

06170--22 DIC. 09

Alcoi
EL/LA SECRETARIO/A

Secretaría General

MODIFICACIÓN PUNTUAL EN LA MANZANA CATASTRAL 98741

MANZANA COMPRENDIDA ENTRE LAS CALLES GABRIEL MIRÓ, JUAN GIL ALBERT,
MOSSÈN VICENT ALBORS Y SEVERINO ALBARRACIN.



DEL PLAN GENERAL DE ALCOI
(ALICANTE)

AJUNTAMENT DE ALCOI

NOVIEMBRE DE 2009

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

A. MORERA ARQUITECTES SLP.

26-03-10 / 15-04-10

Alcoi, La Secretaría
Sonia Ferrero Cots

AJUNTAMENT D'ALCOI
Secretaría General

INDICE

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

26170 -- 22 DIC. 03

Alcay. La Secretaría

Sonia Ferrero Cots



1.- MEMORIA INFORMATIVA

1.1.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

1.2.- PROMOTOR.

1.3.- ANTECEDENTES

1.4.- CONDICIONES GEOGRÁFICAS E INSTITUCIONALES DEL TERRITORIO

1.5.- ORDENACIÓN Y REGULACIÓN ACTUAL

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN

2.2.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

2.3.- ADECUACIÓN A LA NORMATIVA VIGENTE

2.4.- MANTENIMIENTO DEL EQUILIBRIO DE LAS DOTACIONES PÚBLICAS.

2.5.- CARÁCTER DE LA MODIFICACION.ADECUACION A LA ORDENACION ESTRUCTURAL.

2.6.- SISTEMA DE GESTION.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

3.- NORMAS URBANÍSTICAS

26 -03- 10 / 15 -04- 10

4.- PLANOS

Alcay. La Secretaría
Sonia Ferrero Cots

Anejo documental

Estudio de Integración Paisajística



Sometido a información pública
mediante anuncio número
nº de

06170 -- 22 DIC. 09

Alcay

ELTA SECRETARIA

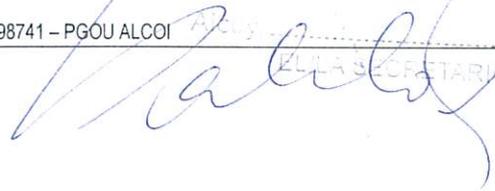
1.- MEMORIA INFORMATIVA

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

26 -03- 10 / 15 -04- 10

Alcay, La Secretaria
Sonia Ferrero Cots

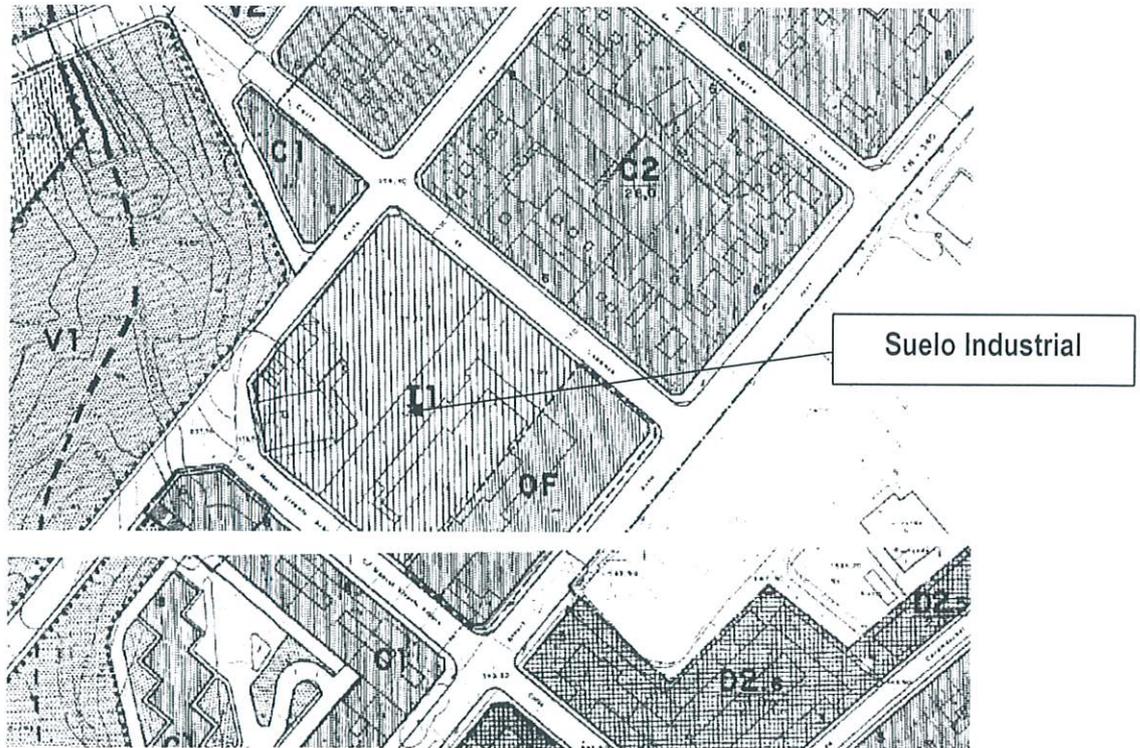




1.1. - OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

La presente **Modificación del Plan General de Alcoi en la manzana catastral 98741** tiene por objeto la **conversión de los solares de la manzana I-1, de uso industrial** en uso Residencial y Terciario.

El solar, situado en la confluencia de las Calles Gabriel Miro, Calle de Severino Albarracín y Calle de Mosen Vicens Albors, ocupa un 70% de la manzana, estando los solares que recaen a la Avenida Juan Gil Albert ya edificados.

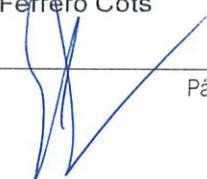


Reproducción Parcial Hojas SU10 y SU 16. Odenacion.Suelo Urbano y Urbanizable. Plan General Vigente.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

26 -03- 10 / 15 -04- 10

Alcoy, La Secretaría
Sonia Ferrero Cots



Formal y documentalente, la modificación propuesta afecta a los planos y a las normas urbanísticas del Plan General de Alcoi. En concreto a las normas referidas al a las Ordenanzas de Edificación Cerrada, zona C-1 y C2. Manzana Densa y Manzana Densa con Patio Central, respectivamente; y a los planos de ordenación pormenorizada, Hojas SU-10 y 16 y Alturas de la Edificación. Por ello, la documentación, adecuada al objeto concreto a que se destina, se integra por la Memoria Informativa y Justificativa, acompañada de las Normas Urbanísticas aplicables a los nuevos solares; y los planos informativos y de ordenación que delimitan la zona objeto de los cambios.

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

06170 -- 22 DIC. 09

Alcoi

EL/LA SECRETARIO/A



Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

26-03-10 / 15-04-10

Alcoi, La Secretaria
Sonia Ferrero Cots



03-70-22 DIO. 03

Modificación Puntual PARCELA CATASTRAL 98741 – PGOU ALCOI

EL/LA SECRETARIO/A

1.2. – PROMOTOR.

La presente Modificación Puntual del Plan General de Alcoi, con legitimación en el artículo 81.1 de la LUV, se formula a **iniciativa municipal** en relación al Convenio de finalidad Urbanística firmado el 7 de septiembre de 2009 y aprobado, con anterioridad por sesión plenaria celebrada el pasado 31 de Julio de 2009 (BOP nº 218 de 16 noviembre 2009), por el cual el Ayuntamiento dio el visto bueno a la viabilidad y conveniencia de esta modificación puntual del Plan General de Alcoi.

Alcoido, 20 de Julio de 2009
 Ayuntamiento Pleno
 en sesión de

1.3. – ANTECEDENTES.

26 -03- 10 / 15 -04- 10

El Plan General de Alcoi fue aprobado por la comisión territorial en el 20 de Julio de 1989 (publicado el, 18 de agosto del mismo año).

El Plan ha sufrido varias modificaciones puntuales, que no afectan al modelo territorial global ni al objeto de la presente propuesta:

009100	1	MPG	C/ESPRONCEDA, CID, SAN ISIDRO Y L'ALAMEDA, ZONA D-1.1, DOTACIONAL EDUCATIVO/1991.	RESOLUCION COPUT
				10/04/1991
				D.O.G.V.
00910001	2	MPG	RECALIFICACION DE UNA PARTE DE LA MANZANA DELIMITADA POR C/ESPRONCEDA, CID, SAN ISIDRO Y AVDA L'ALAMEDA/1997.	10/07/1991
				RESOLUCION CONSELLER
				10/10/1997
009905	3	MPG	EN EL P.P. LA BENIATA, ZONA LB, RECALIFICACION DE TERRENOS EN C/FILADA NAVARRESOS Y FILADA VERDS DE SUELO DOTACIONAL SOCIO-CULTURAL A INDUSTRIAL LUCRATIVO/2000.	D.O.G.V.
				19/11/1997
				RESOLUCION CONSELLER
009100	4	MPG	MANZANA RECAYENTE A C/PERU (LA VAGUADA)/2000.	20/03/2000
				D.O.G.V.
				09/05/2000
009100	5	MPG	NORMAS URBANISTICAS, CONSTRUCCION DE GARAJES Y APARCAMIENTOS PARA VEHICULOS/2001.	RESOLUCION CONSELLER
				09/03/2000
				D.O.G.V.
009100	6	MPG	CALIFICACION DEL SUELO EN EL ENTORNO DEL INSTITUTO DE FORMACION PROFESIONAL SITUADO EN LA ZONA DE COTES BAIXES, PARA SU AMPLIACION/2001.	05/06/2000
				AYUNTAMIENTO PLENO
				22/12/2000
009100		MPG		B.O.P.
				02/02/2001
				RESOLUCION CONSELLER
009100		MPG		10/01/2001
				B.O.P.
				26/07/2001

