta) nº de alturas sobre rasante mínimo: 4 plantas	Nº Alturas máximo sobre P.R.M: 3 plantas Se permite una 4ª planta sobre rasante con fondo edificable máximo de 20m, en un 20% máximo de la superficie de parcela. nº de alturas sobre rasante mínimo: 0 plantas
Edificabilidad	Art. V.2.5.2 (1) 1,5 m2t/m2s neto Ficha sector residencial IEB: 0,5 m2t/m2s e. máx sector: 18.656 m2t	
Vuelos	Art. V.2.5.2 (4) Longitud vuelo máximo 1,25m Art. V.2.5.2 (4) su bordeno distará de los lindes menos de 4m	No se limita el vuelo de los cuerpos abiertos o cerrados interiores a parcela
Estética		
Condiciones estéticas	Art. V.2.6.1 a) longitud máxima de Planos fachada < 50m longitud Art. V.2.6.2 b) Planta edificación deberá poder inscribir círculo r=40m máx Art. V.2.6.3 c) Superficie libre: 50% ajardinada y arbolada	no se limita la longitud máxima de fachada No se limita geometría de la planta de edificación, debiendose cumplir los parámetros de posición

## 5. TRAMITACIÓN

La tramitación de la presente modificación puntual del Plan General 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 Consellería 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 Consellería 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 Consellería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico."*

00 8 2 5 2 - 1 2 MAR. 18

AICEQUIP  
arquitectos & ingenieros

Alcoy, 12 MAR 2018  
EL/LA SECRETARIO/A

Modificación puntual PPM Residencial "El Castellar"

## 6. CONDICIONES QUE DEBE SATISFACER LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

### RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO DE LA RED SECUNDARIA EN EL ÁMBITO OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

Los sistemas locales de dominio y uso público municipal previstos en el PPM, equivalentes a los elementos de la red secundaria de dotaciones públicas regulados en la actual legislación urbanística valenciana (anexo IV, apartado 2, de la Ley 5/2014, de 25 de julio, LOTUP), son los establecidos en las Fichas de Gestión y Ordenación Pormenorizada del Plan Parcial, los cuales se mantienen totalmente, no afectando esta modificación en ningún aspecto a los mismos. También se respetan íntegramente las reservas de la red secundaria de dotaciones públicas prevista en los dos Planes Parciales mencionados.

### 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 (...)"

Esta exigencia se cumple en la presente modificación, puesto que se mantiene el equilibrio entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo del ámbito de la zona residencia objeto de la modificación.

Esta modificación no supone un incremento del aprovechamiento atribuido por el planeamiento al área de reparto que afectan a la zona objeto de la modificación, ni de la edificabilidad sobre sus parcelas, ni disminución de los suelos dotacionales de la red secundaria de dotaciones públicas, por lo que se garantiza el equilibrio dotacional existente entre aprovechamiento y dotaciones públicas de las áreas en cuestión.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno  
en sesión de

València, febrero 2018

28 -05- 18 / 29 -05- 18

Alcoy, La Secretaría  
Sonia Ferrero Cots

  
Por Jordi Soler i Gimenez  
Arquitecto redactor



ANEXO

DECRETO APROBACIÓN DEL INFORME AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DE MEJORA RESIDENCIAL "EL CASTELLAR" Y DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA EA DE DICHO SECTOR (Nº DE RESOLUCIÓN 2018/545 DE FECHA 06/02/2018)

Sometido a información pública  
mediante anuncio en el D.O.G.V.  
nº de

**00 8 2 5 2 - 1 2 MAR. 18**

Alcoy, **12 MAR 2018**  
EL/LA SECRETARÍA/A



Aprobado por el Ayuntamiento Pleno  
en sesión de

**28 -05- 18 / 29 -05- 18**

Alcoy, La Secretaría  
Sonia Ferrero Cots



00 8 2 5 2 - 1 2 MAR. 18

12 MAR 2018

Alcoy, -----

Modificación puntual PPM Residencial "El Castellar"

EL/LA SECRETARIO/A



Ajuntament d'Alcoy

Número de Resolución:  
2018/545  
Alcoy a 06/02/2018

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno  
en sesión de

28 -05- 18 / 29 -05- 18

Referencia: 1357/2018  
Procedimiento: Expedientes de Inspección  
Interesado:  
Representante:  
I.G.S.

Alcoy, La Secretaria  
Sonia Ferrero Cots

DECRETO: APROBACIÓN DEL INFORME AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DE MEJORA RESIDENCIAL "EL CASTELLAR" Y DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA EA DE DICHO SECTOR.

De conformidad con lo dispuesto en el Decreto de la Alcaldía Presidencia de fecha 11 de octubre de 2016 (n.º 3562) en el que siguiendo la normativa contenida en la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana, se ha sometido a conocimiento de la Comisión de Evaluación Ambiental y Territorial Municipal la propuesta de Informe a que se refiere el epígrafe de la presente resolución, cuya acta seguidamente se transcribe y en la que aparece en Informe textual referido.

"Acta de la sesión celebrada de la Comisión Técnica de Evaluación Ambiental y Estratégica de Alcoy:

Fecha de Celebración: 30 de enero de 2018.

Lugar: Despacho del Señor Presidente y Concejal de Territorio del Ayuntamiento.

Asistentes:

- Presidente: Manuel Gomicia Giménez
- Vocales:
  - . Fernando García Sebastia.
  - . Daniel Mullor Sanjosé.
  - . Carles Samper Sánchez
  - . Francisco Muñoz ramos
- Secretario. Fco. Javier López López

Hora de inicio: nueve treinta horas.

Hora de terminación: Nueve cincuenta minutos.

El Presidente abrió la sesión procediendo el Secretario primero y el Sr. Arquitecto, Sr Mullor después a exponer las líneas maestras del informe sobre el asunto examinado en ese momento. A continuación se pasó a la consideración y votación de los presentes el Informe que más adelante se transcribirá.

Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 11777131570057303222 en <https://sedelectronica.alcoy.org/validacion>  
Plaça d'Espanya, 1 - Tel. 965 53 71 00 - Fax 965 53 71 61 - e-mail [ajualcoy@alcoy.org](mailto:ajualcoy@alcoy.org) - web <http://www.alcoy.org>

00 8 2 5 2 - 1 2 MAR. 18

AICEQUIP  
arquitectos & ingenieros

Aicoy, 12 MAR 2018  
EL/LA SECRETARIO/A

Modificación puntual PPM Residencial "El Castellar"

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno  
en sesión de

28-05-18 / 29-05-18

Alcoy, La Secretaría  
Sonia Ferrero Cots



Expuesto el asunto y tras la contestación a algunas preguntas efectuadas por miembros de la Comisión, quedó el Informe resuelto favorablemente por unanimidad de los presentes en el sentido de someterlo a aprobación de la Alcaldía Presidencia como Órgano Ambiental Municipal

El Informe sometido a consideración tiene el siguiente Tenor literal:

"A la vista de los informes emitidos por el Sr. Jefe de Urbanismo de fecha 9 de enero de 2018, por el Departamento de Movilidad Urbana de fecha 12 de enero de 2018, por el Sr. Arquitecto Municipal de fecha 24 de enero de 2018 y por la Inspección General de Servicios y el Departamento de Medio Ambiente de fecha 26 de enero de 2018 así como el acuerdo adoptado por la Comisión de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica de Planes y Programas Municipal en su sesión celebrada el 30 de enero de 2018, en la que se acuerda emitir el Informe Ambiental y Territorial Estratégico favorable en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégico de la Modificación Puntual del Plan Parcial de Mejora Residencial "El Castellar" y del Estudio de Detalle de la manzana EA de dicho Sector del siguiente tenor literal:

#### "INFORME AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO"

Título: Modificación Puntual del Plan Parcial de Mejora Residencial "El Castellar" y del Estudio de Detalle de la manzana EA de dicho Sector.  
Promotor: Ayuntamiento de Alcoi.  
Autoridad Sustantiva: Ayuntamiento de Alcoi.  
Órgano Ambiental/Territorial: Ayuntamiento de Alcoi  
Interesado: Ayuntamiento de Alcoi.  
Localidad: Alcoi (Alicante)  
Nº. Expte. IAE 2/2018

#### Primero: Antecedentes, objeto y justificación:

La propuesta es redactada por la mercantil AIC EQUIP, S.L., tras ser elegida adjudicataria en el oportuno expediente licitatorio, se entiende, al amparo de lo establecido en el artículo 3 del 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, TRLSRU, en relación con los artículos 2.1 y 44.5 de la LOTUP.

La documentación inicial para la evaluación ambiental y territorial estratégica, presentada en formato papel y digital, está conformada por los borradores de la Modificación Puntual, en adelante MpPPM, y del Estudio de Detalle (ED), y por el Documento Inicial Estratégico para ambos documentos, tal y como prescribe el artículo 50 de la LOTUP.

Para la tramitación, en su caso, de la modificación puntual, se deberá contar con un Estudio de Integración Paisajística (art. 39 a) 3.º LOTUP) e informes o memorias de sostenibilidad y viabilidad económicas (art. 22. 4 y 5 TRLSRU).

#### Segundo: Planeamiento vigente:

Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 11777131570057303222 en <https://sedelectronica.alcoi.org/validacion>  
Plaça d'Espanya, 1 - Tel. 965 53 71 00 - Fax 965 53 71 61 - e-mail: [ajualcoi@alcoi.org](mailto:ajualcoi@alcoi.org) - web <http://www.alcoi.org>



28 -05- 18 / 29 -05- 18



Alcoy, La Secretarí  
Sonia Ferrero Cots

El planeamiento vigente en el municipio de Alcoy está constituido por el Plan General de Ordenación Urbana (en adelante PGOU) aprobado por Resolución de 20 de julio de 1989, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes (DOGV núm. 5.817, de 18 de agosto). El citado documento se redactó al amparo de lo previsto en el Real Decreto 1.346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, así como de los correspondientes reglamentos que la desarrollan. Ha sido objeto de posteriores modificaciones, de distinto alcance.

En la actualidad el Plan General de Ordenación Urbana se halla en revisión.

### Tercero: Descripción de la modificación puntual.

Según se indica que en memoria del DIE, el Instituto Tecnológico del Textil (AITEK), comunica al Ayuntamiento de Alcoy su necesidad de trasladar su sede central a una nueva ubicación dado el continuo crecimiento tanto de personal como de actividades que desarrolla, a la vez que ha mostrado su interés en permanecer en Alcoy, ya que es la ciudad de origen y en la que se halla plenamente arraigada.

Con tal fin, y dada la voluntad compartida de ambas partes se propone la implantación de la nueva sede en el ámbito objeto del documento.

Para posibilitar la implantación de un edificio de uso terciario con un programa de alta especialización funcional y tecnológicamente vanguardista, se estima conveniente el efectuar una serie de variaciones en los parámetros urbanísticos incluidos en los instrumentos de planeamiento que regulan la zona de ordenación EA-2 con la que se califica el suelo objeto de la MpPPM.

