

26 -01- 07 / -6 -02- 07

Joy. La Secretaria
Sonia Ferrero Cots

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ALCOY

MANZANA: C/ OLIVER

Memoria informativa y justificativa



PROMOTOR

INMUEBLES EL SERPIS, S.L.

26 -01- 07 / - 6 -02- 07

Alcoy, La Secretaría
Sonia Ferrero Cots

Sumario

A.- MEMORIA INFORMATIVA

1. ANTECEDENTES
2. INFORMACION URBANISTICA.
 - 2.1 ÁMBITO TERRITORIAL.
 - 2.2 PLANEAMIENTO VIGENTE.
3. ANALISIS CRÍTICO DE LA SITUACION ACTUAL.

B.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.

1. JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA DE MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL.
2. DESCRIPCION DE LA PROPUESTA MODIFICATIVA.
3. ADECUACION A LAS DETERMINACIONES DE LA LEY URBANÍSTICA VALENCIANA Y DEL REGLAMENTO DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA.

C.- NORMAS URBANISTICAS

D.- ANEXO: ANTEPROYECTO DE URBANIZACION.

1. MEMORIA.
2. MEDICIONES Y AVANCE DE PRESUPUESTO.
3. PLANOS.

26 -01- 07 / -6 -02- 07

Alcoy, La Secretaría
Sonia Ferrero Cots



A handwritten signature in blue ink, written over the stamp and the text 'Sonia Ferrero Cots'.

MEMORIA INFORMATIVA

1. ANTECEDENTES
2. INFORMACION URBANISTICA.
 - 2.1 ÁMBITO TERRITORIAL.
 - 2.2 PLANEAMIENTO VIGENTE.
3. ANALISIS CRÍTICO DE LA SITUACION ACTUAL.

26 -01- 07 / - 6 -02- 07

Alcoy: La Secretaría
Sonia Ferrero Cots

1.- ANTECEDENTES

El Ayuntamiento de Alcoy ha venido tramitando expediente de modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana sobre la manzana comprendida entre las calles "Oliver", "Benimarfull", "Mestre José Ribera Montes" y "Metge Manuel Rodríguez". El citado expediente obtuvo el acuerdo de sometimiento a información pública por el Pleno de la Corporación celebrado en fecha de 16 de diciembre de 2005. La información pública se realizó mediante inserción del correspondiente anuncio en el diario El Mundo, de 11 de enero de 2006 y en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana de 12 de enero de 2006. Durante el citado periodo no se presentó ninguna alegación. En fecha de 24 de febrero de 2006 el Ayuntamiento, reunido en Pleno, acordó la aprobación provisional y la remisión del expediente a la Consellería de Territorio y Vivienda. La Consellería, mediante escrito del Director Territorial de Alicante fechado en 7 de abril de 2006, hizo notar, entre otros aspectos, la necesidad de aplicar, en adelante y debido a la fecha de finalización del periodo de información pública, las determinaciones de la Ley Urbanística Valenciana.

La Ley de la Generalitat Valenciana 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana (en adelante LUV), entró en vigor encontrándose en periodo de información pública el expediente de modificación puntual citado por lo que, de conformidad con lo establecido en el número 1 de la Disposición Transitoria Primera de la LUV, resultarían de aplicación las previsiones de la misma a la tramitación subsiguiente del expediente señalado.

Con posterioridad a la entrada en vigor de la LUV, ha sido aprobado y publicado el Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (en adelante ROGTU), que añade nuevas perspectivas a los cambios introducidos por la LUV. En estas condiciones, ha parecido más apropiado y coherente iniciar una nueva tramitación de la modificación puntual indicada, ajustándola, desde un principio, a las determinaciones de la LUV y del ROGTU.

En este sentido, resulta significativo destacar como, entre las novedades introducidas por la LUV, el artículo 81.2 faculta a los particulares a solicitar, del Ayuntamiento, modificaciones de Plan General "mediante la presentación de la documentación técnica necesaria a este fin". Esta facultad se acompaña con la prohibición, expresa, de tramitar proposiciones particulares "simulando que se trata de iniciativas formuladas de oficio", lo que viene a imponer la aparición del promotor particular de una modificación de plan cuando, por la propiedad del suelo o por cualquier otra circunstancia de la que se pueda inferir un interés legítimo, el impulso de la misma le resulte atribuible. De conformidad con los criterios legales señalados, este documento de modificación puntual del Plan

Modificación Puntual del Plan General de ALCOY (Manzana: c/Oliver)

PROMOTOR: INMUEBLES EL SERPIS, S. L.

General de Ordenación Urbana de Alcoy se presenta acompañando la solicitud que, al respecto, realiza la mercantil "INMUEBLES EL SERPIS, S.L." al Ayuntamiento de Alcoy.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

26 -01- 07 / - 6 -02- 07

Alcoy. La Secretaría
Sonia Ferrero Cots



26 -01- 07 / - 6 -02- 07

2.- INFORMACION URBANISTICA

2.1.- Ámbito territorial.

El ámbito territorial del presente proyecto de Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Alcoy está constituido por la manzana configurada por las calles "Oliver", "Benimarfull", "Mestre José Ribera Montes" y "Metge Manuel Rodríguez". La superficie de la citada manzana alcanza la cifra de 4.955,15 metros cuadrados.

2.2. Planeamiento vigente.

El Plan General de Ordenación Urbana de Alcoy fue aprobado, definitivamente, mediante Resolución del Honorable Sr. Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes dictada en fecha de 20 de julio de 1989, publicándose en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana de 18 de agosto del mismo año. Las Normas Urbanísticas se publicaron en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante de 14 de septiembre de 1989.