06170 - 22 DIC. 09

26-03-10 / 15-04-10

Alcoy

Modificación Puntual PARCELA CATASTRAL 98741 - PGOU ALCOI

Alcoy, La Secretaría

Sonia Ferrero Cots

EL/LA SECRETARIO/A

009100	7	MPG	DESCATALOGACION DEL CUARTEL DE INFANTERIA SITO EN C/ALZAMORA Y AUMENTO DE LA EDIFICABILIDAD/2001.	RESOLUCION CONSELLER
				27/07/2001
				D.O.G.V.
009100	8	MPG	POLIGONOS LA BENIATA Y SANT BENET PARA LA ADAPTACION DE VIALES A LA TOPOGRAFIA/2002.	RESOLUCION CONSELLER
				20/02/2002
				D.O.G.V.
009100	9	MPG	AMPLIACION DEL COLEGIO PUBLICO EL ROMERAL/2002.	RESOLUCION CONSELLER
				26/04/2002
				D.O.G.V.
009100	10	MPG	CALIFICACION DE 2 SOLARES SITOS EN C/GONZALO BARRACHINA, DE EQUIPAMIENTO A RESIDENCIAL EN MANZANA DENSA Y ESPACIO LIBRE/2002.	RESOLUCION CONSELLER
				21/10/2002
				D.O.G.V.
009100	11	MPG	CLASIFICACION DE PARCELA Y CATALOGACION DE EDIFICIO SITO EN LA C/COLON/2002.	RESOLUCION CONSELLER
				04/11/2002
				B.O.P.
009100	12	HMPPG	ZONA CASTELLAR, PDA. RIQUER ALT/2004.	RESOLUCION CONSELLER
				21/05/2004
				B.O.P.
009100	13	HMPPG	SECTOR S-1 " LA SOLANA DEL ALCOI"/2005.	RESOLUCION CONSELLER
				01/10/2004
				B.O.P.
009100	14	HMPPG	SECTORES 1, 2 y 3, SARGENTO-BARXELL DEL SUNP-4/2005.	RESOLUCION CONSELLER
				17/01/2005
				B.O.P.
009100	15	MPG	MODIFICACION PUNTUAL EN SUELO NO URBANIZABLE, ARTICULOS 552 Y 556/2005.	RESOLUCION CONSELLER
				28/02/2005
				B.O.P.
009100	16	MPG	C/SANTA TERESA JORNET Y VIAL DE NUEVA APERTURA/2006.	RESOLUCION CONSELLER
				03/11/2005
				B.O.P.
009100	17	MPG	ARTICULOS 483 Y 484 DE LA NORMATIVA URBANISTICA, ZONAS ESPECIALES, ZONA CB (COITES BAIXES) Y ZONA LB (LA BENIATA)/2006.	RESOLUCION CONSELLER
				26/12/2005
				B.O.P.
009100	18	MPG	PUNTUAL EN MANZANA C/OLIVER, BENIMARFULL, MESTRE J. RIBERA MONTES Y METGE MANUEL RODRIGUEZ/2007.	AYUNTAMIENTO PLENO
				27/10/2006
				B.O.P.
009100	19	MPG	PUNTUAL DE LA PARCELA DE LA ESTAMBRERA, C/BALMES Nº16 a Nº 20/2007.	AYUNTAMIENTO PLENO
				27/11/2006
				B.O.P.
009100	18	MPG	PUNTUAL EN MANZANA C/OLIVER, BENIMARFULL, MESTRE J. RIBERA MONTES Y METGE MANUEL RODRIGUEZ/2007.	AYUNTAMIENTO PLENO
				26/01/2007
				B.O.P.
009100	19	MPG	PUNTUAL DE LA PARCELA DE LA ESTAMBRERA, C/BALMES Nº16 a Nº 20/2007.	AYUNTAMIENTO PLENO
				20/02/2007
				B.O.P.
009100	19	MPG	PUNTUAL DE LA PARCELA DE LA ESTAMBRERA, C/BALMES Nº16 a Nº 20/2007.	AYUNTAMIENTO PLENO
				19/02/2007
				B.O.P.

06170--22 DIC. 09

Modificación Puntual PARCELA CATASTRAL 98741 - PGOU ALCOI

[Handwritten signature]
LA SECRETARIA

				02/03/2007
009100	20	MPG	NORMATIVA URBANISTICA ZONAS VERDES, ARTICULOS 478 y 479/2007.	RESOLUCION CONSELLER
				06/03/2007
				B.O.P.
				11/06/2007
009100	21	HMPPG	COTES ALTES, SUNP-2/2007.	RESOLUCION CONSELLER
				02/02/2007
				B.O.P.
				08/11/2007
				B.O.P.
				08/11/2007

La estructura urbana de Alcoi tiene una actividad industrial muy ligada al núcleo de población, históricamente las industrias se han ubicado entre la trama urbana residencial del casco urbano, en algunos casos como la zona norte o sur constituyen áreas homogéneas de uso industrial, que con el tiempo ha ido cambiando la industria relacionada con la actividad textil y ha girado entorno a las actividades del sector servicios.

El Plan General de 1989 respetó la ubicación de las industrias dentro de la trama urbana y compatibilizó el uso residencial con el industrial. Con el tiempo y la evolución de la industria manufacturera los suelos industriales intercalados en la trama urbana han caído en desuso, como es el caso que nos ocupa. La necesidad de buscar mejores comunicaciones y espacios más accesibles, así como de mayor tamaño ha influido en la decadencia de estas actividades dentro de la trama urbana del núcleo capital de Alcoi.

En suma, el PGOU enunció el criterio de "especialización funcional" que no es otra cosa que la idea de traslado y concentración de las industrias a polígonos periféricos, pero luego reconoce la imposibilidad de abordar de forma rotunda esa directriz y optó por un reconocimiento de múltiples asentamientos y la permanencia de situaciones indeseadas de mezcla de usos incompatibles.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

26 -03- 10 / 15 -04- 10

Alcoi, La Secretaria
Sonia Ferrero Cots



[Handwritten signature]



Las dificultades de encontrar suelos alternativos y la falta de decisión en la programación de los traslados dejaría pendiente un problema secular de implicaciones enormes, tanto sanitarios como formales y funcionales, que constituye, sin duda, el nudo gordiano de la urbanística alcoyana.

El punto crítico de esta cuestión radicaba entonces en la intervención sobre los barrancos a su paso por la ciudad. Este espacio era clave porque en ese lugar en el que se formó históricamente el tejido industrial alcoyano. Ese proceso tuvo dos características esenciales. En primer lugar, por el hecho de que de facto la implantación de los usos industriales en los barrancos, más allá de las necesidades energéticas originales, supuso la designación de una tácita zonificación de usos que creó un tejido industrial complejo que se definía por la creación de conjuntos de industrias especializadas que se agrupaban para intercambiar sus capacidades y producir coordinadamente.

La colonización de vivienda económica o marginal a mitad de los recorridos de acceso hacia los llanos de los ensanches y la ubicación en esa misma posición de los grandes conjuntos fabriles modernos, haría que los barrancos fuesen "otra ciudad" ignorada a la que la ciudad ortodoxa dio la espalda desde siempre.

La destrucción de una parte importante de esos conjuntos en el tramo del Barchell reacondicionado por la Confederación Hidrográfica ha roto aquel esquema estructural y ha abierto la dinámica de sustitución de tejidos industriales. Es ahora cuando aquello que pudo parecer una quimera hasta hace bien poco podrá ser abordado con seriedad, y es ahora cuando el estrato superior de las industrias del barranco del Barchell empieza a vislumbrar y materializar en algún caso la imprescindible operación de traslado de sus instalaciones.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

26 -03- 10 / 15 -04- 10

Alcoy, La Secretaria
Sonia Ferrero Gots



26-03-10 / 15-04-10

Alcoi, La Secretaría
Sonia Ferrero Cots

Alcoi

EL LA SECRETARIO/A

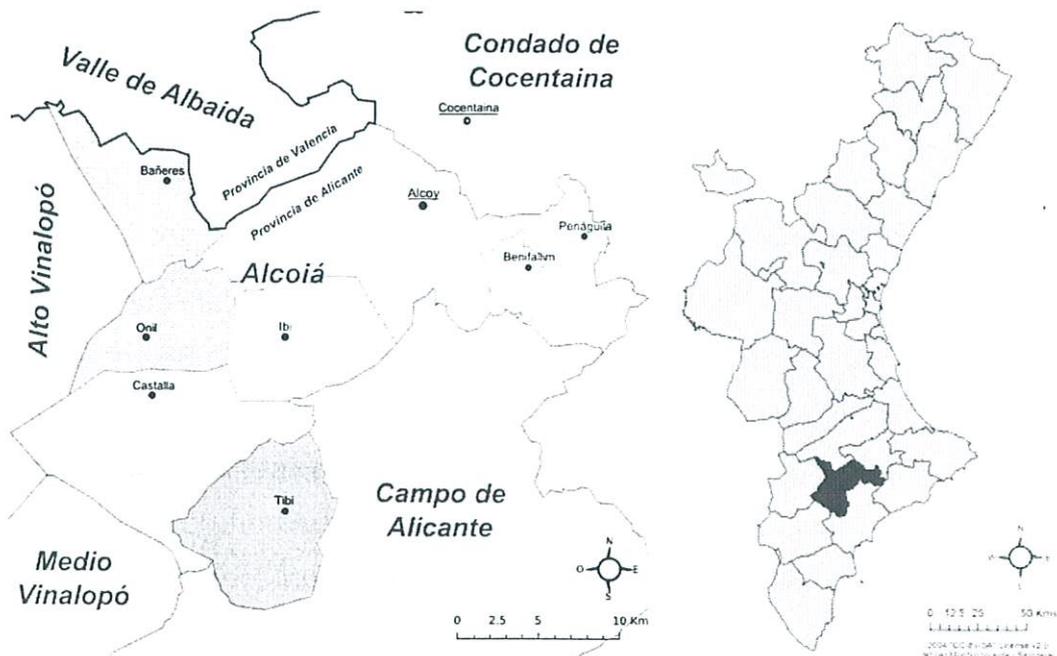
1.4. – CONDICIONES GEOGRÁFICAS E INSTITUCIONALES DEL TERRENO.