Del mismo modo, y con el fin de agilizar el procedimiento legal y acortar los plazos de su tramitación, se redacta el Estudio de Detalle en el ámbito de la MpPPM y simultáneamente a ésta, con el fin dar respuesta a la condición de tramitación recogida por el PGOU para el suelo calificado como EA2, de manera que la solicitud de licencia de obras en el solar sea directa, esto es, sin requerir tramitación de instrumento de planeamiento adicional. La tramitación simultánea de distintos instrumentos de planeamiento es perfectamente viable a tenor de lo dispuesto en el artículo 58 de la LOTUP.

#### - Descripción de la Modificación Puntual -

El alcance es muy reducido, se modifican dos artículos, el V.2.5. y el V.2.6., del citado instrumento de desarrollo relativos a las condiciones de ocupación, a las alturas máximas y mínimas, al Vuelo de cuerpos abiertos y cerrados, a la longitud máxima de planos de fachadas y a las condiciones de la edificación aplicables en la parcela objeto del Estudio de Detalle.

Dichos artículos, V.2.5. y el V.2.6. y su modificación se detalla a continuación:

#### a) PPM – NNUU Artículo V.2.5. Condiciones de Ocupación:

Las Normas Urbanísticas del PPM, en su artículo V.2.5., en los dos primeros puntos de las Condiciones de Ocupación, establece que:

Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 11777131570057303222 en <https://sedelectronica.alcoy.org/validacion>  
Plaça d'Espanya, 1 – Tel. 965 53 71 00 – Fax 965 53 71 61 – e-mail [ajualcoy@alcoy.org](mailto:ajualcoy@alcoy.org) – web <http://www.alcoy.org>

28 -05- 18 / 29 -05- 18

Alcoy, La Secretaria  
Sonia Ferrero Cots



1. El índice de ocupación sobre rasante será del 30 por ciento y bajo rasante del 60 por ciento de la parcela edificable.
2. El fondo máximo de la edificación será de 20 metros

El párrafo anterior quedará redactado de la manera siguiente:

1. El índice de ocupación sobre rasante será del 60 por ciento y bajo rasante del 60 por ciento de la parcela edificable.
2. El fondo máximo de la edificación no se limita

b) PPM – NNUU Artículo V.2.5. Condiciones de la Edificabilidad. Apartado 2º (alturas máximas y mínimas)

Las Normas Urbanísticas del PPM, en su artículo V.2.5., en el punto segundo de las condiciones de la Edificabilidad, establecen que:

- La altura máxima será de 6 plantas y la mínima de 4 plantas

El párrafo anterior quedará redactado de la manera siguiente:

- La altura máxima será de 3 plantas, no estableciéndose una altura mínima.
- Se permite una altura adicional (4ª planta) sobre rasante con fondo edificable máximo de 20m, con una superficie máxima equivalente al 20% de la superficie de parcela en el ámbito de la superficie ocupable por la edificación que determine el preceptivo Estudio de Detalle.

c) PPM – NNUU Artículo V.2.5. Condiciones de la Edificabilidad. Apartado 4º (Vuelo de cuerpos abiertos y cerrados)

Las Normas Urbanísticas del PPM, en su artículo V.2.5., en el punto cuarto de las condiciones de la Edificabilidad, establece que:

- El vuelo de los cuerpos abiertos o cerrados no será mayor de 1,25m ni su borde distará de los linderos menos de 4 metros

El párrafo anterior quedará redactado de la manera siguiente:

- El vuelo de los cuerpos abiertos o cerrados no será mayor de 1,25m

d) PPM – NNUU Artículo V.2.6. Condiciones Estéticas. Apartado 1º (longitud máxima de planos de fachadas)

Las Normas Urbanísticas del PPM, en su artículo V.2.6., en los dos primeros puntos de las condiciones Estéticas, establece que:

1. No se admiten planos de fachadas de longitud mayor de 50 metros.
2. La planta de las edificaciones deberán poder inscribirse en un círculo de 40 metros de radio máximo.

El párrafo anterior quedará redactado de la manera siguiente:

Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 11777131570057303222 en <https://sedelectronica.alcoi.org/validacion>  
Plaça d'Espanya, 1 – Tel. 965 53 71 00 – Fax 965 53 71 61 – e-mail [ajualcoi@alcoi.org](mailto:ajualcoi@alcoi.org) – web <http://www.alcoi.org>

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno  
en sesión de

28 -05- 18 / 29 -05- 18



1. No se limita la longitud de los planos de fachadas.
2. No se limita la forma geométrica de las plantas de las edificaciones.

- Descripción del Estudio de Detalle -

Se propone la reordenación del volumen edificatorio regulado por los parámetros urbanísticos de los instrumentos de planeamiento de rango superior con el objetivo principal de conferir un carácter singular y de concepción única a la futura edificación, al tiempo que permita adoptar una solución óptima que compatibilice las especificidades del uso previsto por la MpPPM, junto con la potenciación del paisaje y su percepción, de acuerdo con la representatividad que ofrece la propia posición de la parcela en su entorno.

De manera detallada el ED define:

- área de movimiento dentro de la parcela en la que la edificación que se implante pueda ubicarse tanto para el bajo rasante como para el sobre rasante.
- el número de alturas máximas y mínimas de la edificación sobre rasante y bajo rasante y delimitar el ámbito de su implantación en la parcela.
- el suelo que deberá quedar como espacio libre de edificación dentro de la parcela, cuyo tratamiento deberá ser como zonas ajardinadas o a áreas de acceso y conexiones con la red viaria, tanto rodado y peatonal, con el fin de garantizar la accesibilidad a la parcela y a la edificación que se implante y que deberá ser detallado en el preceptivo proyecto edificatorio concretará en función de un organigrama funcional específico detallado.

Ámbito -

El ámbito del presente documento se corresponde con la manzana completa ubicada al Oeste del Casco Urbano de la ciudad de Alcoi, de parcela única y suelo calificado como por el PPM como Edificación Abierta Media (EA-2), con la siguiente delimitación:

1. Al norte con vial público de 12 metros de ancho denominado calle Societat Unió Musical
2. Al Sur, con tramo de la carretera de titularidad de la Diputació, CV -795, en trama urbana consolidada de 20 metros de ancho; también denominada como Carretera de Banyeres.
3. Al Este con vial público de 12 metros de ancho denominado calle Societat Unió Musical
4. Al Oeste con vial público de 24 metros de ancho denominado calle Corporació Musical Primitiva, cuyo tramo afectado dispone en su sección funcional de un área de estacionamiento público de 12 metros de ancho.

La superficie del ámbito es según Ficha del Sector del Documento de Homologación y Cuadro de Superficies del PPM de 12.437,29 m2s.

- Alternativas -

Por cuanto al carácter menor de la modificación y al reducido ámbito de la actuación, se han contemplado únicamente las dos alternativas siguientes:

Alternativa 01: consistente en no modificar los parámetros urbanísticos antes detallados y mantener la situación urbanística vigente sin la adecuación propuesta.

Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 11777131570057303222 en <https://sedelectronica.alcoi.org/validacion>  
Plaça d'Espanya, 1 - Tel. 965 53 71 00 - Fax 965 53 71 61 - e-mail [ajualcoi@alcoi.org](mailto:ajualcoi@alcoi.org) - web <http://www.alcoi.org>

00.8252-12 MAR. 18

Alcoy, 12 MAR 2018  
EL/LA SECRETARIO/A

Modificación puntual PPM Residencial "El Castellar"

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno  
en sesión de

28-05-18 / 29-05-18

Alcoy, La Secretaría  
Sonia Ferrero Cots



Alternativa 02: El desarrollo de la actuación de acuerdo con la versión propuesta.

De acuerdo con la justificación obrante en la memoria, se estima no procedente el mantener las circunstancias urbanísticas actuales que impedirían la actuación prevista y por tanto se considera conveniente la modificación puntual propuesta en el régimen urbanístico actual con el fin de posibilitar la implantación de la futura edificación que se pretende de acuerdo con la envolvente volumétrica definida por el ED.

**Cuarto: Justificación del procedimiento simplificado.**

En la memoria se indica:

*"Con la MpPPM se propone se modifican dos artículos del citado instrumento de desarrollo relativos a las condiciones de ocupación, a las alturas máximas y mínimas y al Vuelo de cuerpos abiertos y cerrados y a la longitud máxima de planos de fachadas, no afectando a la clasificación, calificación, edificabilidad ni a usos vigentes. Igualmente la modificación propuesta no altera los estándares de suelo.*

*Conforme a ello, estimamos acertado afirmar que nos encontramos ante una modificación menor que no constituye ninguna variación fundamental de la estrategia territorial ni den sus directrices y que la misma tampoco ten efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio.*

*Con el ED se propone la reordenación del volumen edificatorio regulado por los parámetros urbanísticos de los instrumentos de planeamiento de rango superior para la parcela objeto de solicitud que cuenta con la condición de solar.*

*De manera que, este no afecta a otros planes vigentes, no es susceptible de generar problemas ambientales distintos de los ya previstos, no afecta a elementos del patrimonio natural o cultural y no incumple las determinaciones legales vigentes de cualquier otra área que pudiera encontrarse sometida a algún tipo de protección.*

*Por tanto, de acuerdo con los criterios del anexo VIII de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, se considera que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, pudiéndose resolver su evaluación ambiental y territorial estratégica por el PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO".*

**Quinto: Justificación del Órgano Ambiental y Territorial.**

El artículo 48 de la LOTUP, modificado por la Ley 10/2.015, de 29 de diciembre, explicita que el Órgano Ambiental y Territorial será el Ayuntamiento del término municipal del ámbito del planeamiento objeto de la evaluación ambiental, cuando los instrumentos de planeamiento urbanístico afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano.

Nos hallamos en esta situación.

**Sexto: Consultas realizadas:**

Al amparo de lo previsto en el artículo 51.1 de la LOTUP, el órgano ambiental y territorial municipal sometió la documentación a consultas de las administraciones públicas

Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 11777131570057303222 en <https://sedelectronica.alcoi.org/validacion>  
Plaça d'Espanya, 1 - Tel. 965 53 71 00 - Fax 965 53 71 61 - e-mail [ajualcoi@alcoi.org](mailto:ajualcoi@alcoi.org) - web <http://www.alcoi.org>

EL/LA SECRETARIO, /A

Alcoy, La Secretaria  
Sonia Ferrero Cots



Ajuntament d'Alcoy

afectadas de acuerdo con el artículo 49.1, apartado d, de la misma y personas interesadas, por un plazo mínimo de veinte días hábiles.

Concretamente las consultas se efectuaron a los departamentos Municipales siguientes:

- Arquitectura.
- Inspección General de Servicios.
- Medio Ambiente.
- Movilidad

De los Departamentos Municipales todos emitieron informes favorables a las propuestas planteadas determinando, en consecuencia, que no existen problemas medio ambientales en el desarrollo de las modificaciones planteadas.

No se plantearon consultas a las Administraciones Territoriales al no encontrarse ningún elemento adscrito de las mismas afectado por la actuación, en concreto carreteras provinciales o autonómicas o afecciones de agua gestionados por organismo de cuenca.