2.2.1. Clasificación y calificación urbanística.

El Plan General clasifica el suelo correspondiente a esta modificación puntual como suelo urbano. Dentro del suelo urbano, la calificación aplicable es la relativa al *uso industrial, ordenanza industrial tipo I-2*.

Las determinaciones propias de la clasificación y calificación citadas vienen recogidas en el Capítulo 3, relativo al uso industrial, del Título 6 del Plan General de Ordenación Urbana, que precisa la Normativa de Usos y, más específicamente, en los artículos comprendidos entre el 290 y el 302, ambos inclusive.

Los citados artículos, literalmente transcritos, dictaminan lo siguiente:

CAPÍTULO 3: USO INDUSTRIAL

Artículo 290.- Definición

1.- Es el correspondiente a los establecimientos destinados a la obtención o transformación de materias primas o derivadas de éstas, incluyendo el almacenaje, envasado, transporte y distribución de dichos productos.

2.- Se incluyen en este uso los almacenes destinados a la guarda, conservación y distribución de materias primas o manufacturadas que suministren a mayoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores, exceptuando los almacenes de venta directa al público o los anejos a comercial y oficinas.

ALCOY, La Secretaría
Sonja Ferrero Cots

Artículo 291.- Clases

Dentro del uso industrial y en función de la actividad que desarrollen, se establecen las siguientes clases de industrias, (utilizando para ello la clasificación Nacional de Actividades Empresariales):

- 1. Artesana*
- 2. Pequeñas industrias y talleres*
- 3. Industria ligera*
- 4. Pesada*
- 5. Agropecuaria*
- 6. Almacenaje y comercio mayorista*

Artículo 292.- Compatibilidad con otros usos

1.- La compatibilidad con otros usos queda condicionada al estricto cumplimiento de las condiciones ambientales contenidas en la Sección 6ª del Título V a las que, con carácter general, está sometida cualquier actividad, sin perjuicio de los usos que se consideren expresamente compatibles con el característico de cada zona en las ordenanzas particulares.

Artículo 293.- Licencias de apertura y funcionamiento

La apertura y funcionamiento de todo tipo de industria queda condicionada a la correspondiente licencia de actividad otorgada por el Ayuntamiento, sin perjuicio de la concesión de otras autorizaciones que hayan de ser concedidas por otros organismos competentes.

Artículo 294.- Normativa supramunicipal de aplicación

Todas las instalaciones industriales deberán cumplir las disposiciones generales sobre la materia, el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo y las condiciones que se establecen en la presente Normativa. Dichas instalaciones deberán siempre realizarse bajo la dirección de un técnico legalmente competente.

Artículo 295.- Acceso directo desde vías de tráfico intenso

Las industrias de superficie superior a 150 metros cuadrados no podrán tener acceso directo desde las vías de tráfico rápido e intenso.

Artículo 296.- Cómputo de superficie

La superficie que ocupa una industria viene fijada por la suma de superficies de todos los locales y espacios destinados a esta actividad. Los destinados a usos complementarios (oficinas, venta y exposición, etc.) no sobrepasarán el 15% del total de la superficie construida.

Artículo 297.- Aseos

Dispondrá de aseos independientes para los dos sexos, a razón de un retrete, un urinario, un lavabo y una ducha por cada grupo de veinte obreros o fracción superior a diez y por cada 500 m² de superficie construida o fracción superior a 250 m².

Artículo 298.- Dimensiones

- 1.- Las escaleras con pasos y pasillos de circulación general tendrán un ancho mínimo de 1 metro cuando den acceso a un local con capacidad para 50 puestos de trabajo; y de 10 cm más por cada 25 puestos de trabajo más o fracción, con un límite máximo de 1,5 m.*
- 2.- Los locales de producción o almacenaje en los que radiquen puestos de trabajo, tendrán un volumen mínimo de 12m³ por trabajador.*

Artículo 299.- Características constructivas

Todos los paramentos interiores, así como los pavimentos serán impermeables y lisos. Los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles y las estructuras resistentes al fuego y de características tales que no permitan llegar al exterior ruidos ni vibraciones.

Artículo 300.- Cómputo de potencia

La potencia electromecánica está determinada por la suma de las potencias de los motores que accionen las maquinarias y aparatos y se expresará en caballos de vapor (CV). No computará la de las instalaciones de aire acondicionado, ventilación y aparatos elevadores de personas.

Artículo 301.- Dotación de aparcamiento

Se dispondrá de una plaza por cada 5 trabajadores o por cada 100 m² de superficie construida.

Artículo 302.- Carga y descarga

1.- En industrias con superficie construida superior a 500 m², se dispondrá de una zona de carga y descarga en el interior de la parcela, edificio o local, con superficie suficiente para estacionar un camión con bandas perimetrales de 0,80 cm.

2.- En industrias con superficie construida mayor de 1000 m², se dispondrá de otra plaza de descarga por cada 1000 m² de superficie construida o fracción superior a 500 m².

3.- El Ayuntamiento podrá establecer una Ordenanza reguladora de la carga y descarga de mercancías con limitaciones específicas en cuanto a horas de servicio, tipo de capacidad de los vehículos, clases de mercancías o cualquier otro extremo que considere conveniente.