Las **condiciones geográficas**. El municipio de Alcoi se encuentra en la Comarca de L'Alcoiá en el norte de la Provincia de Alicante, Alcoi es el núcleo principal con la mayor población y densidad de habitantes de la comarca. Cuenta con un superficie de 129,9 km².

La comarca de L'Alcoiá es una comarca del interior de la Comunidad Valenciana y se divide en dos subcomarca claramente diferenciadas: la Hoya de Castalla, al sur, y el Valle de Alcoi, al norte.

El Alcoià es una comarca que se divide en dos sub-comarcas claramente diferenciadas, separadas por la Sierra del Menejador. Al noreste encontramos la subcomarca del Valle de Alcoi, que comprende el valle húmedo donde se encuentra la capital, Alcoi, y donde discurre el curso alto del río Serpis. Al suroeste, la subcomarca de la Hoya de Castalla, una planicie rodeada de montañas, de carácter más seco. Por su parte, Bañeres es un municipio que queda al margen de las dos subcomarca, ya que físicamente pertenece a la comarca del Alto Vinalopó.

En líneas generales se trata de una comarca muy montañosa, en el interior de la cual se encuentran varias sierras y Parques Naturales, como es el caso de la Sierra de Mariola, la Font Roja, así como parte de la Sierra de Aitana.



El municipio de Alcoi es limítrofe con los siguientes municipios:

26-03-10 / 15-04-10

Alcoy

Modificación Puntual PARCELA CATASTRAL 98741 - PGOU ALCOI

Alcoy, La Secretaría
Sonia Ferrero Cots

Bañeres, Benifallim, Benilloba, Bocairente, Cocentaina, Ibi, Jijona, Onil, Penáguila y Torremanzanas.

A continuación mostramos los enclaves de municipios cercanos:

	Norte: Cocentaina, Muro de Alcoy	
Oeste: Bañeres, Onil, Castalla	Alcoy	Este: Benilloba, Penáguila
	Sur: Ibi, Jijona	

La presente modificación afecta a un área de suelo clasificado por las Normas Urbanísticas como **Urbano. Calificación I-1, Industrial. Manzana Cerrada**. En términos genéricos, de acuerdo con los planos que integran el instrumento de planeamiento general que rige en el Municipio de Alcoi.

Es por ello que el presente documento modificativo tiene entre su objeto la conversión de la parcela industrial intercalada en la trama urbana en una parcela de uso residencial.

La superficie de la parcela cuyo uso se modifica tiene una superficie, aproximadamente, de 7.382 m²s, con una forma rectangular, que se encuentra ubicada en la confluencia de las Calles Gabriel Miro, Calle de Server Albarracín y Calle de Mosen Vicent Albors

En cuanto a la topografía, en el ámbito de actuación existe un desnivel de 10 m entre la Calle Gabriel Miró y la Avenida de Juan Gil Albert, las Calles de Server Albarracín y de Mosen Vicent Albors tienen un desnivel de 3 metros aproximadamente.

06170--29 DIC/03

Modificación Puntual PARCELA CATASTRAL 98741 - PGOU ALCOI

ALCOI
EL/LA SECRETARIO/A

Las **condiciones geotécnicas** del terreno aparecen como adecuadas para el tipo de edificación y el uso que se pretende cambiar (Residencial y Terciario).

En cuanto a las **condiciones institucionales**, tanto la delimitación como las condiciones de ordenación del suelo urbano que nos ocupa se encuentran en las Normas Urbanísticas del de Planeamiento Municipal de Alcoi, aprobado el año 1989.

Por la tipología residencial ya construida en la manzana, en el lado que recae en la Avenida Juan Gil Albert, y el entorno nos encontramos con la tipología de Manzana densa C-1 y Manzana con patio central C-2

Salvo lo expuesto, no consta que afecte al objeto de la actuación propuesta planificaciones sectoriales o Planes de Acción Territorial de otras Administraciones Públicas. Tampoco inciden planeamientos de municipios colindantes, ni otras normativas sectoriales.

La estructura de la propiedad, en el ámbito de la modificación, no está muy disgregada.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

26-03-10 / 15-04-10

Alcoi, La Secretaria
Sonia Ferrero Cots



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Sonia Ferrero Cots', written over the typed name.

26 -03- 10 / 15 -04- 10

Alcoy

EL/LA SECRETARIO/A

Modificación Puntual PARCELA CATASTRAL 98741 – PGOU ALCOY, La Secretaría

Sonia Ferrero Cots

1.5.- ORDENACIÓN Y REGULACIÓN ACTUAL.

Las **Normas Urbanísticas** aplicables en las manzanas colindantes de **Suelo Urbano** en el casco urbano del municipio de Alcoy son la siguientes:

Zona C1. Manzana Densa

Ordenanza :	Edificación Cerrada
Uso Característico:	Vivienda Colectiva o unifamiliar
Tipología	Edificación entre medianeras
Parcela Mínima	150 m2s
Frente mínimo a vial o calle	6 m
Círculo mínimo inscrito	6 m
Ocupación sobre rasante	100%
Ocupación bajo rasante	100%
Fondo máximo	según plano
Número de Plantas	Máxima: según plano alturas, en la zona 6 (Altura 20m) Mínima: según plano menos una.

Artículos de las ordenanzas del PGOU 367 al 372.

Zona C2. Manzana Con patio Central

Ordenanza :	Edificación Cerrada
Uso Característico:	Vivienda Colectiva o unifamiliar
Tipología	Edificación entre medianeras
Parcela Mínima	150 m2s
Frente mínimo a vial o calle	6 m
Círculo mínimo inscrito	6 m
Ocupación sobre rasante	100%
Ocupación bajo rasante	100%
Fondo máximo	Según Plano, en la manzana colindante 28m
Número de Plantas	Máxima: según plano alturas, en la zona 6 (Altura 20m) Mínima: según plano menos una.

Artículos de las ordenanzas del PGOU 373 al 379.

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA



Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

26 -03- 10 / 15 -04- 10

Alcoy, La Secretaría
Sonia Ferrero Cots



2.1.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACION.

La conveniencia y oportunidad de esta propuesta de modificación del Plan General de Alcoi, que tiene por objeto la sustitución del suelo industrial ,ubicado en un entorno claramente residencial, en suelo residencial para dar continuidad a los usos del entorno.

El presente documento incluye, por tanto, la delimitación del ámbito afectado y una regulación específica en el mismo de los referidos parámetros para el uso residencial.

2.2.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.

El contenido de la modificación, que afecta únicamente a la ordenación pormenorizada , como más adelante se justifica, del Plan General de Alcoi , aplicables en la mencionada manzana del Suelo Urbano .

La conversión de suelos industriales a otros usos viene recogida en el Planeamiento Vigente , la ley 16/2005 de 30 de diciembre, reguladora de la actividad urbanística, y por el Decreto 67/2006, de 19 de Mayo , del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (ROGTU) y sus posteriores modificaciones.

En concreto, el artículo 205 apartado 3 . Limitaciones de la edificabilidad, nos remite al artículo 141 del mismo decreto pues estamos en un suelo urbano de uso industrial El artículo de 141 del ROGTU en relación al artículo 63 de la Ley Urbanística Valenciana, que se reproduce a continuación por su trascendencia en esta modificación que se propone:

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

26 -03- 10 / 15 -04- 10

Alcoi, La Secretarí
Sonia Ferrero Gots



Alcoy
EL/LA SECRETARIO/A

Artículo 141. Límites a la potestad de planeamiento (en referencia al artículo 63 de la Ley Urbanística Valenciana).

Cuando en el suelo urbano el planeamiento modifique una zona de ordenación de uso dominante industrial, terciario o dotacional privado, para atribuirle un uso dominante de carácter residencial, se observarán las siguientes reglas:

- a) Se delimitará un área de análisis de densidad y dotaciones, que incluya la zona en que se modifica el uso, con características funcionales equivalentes a un sector y de superficie equivalente, como mínimo, a cuatro veces el área a recalificar.
- b) Se obtendrá el índice de edificabilidad residencial de referencia, como cociente entre la edificabilidad residencial prevista por el planeamiento en el ámbito de análisis definido en el apartado anterior y la superficie del mismo menos la superficie de la zona objeto de recalificación.
- c) El índice de edificabilidad residencial máximo a aplicar a la zona a recalificar será el resultante del cálculo realizado en el apartado anterior. La zona a recalificar se delimitará, salvo excepciones debidamente justificadas, con los ejes de las calles o plazas que lo configuren.
- d) El índice de edificabilidad terciaria se establecerá en función de las necesidades de la nueva zona residencial, sin que pueda superarse el 25 por ciento de la edificabilidad residencial resultante del cálculo anterior ni la edificabilidad terciaria media del área de análisis, excluida la zona a recalificar.
- e) Las dotaciones públicas en el sector objeto de recalificación deberán mantener o superar la proporción existente en el área de análisis entre las dotaciones públicas y la edificabilidad residencial.
- f) Las modificaciones de planeamiento para transformar uso industrial a terciario en suelo urbano no podrán incrementar el techo construido autorizado por el planeamiento, sin perjuicio de las reservas que proceda efectuar para aparcamiento o la ampliación de viales públicos requeridos por los nuevos usos implantados.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

26 -03- 10 / 15 -04- 10

Alcoy, La Secretaría
Sonia Ferrero Cots



26 -03- 10 / 15 -04- 10

Alcoy, La Secretaría Puntual PARCELA CATASTRAL 98741 – PGOU ALCOI
Sonia Ferrero Cots