#### Séptimo: Consideraciones jurídicas.

La Evaluación Ambiental Estratégica es el instrumento de prevención, establecido en la Directiva 2.001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de junio, para la integración de los aspectos ambientales en la toma de decisiones de planes y programas públicos. Dicha directiva se incorpora al derecho interno español mediante la Ley 21/2.013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, y al derecho autonómico mediante la Ley 5/2.014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana.

El Real Decreto Legislativo 7/2.015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece en el artículo 22 que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística están sometidos a evaluación ambiental de conformidad con lo previsto en la legislación de evaluación ambiental.

Afectando la modificación exclusivamente a determinaciones propias de la ordenación pormenorizada del suelo urbano, y de conformidad con lo establecido en el artículo 48 c de la LOTUP, según redacción dada a ese precepto por el artículo 115 de la Ley 10/2.015, de 29 de diciembre, en este caso el órgano ambiental es el Ayuntamiento de Alcoy. Del mismo modo, la aprobación definitiva de la modificación corresponde también al Ayuntamiento, según lo que resulta del artículo 44.5 de la LOTUP.

Será de aplicación el Decreto de la Alcaldía, n.º 3562, de 11 de octubre, sobre "Constitución de la Comisión Técnica de Evaluación Ambiental Estratégica de Planes y Programas del Ayuntamiento.

Según el artículo 51.2 de la LOTUP, una vez recibidos los pronunciamientos de las Administraciones Públicas afectadas, el órgano ambiental y territorial elaborará y remitirá al órgano promotor y al órgano sustantivo, según proceda, la Resolución de informe ambiental y territorial estratégico, por considerar, de acuerdo con los criterios del anexo VIII de esta ley, que el plan o programa no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, resolviéndose la evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento

Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 11777131570057303222 en <https://sedelectronica.alcoy.org/validacion>  
Plaça d'Espanya, 1 - Tel. 965 53 71 00 - Fax 965 53 71 61 - e-mail [ajualcoy@alcoy.org](mailto:ajualcoy@alcoy.org) - web <http://www.alcoy.org>

Alcoy, \_\_\_\_\_  
EL/LA SECRETARIO/A

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno  
en sesión de

28 -05- 18 / 29 -05- 18



simplificado e indicando la procedencia de la tramitación de la modificación del plan conforme a los artículos 57 y 58 de la Ley 5/2.014, de 25 de julio, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, de la Comunitat Valenciana -LOTUP-.

**Octavo: Órgano competente:**

El órgano competente (órgano ambiental y territorial) en el Ayuntamiento de Alcoy para emitir el informe Ambiental y Territorial Estratégico a que se refiere el artículo 51.2.b) de la Ley 5/2015, de 25 de julio de la Generalitat de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (LOTUP), es el Alcalde-Presidente, conforme a la cláusula residual conferida en el artículo 124.4.ñ de la Ley 7/1985, de 2 de abril Reguladora de las Bases del Régimen Local, y en concordancia con lo que establece el artículo 48.c) de la LOTUP, en su redacción dada por el artículo 115 de la Ley 10/2015 de 29 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat, que lo atribuye al ayuntamiento del término municipal del ámbito de planeamiento objeto de evaluación ambiental.

**Noveno: Conclusión.**

*Se resuelve positivamente emitir Informe Favorable Ambiental y Estratégico a la Modificación Puntual del Plan Parcial de Mejora Residencial "El Castellar" y del Estudio de Detalle de la manzana EA de dicho Sector."*

Vistos los Informes mencionados y el acta de la Comisión Técnica de Evaluación Ambiental y Estratégica Municipal celebrada el día 30 de enero de 2018 en los que se analiza el Documento Inicial Estratégico de la Modificación Puntual del Plan Parcial de Mejora Residencial "El Castellar" y del Estudio de Detalle de la manzana EA de dicho Sector, de conformidad con lo previsto en los artículos 51, 57 y concordantes de la LOTUP, y considerando, de acuerdo con los criterios de su Anexos VII y VIII, que la propuesta no tiene incidencia significativa en el modelo territorial vigente en el municipio, no tiene incidencia medioambiental significativa en la alternativa de la ordenación propuesta, por la presente, en virtud de las atribuciones conferidas por la legislación vigente en materia de régimen local, el Concejal Delegado de Territorio y Ciudad Inteligente, propone que por Alcaldía se resuelva:

**Primero.** Aprobar el Informe Ambiental y Territorial Estratégico favorable en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica de la Modificación Puntual del Plan Parcial de Mejora Residencial "El Castellar" y del Estudio de Detalle de la manzana EA de dicho Sector, relativa a la modificación de dos artículos, el V.2.5. y el V.2.6., del citado instrumento de desarrollo relativos a las condiciones de ocupación, a las alturas máximas y mínimas, al Vuelo de cuerpos abiertos y cerrados, a la longitud máxima de planos de fachadas y a las condiciones de la edificación aplicables en la parcela objeto del Estudio de Detalle, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, conforme a los criterios establecidos en el anexo VIII de la Ley 5/2015, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana, correspondiendo continuar la tramitación conforme al capítulo III del título III del libro I de la misma Ley.

**Segundo.** De conformidad con lo previsto en el artículo 51.7 de la LOTUP, contra la presente resolución, por no ser un acto definitivo en vía administrativa, no cabe recurso

Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 11777131570057303222 en <https://sedelectronica.alcoi.org/validacion>  
Plaça d'Espanya, 1 - Tel. 965 53 71 00 - Fax 965 53 71 61 - e-mail [ajualcoi@alcoi.org](mailto:ajualcoi@alcoi.org) - web <http://www.alcoi.org>

Sometido a información pública  
mediante anuncio en el D.O.G.V.  
nº de

00 8 2 5 2 - 1 2 MAR. 18

Alcoy, 12 MAR 2018  
EL/LA SECRETARIO,/A



Aprobado por el Ayuntamiento Pleno  
en sesión de

28 -05- 18 / 29 -05- 18

Alcoy, La Secretaría  
Sonia Ferrero Cots



A) **NORMAS URBANÍSTICAS**

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo MP.1. *Ámbito.*

Artículo MP.2. *Alcance de las Ordenanzas*

TITULO II. ORDENANZAS DE ZONAS.

CAPÍTULO 1º CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE USO RESIDENCIAL

Artículo MP.3. *Modificación del Artículo V.2.5 de las NNUU del PPM*

Artículo MP.4. *Modificación del Artículo V.2.6 de las NNUU del PPM*

TITULO III. DISPOSICIONES DEROGATORIAS

00 8 2 5 2 - 1 2 MAR. 18

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno  
en sesión de

AICEQUIP  
arquitectos & ingenieros

12 MAR 2018

Alcoy, EL/LA SECRETARIO/A

28-05-18 / 29-05-18  
Modificación puntual PPM Residencial "El Castellar"

## TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

### Artículo MP.1. Ámbito.

El ámbito de la MpPPM es la zona de calificación urbanística EDIFICACIÓN ABIERTA MEDIA (A-2) por el Plan Parcial Residencial de Mejora "El Castellar" (en adelante PPM)

### Artículo MP.2. Alcance de las Ordenanzas

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

- Artículo V.2.5. Condiciones de Ocupación
- Artículo V.2.5. Condiciones de la Edificabilidad. Apartado 2º (alturas máximas y mínimas)
- Artículo V.2.5. Condiciones de la Edificabilidad. Apartado 4º (Vuelo de cuerpos abiertos y cerrados)
- Artículo V.2.6. Condiciones Estéticas. Apartado 1º (longitud máxima de planos de fachadas)

## TITULO II. ORDENANZAS DE ZONAS.

### CAPÍTULO 1º CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE USO RESIDENCIAL

#### Artículo MP.3. Modificación del Artículo V.2.5 de las NNUU del PPM

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

La redacción previa a la modificación del artículo V.2.5. es la siguiente:

#### *Artículo V.2.5.-CONDICIONES DE OCUPACIÓN, ALTURA Y EDIFICABILIDAD*

##### Condiciones de ocupación de la edificación:

1. El índice de ocupación sobre rasante será del 30 por ciento y bajo rasante del 60 por ciento de la parcela edificable.

2. El fondo máximo de la edificación será de 20 metros

##### Condiciones de la edificabilidad

1. El índice de edificabilidad será de 1,50m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela edificable.

2. La altura máxima será de 6 plantas y la mínima de 4 plantas

3. Las cornisas, alero y cuerpos abiertos o cerrados en fachadas de la alineación exterior, cumplirán las condiciones del artículo 365.3 del PGOU

4. El vuelo de los cuerpos abiertos o cerrados no será mayor de 1,25m ni su borde distará de los linderos menos de 4 metros



El artículo V.2.5. quedará redactado de la manera siguiente:

**Artículo V.2.5.-CONDICIONES DE OCUPACIÓN, ALTURA Y EDIFICABILIDAD**

Condiciones de ocupación de la edificación:

1. El índice de ocupación sobre rasante será del 60 por ciento y bajo rasante del 60 por ciento de la parcela edificable.

2. El fondo máximo de la edificación no se limita

Condiciones de la edificabilidad

1. El índice de edificabilidad será de 1,50m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela edificable.

2. La altura máxima será de 3 plantas, no estableciéndose una altura mínima.

3. Se permite una altura adicional (4ª planta) sobre rasante con fondo edificable máximo de 20m, con una superficie máxima equivalente al 20% de la superficie de parcela en el ámbito de la superficie ocupable por la edificación que determine el preceptivo Estudio de Detalle.

4. Las cornisas, alero y cuerpos abiertos o cerrados en fachadas de la alineación exterior, cumplirán las condiciones del artículo 365.3 del PGOU

5. El vuelo de los cuerpos abiertos o cerrados no será mayor de 1,25m

**Artículo MP.4. Modificación del Artículo V.2.6 de las NNUU del PPM**

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

La redacción previa a la modificación del artículo V.2.6. es la siguiente:

**Artículo V.2.6.- CONDICIONES ESTÉTICAS**

1. No se admiten planos de fachadas de longitud mayor de 50 metros.

2. La planta de las edificaciones deberán poder inscribirse en un círculo de 40 metros de radio máximo.

3. Las superficies libres de las parcelas deberán ajardinarse y arbolarse al menos en un cincuenta por ciento de su extensión y las sendas peatonales en su contacto con las aceras del viario público deberán ser tratadas de forma unitaria con ellas.

El artículo V.2.6. quedará redactado de la manera siguiente:

**Artículo V.2.6.- CONDICIONES ESTÉTICAS**

1. No se limita la longitud de los planos de fachadas.

2. No se limita la forma geométrica de las planta de las edificaciones

3. Las superficies libres de las parcelas deberán ajardinarse y arbolarse al menos en un cincuenta por ciento de su extensión y las sendas peatonales en su contacto con las aceras del viario público deberán ser tratadas de forma unitaria con ellas.