Se completan estas determinaciones, para el ámbito que nos ocupa, con las recogidas en la Sección 3, relativa a las industrias en edificación aislada, del Capítulo 5, Ordenanza Industrial, del Título 7, que contempla las Normas particulares en Suelo Urbano y, de forma concreta, en los artículos comprendidos entre el 450 y el 456, ambos inclusive.

Estos artículos están redactados del siguiente tenor:

SECCIÓN 3: Industrias en edificación aislada**Artículo 450.- Ámbito de aplicación**

El ámbito de aplicación de estas Normas será el grafiado como tal en los planos de calificación del suelo, señalado con la abreviatura I2.

Artículo 451.- Usos

1.- El uso característico industrial se admiten en todas sus clases y grados en situación B (edificio exclusivo).

2.- Se admiten los siguientes usos compatibles además de vivienda, regulado en el art. 442.

a) Servicios del automóvil, en todas sus clases y grados en situaciones A, B y C.

b) Terciario.

- Oficinas en todos los grados, en situaciones B y C.

- Comercio en todos los grados, en situaciones B y C.

Artículo 452.- Tipología de edificación

Se autorizará exclusivamente la tipología de edificación aislada.

Artículo 453.- Condiciones de la parcela

Se considerarán parcelas edificables todas las actualmente existentes, no admitiéndose segregación de las mismas en las que resulten parcelas de menos de 1500 m², de frente de fachada de menos de 20 metros o en la que no pueda inscribirse un círculo de 15 metros de diámetro.

Artículo 454.- Condiciones de ocupación de la edificación

- 1.- La ocupación máxima de parcela será del 75%.*
- 2.- Será obligatorio un retranqueo no inferior a 3 metros a los linderos laterales y al testero de la parcela, con la excepción prevista en el punto 4 de este artículo.*
- 3.- En caso de que la línea de edificación no coincida con la alineación el retranqueo deberá ser también de 3 metros y se dispondrá un cerramiento coincidente con éste, cuya altura no será inferior a 2 metros ni superior a 3.*
- 4.- Se podrán autorizar construcciones adosadas a los linderos laterales, en las condiciones expuestas en el art. 391.4 y siempre que no sobrepasen líneas de edificación continuas de longitud superior a 100 metros.*
- 5.- En la prolongación de la calle Filá Navarros serán obligatorios los retranqueos establecidos por el Plan Parcial de la Beniata para el tramo existente.*

Artículo 455.- Condiciones de volumen y edificabilidad

- 1.- La altura máxima será de dos plantas no pudiendo sobrepasar ningún elemento de la cubierta la altura de 10 metros. Por encima de ésta se admitirán únicamente chimeneas y demás elementos necesarios para el funcionamiento de la actividad industrial a desarrollar.*
- 2.- La edificabilidad máxima sobre parcela neta será de 1m²/m².*
- 3.- Se admiten salientes y cuerpos volados cuya superficie se contabilizará a los efectos señalados en el punto anterior, debiendo cumplir además las condiciones fijadas en el art. 365.3.*

Artículo 456.- Condiciones estéticas

- 1.- Todos los paramentos exteriores tendrán consideración de fachadas, debiendo por tanto emplearse materiales y acabados adecuados a su carácter.*
- 2.- Asimismo, los cerramientos de parcela deberán reunir las características señaladas en el punto anterior.*

2.2.2. Magnitudes urbanísticas.

Las magnitudes urbanísticas existentes derivan de la aplicación de las normas transcritas a la superficie de la manzana cuya delimitación se ha señalado.

Actualmente la manzana soporta el uso industrial previsto por el planeamiento en vigor.

3.- ANALISIS CRÍTICO DE LA SITUACION ACTUAL.

Como se puede observar en los planos que integran esta modificación puntual, la manzana objeto de la misma se encuentra inserta en un entorno dedicado exclusivamente al uso residencial, compuesto por manzanas a las que se aplica ordenanza correspondiente a la zona C-1 (manzana densa) o a la zona C-2 (manzana con patio). Esta es la característica definitoria de la situación que se pretende corregir: la existencia de una manzana calificada para el uso industrial dentro de un área de uso exclusivo residencial, abstracción hecha de la propia superficie que nos ocupa.

La primera crítica a la situación urbanística de la manzana objeto de la modificación puntual que, como se ha señalado, se encuentra afecta, en estos momentos, al uso industrial previsto por el Plan General de Ordenación Urbana en vigor, se puede encontrar en los textos del propio Plan General. En efecto: en el epígrafe 10 del apartado C) de la Memoria del Plan General (página 78 del documento para aprobación provisional), titulado significativamente "Imagen urbana y agresiones", podemos leer:

"d) Agresiones.

Se podrían agrupar éstas en tres grandes bloques: agresiones visuales, agresiones acústicas y disfunciones provocadas por la proximidad de usos incompatibles.

Las primeras...//...

En cuanto a las últimas se dan también con relativa frecuencia en las instalaciones industriales localizadas en áreas residenciales".

Como claramente se puede deducir de lo expuesto, a la hora de redactar el Plan General ya se consideraba como una agresión a la adecuada función urbana que cada elemento de la trama debe desempeñar, la existencia de instalaciones industriales en áreas de uso residencial. Parece nítida la valoración negativa que se realiza respecto de la convivencia del uso industrial con el uso residencial en la misma área urbana. Consecuentemente, el propio Plan General incluyó, dentro de los objetivos propuestos en la Memoria, una "especialización de la actividad industrial y una integración del resto de las dotaciones en el suelo residencial al que sirven", como se puede observar en la página 148 del texto de la Memoria citado.