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

06170 -- 22 Dic. 03

Alcoy

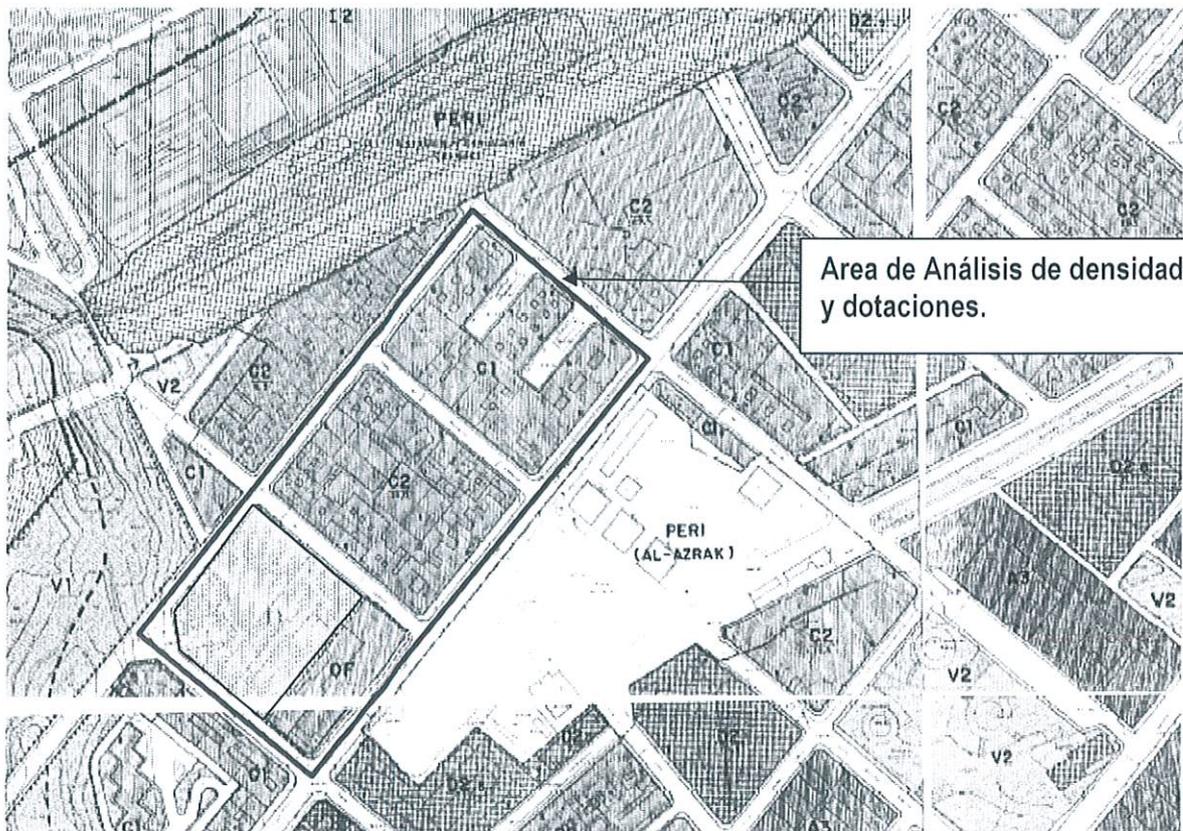
EL/LA SECRETARIO/A

2.3.- ADECUACIÓN A LA NORMATIVA VIGENTE.

A tenor de lo establecido en el artículo 205. 3 en relación al art. 141 del ROGTU, se ha procedido a lo siguiente:

2.3.1.- Se delimitará un área de análisis de densidad y dotaciones, que incluya la zona en que se modifica el uso, con características funcionales equivalentes a un sector y de superficie equivalente, como mínimo, a cuatro veces el área a recalificar.

Si observamos el entorno de la manzana industrial, tenemos manzanas con tipología C-1 y Manzanas con tipología C-2, por su forma de forma regular característica del ensanche de Alcoy se ha tenido en cuenta las manzanas colindantes al noreste de la zona tal como se refleja en la figura adjunta.



Area de Análisis de densidad
y dotaciones.

061702-22 EIO. 03

26-03-10 / 15-04-10

Modificación Puntual PARCELA CATASTRAL 98741 - PGOU ALCOI

Alcoy

EL/LA SECRETARIO/A

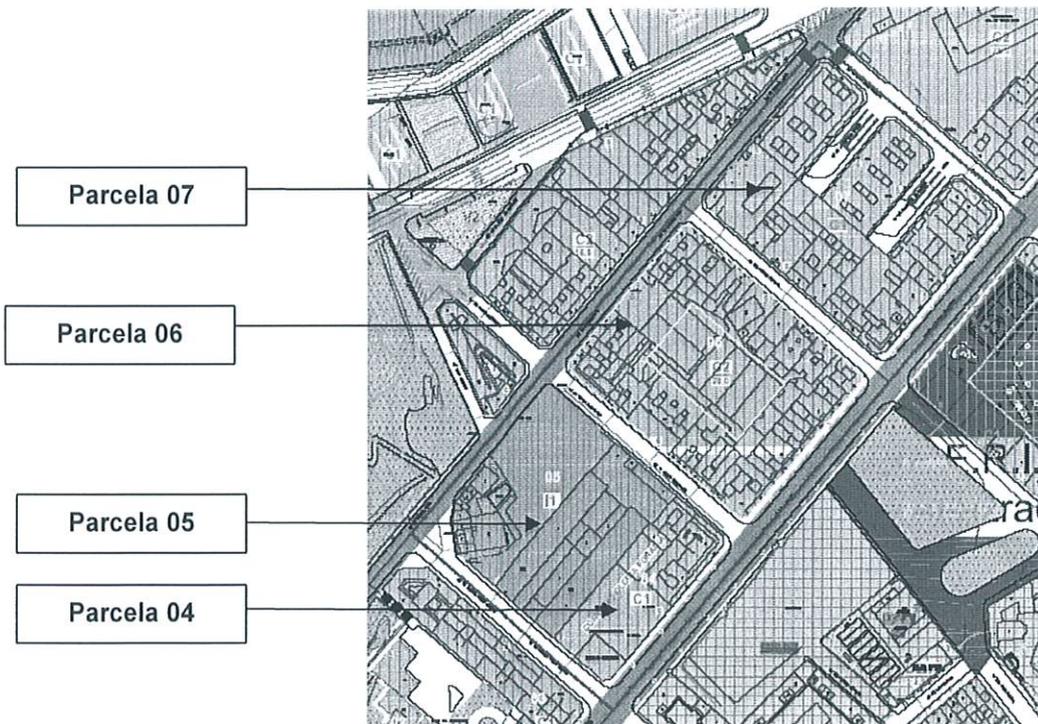
Alcoy, La Secretaría
Sonia Ferrero Cots

La superficie de la zona objeto de la modificación es de 7.382 m2s, por lo que el área con características funcionales equivalentes a un sector tendría que tener una superficie mínima de:

$$7.382 \text{ m}^2 \times 4 = 29.528,00 \text{ m}^2$$

Si tenemos en consideración el área propuesta de estudio, tenemos la siguiente tabla

PARCELA	SUPERFICIE	USO	ALTURAS	EDIF RES	EDIF IND
04	3.135,00	RES	9,00	28.219,59	
05	7.382,00	IND	3,00		22.146,00
06	10.597,00	RES	DE 6 A 8	58.017,95	
07	9.000,00	RES	DE 6 A 8	54.001,20	
RESTO (RV)	11.356,00	DOT			
TOTAL	41.470,00			140.238,74	22.146,00



Por lo tanto la superficie a estudiar es superior a cuatro veces la zona a recalificar.

26 -03- 10 / 15-04- 10

Alcoy. La Secretaría Puntual PARCELA CATASTRAL 98741 – PGOU ALCOI
Sonia Ferrero Cois

06170-22 DIC. 03

2.3.2.- Se obtendrá el índice de edificabilidad residencial de referencia, como cociente entre la edificabilidad residencial prevista por el planeamiento en el ámbito de análisis definido en el apartado anterior y la superficie del mismo menos la superficie de la zona objeto de recalificación.

De la siguiente tabla obtenemos el índice de edificabilidad residencial de referencia:

PARCELA	SUPERFICIE	USO	ALTURAS	EDIF RES	EDIF IND
04	3.135,00	RES	9,00	28.219,59	
05	7.382,00	IND	3,00		22.146,00
06	10.597,00	RES	DE 6 A 8	58.017,95	
07	9.000,00	RES	DE 6 A 8	54.001,20	
RESTO (RV)	11.356,00	DOT			
TOTAL	41.470,00			140.238,74	22.146,00

La superficie del ámbito menos la superficie de la zona objeto de recalificación es

$$41.470 \text{ m}^2\text{s} - 7.382 \text{ m}^2\text{s} = 34.088 \text{ m}^2\text{s}$$

La edificabilidad residencial calculada es de 140.238,74 m²t, por lo tanto el **Índice de Edificabilidad Residencial de Referencia** será:

$$140.238,74 \text{ m}^2\text{t} / 34.088 \text{ m}^2\text{s} = 4,11 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$$

2.3.3.- El índice de edificabilidad residencial máximo a aplicar a la zona a recalificar será el resultante del cálculo realizado en el apartado anterior. La zona a recalificar se delimitará, salvo excepciones debidamente justificadas, con los ejes de las calles o plazas que lo configuren.

Por lo tanto si el área a recalificar es de 7.382 m²s y la edificabilidad de 4,11 m²t/m²s el máximo techo alcanzable de la modificación será:

$$7.382 \text{ m}^2\text{s} \times 4,11 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s} = 30.370 \text{ m}^2\text{t}.$$

Todos los m²t pueden destinarse el uso residencial, incluso las plantas bajas.

26-03-10 / 15-04-10

Modificación Puntual PARCELA CATASTRAL 98741 - PGOU ALCOI

Alcoy,

Alcoy, La Secretaría
Sonia Ferrero Cots

EL/LA SECRETARIO/A

Superficie de las parcelas edificables:

Parcela	Superficie (m2s)	Total (m2s)
1	1236	
2	1270	
3	1207	
4	1185	4898

Máximo techo alcanzable en la ordenación propuesta:

Parcela	Superficie (m2s)	Total (m2t)
1	1236	7.416
2	1270	7.620
3	1207	7.242
4	1185	7.110
	Total	29.388

Cabe recordar que la edificabilidad establecida en el Convenio Urbanístico aprobado en el Ayuntamiento tiene un carácter de máximo, por lo tanto aunque no se alcanza la misma con la ordenación propuesta se sigue cumpliendo el convenio.