Sometido a información pública  
mediante anuncio en el D.O.G.V.  
nº de

00 8 2 5 2 - 1 2 MAR. 18

Alcoy,

EL/LA SECRETARIO/A



Aprobado por el Ayuntamiento Pleno  
en sesión de

28 -05- 18 / 29 -05- 18

Alcoy, La Secretaría  
Sonia Ferrero Cots

## TITULO III. DISPOSICIONES DEROGATORIAS

### Disposición Derogatoria Única. Derogación del Estudio de Detalle

Queda derogado el siguiente instrumento de planeamiento por no adecuarse a las determinaciones que presentes Normas Urbanísticas establecen para el ámbito de las mismas:

- Estudio de Detalle Residencial "El Castellar" en el ámbito de "el Castellar" en la Partida Riquer Alto, que fue aprobado por el Ayuntamiento en Pleno en sesión de 26/01/2007 – 6/02/2007

Sometido a información pública  
mediante anuncio en el D.O.G.V.  
nº de

00 8 2 5 2 - 1 2 MAR. 18

Alcoy, 12 MAR 2018  
EL/LA SECRETARIO./A

València, febrero 2018

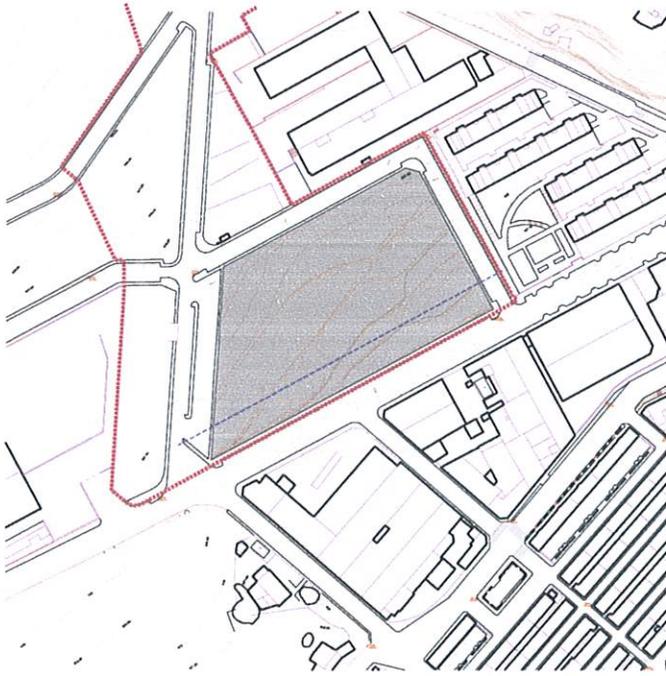
Aprobado por el Ayuntamiento Pleno  
en sesión de

Por Jordi Soler i Gimenez  
Arquitecto redactor

28 -05- 18 / 29 -05- 18

Alcoy, La Secretaría  
Sonia Ferrero/Cots





Ref: 17072MpPPM-I01  
Plano: **INFORMACIÓN**  
Encuadre territorial.  
Emplazamiento  
Escala A1: 1/5000  
Escala A3: 1/10000  
Fecha: Febrero 2018  
Sustituye:

# 17072 mpPPM

## MODIFICACIÓN nº1 PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL "RESIDENCIAL" DE MEJORA SECTOR "EL CASTELLAR"

"El Castellar", Partida Riquel Alto, ALCOI (l'Alcoià, ALACANT)

Arquitecto  
REDACTOR:

Jordi Soler i Giménez

Sometido a información pública  
mediante anuncio en el D.O.G.V.  
nº de

00 8 2 5 2 - 1 2 MAR. 18

Alcoy, 22 MAR 2018  
EL/LA SECRETARIO./A

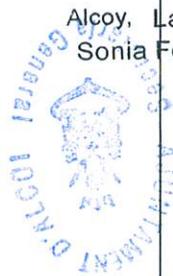


Proponente:

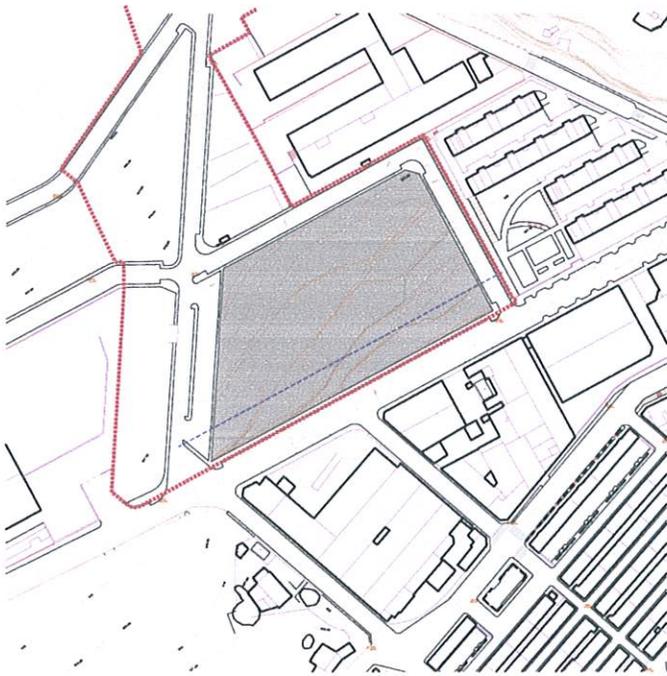
Aprobado por el Ayuntamiento Pleno  
en sesión de

28 -05- 18 / 29 -05- 18

Alcoy, La Secretaria  
Sonia Ferrero Cots



AJUNTAMENT D'ALCOI



Ref: 17072MpPPM-I02

Plano: **INFORMACIÓN**  
Planeamiento vigente.  
Calificación y usos de la  
Homologación Modificativa

Escala A1: 1/1000

Escala A3: 1/2000

Fecha: Febrero 2018

Sustituye:

## 17072 mpPPM

### MODIFICACIÓN nº1 PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL "RESIDENCIAL" DE MEJORA SECTOR "EL CASTELLAR"

"El Castellar", Partida Riquel Alto, ALCOI (l'Alcoià, ALACANT)

Arquitecto  
REDACTOR:

Jordi Soler i Giménez

Sometido a información pública  
mediante anuncio en el D.O.G.V.  
nº de

00 8 2 5 2 - 1 2 MAR. 18

Alcoy, 12 MAR 2018

EL/LA SECRETARIO/A

Proponente:

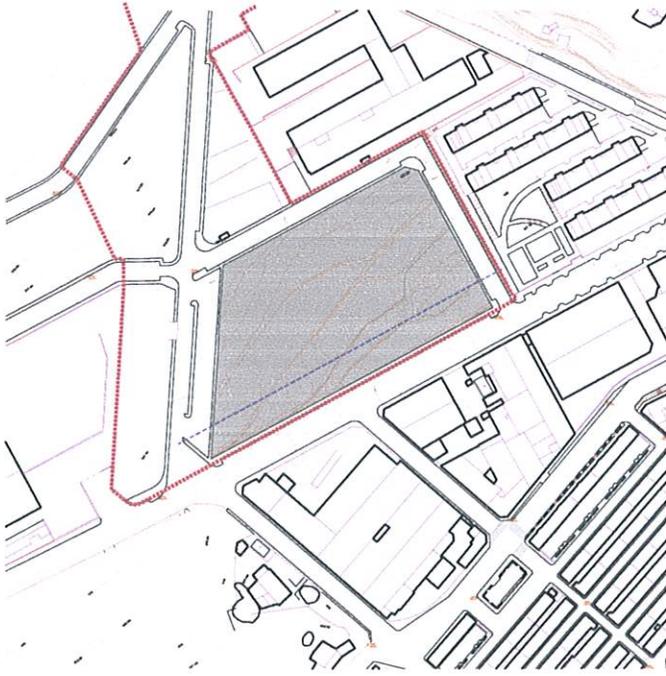
Aprobado por el Ayuntamiento Pleno  
en sesión de

28 -05- 18 / 29 -05- 18

Alcoy, La Secretaria  
Sonia Ferrero Cots



AJUNTAMENT D'ALCOI



Ref: 17072MpPPM-I03  
Plano: **INFORMACIÓN**  
Planeamiento vigente.  
Calificación y usos del  
Plan Parcial de Mejora  
Escala A1: 1/1000  
Escala A3: 1/2000  
Fecha: Febrero 2018  
Sustituye:

## 17072 mpPPM

### MODIFICACIÓN nº1 PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL "RESIDENCIAL" DE MEJORA SECTOR "EL CASTELLAR"

"El Castellar", Partida Riquel Alto, ALCOI (l'Alcoià, ALACANT)

Arquitecto  
REDACTOR:

Jordi Soler i Giménez

Sometido a información pública  
mediante anuncio en el D.O.G.V.  
nº de

008252-12 MAR. 18

12 MAR 2018

Alcoy, .....

EL/LA SECRETARIO/A

Proponente:

Aprobado por el Ayuntamiento Ple.  
en sesión de

28 -05- 18 / 29 -05- 18

Alcoy, La Secretaria  
Sonia Ferrero Cots



AJUNTAMENT D'ALCOI

Sometido a información pública  
mediante anuncio en el D.O.G.V.  
nº de

00 8 2 5 2 - 1 2 MAR. 18

12 MAR 2018

Alcoy,

EL/LA SECRETARIO,/A



Aprobado por el Ayuntamiento Pleno  
en sesión de

28 -05- 18 / 29 -05- 18

Alcoy, La Secretaría  
Sonia Ferrero Cots



# AICEQUIP

arquitectos & ingenieros

17072 ED  
ESTUDIO DE DETALLE

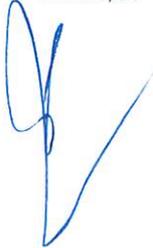
DEL ÁMBITO DE LA PARCELA DE EDIFICACIÓN ABIERTA MEDIA (EA-2)  
Sector Residencial "El Castellar", Partida Riquer Alto. ALCOI (l'Alcoià, ALACANT)

Febrero 2018

Sometido a información pública  
mediante anuncio en el D.O.G.V.  
nº de

00 8 2 5 2 - 1 2 MAR. 18

Alcoy, 17 MAR 2018  
EL/LA SECRETARIO,/A



Aprobado por el Ayuntamiento Pleno  
en sesión de

28 -05- 18 / 29 -05- 18

Alcoy, La Secretaría  
Sonia Ferrero Cots



**ESTUDIO DE DETALLE  
DEL ÁMBITO DE LA PARCELA DE EDIFICACIÓN ABIERTA MEDIA (EA-2)  
Sector Residencial "El Castellar", Partida Riquer Alto  
ALCOI (l'Alcoià, ALACANT)**

Proponente: AJUNTAMENT D'ALCOI



Sometido a información pública  
mediante anuncio en el D.O.G.V.  
nº de

00 8 2 5 2 - 1 2 MAR. 18

12 MAR 2018

Alcoy, .....

EL/LA SECRETARIO/A

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno  
en sesión de

28 -05- 18 / 29 -05- 18

Alcoy, La Secretaría  
Sonia Ferrero Cots

ESTUDIO DE DETALLE

DEL ÁMBITO DE LA PARCELA DE EDIFICACIÓN ABIERTA MEDIA (EA-2)

Sector Residencial "El Castellar", Partida Riquer Alto.  
ALCOI (l'Alcoià, ALACANT)

FASE

ESTUDIO DE DETALLE

PROPONENTE

AJUNTAMENT D'ALCOI

EQUIPO REDACTOR

Jordi Soler i Giménez  
Arquitecto  
(AICEQUIP, S.L.)