No obstante, podría cuestionarse el motivo por el cual el PGOU no procedió, en su momento, a resolver una situación que, como se deduce de su propia Memoria, se valoraba como inconveniente para una apropiada funcionalidad urbana. De hecho, esta falta de resolución invita a preguntarse si la apreciación de la circunstancia resultaba realmente negativa. El propio PGOU despeja la duda que podría producirse, justificando el mantenimiento de algunas situaciones en que se simultaneaba la existencia de usos residenciales e

industriales. En la misma página 148 citada, podemos advertir el siguiente razonamiento:

“Efectivamente, el criterio de especialización funcional en lo que se refiere al suelo industrial no puede ser adoptado a ultranza, con la idea de erradicar sin más los asentamientos fabriles del casco antiguo y los Ensanches. No sólo la coyuntura económica de buena parte de esas industrias no permite una reubicación; se ha discutido incluso la conveniencia o no de sustraer a la imagen urbana de la ciudad del carácter y las referencias históricas que esas industrias aportan, sobre todo si no generan impactos que no puedan ser asumidos por la propia trama urbana.

...//...

Han de implementarse, pues, acciones y mecanismos normativos que incentiven la reubicación hacia áreas de uso exclusivo y en todo caso apoyar la tendencia hacia esa especialización ya iniciada con la creación del Polígono de Cotes Baixes, mejorando e incluso ampliando también otros emplazamientos como el de la Beniata y diversificando, en suma, las áreas de uso especializado. Pero no sería realista declarar fuera de ordenación a empresas que mantienen un número considerable de puestos de trabajo industriales, aún cuando éstos convivan con áreas residenciales”.

Parece despejada la duda. El PGOU no reniega del objetivo de especialización funcional para el suelo dedicado a usos industriales, si bien lo matiza atendiendo, fundamentalmente, a razones de índole económica. Ciertamente es que llega a plantearse la posibilidad de mantener la compatibilidad de usos por razones de preservación de la identidad urbana, históricamente considerada pero, realmente, si no aborda mediante una actuación más decidida la reubicación de las industrias situadas en áreas residenciales, la causa debemos buscarla en razones de “realismo económico”, como claramente evidencian los dos párrafos transcritos. Particularmente significativo resulta este último que se inicia con el mandato imperativo de *“han de implementarse, pues, acciones y mecanismos normativos que incentiven la reubicación hacia áreas de uso exclusivo...”*; pero que finaliza con un ejercicio de prudencia económica manifestando que *“...no sería realista declarar fuera de ordenación a empresas que mantienen un número considerable de puestos de trabajo industriales...”*.

Este ejercicio de prudencia económica tiene su punto de partida en el análisis de la realidad existente en el momento preciso de elaborarse el PGOU. Con referencias concretas al área que nos ocupa, dice la Memoria del PGOU, en su página 62, que *“Incluso una amplia zona de fábricas, entre Oliver y Santa Rosa, se proponía como de remodelación, transformándolo en residencial y centro cívico”*, para concluir, unas líneas después y a modo de lamento por la

Modificación Puntual del Plan General de ALCOY (Manzana: c/Oliver)
PROMOTOR: INMUEBLES EL SERPIS, S. L.

constatación, que *“en síntesis se puede afirmar que la oferta de suelo industrial en este momento, es prácticamente inexistente”*.

Como vemos, la voluntad de Plan General no ofrece duda y su posición coincide con la que puede deducirse de una somera reflexión sobre las formas de ordenar, coherentemente, la distribución de usos en el espacio ciudadano. La coexistencia de usos residenciales y usos industriales en una misma zona no parece recomendable y, menos aún, cuando la industria en cuestión alcanza un volumen y una actividad de dimensiones más que notables, como se produce en nuestro caso.

En resumen: la realidad urbanística existente en la manzana objeto de esta modificación puntual, ocupada por un uso industrial en un entorno residencial no resulta sostenible. Las disfunciones que para el normal desarrollo de la vida ciudadana genera la ubicación de la fábrica de elaboración de aceitunas envasadas son incuestionables. A los trastornos producidos por el tráfico de vehículos pesados, los ruidos y las molestias medioambientales de todo tipo es preciso añadir la más que discutible impronta estética que, las instalaciones de la fábrica, aportan al perfil urbano de la calle Oliver, eje principal de esta zona de ensanche ciudadano. La imagen urbana que proporciona, actualmente, la fábrica es escasamente plausible. Todo, en fin, aconseja modificar una situación urbanística que ha devenido inadmisibile.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

26 -01- 07 / - 6 -02- 07

Alcoy, La Secretaría
Sonia Ferrero Cots



Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

26 -01- 07 / - 6 -02- 07

Alcoy, La Secretaría
Sonia Ferrero Cots



MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA DE MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL.
2. DESCRIPCION DE LA PROPUESTA MODIFICATIVA.
3. ADECUACION A LAS DETERMINACIONES DE LA LEY URBANÍSTICA VALENCIANA Y DEL REGLAMENTO DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN TERRITORIAL Y

Modificación Puntual del Plan General de ALCOY (Manzana: c/Oliver)

26-01-07 / - 6-02-07

PROMOTOR: INMUEBLES EL SERPIS, S. L.

Alcoy, La Secretaría
Sonia Ferrero Cots

1.- JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA DE MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL.

Como se ha señalado, la primera crítica de la situación urbanística vigente la podemos encontrar en los textos de la Memoria del propio Plan General. También la modificación propuesta encuentra su mejor justificación en los citados textos, como veremos a continuación.