En cuanto a los criterios de delimitación del ámbito se ha tenido en cuenta el artículo y se ha delimitado el área con los ejes viarios.

26 -03- 10 / 15 -04- 10

Alcoy, La Secretaria
Sonia Ferrer

Calificación Puntual PARCELA CATASTRAL 98741 - PGOU ALCOI

00170-23 DIC. 03

EL LA SECRETARIA

2.3.4.- El índice de edificabilidad terciaria se establecerá en función de las necesidades de la nueva zona residencial, sin que pueda superarse el 25 por ciento de la edificabilidad residencial resultante del cálculo anterior ni la edificabilidad terciaria media del área de análisis, excluida la zona a recalificar.

El uso terciario se permite en las plantas bajas lo que representa un sexto de la edificabilidad que no supera el 25% del techo máximo total.

2.3.5.- Las dotaciones públicas en el sector objeto de recalificación deberán mantener o superar la proporción existente en el área de análisis entre las dotaciones públicas y la edificabilidad residencial.

El único suelo dotacional en la zona es el destinado a viario del Plan General, concretamente 11.356 m2s, que si los dividimos por la edificabilidad residencial del área de análisis tenemos lo siguiente:

$$11.356 \text{ m2s dot} / 140238,74 \text{ m2t residencial} = 0,0809761 \text{ m2s dot} / \text{m2t res}$$

Como la edificabilidad máxima residencial que establece el convenio se aumenta en 30370 m2t, debemos incrementar al menos para mantener la proporción el suelo dotacional en

$$0,0809761 \text{ m2s dot} / \text{m2res} \times 30370 \text{ m2t} = \underline{\underline{2.459,24 \text{ m2s}}}$$

Para el caso que nos ocupa se diseña una nueva calle rodada paralela a la Avda. Juan Gil Albert y Calle Gabriel Miro, otra peatonal perpendicular a esta última y un suelo dotacional de equipamiento múltiple MD en la manzana C.2 (Manzana con patio central).

DOTACIONAL	SUPERFICIE (M2S)
Viaro rodado	1113
Viaro Peatonal 1	370
Viaro Peatonal 2	263
Equipamiento D.2.4	722
Total nuevo suelo dotacional	2468

06170--22510.03

26-03-10 / 15-04-10

Modificación Puntual PARCELA CATASTRAL 98741 - PGOU ALCOI

Alcoy

EL/LA SECRETARIO/A

Alcoy, La Secretaría
Sonia Ferreró Cots

2.4.- MANTENIMIENTO DEL EQUILIBRIO DE LA DOTACIONES PÚBLICAS.

El art. 94.2 de la LUV exige garantizar el mantenimiento del equilibrio de las dotaciones públicas ante las modificaciones del planeamiento:

“2. Las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio de las dotaciones públicas, suplementando en su caso la red primaria y secundaria de dotaciones de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos en esta Ley.”

Ya hemos demostrado que no solo se mantiene el equilibrio de las dotaciones públicas sino que este aumenta respecto a la situación del PGOU de 1989, antes de la modificación.

Justificación del cumplimiento del artículo 207 del ROGTU en esta modificación

Artículo 207. Parque público de red primaria (en referencia a los artículos 40, 52 y 63 de la Ley Urbanística Valenciana).

1. El Plan General deberá prever una dotación de parque público de red primaria de naturaleza urbana, en proporción no inferior a 5 metros cuadrados por habitante. En este estándar no computarán los parques públicos naturales resultantes de las nuevas clasificaciones de suelo en virtud de lo previsto por el artículo 13.6 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.

2. Cualquier modificación puntual de Plan de ámbito superior a una manzana completa y todo plan modificativo, que incrementen la capacidad poblacional respecto del planeamiento vigente, deberá suplementar la dotación de parque público de red primaria siempre que el Plan General vigente no tenga ningún exceso sobre la dotación mínima prevista como parques de red primaria del apartado 1 precedente. En estos supuestos, el estándar aplicable será el mínimo indicado en el apartado anterior.

Si nos atenemos a la memoria del Plan General. Documento Programa de Actuación en su apartado 2.3 Zonas Verdes. Sistema General, encontramos la justificación de la entonces vigente Ley del Suelo de 5 m2 por habitante que hoy en día tal como vemos es vigente:

Necesidades de Zona de PQL según PGOU 89

35,40 Ha

Población prevista por el plan = $354.000 \text{ m}^2 / 5 \text{ m}^2 = 70.800$ habitantes.

Calculo de la Red Primaria de Zonas Verdes Prevista en el Plan General

IDENTIFICACION	NOMBRE	SUPERFICIE	TOTAL
V1	ZONA VERDE BENISAIDO	56300,00	
V2	ZONA VERDE PROLONGACION DE ENTENZA	12000,00	
V3	ZONA VERDE PECHINA	36000,00	
V4	ZONA VERDE EL TOSSAL	36000,00	
V5	ZONA VERDE VIADUCTO	10000,00	
V6	Zona Verde Puente de San Jorge	21000,00	
V7	Zona Verde Puente Cristina	26500,00	
V8	Zona Verde Barranquet de Soler	20000,00	
V9	Zona Verde Barchell	111390,00	
V10	Zona Verde Puente de Fernando Reig	15000,00	
V11	Zona Verde la Beniata	28000,00	
V12	Zona Verde Carretera de Alicante	31000,00	
V13	Zona Verde El Collado	40000,00	
	TOTAL ZONAS VERDES DE RED PRIMARIA		443190,00

Si tenemos en cuenta la previsión del Plan General y el requerimiento de la ley del suelo de entonces y el ROGTU de ahora existe una diferencia de

$$443.190 - 354.000 = 89.190 \text{ m}^2$$

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

Si tenemos en cuenta la modificación propuesta

26 -03- 10 / 15 -04- 10

Los m² de techo residencial que aumentamos 29388 m²

Alcoy, La Secretaría
Sonia Ferrero Cots

Ratio de m²/ vivienda 100 m²/ viv.

Número de viviendas = 294 viviendas

Ratio de habitantes por vivienda 2,1 hab viv. (Artículo 108 del ROGTU)

061707-22 BIC. 03

26-03-10 / 15-04-10

Alcay

Modificación Puntual PARCELA CATASTRAL 98741 - PGOU ALCOI

EL/LA SECRETARIO/A

Alcay, La Secretaría
Sonia Ferrero Cots

Incremento de la capacidad poblacional = 617 habitantes

Necesidad de PQL = 617 x 5 = 3087 m2s de PQL

Si parece a priori que la previsión de PQL en el Plan General de 1989 pueda justificar la formulación de esta modificación puntual pues hay un exceso de 89.190 m2s, mientras que el requerimiento para la modificación es de 3087 m2s.

2.5- CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN.ADECUACION A LA ORDENACION ESTRUCTURAL.

El objeto de la modificación es doble:

- a) **Se modifica el uso** establecido en el planeamiento vigente en la parcela objeto de la modificación de industrial a residencial y terciario que se corresponde con el USO GLOBAL RESIDENCIAL esa parte del casco urbano.

La parcela no alcanza la superficie de manzana equivalente establecida por la LUV y el ROGTU, por lo que es claro que la justificación de este cambio parece obligada ya que realmente lo que hacemos es acomodar el uso global a la parcela con uso incompatible (industrial) con el residencial o terciario.

La definición de uso global, a la que se refiere el artículo 141 del ROGTU viene establecida en el artículo 106 del mismo reglamento :

1. Las zonas de uso global o dominante se denominaran zonas primarias.
2. En suelos urbanos y urbanizables, y en función de su uso o del tipo edificatorio dominante, las zonas primarias se ajustarán a las siguientes categorías básicas:
 - a) Uso residencial, que podrá tener alta, media o baja densidad.
 - b) Uso terciario, que podrá destinarse a uso comercial, logístico, de ocio, de servicios o mixto.
 - c) Uso industrial, que podrá destinarse a industria pesada, media o ligera.
3. Se podrán utilizar otras caracterizaciones dominantes para describir estos usos y tipos edificatorios básicos.

4. Para cada una de estas zonas primarias se establecerán las zonas de ordenación pormenorizada compatibles que se remitirán al Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística, según lo dispuesto en el artículo 49.3 de la Ley Urbanística Valenciana. El régimen de usos detallado se contendrá en cada una de las zonas de ordenación compatibles y tendrá carácter de ordenación pormenorizada. Definirá los usos preferentes, los compatibles y los prohibidos.

5- Las zonas primarias en el Suelo No Urbanizable se corresponderán con las establecidas en la Ley que regula este suelo.

El cambio de uso se considera cambio de la ordenación pormenorizada a tenor de lo establecido en el artículo 37 apartado e) ,de la ley 16/2005, Urbanística Valenciana que define los elementos de la ordenación pormenorizada.

Artículo 37. Ordenación pormenorizada

1. La ordenación pormenorizada incluye todas las determinaciones que, de modo preciso y detallado, completan la ordenación estructural para el ámbito territorial al que se refieren, y, en particular, las siguientes:

- a) Delimitación de las Unidades de Ejecución, siempre que no se modifique el área de reparto ni el aprovechamiento tipo.
- b) Establecimiento de la red secundaria de reservas de suelo dotacional público.
- c) Fijación de alineaciones y rasantes.
- d) Parcelación de terrenos o régimen para parcelarlos en función de los tipos edificatorios previstos.

e) Asignación de usos y tipos pormenorizados en desarrollo de las previstas por la ordenación estructural.

f) Regulación de las condiciones de la edificación de cada zona de ordenación, sobre y bajo rasante, como edificabilidad, altura, número de plantas, retranqueos, volúmenes y otras análogas.

g) Ordenanzas generales de edificación.

h) En suelo residencial, identificación de las parcelas que han de quedar afectas a la promoción de viviendas sociales o criterios para concretarlas en la reparcelación, de conformidad con lo que determine la ordenación estructural.