008252 - 12 MAR. 18

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno  
en sesión de

AICEQUIP

arquitectos & ingenieros

Alcoy, 12 MAR 2018

EL/LA SECRETARIO,/A

28-05-18 / 29-05-18

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA EA-2 "El Castellar"

Alcoy, La Secretaria  
Sonia Ferrero Cots

Índice

## I. MEMORIA

### 1. Memoria informativa

- 1.1. Procedencia y objeto de la formulación del estudio de detalle
- 1.2. Antecedentes
- 1.3. Régimen jurídico.
- 1.4. Delimitación del ámbito.
- 1.5. Determinaciones urbanísticas del planeamiento vigente.
  - 1.5.1. Normativa de aplicación para los estudios de detalle
  - 1.5.2. Parámetros urbanísticos de aplicación para el estudio de detalle.
- 1.6. Análisis de las afecciones impuestas por la legislación sectorial.
  - 1.6.1. Afección en materia de carreteras-autonómica.
  - 1.6.2. Afección en materia de aguas.

### 2. Memoria justificativa

- 2.1. criterios generales de la ordenación.
- 2.2. Objetivos generales de la ordenación propuesta
- 2.3. Descripción y justificación de la solución adoptada y su adecuación a la normativa urbanística de aplicación
  - 2.3.1. Condicionantes de la ordenación general del estudio de detalle:
  - 2.3.2. Ordenación general del estudio de detalle:
  - 2.3.3. Posición de la edificación
  - 2.3.4. Ocupación de la edificación
  - 2.3.5. Edificabilidad
  - 2.3.6. Plano medio de rasante
  - 2.3.7. Alturas de la edificación
  - 2.3.8. Condiciones estéticas
  - 2.3.9. Espacios libres de edificación interior a parcela
  - 2.3.10. Justificación de la no incidencia ni perjuicio a los colindantes a la parcela objeto del estudio.
- 2.4. Resumen numérico. Comparación de parámetros

## Anexo

Decreto Aprobación del Informe Ambiental y Territorial Estratégico relativo a la Modificación Puntual del Plan Parcial de Mejora Residencial "El Castellar" y del Estudio de Detalle de la Manzana EA de dicho Sector (nº de resolución 2018/545 de fecha 06/02/2018)

## II. PLANOS



II. LISTADO DE PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN

I01	ENCUADRE TERRITORIAL. EMPLAZAMIENTO	1/5000
I02	PLANEAMIENTO VIGENTE. CALIFICACIÓN Y USOS HOMOLOGACIÓN MODIFICATIVA	1/1000
I03	PLANEAMIENTO VIGENTE. CALIFICACIÓN Y USOS PLAN PARCIAL DE MEJORA	1/1000
I04	ORDENACIÓN PORMENORIZADA SEGÚN PLANEAMIENTO VIGENTE.	1/500
I05	ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE SOBRE EL TOPOGRÁFICO ACTUAL	1/500

PLANOS DE ORDENACIÓN

O01	ORDENACIÓN PORMENORIZADA SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE. ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN	1/500
O02	ENVOLVENTE VOLUMÉTRICA DE LA EDIFICACIÓN. SECCIONES EN PARCELA.	1/500

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno  
en sesión de

28 -05- 18 / 29 -05- 18

Alcoy, La Secretaría  
Sonia Ferrero Cots



00 8 2 5 2 - 1 2 MAR. 18

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno  
en sesión de

AICEQUIP

arquitectos & ingenieros

Alcoy, .....

EL/LA SECRETARIO/A

28-05-18 / 29-05-18  
ESTUDIO DE DETALLE ARQUITECTÓNICO "El Castellar"

Alcoy, La Secretaría  
Sonia Ferrero Cots

## 1.- MEMORIA INFORMATIVA.

### 1.1. PROCEDENCIA Y OBJETO DE LA FORMULACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El presente documento, de iniciativa pública, es promovido por el Ajuntament d'Alcoy y encargado AICEQUIP S.L. Su redacción la sido realizada por Jordi Soler i Giménez, nº colegiado 11272 del Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana, arquitecto de AICEQUIP, S.L.

Se redacta como propuesta de planeamiento, con el objeto de ordenar el volumen edificatorio asignado por medios aritméticos en los terrenos de la parcela EA2 establecidos en la *Modificación Puntual del Plan Parcial "Residencial" de Mejora en El Ámbito de "Partida Riquer Alto"* (en adelante MpPPM) que se tramita conjuntamente con el presente Estudio de Detalle, ubicada en manzana completa delimitada por las calles *Carretera de Banyeres, Corporació Musical Primitiva, y Societat Unió Musical* cuya edificación prevista se pretende única y singular.

El presente Estudio de Detalle da respuesta a la condición de tramitación previa necesaria para dar curso a la solicitud de la licencia urbanística del proyecto de construcción que se desarrolle en su ámbito.

El presente documento es copia de su original del que es autor el Arquitecto mencionado anteriormente. 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

El Pleno del Ajuntament d'Alcoy aprobó en fecha 30 de enero de 2004 el *Plan Parcial Residencial de Mejora "El Castellar"* (en adelante PPM). En él se incluía la determinación de clasificar como suelo urbanizable el ámbito del presente documento, estableciéndose para su gestión una única Unidad de Ejecución, que constituye el ámbito completo del Sector.

Mediante Resolución de 21 de mayo de 2004, del Conseller de Territorio y Vivienda, se aprueba definitivamente la Homologación modificativa parcial y Planes Parciales de Mejora residencial e industrial "El Castellar", acuerdo que es publicado en el Boletín Oficial de la Provincia, n.º 228, de 1 de octubre de aquel año.

Posteriormente, el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 26 de enero de 2007, acordó aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de la manzana EA del Plan Parcial Residencial de Mejora "El Castellar", resolución publicada en el Boletín Oficial de la Provincia, n.º 53, de 12 de marzo.

En la actualidad el suelo perteneciente al Sector objeto de dicho plan parcial han sido desarrollados mediante Programa de Actuación Integrada preceptiva y su urbanización ha sido finalizada, entregada al Ayuntamiento y abierta al uso público.

Mediante tramitación simultánea al presente documento, y debiéndose proceder de manera previa a su aprobación definitiva, es de aplicación al presente ámbito la MpPPM, cuyo alcance incluye la modificación de parámetros relativos a las condiciones de la edificación aplicables en la parcela objeto del Estudio de Detalle, y cuyas determinaciones debe dar cumplimiento el presente instrumento por ser aquel de rango superior.



00 8 2 5 2 - 1 2 MAR, 18

AICEQUIP Alcoy,  
arquitectos & ingenieros

1 2 MAR 2018  
EL/LA SECRETARIO(A)

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno  
en sesión de

28 -05- 18 / 29 -05- 18

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA EA-2 "El Castellar"  
Alcoy, La Secretaria  
Sonia Ferrero Cots

En fecha 30/01/2018 se celebra la Comisión Técnica de Evaluación Ambiental y Estratégica de Alcoi, en el que se acuerda emitir Informe Ambiental y Territorial Estratégico favorable en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégico de la MpPPM y del ED de la manzana EA del Sector residencial "El Castellar".

En fecha 6/02/2018 se dicta resolución nº545/2018, por la que se aprueba el Informe Ambiental y Territorial Estratégico, que se adjunta como anexo al presente documento, señalándose que se debe adjuntar a la Modificación Puntual del Plan Parcial de Mejora Residencial "El Castellar" y del Estudio de Detalle de la manzana EA de dicho Sector:

- Estudio de Integración Paisajística (en adelante EIP)
- Estudio de Viabilidad y de Sostenibilidad Económica (en adelante EVSE)

El presente documento dispondrá como documentación adjunta dichos documentos de acuerdo con la legislación urbanística y sectorial correspondiente.

### 1.3. RÉGIMEN JURÍDICO.

Las determinaciones del presente Estudio de Detalle 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 del Plan General de Alcoi, en el que se enmarca el presente Estudio de Detalle y de las Ordenanzas particulares de PPM y de las correspondientes del MpPPM.

En el artículo II.3 del PPM se establece que "podrán ser objeto de Estudio de Detalle, aquellos espacios que apruebe el Excmo. Ayuntamiento de Alcoi de oficio o a instancia de particulares"(...) "Los Estudios de Detalle se ajustarán en sus condiciones generales, requisitos de diseño, gestión, ejecución, y documentación, a lo establecido para los mismos en el art. 20 del Título II de las Ordenanzas del Plan General de Ordenación de Alcoi, siempre que lo dicho en el mismo no entre en discrepancia con el cumplimiento de la" legislación urbanística vigente.

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)
- **En materia de Carreteras (Autonómica).**
  - Ley 6/1991, de 27 de marzo, de la Generalitat Valenciana, de Carreteras de la Comunidad Valenciana. (DOGV, nº 1.016, de 5 de abril de 1991).



00 8 2 5 2 - 1 2 MAR. 18

1 2 MAR 2018

Alcoy,

EL/LA SECRETARÍA

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA EA-2 "El Castellar"

AICEQUIP

arquitectos & ingenieros

#### 1.4. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO.

El ámbito del presente documento se corresponde con la manzana completa ubicada al Oeste del Casco Urbano de la ciudad de Alcoy, de parcela única y suelo calificado como por el PPM como Edificación Abierta Media (EA-2), con la siguiente delimitación:

- Al norte con vial público de 12 metros de ancho denominado calle *Societat Unió Musical*
- Al Sur, con tramo de la carretera de titularidad de la Diputació, CV -795, en trama urbana consolidada de 20 metros de ancho, también denominada como *Carretera de Banyeres*.
- Al Este con vial público de 12 metros de ancho denominado calle *Societat Unió Musical*
- Al Oeste con vial público de 24 metros de ancho denominado calle *Corporació Musical Primitiva*, cuyo tramo afectado dispone en su sección funcional de un área de estacionamiento público de 12 metros de ancho.

#### Superficie:

La superficie de la parcela en el que se desarrolla el presente Estudio de Detalle es según Ficha del Sector del Documento de Homologación y Cuadro de Superficies del PPM de 12.437,29 m2s.