Para resolver la contradicción producida entre los deseos del Plan, respecto de la inconveniencia de simultanear el uso industrial y el residencial dentro de la misma zona, y la necesaria prudencia que la falta de suelo industrial aconsejaba, el PGOU adoptó una suerte de posición coyuntural aplicable a estas situaciones en que el mejor criterio urbanístico choca con la realidad económica. En este sentido y dentro de un conjunto de objetivos respecto del suelo industrial, podemos leer en la página 101 del tan citado documento de Memoria:

“Las industrias instaladas en edificios situados en zonas residenciales quedarán recogidas en un régimen de tolerancia industrial dentro de la normativa de zona correspondiente de forma que no resulten fuera de ordenación y por tanto puedan ser objeto de toda clase de obras de mejora...”

El uso del término “tolerancia” denota, de forma poco discutible, la valoración que el Plan hace de la situación, si tenemos en cuenta que, de acuerdo con la definición que hace la Real Academia de la Lengua Española, tolerar es “*permitir algo que no se tiene por lícito, sin aprobarlo expresamente*”.

Abundando en esta tesis, en la página 150 del texto de la Memoria y a la hora de describir las medidas adoptadas en relación con el uso industrial, se recoge lo siguiente:

“e) Otorgar también la calificación de suelo industrial a aquellas manzanas ocupadas íntegramente por esta actividad en el casco, estableciendo además una normativa de tolerancia para el resto de estas zonas residenciales”.

Como se puede apreciar, de nuevo aparece la referencia a la “tolerancia”, como modo de calificar una situación no deseable a la que se augura un carácter transitorio.

Pero si el Plan solventaba, de forma circunstancial, la contradicción apreciada, no por ello dejaba de apuntar, claramente, la evolución previsible de la

Modificación Puntual del Plan General de ALCOY (Manzana: c/Oliver)

26-01-07 / -6-02-07

PROMOTOR: INMUEBLES EL SERPIS, S. L.

Alcoy, La Secretaría
Sonia Ferrero Cots

situación y la disposición de sus objetivos últimos. Al final de la página 97 del texto que manejamos de la Memoria, podemos advertir:

“Hay que prever también una dinámica natural de cambio de uso industrial a residencial: en la medida en que se cree una oferta de suelo industrial adecuado y se vaya superando la crisis económica actual, cabe suponer que se produzcan traslados de instalaciones ubicadas en áreas mayoritariamente residenciales (con las consiguientes limitaciones para su desenvolvimiento, ampliación, etc.) hacia emplazamientos más idóneos”.

Tampoco esta redacción deja mucho margen a la duda: el futuro pasa por el traslado de las industrias de las indeseadas situaciones en zonas residenciales a lo que el propio Plan califica como *“emplazamientos más idóneos”*.

Para la empresa Cándido Miró, S.A., titular de las actividades de la fábrica que ocupa la manzana sobre la que se proyecta esta modificación puntual, ese futuro se empezó a hacer realidad hace algún tiempo, con la modificación del Plan General que supuso el cambio de clasificación de un suelo sito en la partida Riquer Alto de este municipio. En la Memoria del documento de Homologación de esa modificación puntual podemos observar una descripción de las circunstancias que están en el origen de la modificación que ahora se propone. Leemos en esta Memoria:

-.....”A lo largo del año 1.999,El Ayuntamiento de Alcoy y la mercantil Cándido Miró S.A., trataron de encontrar solución a la falta de espacio físico que presentan las actuales instalaciones de esta empresa dedicada a la elaboración de aceitunas envasadas (“Aceitunas el Serpis”, entre otras), en la calle Oliver de la ciudad de Alcoy.

Tras estudiar las necesidades de suelo de la empresa y la disponibilidad de suelos industriales en el Termino Municipal de Alcoy, se llegó a la conclusión de que en ninguno de los tres polígonos industriales existentes hay suelo suficiente para la ubicación de las instalaciones necesarias para Cándido Miró S.A.

Dos de los polígonos industriales, “Cotes Baixes” y “La Beniata”, están prácticamente colmatados, no existiendo ninguna parcela libre. En cuanto al tercero, que está en fase de urbanización, las parcelas que quedan sin vender aisladamente no reúnen la superficie demandada por esta empresa.

Las actuales instalaciones de la empresa Cándido Miró S.A. poseen una superficie de 4.500 m2, siendo sus necesidades de crecimiento de 40.000 m2, del orden de 10 veces más el espacio que ahora ocupan. Esto es debido a que esta industria emplea gran parte del suelo en espacios de

Modificación Puntual del Plan General de ALCOY (Manzana: c/Olivera) - 01- 07 / - 6 -02- 07

PROMOTOR: INMUEBLES EL SERPIS, S. L.

Alcoy, La Secretaría
Sonia Ferrero Cgts

carga y descarga, así como en almacenamiento de materia prima e instalaciones de depuración de aguas.

Finalmente se encontró como idóneo un suelo, que aunque era no urbanizable, reunía las condiciones para su posible reclasificación y al mismo tiempo también servía a la citada empresa para su expansión”.

Es constatable como, hasta aquí, se ha cumplido el guión previsto por el Plan General: el traslado anunciado ya es posible y está en marcha con el cambio de clasificación del suelo producido y las nuevas infraestructuras de la industria en construcción.