2. Las decisiones sobre la ordenación pormenorizada corresponden al Municipio. La competencia para la aprobación definitiva de los planes que sólo se refieran a la ordenación pormenorizada corresponde al Ayuntamiento.

b) **Se modifica la edificabilidad de la manzana** con la modificación propuesta.

hemos pasado de una zona I1 a manzanas con tipología C1 y C2.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

26 -03- 10 / 15 -04- 10

Alcoy, La Secretaría
Sonia Ferreró Gots



00178--22 DIC 03

26-03-10 / 15-04-10

Alcoy

Modificación Puntual PARCELA CATASTRAL 98741 - PGOU Alcoi

EL/LA SECRETARIO/A

Alcoy, La Secretaría
Sonia Ferrero Cots

A tenor de lo establecido en el artículo 36 f, esta nueva regulación de la edificabilidad, altura y número de plantas es una determinación de la ordenación pormenorizada.

El plan general de Alcoi no identifica áreas de reparto en el suelo urbano, ni determina el aprovechamiento urbanístico, por lo que aplicaremos el 56.4 de la ley 16/2005 para el cálculo del aprovechamiento tipo.

4. En suelo urbano con urbanización consolidada el aprovechamiento tipo podrá fijarse refiriéndolo a parcelas netas según su zonificación, expresando la edificabilidad mínima autorizada en ellas, susceptible de aumentarse mediante transferencias voluntarias de aprovechamiento hasta la altura y ocupación máximas permitidas. Cuando el Plan General utilice esta técnica, tanto la edificabilidad mínima como la máxima habrán de ser viables y adecuadas a la morfología del entorno urbano y quedar debidamente reguladas en sus condiciones volumétricas y de uso.

Y el artículo 118 del ROGTU y 113 concordante,

Artículo 118. Criterios especiales para la determinación y cálculo del aprovechamiento tipo en suelo urbano (en referencia al artículo 56 de la Ley Urbanística Valenciana).

1. En suelo urbano con urbanización consolidada el aprovechamiento tipo podrá fijarse refiriéndolo a parcelas netas según su zonificación, expresando la edificabilidad mínima autorizada en ellas, susceptible de aumentarse mediante transferencias voluntarias de aprovechamiento hasta la altura y ocupación máximas permitidas. Cuando el Plan General utilice esta técnica, tanto la edificabilidad mínima como la máxima habrán de ser viables y adecuadas a la morfología del entorno urbano y quedar debidamente reguladas en sus condiciones volumétricas y de uso. Alternativamente, se estará a lo dispuesto en el artículo 113 de este Reglamento.

2. En suelo urbano incluido en unidad de ejecución su aprovechamiento tipo será la edificabilidad bruta de dicha unidad, calculada conforme a los criterios establecidos en el artículo anterior.

3. En todo caso, y aun cuando el Plan no lo exprese, el aprovechamiento tipo comporta para toda parcela urbana un excedente respecto a su aprovechamiento objetivo que permita la cesión gratuita de suelo dotacional colindante necesario para dotarla de la condición de solar, con el que formará área de reparto.

Para la delimitación del área de reparto utilizamos el artículo 113 del ROGTU.

Artículo 113. Criterios para la delimitación de áreas de reparto en suelo urbano (en referencia al artículo 55 de la Ley Urbanística Valenciana).

1. Las áreas de reparto en suelo urbano no consolidado, se delimitarán de manera análoga a las correspondientes al suelo urbanizable, no siendo obligada la adscripción de suelos dotacionales públicos de la Red Primaria o Estructural a aquéllas.

2. En suelo urbano consolidado, en defecto de previsión expresa del Plan, integrará el área de reparto cada solar, o en su caso, cada parcela de destino privado, junto con el suelo dotacional colindante que le confiere la condición de solar o que sea preciso para dotarle de ella mediante su urbanización, de acuerdo con las condiciones mínimas que fije el Plan. Cuando esa urbanización fuera común a varios solares o parcelas, la superficie de suelo dotacional colindante, requerida para entender delimitada el área de reparto, será la que, siendo más próxima a dichos solares o parcelas, les corresponda a cada uno de ellos, en proporción a su respectivo aprovechamiento objetivo.

3. Los suelos urbanos con destino dotacional público, no incluidos en unidades de ejecución y para los cuales el planeamiento no haya atribuido aprovechamiento objetivo, tendrán el resultante de la media ponderada de los aprovechamientos referidos al uso predominante del polígono fiscal en el que resulten incluidos.

4. En la delimitación de áreas de reparto para ámbitos donde existan edificaciones consolidadas los Planes Parciales podrán, para las parcelas consolidadas por la edificación, delimitar para cada una de ellas un área de reparto uniparcelaria, asignándose a la parcela aprovechamientos tipo acordes con el tipo edificatorio correspondiente a la edificación consolidada, de conformidad con lo regulado en el artículo 29 de la Ley Urbanística Valenciana. La delimitación de áreas de reparto uniparcelarias constituye ordenación pormenorizada que desarrolla la estructural, sin que se considere modificación de ésta cuando se ajusten a lo determinado en dicho artículo.

Antes de la modificación tenemos lo siguiente:

Superficie del solar I1 = 7.382 m2s

Edificabilidad de la parcela 22.146 m2t

Superficie de suelo dotacional necesario para dotar a las parcelas la condición de solar = 0 m2s

Aprovechamiento tipo (Art. 113 ROGTU)

Aprovechamiento tipo = 3,00 m2t/m2s

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
 en sesión de

26 -03- 10 / 15 -04- 10

Alcoy, La Secretaría
 Sonia Ferrero Cots

Después de la modificación tenemos

Superficie solares modificación = 4.898 m2s

Edificabilidad modificación = 29.388 m2t

Superficie del área de estudio = 7382 m2s

Superficie de suelo dotacional necesario para dotar a las parcelas la condición de solar = 1746 m2s (viario peatonal + viario rodado)

Aprovechamiento tipo (Art. 113 Rogtu)

Edificabilidad nuevas parcelas = 29.388 m2t

Área de reparto = 4.898 + 2468 = 7366 m2s



(Handwritten signature of Sonia Ferrero Cots)



3.- NORMAS URBANÍSTICAS

Zona C1. Manzana Densa

Ordenanza :	Edificación Cerrada
Uso Característico:	Vivienda Colectiva o unifamiliar
Tipología	Edificación entre medianeras
Parcela Mínima	150 m2s
Frente mínimo a vial o calle	6 m
Circulo mínimo inscrito	6 m
Ocupación sobre rasante	100%
Ocupación bajo rasante 100%	
Fondo máximo	según plano
Número de Plantas	Máxima: según plano alturas, en la zona 6 (20m altura) Mínima: según plano menos una.

Artículos de las ordenanzas del PGOU 367 al 372.

Zona C2. Manzana Con patio Central

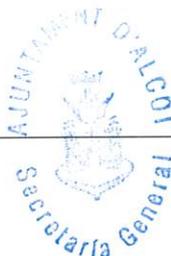
Ordenanza :	Edificación Cerrada
Uso Característico:	Vivienda Colectiva o unifamiliar
Tipología	Edificación entre medianeras
Parcela Mínima	150 m2s
Frente mínimo a vial o calle	6 m
Circulo mínimo inscrito	6 m
Ocupación sobre rasante	100%
Ocupación bajo rasante 100%	
Fondo máximo	Según Plano, en la manzana colindante 28m
Número de Plantas	Máxima: según plano alturas, en la zona 6. Mínima: según plano menos una.

Artículos de las ordenanzas del PGOU 373 al 379.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

26-03-10 / 15-04-10

Alcoy, La Secretaria
Sorria Ferrero Cots



4.- PLANOS

Sometido a información pública
mediante anuncio en el D.O.G.V.
nº 03

06170 -- 22 DIC. 03

ALCOI
EL/LA SECRETARIO/A

PLANOS DE INFORMACIÓN

- I.1.- PLANO DE SITUACIÓN
- I.2.- PLANO DE ORDENACIÓN. CLASIFICACIÓN DE SUELO:
ORDENACIÓN VIGENTE.

PLANO DE ORDENACIÓN

- 0.1.- PLANO DE ORDENACIÓN. SU 10 .REFUNDIDO.
- 0.2.- PLANO DE ORDENACION. SU16. REFUNDIDO.
- 0.3.- PLANO DE ORDENACION. ALINEACIONES Y RASANTES
- 0.4.- PLANO DE ORDENACION. SECCIONES

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

26 -03- 10 / 15 -04- 10

Alcoi, La Secretaria
Sonia Ferrero Cots

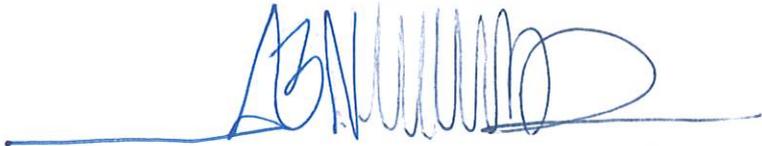


A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Sonia Ferrero Cots', written over the typed name.

Formal y documentalmente, la presente modificación afecta a los planos de ordenación SU10 y SU16 del Plan General de Alcoi, por lo que se incluyen junto a los planos de información, a fin de identificar el término municipal y el suelo urbano y como se recoge en el instrumento de planeamiento vigente, el plano de ordenación modificado, incluyendo el área modificada. Además se acompaña un plano de secciones con el fin de justificar las alturas y su integración con el entorno.

En Dénia para Alcoi , NOVIEMBRE de 2009

El Técnico Redactor



Fdo.: Alberto Bruno Morera Domínguez
A. Morera Arquitectes SLP.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

26 -03- 10 / 15 -04- 10

Alcoy, La Secretaría
Sonia Ferrero Cots



Sometido a información pública
mediante el procedimiento nº
20170-722 B12.03
Alcoy
EL/LA SECRETARIO/A



087707-22 DIC. 03

Modificación Puntual PARCELA CATASTRAL 98741 – PGOU ALCOI

EL/LA SECRETARIO/A

Legislación aplicable y abreviaturas.