#### Topografía:

Los terrenos pertenecientes al ámbito del presente documento presentan una pendiente del 2,30% en su límite septentrional (alineación exterior con la calle *Societat Unió Musical*), del 10,55% en su límite oriental (alineación exterior con la calle *Societat Unió Musical*), y de 4,16% en su límite occidental (alineación exterior con la calle *Corporació Musical Primitiva*). La pendiente en la alineación exterior definida con la carretera CV-795 es del 4,18%

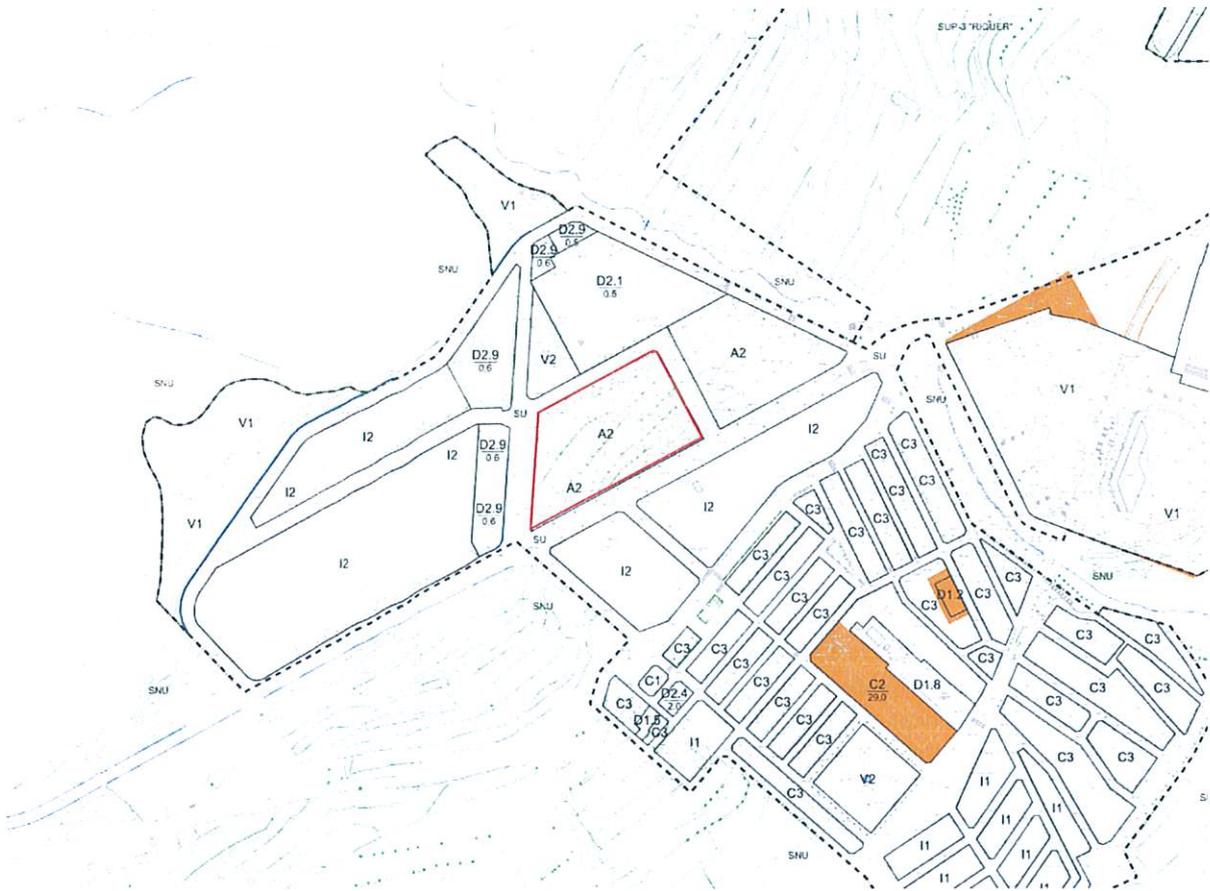
Su delimitación exacta aparece grafiada en los Planos de información del presente documento.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno  
en sesión de

28 -05- 18 / 29 -05- 18

Alcoy, La Secretaría  
Sonia Ferrero Cots





Sometido a información pública  
mediante anuncio en el D.O.G.V.  
nº de

00 8 2 5 2 - 1 2 MAR. 18

Alcoy, 12 MAR 2019  
EL/LA SECRETARIO/A

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno  
en sesión de

28 -05- 18 / 29 -05- 18

Alcoy, La Secretaria  
Sonia Ferrero Cots



00 8 2 5 2 - 1 2 MAR. 18

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno  
en sesión de

**AICEQUIP**  
arquitectos & ingenieros

Alcoy, 19 2 MAR 2018  
EL/LA SECRETARIO/A

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA EA-2 "El Castellar"  
~~28-05-18 / 29-05-18~~

Alcoy. La Secretaría  
Sonia Ferrero Cots

## 1.5. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.

### 1.5.1. Normativa de aplicación para los Estudios de Detalle

La legislación urbanística valenciana vigente establece en su artículo 41, la función de los Estudios de Detalle:

1. Los estudios de detalle definen o remodelan volúmenes y alineaciones, sin que puedan modificar otras determinaciones propias del plan que desarrolla.
2. Se formularán para las áreas delimitadas o en los supuestos definidos por los planes de rango superior, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.
3. Podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, o ampliarlos, pero sin alterar la funcionalidad de los previstos en el plan que desarrollen.
4. Contendrán la documentación informativa y normativa propia que sea adecuada a sus fines e incluirán un análisis de su integración en el paisaje urbano.

El PGOU de Alcoi establece en los artículos 20, 21 y 22 de la Sección 4 de sus Normas Urbanísticas las condiciones para la redacción de los Estudios de Detalle.

- De acuerdo con el Art. 20, los estudios de detalle se redactarán de acuerdo con las determinaciones y limitación del a legislación urbanística vigente, en el marco de las determinaciones establecidas en el PGOU y Planes Parciales con las siguientes finalidades: señalar y reajustar alineaciones y rasantes o concretar éstas con las limitaciones establecidas en el artículo 7.2.a. de las NNUU del PGOU; ordenar volúmenes con sujeción a lo que las figuras de rango superior establezcan en cuanto a ocupación, alturas y densidades máximas; definir el trazado viario interior y pormenorizar la ubicación de los usos del suelo con sujeción al planeamiento superior, en el ámbito que para ellos se señala.
- De acuerdo con el Art. 20, los Estudios de Detalle no podrán ocasionar perjuicios ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.
- De acuerdo con el Art. 21, en actuaciones de suficiente importancia el Ayuntamiento podrá exigir la previa redacción y aprobación de un Estudio de detalle para la concesión de una licencia de edificación.
- Los estudios de detalle contendrán como mínimo la documentación que establece la legislación urbanística vigente, y en todo caso, la complementaria que se exija en el planeamiento general.

De acuerdo con el artículo II.1 del PPM el ámbito del presente ED se califica como "Edificación Abierta Media" (EA-2), con uso dominante Residencial y usos compatibles Terciario, Oficinas, Comercio y Dotacional.

De acuerdo con el artículo 395 del PGOU de Alcoi, en el que se definen las Condiciones de Tramitación para las zonas de calificación urbanística Edificación Abierta, se establece que "previamente a la solicitud de la licencia, deberá tramitarse un Estudio de Detalle en el que se muestren la disipación de los volúmenes edificatorios y justificación de la adecuación de la ordenación del entorno".

Finalmente, de acuerdo con los apartados segundo y tercero del artículo 358 del PGOU, se establece que "cuando una actuación afecte a más del 50% en planta de una manzana, y siempre mediante la previa aprobación de un Estudio de

Detalle, se podrán alterar las condiciones de edificación cuando ello no suponga para los edificios colindantes, siempre que no se exceda el aprovechamiento o edificabilidad que la actuación hubiera tenido de adaptarse a las condiciones específicas de la zona y no se sobrepase en más de dos plantas el número de las permitidas en ésta.

### 1.5.2. Parámetros urbanísticos de aplicación para el Estudio de Detalle.

La ordenación urbanística de la manzana objeto del presente Estudio de Detalle (en adelante ED), viene regulada por el planeamiento general de Alcoi y por los planos de Ordenación pormenorizada y la Memoria de la MpPPM y del PPM, así como en las correspondientes Normas Urbanísticas, perteneciendo dicha manzana a la Zona de ordenación urbanística EDIFICACIÓN ABIERTA MEDIA (EA-2) en Suelo Urbanizable, actualmente ubicada e integrada en trama urbana totalmente urbanizada y consolidada.

Tras las consideraciones anteriores, resumimos a continuación los parámetros urbanísticos de aplicación según el planeamiento vigente, que derivan del PGOU y del PPM, explicitando aquellos modificados por la MpPPM:

Sometido a información pública  
mediante anuncio en el D.O.G.V.  
nº de

008252 - 12 MAR. 18

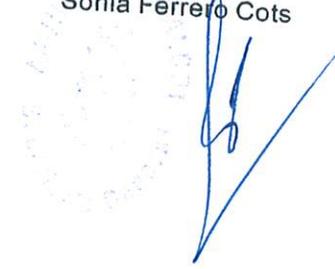
Alcoi, 12 MAR 2018  
EL/LA SECRETARIO/A



Aprobado por el Ayuntamiento Pleno  
en sesión de

28-05-18 / 29-05-18

Alcoi, La Secretaría  
Sonia Ferrero Cots



PARÁMETROS URB.	Plan Parcial de Mejora (PPM)	Modificación Puntual del Plan Parcial de Mejora (MpPPM)
Tipología edificatoria	Art. V.2.1 Edificación Abierta Media(EA-2)	
Usos	Art. V.2.12 Uso característico Vivienda Multifamiliar Usos compatibles: servicios de automovil, terciarios y dotacional	
Parcelación		
Sup. mín. parcela	Art. V.2.3 1000 m <sup>2</sup> Círculo inscr. Ø20m	
Frente mín.	Art. V.2.3 20 m	
Posición de la edificación		
Ubicación	Art. V.2.4. 2 Art. V.2.4. 3 No se imponen retranqueos obligatorios a la alineación exterior siempre que se cumplan las dos condiciones: a) Separada de la alineación exterior del otro lado de la vía o espacio público una distancia igual o superior a su altura máxima b) Separada del eje de la vía una distancia igual a la mitad de su altura máxima	
	Art. V.2.4. 5 a) Separados una distancia igual o mayor a la semisuma de sus alturas de coronación, si pertenecen a la misma parcela o la altura de coronación de la más alta si pertenecen a parcelas distintas; en ningún caso esta distancia será inferior a 6 metros b) Cuando las fachadas enfrentadas ciegas o huecos de piezas no habitables, las anteriores distancias podrán reducirse, respectivamente, a una tercera parte, respetando la mínima de 4,00 metros c) Cuando las fachadas opuestas se solapen en una longitud igual o menor a la cuarta parte de la suma de sus alturas de coronación, las distancias del apartado a) podrán reducirse, respectivamente, a la mitad, respetando el mínimo de 6,00 metros.	
Ocupación, altura y edificabilidad		
Ocupación	Art. V.2.5.1 (1) SR: 30% BR: 60%	SR: 60% BR: 60%
Fondo (profundidad edif.)	Art. V.2.5.1 (2) 20 m	No se limita
Altura de cornisa	Art. V.2.5.2 (2) Máx: 6 plantas Sobreesalta altura solo planos de cubierta (45º sin sobrepasar 3,5m sobre forjado última planta) nº de alturas sobre rasante mínimo: 4 plantas	Nº Alturas máximo sobre P.R.M: 3 plantas Se permite una 4ª planta sobre rasante con fondo edificable máximo de 20m, en un 20% máximo de la superficie de parcela. nº de alturas sobre rasante mínimo: 0 plantas
Edificabilidad	Art. V.2.5.2 (1) 1,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s neto Ficha sector residencial IEB: 0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s e. máx sector: 18.656 m <sup>2</sup>	
Vuelos	Art. V.2.5.2 (4) Longitud vuelo máximo 1,25m Art. V.2.5.2 (4) suborden no distará de los linderos menos de 4m	No se limita el vuelo de los cuerpos abiertos o cerrados interiores a parcela
Estética		
Condiciones estéticas	Art. V.2.6.1 a) Longitud máxima de Planos fachada < 50m longitud	no se limita la longitud máxima de fachada
	Art. V.2.6.2 b) Planta edificación deberá poder inscribir círculo r=40m máx	No se limita geometría de la planta de edificación, debiéndose cumplir los parámetros de posición
	Art. V.2.6.3 c) Superficie libre: 50% ajardinada y arbolada	
Dotación aparcamiento		
Aparcamiento	NNUU PGOU Dotación mínima de plazas privadas en parcela en función del uso al que se destine la edificación objeto de licencia urbanística	

Sometido a información pública mediante anuncio en el D.O.G.V. nº de

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

003252 - 12 MAR. 18

28-05-18 / 29-05-18

Alcay. EL/LA SECRETARIO/A

Alcay. La Secretaria  
Sonia Ferrero Cots

00 8 2 5 2 - 1 2 MAR, 18

AICEQUIP  
Alcoy,  
arquitectos & ingenieros

EL/LA SECRETARIO/A

28-05-18 / 29-05-18

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA EA-2 "El Castellar"  
Alcoy, La Secretaria  
Sonia Ferrero Cots

## 1.6. ANÁLISIS DE LAS AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.

El ámbito del presente ED, se ve afectado simultáneamente por la regulación sectorial en materia de Carreteras, y de Aguas.