Pero, para cerrar el círculo, es preciso dotar de una nueva funcionalidad urbana a la manzana que quedará libre con el traslado de las instalaciones fabriles. No resulta conveniente y parece obvio, mantener el uso industrial vigente con la instalación de una nueva actividad que, inmediatamente, vendría a generar los mismos problemas que se han puesto de manifiesto. Así las cosas, lo más razonable es, sin duda, homogeneizar el área en que se encuentra el suelo que nos ocupa, calificando la manzana en cuestión como apta para desarrollar los usos autorizados por el Plan para el suelo de su entorno inmediato.

También esta tesis encuentra su apoyo en los criterios que inspiran el Plan General, como se deduce de la interpretación conjunta de los párrafos que se analizarán a continuación, recogidos todos en el documento que configura la Memoria. En la página 129, podemos encontrar el siguiente criterio:

“c) prever una renovación, durante el periodo de tiempo señalado en el punto a), del 75 por ciento de las industrias en mal estado o en emplazamientos inadecuados, y que el suelo que ahora ocupan se destinaría a usos distintos del industrial”.

Como se puede advertir, no se hace mención de un uso en concreto, lo que se corresponde con el criterio general establecido de no configurar una zonificación estricta en cuanto a los usos, salvo en lo que se refiere al industrial, como hemos tenido ocasión de señalar.

Para orientar, pues, nuestra propuesta completaremos la exégesis de la Memoria con una nueva referencia, de manera que la propuesta de modificación puntual sea lo más respetuosa posible con los criterios del Plan. Se indica en la página 142:

“La misma ausencia de alternativas globales se da en el submodelo de zonificación si se apuesta, de entrada, por un sistema que evite segregaciones espaciales o especializaciones en el uso del suelo, fuera de la ya aceptada para la actividad industrial; esta opción no es discutida

Modificación Puntual del Plan General de ALCOY (Manzana: c/Oliver)

PROMOTOR: INMUEBLES EL SERPIS, S. L.

26 -01- 07 / - 6 -02- 07

Alcoy, La Secretaría
Sonia Ferrero Cots

ya por nadie desde que hicieron crisis las teorías que el movimiento moderno puso en aplicación con muy malos resultados en la mayoría de los casos. La generación de diversos focos o áreas de actividad en la ciudad y la fusión de usos terciarios con el residencial que el Plan General propone son ya principios urbanísticos indiscutidos”.

Esta declaración de principios debe tener una acogida inmediata si queremos, como queremos, ser respetuosos con las directrices que emanan de la Memoria del PGOU. Es cierto que la fecha de redacción y aprobación del Plan General remite a una legislación urbanística que no contemplaba, como contempla la actual, la existencia de un instrumento de la potencia de las actuales *directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio*, elementos de la ordenación estructural cuyo papel fundamental estriba en la capacidad para identificar los objetivos fundamentales del Plan General, como nos enseña el artículo 43 de la LUV. Pero no es menos cierto que sin estar nítida y concretamente formuladas, como exige la actual normativa, las directrices emanan de la Memoria del Plan y, a través de la misma, es perfectamente posible determinar los objetivos urbanísticos que debe perseguir su desarrollo.

Como se ha demostrado, la modificación propuesta se presenta como extraordinariamente respetuosa con los criterios que, respecto a la implantación segregada de los usos industriales y a la coexistencia del resto, se derivan del Plan General. Atendiendo a los cánones actuales podríamos asegurar que la modificación propuesta no implicaría una modificación de las conocidas como DEUT, caso de que estas estuvieran formuladas como tal.

Si hiciera falta un último argumento para justificar la morfología edificatoria propuesta, aún podemos recurrir al contenido de la Memoria que, de forma igualmente inequívoca, en la página 152 y en relación con la manera de configurar las estructuras urbanas que componen el tejido de Alcoi establece que:

“El segundo elemento –diferente tipología de las trazas en cada zona- permite por el contrario una lectura desde puntos de vista próximos y una percepción de cada una de ellas, dotándola de carácter propio, que también queda reforzada por el hecho de que a cada malla urbana le corresponde su peculiar tipo de edificación (mas cerrada en los ensanches de Sta. Rosa y Entenza, más abierta en Zona Norte y de bloque exento en el Riquer)”.

Concluyendo: la modificación propuesta que, en esencia y con los parámetros que luego se concretan, supone modificar el uso y las determinaciones urbanísticas de la manzana delimitada para equiparlos a los de su entorno inmediato, encuentra su justificación en las directrices que emanan del propio

Modificación Puntual del Plan General de ALCOY (Manzana: c/Oliver)

PROMOTOR: INMUEBLES EL SERPIS, S. L.

Plan General y se ajusta a las previsiones adelantadas por éste. El paso del tiempo, el desarrollo urbano, la existencia de suelo industrial alternativo y el cambio en las circunstancias socioeconómicas y en las necesidades de la producción empujan a terminar lo que el Plan General dibujó en su momento.

Finalmente, es preciso constatar que la nueva ordenación propuesta incluye la ampliación del ancho de la calle Benimarfull, pasando de los actuales 13 mts. hasta los 17 mts., entre alineaciones de fachadas. Esto conllevará una reducción de la superficie total de la manzana, quedando ésta finalmente con 4.745,18 m². Se efectúa, por tanto, una cesión de suelo que adscribiremos a red viaria de 209,97 m². Dicho suelo se destinará a la ampliación de la acera la calle citada pasando a ser de 6 mts. de anchura. En un futuro cuando se complete la urbanización de la antigua vía del ferrocarril que transcurre por la parte superior de la calle Mestre Ribera Montes, el Ayuntamiento podría proceder a dotar de mayor anchura a la calzada de la calle Benimarfull, reduciendo el ancho con el que actualmente se quedará la señalada acera.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

26 -01- 07 / - 6 -02- 07

Alcoy, La Secretaría
Sonia Ferrero Cots



2.- DESCRIPCION DE LA PROPUESTA MODIFICATIVA.