- **LUV:** Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana.
- **LOTPP:** Ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat Valenciana, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.
- **LSNU:** Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, del Suelo No Urbanizable.
- **ROGTU:** Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, modificado por el Decreto 36/2007, de 13 de abril.
- **RPCV:** Decreto 120/2006, de 11 de agosto, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana.
- **LPCCA** Ley 2-2006 , de 5 de mayo, de Prevención de la Contaminación y Calidad Ambiental,
- **PGOU.:** Plan General de Alcoi, aprobadas definitivamente por Resolución del Conseller de fecha 20 de julio de 1989 y publicado en el DOGV el 18 de agosto de 1989.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

26 -03- 10 / 15 -04- 10



Alcoi, La Secretaria
Sonia Ferrero Cors



Sometido a información pública
mediante el D.O.G.V.

06/170 - 22 DIC. 09

Alcoy, La Secretaría
General

[Handwritten signature]
Secretaría General



Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

26-03-10 / 15-04-10

Alcoy, La Secretaría
Sonia Ferrero Cots

AYUNTAMIENTO D'ALCOI
26 NOV 2009
D'Arquitectura

CONFORME:
L'Arquitecte Municipal

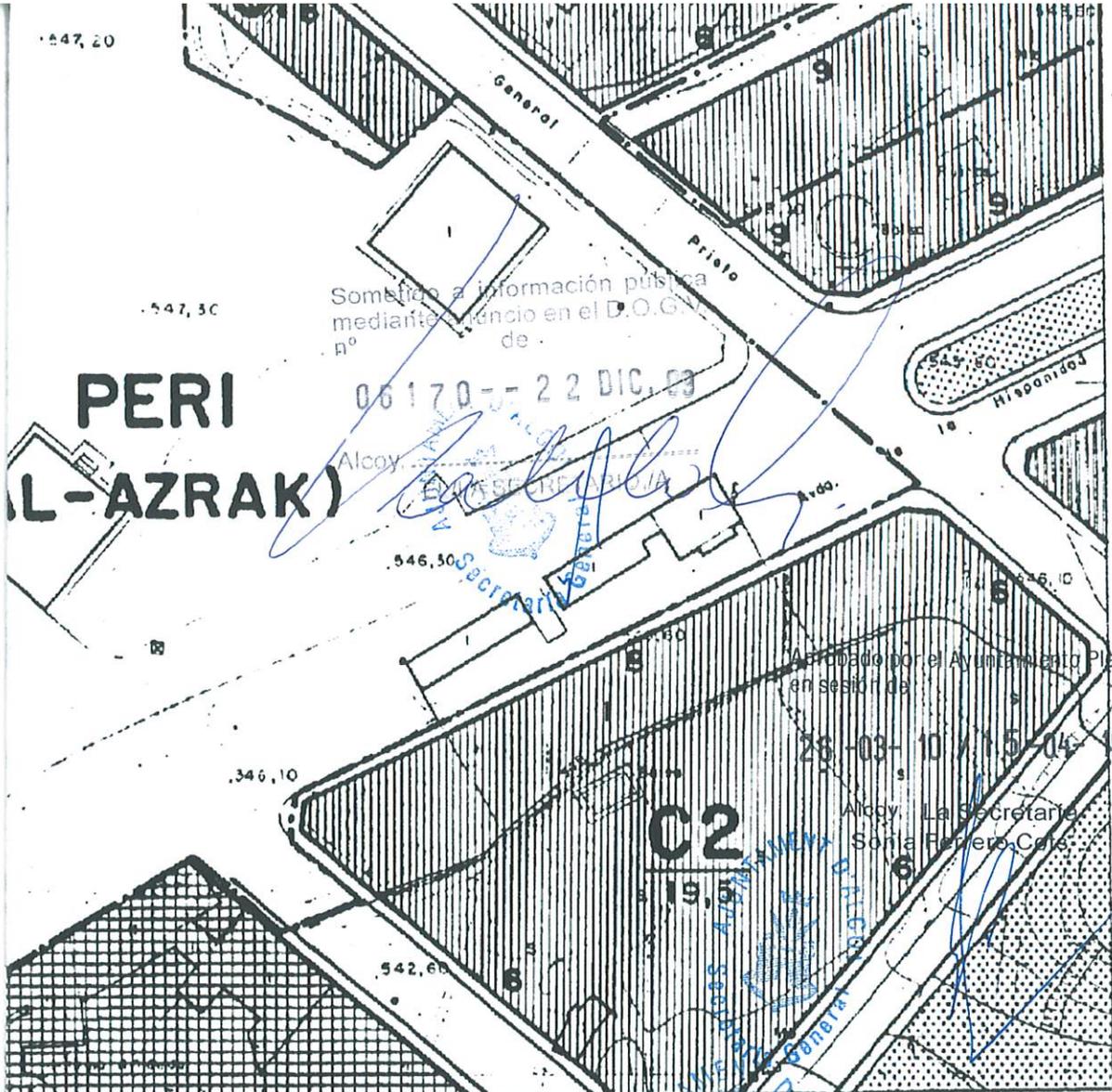
[Handwritten signature]

AYUNTAMIENTO D'ALCOI
Secretaría General

ÁREA DE ANÁLISIS DE DENSIDAD Y DOTACIONES
Sup. 41.470 m2

REVISION	FECHA	JUSTIFICACION DE LA REVISION	DIBUJADO POR:	COMPROBADO POR:
00	NOV/09		E. HERNÁNDEZ	A. MORERA

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALCOI EN MANZANA CATASTRAL Nº 98741 DEL T.M. DE ALCOI (ALICANTE)			Ref. PL-007-09
SITUACION Manzana sita entre C/ Gabriel Miró, C/ Severi Albarracín y C/ Mossen Vicent Alhors			Esc. 1/5.000
PLANO DE INFORMACIÓN SITUACIÓN			Fecha NOV/2009
A. MORERA ARGUMENTES S.L. <i>[Handwritten signature]</i> Alberto B. Morera Domínguez			Núm. 1-1

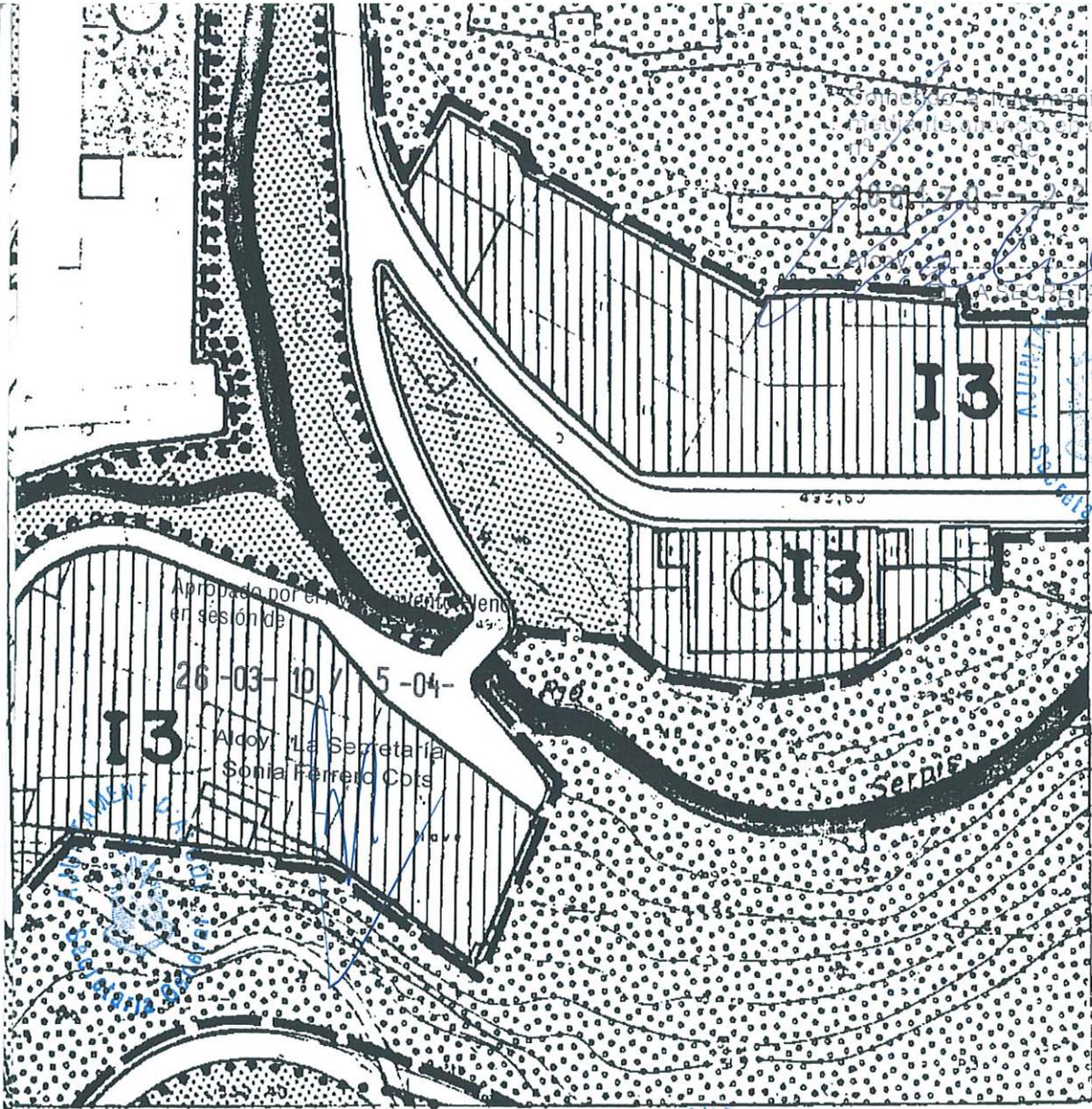


**CEL. LENTISSÍM AJUNTAMENT D'ALCOI
PLA GENERAL D'ORDENACIO URBANA**

<p>de Caminos: RIA DE VILLAR O: ESTELLES</p>	<p>ORDENACION</p> <p>FORME Arquitecte Municipal</p> <p>DETALLE SUELO URBANO Y URBANIZABLE</p>	<p>SU 10</p> <p>ESCALA 1:1.000</p> <p>0 10 20 30</p>
----------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------

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

<p>MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALCOI EN MANZANA CATASTRAL Nº 98741 DEL T.M. DE ALCOI (ALICANTE)</p>		<p>Ref. PL-007-09</p>
<p>SITUACION Manzana sita entre C/ Gabriel Miró, C/ Severi Albarracín y C/ Mossen Vicent Albors</p>	<p>Esc. 1/1.000</p>	
<p>PLANO DE ORDENACIÓN ORDENACION SUELO URBANO Y URBANIZABLE.HOJA SU-10. REFUNDIDO</p>	<p>Fecha NOV/2009</p>	
<p>A. MORERA ARQUITECTES S.L. Almerio B. Morera Domínguez</p>	<p>Alcoy M.I. AYUNTAMIENTO DE ALCOI</p>	<p>Núm. 0-1</p>



Administración pública
del D.O.G.V.