### 1.6.1. Afección en materia de Carreteras-Autonómica.

Dicha afección se debe al trazado de la carretera CV-795, de la Diputación Provincial, también denominada Carretera de Banyeres.

Al ser de titularidad no estatal, dicha afección está regulada en:

- Ley 6/1991, de 27 de marzo, de la Generalitat Valenciana, de Carreteras, de la Comunidad Valenciana. (BOE nº 1016, de 5 de abril de 1991).
- II Plan de Carreteras de la Comunidad Valenciana, aprobado por Decreto 23/1995, de 6 de febrero, del Govern Valencià. (DOGV, nº 2463, de 6 de marzo de 1995).

En virtud de dicha regulación y tal como determina el Plano de Ordenación nº5 de Calificación, Usos y Condiciones de conexión nº 3 de la Homologación Modificativa Parcial "el Castellar", quedan establecidas las siguientes zonas de afección:

- Zona de Dominio Público (Art.32 L6/1991).

Delimitada entre la arista exterior de explanación y una línea paralela, situada a 3,00 m de la anterior (ésta última deberá ajustarse al correspondiente deslinda).

- Zona de Protección (Art. 33 a 34 L6/1991)

Delimitada entre la Zona de Dominio Público y una línea paralela situada a 18,00 m de la arista exterior de la calzada más próxima.

El trazado y afecciones de dicha infraestructura viaria, aparece convenientemente reflejado en los Planos de Información y Ordenación del presente ED

### 1.6.2. Afección en materia de Aguas.

Dicha afección se debe a la presencia y trazado del *Barranc de Trecacaps* en el entorno próximo del límite nordeste del ámbito de referencia.

Si bien el cauce del barranco es exterior al ámbito del ED, las afecciones derivadas de la legislación sectorial en materia de aguas sí que afectan al suelo perteneciente a la parcela objeto del presente documento.

Las afecciones derivadas de la existencia de cursos y cauces de aguas, bien ocasionales, bien permanentes, vienen reguladas en la legislación sectorial en materia de aguas:



00 8 2 5 2 - 1 2 MAR. 18

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno  
en sesión de

AICEQUIP  
arquitectos & ingenieros

Alcoy, 12 MAR 2018  
EL/LA SECRETARIO,/A

28-05-18 / 29-05-18  
ESTUDIO DE DETALLE ARQUITECTURA 2 "Castellar"

Alcoy, La Secretaria  
Sonia Ferrero Cots

- 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)

En virtud de dicha regulación, quedan establecidas las siguientes zonas de afección:

- Zona de Dominio Público Hidráulico.

Comprende los terrenos que forman el propio cauce (Dominio Público Hidráulico), y constituye el límite del ámbito de actuación, generalmente identificado a partir de la arista superior del talud del propio barranco.

No obstante, una de las mayores limitaciones con la que nos encontramos a la hora de abordar las afecciones en materia de aguas, es el desconocimiento del deslinde concreto de los diferentes cauces. Ante esta circunstancia las pretensiones de este trabajo se limitan a la identificación de aquellos elementos integrantes de la red hidrográfica de la Comunidad Valenciana, que constan en el Sistema de Información Territorial de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, así como de recopilar la normativa vigente al respecto.

En cualquier caso el apeo y deslinde de los cauces de dominio público corresponde a la Administración del Estado, que los efectuará por los Organismos de Cuenca, tal y como prescribe el artículo 87 de la Ley de Aguas.

- Zona de Servidumbre de las márgenes de los cauces (art.6 L29/1985 y arts 6 y 8 del RD849/1986).

Las márgenes están sujetas en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público.

Limitaciones de uso en la zona de servidumbre (art. 7 RD 849/1986): La zona de servidumbre para uso público tendrá los fines siguientes:

- a) Paso para el servicio del personal de vigilancia del cauce.
- b) Paso para el ejercicio de las actividades de pesca fluvial.
- c) Paso para el salvamento de personas o bienes.
- d) Varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad.

- Zona de policía de las márgenes de los cauces (arts. 6 y 7 L29/1985 y arts. 9 y 10 del RD849/1986).

Las márgenes están sujetas en toda su extensión longitudinal a una zona de policía de 100 m de anchura en la que se condicionarán el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.



Limitaciones de uso en la zona de policía (art. 7 y 9 RD 849/1986): En la zona de policía de 100 m de anchura, medidos horizontalmente a partir del cauce y con el fin de proteger el dominio público hidráulico y el régimen de corrientes, quedan sometidas a lo dispuesto en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico las siguientes actividades y usos del suelo:

- a) Las alteraciones substanciales del relieve natural del terreno.
- b) Las extracciones de áridos.
- c) Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.
- d) Cualquier otro uso o actividad que suponga obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.

La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa del Organismo de cuenca, salvo los casos especiales regulados legalmente. Esta autorización es independiente de cualquier obra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las administraciones públicas.

Sometido a Información pública  
mediante anuncio en el D.O.G.V.  
nº de

00 8 2 5 2 - 1 2 MAR. 18

Alcoy, 12 MAR 2018

EL/LA SECRETARIO./A



*[Handwritten signature]*

València, febrero de 2018

*[Handwritten signature]*

Por Jordi Soler i Gimenez  
Arquitecto redactor

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno  
en sesión de

28 -05- 18 / 29 -05- 18

Alcoy, La Secretaría  
Sonia Ferrero Cots

*[Handwritten signature]*



## 2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

### 2.1. CRITERIOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN.

El objeto del presente ED consiste en ordenar los volúmenes y el área ocupable por la futura edificación que se ubique en la manzana descrita anteriormente, atendiendo a lo dispuesto en los artículos antes mencionados de la legislación urbanística, PGOU vigente, y las ordenanzas particulares desarrolladas por PPM y la MpPPM, con el fin de conseguir una implantación más adecuada de los usos previstos por la MpPPM

La reordenación del volumen propuesta en este Estudio de Detalle presenta como objetivo principal adoptar una solución que compatibilice el uso previsto por la MpPPM, junto con el interés de establecer una volumetría continua de acuerdo con la singularidad y representatividad que ofrece la propia posición de la parcela en su entorno.

Se pretende plantear la edificación como un volumen contenedor nítido y representativo, sin la obligatoriedad de un seguimiento estricto y ciego de las alineaciones en todo su desarrollo, permitiendo de este modo, el estudio y desarrollo de una volumetría de mayor riqueza y presencia urbana.

### 2.2. OBJETIVOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

El presente documento tiene por objeto,

- Definir un área de movimiento dentro de la parcela en la que la edificación que se implante pueda ubicarse tanto para el bajo rasante como para el sobre rasante.
- Delimitar un área de movimiento dentro de la parcela en la que la edificación que se implante pueda ubicarse tanto para el bajo rasante como para el sobre rasante.
- Definir el número de alturas máximas y mínimas de la edificación sobre rasante y delimitar el ámbito de su implantación en la parcela.
- Definir el número de alturas máximas y mínimas de la edificación bajo rasante y delimitar el ámbito de su implantación en la parcela.
- Delimitar el suelo que deberá quedar como espacio libre de edificación dentro de la parcela, cuyo tratamiento deberá ser como zonas ajardinadas o a áreas de acceso y conexiones con la red viaria, tanto rodado y peatonal, con el fin de garantizar la accesibilidad a la parcela y a la edificación que se implante y que deberá ser detallado en el preceptivo proyecto edificatorio concretará en función de un organigrama funcional específico detallado.

En definitiva el presente Estudio de Detalle tiene por objeto la definición de una envolvente volumétrica máxima capaz de contener en función del uso previsto, los volúmenes edificatorios dentro del solar objeto del presente Estudio de Detalle, que el preceptivo proyecto edificatorio concretará en función del programa específico detallado.

El presente documento igualmente tiene como objeto justificar el cumplimiento de las determinaciones del PGOU, el PPM y los parámetros modificados por la MpPPM y la adecuación de la ordenación propuesta a los dichos parámetros

urbanísticos, además de justificar adecuadamente que la ordenación propuesta no ocasiona perjuicios ni altera las condiciones de ordenación de predios colindantes.

## 2.3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA Y SU ADECUACIÓN A LA NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN

### 2.3.1. Condicionantes de la Ordenación general del Estudio de Detalle:

El entono urbano en el que se enclava, así como su posición estratégica en el contexto urbano en el que se encuentra, hace del presente ámbito una ubicación privilegiada para la implantación de la edificación singular que se pretende.

La parcela se ubica en la entrada a la ciudad de Alcoi en su borde occidental, en el límite del suelo industrial y el residencial, junto con un equipamiento educativo al norte y suelo residencial al este.

El uso previsto de acuerdo con la MpPPM, junto con la situación y la topografía del ámbito se convierten en factores determinantes para la definición de dicha envolvente. El suelo cuenta con una topografía descendente en dirección sur y excelentes vista sobre el casco urbano de la ciudad, así como sobre el Parc Natural de la Font Roja, lo que lo convierte en una ubicación muy privilegiada para la pieza singular que se pretende implantar.

Otro condicionante en relación con la definición de la posición de la edificación y su volumetría es la regulación sectorial en materia de carreteras de titularidad no estatal como consecuencia del tramo de trazado en trama urbana de la carretera CV-795 con la que limita al sur la parcela objeto de estudio. Se debe respetar libre de edificación una franja de 18m, incluida en el planeamiento de rango superior que deriva de la aplicación de la zona de protección regulada por legislación sectorial.

### 2.3.2. Ordenación general del Estudio de Detalle:

Los parámetros de la ordenación propuesta que define el presente estudio de detalle se centran en la altura reguladora, el nº máximo de plantas y la posición de la edificación respecto a las alineaciones y la ubicación y delimitación del espacio libre no edificable en parcela.