La propuesta de modificación puntual del Plan General se define por referencia a los parámetros que se describen a continuación y que suponen, en líneas generales, la aplicación de los correspondientes artículos de las Normas urbanísticas del Plan General, con algunas ligeras variaciones de utilización específica en esta manzana:

2.1.- Ámbito de la modificación puntual y modificación de alineaciones.

El ámbito es el grafiado como tal en los correspondientes planos de calificación del suelo que se acompañan al presente documento de Memoria.

La parcela, en su configuración actual, tiene una superficie de 4.955,15 m².

La nueva ordenación propuesta comporta una ampliación del ancho de la calle Benimarfull hasta alcanzar los 17 metros entre alineaciones de fachadas. La nueva alineación está grafiada en los planos que acompañan esta Memoria. Esta ampliación, que supone la cesión al Ayuntamiento para red viaria de 209,97 m², reduce la futura parcela de uso privado a la superficie de 4,745, 18 m²

2.2.- Usos permitidos.

La manzana objeto de la modificación se destinará, a uso residencial, en tanto que uso característico, definiéndose los usos admitidos y compatibles de acuerdo con lo que establece el artículo 368 de las Normas de Plan General, de modo que:

1. El uso característico de vivienda podrá darse en sus dos clases de colectiva y unifamiliar, siempre que en este último caso se respeten las demás condiciones establecidas en la normativa que se establece en esta modificación puntual y, en lo que esta no modifique, en las recogidas en la Sección 1 de la Ordenanza de edificación cerrada de las Normas urbanísticas del PGOU.

2. Se admiten además los siguientes usos compatibles con el característico:

a) Industria.

-artesana, pequeña o taller, ligera o almacenes: en situación B, en grados 2,3,4, y 5; en situación C, grados 3,4, y 5; en situación D, grados 4 y 5

-artesana: en situación E, grado 5.

Modificación Puntual del Plan General de ALCOY (Manzana: c/Oliver)

PROMOTOR: INMUEBLES EL SERPIS, S. L.

26 -01- 07 / - 6 -02- 07

Alcoy, La Secretaría
Sonia Ferrero Cots

b) Servicios del automóvil.

- Garajes y depósitos: en situaciones A,B,C, y D en todos sus grados.
- Talleres: en situaciones A,B,C, y D en grados 2,3,4, y 5.
- Estaciones de Servicio: en situación A y B, grados 3,4, y 5.

c)Terciario.

- Oficinas, Comercio, Residencial-Hotelero y Espectáculos, en los grados y situaciones que se contemplan en el artículo 368 de las Normas del PGOU.

d)Dotacional.

- Deportivo, Educativo, Socio-cultural, Religioso, Asistencial, Administrativo, Comercial y Residencial, en los grados y situaciones que se contemplan en el correspondiente apartado del artículo 368 de las Normas del PGOU.

2.3.- Tipología de la edificación.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 369 de las Normas del Plan General, será de aplicación la tipología de edificación entre medianeras aunque, en este caso, con fondo determinado máximo de 20.00 mts.

2.4.- Condiciones de la parcela.

A los efectos de de reparcelación, segregación y agregación de parcelas, se establece como mínima la de superficie igual a 150 m², en la que sea posible inscribir un círculo de 6 metros de diámetro y con un lindero frontal mínimo de igual dimensión.

2.5.- Condiciones de ocupación de la edificación.

La documentación gráfica de la Modificación Puntual establece, para el ámbito de la misma, la máxima profundidad edificable sobre rasante para las edificaciones, que se fija en 20.00 metros medidos ortogonalmente desde la alineación exterior, según la definición del artículo 143.1 de las Normas del PGOU, en las calles Oliver y Mestre Ribera Montes. Dicho fondo podrá superarse por los vuelos y salientes a fachada autorizados en el artículo 365 de las Normas del PGOU y por los vuelos a patio que se permiten en el artículo 378. No obstante se admitirán los cuerpos volados cerrados a patio central. El patio central de manzana se configurará con salida hasta las otras dos calles que conforman la citada manzana, es decir, hasta la calle Benimarfull y la calle Metge Manuel Rodríguez. Dicho patio permanecerá de uso privado y sujeto a las condiciones de la ordenanza C-1 de las Normas del PGOU, siendo

edificable tan solo bajo rasante. La edificación podrá ocupar bajo rasante la totalidad de la parcela.

2.6.- Condiciones de volumen y edificabilidad.

Se aplicarán las determinaciones contenidas en la Sección 4 (Parámetros y condiciones de altura de los edificios) del Capítulo 2 del Título 5 de las Normas del PGOU, que comprende los artículos 155 al 162, ambos inclusive. También será de aplicación lo dispuesto por el artículo 152 de las Normas citadas, teniéndose en cuenta todas las plantas construidas sobre rasante,

A los efectos de definición de sótanos, semisótanos y entreplantas, será de aplicación lo establecido en la Sección 5 (Sótanos, semisótanos y entreplantas) del Capítulo 2 del Título 5 de las Normas del PGOU, que comprende los artículos 163 al 166, ambos inclusive. Dichos artículos se entenderán de aplicación sobre cada uno de los dos bloques de edificación generados sobre rasante en las calles Oliver y Mestre Ribera Montes, así como sobre el espacio libre privado que solo podrá ocuparse bajo rasante. Es decir, en este último se podrá construir semisótano y dos plantas de sótano. Se aportan, junto con la documentación que acompaña la Memoria, planos de secciones a cada una de las calles que conforman la manzana, en donde se reflejan las alturas sobre y bajo rasante que se podrán construir en cada una de las 3 zonas (bloque 1, bloque 2, y espacio libre privado).