DIC. 09

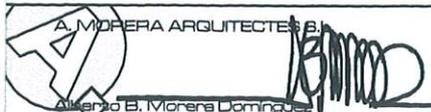
SECRETARÍA

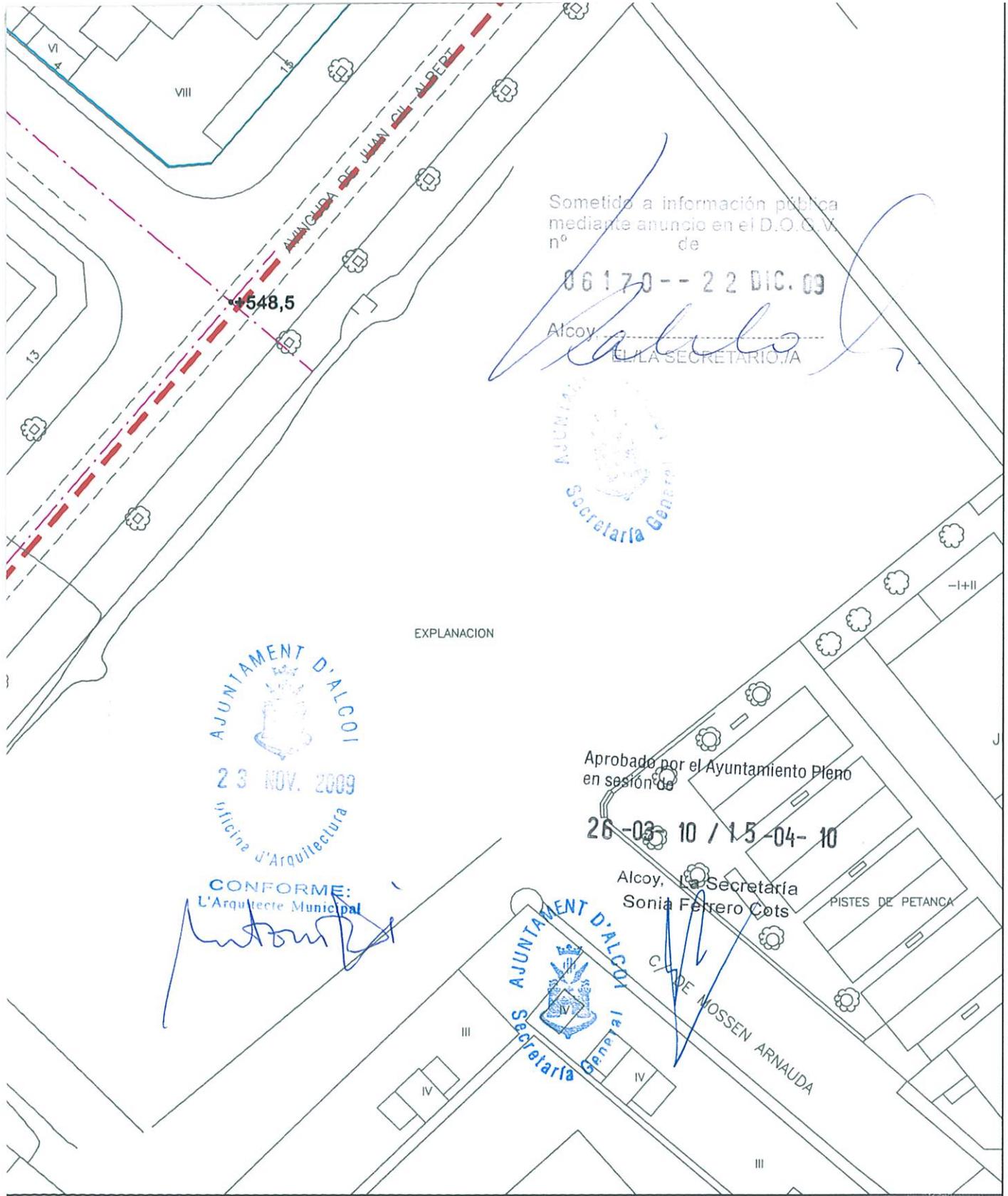
SECRETARÍA General

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

<p>de Caminos. RIA DE VILLAR o: ESTELLES</p> <p>RO - 1999</p>	<h2>ORDENACION</h2> <p>CONFORME: Arquitecte Municipal</p> <h3>DETALLE SUELO URBANO Y URBANIZABLE</h3>	<h2>SU 16</h2> <p>ESCALA 1:1.000</p> <p>0 10 20 30</p>
---------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------

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

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALCOI EN MANZANA CATASTRAL Nº 98741 DEL T.M. DE ALCOI (ALICANTE)		Ref. PL-007-09
SITUACION Manzana sita entre C/ Gabriel Miró, C/ Severi Albarracín y C/ Mossen Vicent Albors		Esc. 1/1.000
PLANO DE ORDENACIÓN ORDENACION SUELO URBANO Y URBANIZABLE.HOJA SU-16. REFUNDIDO		Fecha NOV/2009
		Núm. 0-2



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

06170 -- 22 DIC. 09

Alcoy, *[Signature]*
SECRETARIA GENERAL



EXPLANACION



CONFORME:
L'Arquitecte Municipal

[Signature]

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

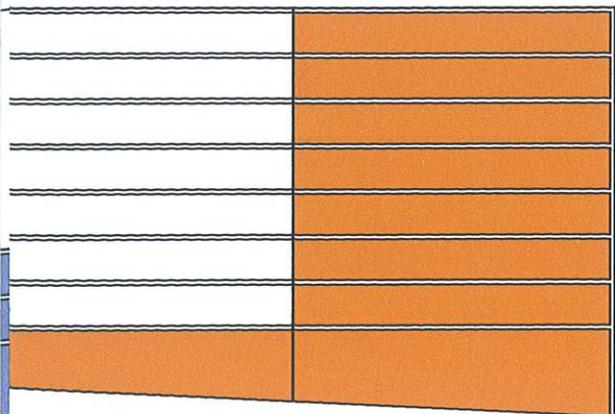
26-03-10 / 15-04-10

Alcoy, La Secretaria
Sonia Ferrero Cots



REVISION	FECHA	JUSTIFICACION DE LA REVISION	DIBUJADO POR:	COMPROBADO POR:
00	NOV/09		E. HERNÁNDEZ	A. MORERA
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALCOI EN MANZANA CATASTRAL Nº 98741 DEL T.M. DE ALCOI (ALICANTE)				Ref. PL-007-09
SITUACION Manzana sita entre C/ Gabriel Miró, C/ Severi Albarracín y C/ Mossen Vicent Albors				Esc. 1/500
PLANO DE ORDENACION ALINEACIONES Y RASANTES				Fecha NOV/2009
 Alberto B. Morera Domínguez			M.I. AYUNTAMIENTO DE ALCOI 	
				Núm. 0-3

2'



+547.9

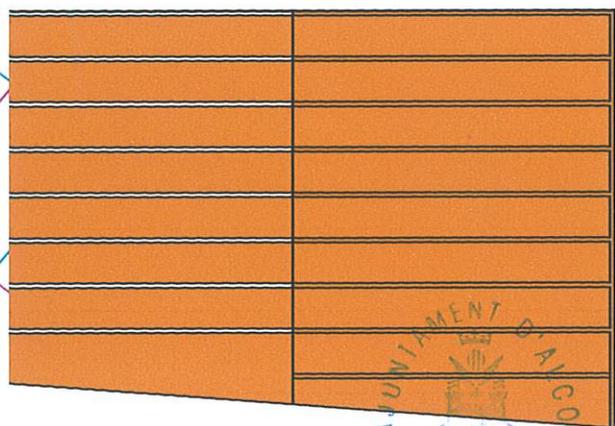
Sometido a información pública mediante anuncio en el D.O.G.V. nº de

061707-22 DIC. 09

Alcoy

EL/LA SECRETARIO/A

3'



+548.0

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

26-03-10 / 15-04-10

Alcoy, La Secretaria Sonia Ferreiro Cots

AJUNTAMENT D'ALCOI
23 NOV. 2009
Oficina d'Arquitectura

CONFORME:
L'Arquitecte Municipal

AJUNTAMENT D'ALCOI
Secretaria General

REVISION	FECHA	JUSTIFICACION DE LA REVISION	DIBUJADO POR:	COMPROBADO POR:
00	NOV/09		E. HERNÁNDEZ	A. MORERA

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALCOI EN MANZANA CATASTRAL Nº 98741 DEL T.M. DE ALCOI (ALICANTE)

Ref. PL-007-09

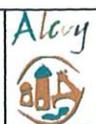
SITUACION Manzana sita entre C/ Gabriel Miró, C/ Severi Albarracín y C/ Mossen Vicent Albors

Esc. 1/500

PLANO DE ORDENACION SECCIONES

Fecha NOV/2009

A. MORERA ARQUITECTES S.L.
Alberto B. Morera Domínguez



M.I. AYUNTAMIENTO DE ALCOI

Núm. 0-4