En este sentido, la regulación de la edificación queda definida por la edificabilidad máxima que no se ve modificada, el número máximo de plantas y su altura reguladora, así como la ocupación máxima de la parcela mediante la delimitación de áreas de movimiento definidas por las líneas de máxima ocupación que se reflejan en el plano O01 del presente Estudio de Detalle.

Sometido a información pública  
mediante anuncio en el D.O.G.V.  
nº de

00 8 2 5 2 - 1 2 MAR. 18

Alcoy, 12 MAR 2018

EL/LA SECRETARÍA



C/ Felip Maria Garin, 4B - 46021 Valencia - Spain - www.aicequip.com  
aicequip@aicequip.com Tel. (+34) 963 155 610

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno  
en sesión de

28-05-18 / 29-05-18

Alcoy, La Secretaria  
Sonia Ferrero Còts

17/23

### 2.3.3. Posición de la edificación

El presente documento establece gráficamente las áreas de movimiento para cada uno de los niveles y alturas del futuro edificio, de tal modo que queda fijado el ámbito ocupable por la edificación, la envolvente máxima volumétrica, el ámbito mínimo de espacio libre interior de parcela y las alturas máximas y mínimas construibles en dichos ámbitos.

Al respecto conviene precisar el alcance del concepto de Área de movimiento de la edificación, al constituir el parámetro que regula gráficamente la ordenación de volúmenes propuesta.

Se define el Área de movimiento de la edificación, como el ámbito de la parcela sobre el cual puede disponerse la edificación, sin perjuicio de poder disponer cuerpos volados o elementos salientes a partir del plano de dicha edificación.

#### a) Separación a la alineación exterior a parcela:

De acuerdo con artículo V. 2.4.2 y 3 del PPM, no se imponen retranqueos obligatorios a la alineación exterior siempre que se cumplan las dos condiciones:

- Separada de la alineación exterior del otro lado de la vía o espacio público una distancia igual o superior a su altura máxima
- Separada del eje de la vía una distancia igual a la mitad de su altura máxima

De acuerdo con los viales que delimitan la manzana de parcela única objeto del presente estudio de detalle:

Calle	Orientación	Altura edifi. (m)	ancho calle (m)	RETIRO a) (m) (desde alineación opuesta de vía)	ancho eje calle (m)	RETIRO b) (m) (desde eje de vía)	RETIRO mínimo de alineación
Carretera Banyeres	cv-795 sud	11	20	11	5,5	5,5	0
c/corporació musical primitiva	- oest	11	24	11	5,5	5,5	0
c/Societat unió musical	- nord	11	12	11	5,5	5,5	0
c/Societat unió musical	- est	11	12	11	5,5	5,5	0

En consecuencia, las condiciones de entorno no exigen retiro alguno de la edificación respecto a las alineaciones exteriores de la parcela.

Si bien, el presente ED establece un área de movimiento para la edificación que se proyecte en la parcela en la que se retranquean obligatoriamente la totalidad de sus frentes respecto de todas las alineaciones exteriores de parcela, a excepción del frente recayente al carrer de la Corporació Musical Primitiva.

El objetivo es:

- permitir el mayor grado de flexibilidad volumétrica al proyecto edificatorio que se desarrolle.
- permitir un espacio libre perimetral a la edificación que dignifique y cualifique su entorno

008252 - 12 MAR, 18

**AICEQUIP**  
arquitectos & ingenieros

Alcoy, 12 MAR 2018  
EL/LA SECRETARIO/A

28 -05- 18 / 29 -05- 18

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA  
Alcoy, La Secretaria  
Sonia Ferrero Cots

- permitir la adaptación topográfica del espacio libre circundante, garantice la accesibilidad a la edificación, tanto rodada como peatonal, y permita una implantación singular de la edificación sin ser condicionada por las rasantes de los viales perimetrales
- Garantizar la no incidencia con las edificaciones colindantes a la parcela objeto del estudio.

De este modo, se establece una distancia mínima de:

- Mayor a 15 metros al linde frontal recayente a la *carretera de Banyeres*, derivada de los 18 metros de la zona de protección definida por la regulación sectorial. Esta vía define su linde meridional y en dicha franja de suelo libre se prevé áreas de ajardinamiento y acceso rodado a la parcela.
- 15 metros al linde frontal recayente a la calle *Societat Unió Musical*. Dicho vial define el linde occidental de la parcela, y en dicha franja de suelo libre sobre el que se prevé el acceso rodado principal de la nueva edificación, además de áreas ajardinadas.
- 13,80 metros al linde frontal recayente a la calle *Societat Unió Musical*. Dicho vial define también el linde septentrional de la parcela, y en dicha franja de suelo libre sobre el que se prevé áreas ajardinadas principalmente.

#### b) Separación entre edificaciones en una misma parcela

El presente ED define mediante un área de movimiento de cada uno de las alturas permitidas, la envolvente máxima volumétrica que deberá contener una edificación que se pretende única y singular.

Es importante señalar que su concepción única y singular no colisiona con la voluntad de una envolvente diversa y compleja que pueda resultar de la adición de diversos volúmenes edificatorios, ya que los parámetros definidos por el presente estudio así lo permiten.

De acuerdo con la función que los Estudios de Detalle tienen asignado en la legislación urbanística y el planeamiento general, dicha envolvente en este documento fijada, permite establecer las relaciones urbanísticas con el entorno urbano afectado y ordenar el desarrollo volumétrico del futuro edificio en la parcela. Se establecen la posición respecto los lindes, las alturas de cornisa, las alturas máximas previstas y su ubicación, y en consecuencia, se concreta el cumplimiento de los parámetros urbanísticos de aplicación.

Con todo, la adecuación del programa a implantar y su organización de acuerdo una concepción tipológica debe ser objeto del proyecto constructivo que se desarrolle con posterioridad. Deberá ser el proyecto de construcción que adaptándose a dicha envolvente máxima establezca en su caso, la ubicación y dimensión de patios interiores abiertos y/o cerrados, la profundidad de los posibles bloques y la separación entre ellos

#### 2.3.4. Ocupación de la edificación

La ocupación prevista en planeamiento vigente de acuerdo con el artículo V.2.5.1 modificado por la MpPPM es del 60%, lo que resulta un área de 7.462,37m<sup>2</sup>s



008252-12 MAR. 18

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno  
en sesión de

**AICEQUIP**  
arquitectos & ingenieros

Alcoy, 12 MAR 2018  
EL/LA SECRETARIO/A

28-05-18 / 29-05-18  
ESTUDIO DE DETALLE PARCELA Nº 2 "El Estellar"

Alcoy, La Secretaria  
Sonja Ferrero Cots

### 2.3.9. Espacios Libres de edificación interior a parcela

El presente ED establece un espacio libre mínimo del 40% del suelo de la parcela cuyo desarrollo es perimetral al ámbito de la parcela. La superficie mínima asignada en la delimitación definida por el presente documento es de 4.974,92m<sup>2</sup>s y sus distancias a lindes han sido detalladas en el apartado 2.3.3. *Posición de la edificación*

La voluntad de la presente propuesta es:

- Permitir una transición ordenada de espacio abierto que dote, dignifique y cualifique el entorno.
- Dicho espacio libre deberá quedar abierto a la trama urbana circundante de manera que sea manifiesta en su concepción la voluntad de incidencia social y participación urbana activa.
- Permitir una antesala abierta a la trama urbana que anticipe los valores proyectuales de la edificación singular que se pretende confiriendo a su entorno los valores de respeto medioambiental y alta calificación tecnológica, que deben ser propios e inherentes al proyecto que se implante.
- Permitir la adaptación topográfica del espacio libre circundante a los relieves preexistentes, de manera que se conserve y se la integración en el contexto urbano sirva para potenciar la percepción del territorio.
- Permitir un elevado grado de flexibilidad que garantice al proyecto arquitectónico que se implante una fácil y fluida la accesibilidad desde el exterior, tanto rodada como peatonal sin ser condicionada por las rasantes de los viales perimetrales.
- Garantizar la no incidencia con las edificaciones colindantes a la parcela objeto del estudio.

EL presente documento delimita el espacio libre interior de parcela y determina que su ordenación deberá ser ajardinada y arbolada como mínimo en un 50% de su ámbito, de acuerdo con artículo V.2.6.3 del PPM. El resto del ámbito se destinará a garantizar la accesibilidad al complejo edificatorio, tanto peatonal y rodado a la parcela y al bajo rasante, además de áreas de estacionamiento en superficie.

El diseño concreto así como las cotas de nivel interiores del espacio libre delimitado se fijarán a partir de los principios, criterios y determinaciones descritos por el proyecto arquitectónico que se desarrolle en la parcela objeto del ED.

Todo lo anteriormente expuesto aparece reflejado en los planos de ordenación O.01 y O.02 del presente ED.

### 2.3.10. Justificación de la no incidencia ni perjuicio a los colindantes a la parcela objeto del estudio

Las determinaciones incluidas en el presente ED no generan perjuicio a las edificaciones colindantes, de acuerdo con lo expuesto en los apartados justificativos anteriores.

Las edificaciones colindantes, edificios de viviendas y el Centro Educativo ubicados al noreste se sitúan separados a una distancia superior a la reglamentada respecto a las alineaciones exteriores de la parcela. Con todo, el presente ED incrementa las garantías de no afectación a colindantes ya que establece un retiro a lindes de la edificación futura de 15 y 13,80 metros respectivamente.

El complejo industrial existente al sureste del ámbito, se separa de la alineación exterior de parcela por un área de estacionamiento público además del vial existente. El ancho total del suelo destinado a red viaria es de 24 metros.



Además la industria existente se retira del linde de parcela. Se garantiza por tanto la no incidencia ya que se supera ampliamente la distancia mínima reglamentada.

En consecuencia, las determinaciones que se incluyen e constituyen el presente Estudio de Detalle no ocasionan perjuicio a los predios colindantes.

**2.4. RESUMEN NUMÉRICO. COMPARACIÓN DE PARÁMETROS**

	Superficie Parcela m2s	% ocupación	Ocupación m2s	Espacio Libre m2s	IEN	Edificabilidad (Sup.construida S/R computable) m2t	Nº max. Alturas
HMG-PPM-MpPPM	12.437,29	60,00%	7.462,37	4.974,92	1,5	18.655,94	III (IV en un 20% de la Sup.)
<b>ED</b>	<b>12.437,29</b>	<b>60,00%</b>	<b>7.462,37</b>	<b>4.974,92</b>	<b>1,5</b>	<b>18.655,94</b>	III (IV en un 20% de la Sup.)
Diferencia	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0

Sometido a información pública  
mediante anuncio en el D.O.G.V.  
nº de de

**00 8 2 5 2 - 1 2 MAR. 18**

Alcoy, **1 2 MAR. 2018**  
EL/LA SECRETARIO/A



València, febrero de 2018

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno  
en sesión de

  
Por Jordi Soler i Gimenez  
Arquitecto redactor

**28 -05- 18 / 29 -05- 18**

Alcoy, La Secretaría  
Sonia Ferrero Cots