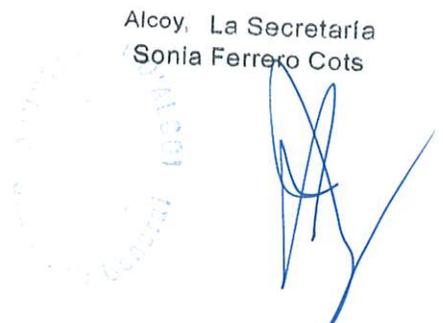
La altura máxima de cornisa en la zona será la equivalente a 8 plantas (PB+7), de acuerdo con lo que establece el artículo 157 de las Normas del PGOU, en las calles Oliver y Mestre J.Ribera Montes. Sobre esta altura podrán sobresalir únicamente los planos de cubierta, con una pendiente igual o inferior a 45° sexagesimales, sin que en ningún punto sobrepasen los 3,5 m. de la cara del forjado de la última planta.

La edificabilidad máxima sobre rasante vendrá dada por la aplicación de las condiciones generales de volumen.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

26 -01- 07 / - 6 -02- 07

Alcoy, La Secretaría
Sonia Ferrero Cots





3.- ADECUACION A LAS DETERMINACIONES DE LA LEY URBANÍSTICA VALENCIANA Y DEL REGLAMENTO DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA.

3.1.- Objetivos de la actividad administrativa en el urbanismo.

En el artículo 4 del Título Preliminar de la Ley Urbanística Valenciana donde, de alguna manera, se recogen los principios esenciales que inspiran el desarrollo normativo en la materia, se señala, como uno de los objetivos a alcanzar a partir de la actividad urbanística, *la protección del medio ambiente y la calidad de vida*, lo que habrá de hacerse realidad aplicando diversos instrumentos y actuaciones, como el fomento de *un desarrollo urbano sostenible*, entre otros.

La presente modificación puntual se inscribe en la persecución de estos objetivos. El cambio de uso de industrial a residencial para la manzana que nos ocupa, rodeada como está de otras consolidadas del mismo uso residencial que se propugna, ha de suponer una considerable mejora para la *calidad de vida* de los habitantes del área. También el *medio ambiente urbano* ha de verse favorecido con la reducción de tráfico pesado y de operaciones generadoras de ruidos y molestias diversas que ocasiona toda actividad industrial. Finalmente, la ubicación de las actividades industriales en ámbitos específicamente previstos y adaptados para ello contribuye a potenciar un *desarrollo urbano sostenible*, optimizando recursos públicos y mejorando la eficiencia energética en todos los sentidos.

En el apartado f) del citado artículo 4 de la LUV, se advierte sobre la necesidad de asegurar *la participación de la comunidad en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos*. Conscientes del alcance de este mandato legal y aún a pesar de que la operación de traslado de las instalaciones de la actual factoría consumirá los recursos que pueda generar, en el futuro, el cambio de uso a producir, se propone una aportación económica al Ayuntamiento de 200.000 (DOSCIENTOS MIL EUROS), con destino a la urbanización de la zona de RENFE y a la conexión con la Estación de Autobuses. Esta aportación se materializaría en el momento de aprobarse definitivamente la modificación puntual que se postula.

26 -01- 07 / - 6 -02- 07

3.2.- Naturaleza de la modificación puntual.

Alcoy, La Secretaría
Sonia Ferrero Cots

La modificación propuesta afecta, exclusivamente, al uso urbanístico de una manzana en suelo urbano consolidado y a la regulación de las condiciones de la futura edificación sobre la misma. El artículo 37 de la LUV incluye las determinaciones relativas a estos dos extremos dentro de lo que se califica como ordenación pormenorizada. En el mismo sentido, aunque con referencia a mayores precisiones relativas a usos prohibidos, alternativos o incompatibles o incluso a determinaciones sobre alineaciones y condiciones de parcelación, se manifiesta el artículo 60 de la LUV. Como no podía ser de otra forma, los artículos 120 y 125 del ROGTU incluyen la asignación de usos y tipologías edificatorias dentro de las determinaciones propias de la ordenación pormenorizada. Todo ello nos conduce a afirmar que la modificación planteada se refiere, únicamente, a elementos de la ordenación pormenorizada, con las consecuencias, a efectos de su tramitación, que más tarde se señalarán.

Aún afectando exclusivamente la modificación a elementos de la ordenación pormenorizada, se podría poner en cuestión el carácter de la misma si, de alguna manera, se actuara en dirección contraria al modelo urbanístico propuesto por el PGOU. Como se ha puesto de manifiesto a lo largo de la justificación de la propuesta, la modificación no solo no afecta al modelo urbanístico definido por el Plan General, sino que resulta especialmente coherente con el. Aunque el PGOU vigente no contiene directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana, del análisis de la Memoria del Plan se han podido deducir, con claridad, los criterios y los objetivos del mismo en relación con el uso industrial y su sustitución en determinados ámbitos como el que nos ocupa. La modificación se orienta en ese sentido. Teniendo en cuenta ese paralelismo entre directrices de la actual normativa y objetivos de un Plan anterior en el tiempo, se puede sostener que la modificación se ajusta al contenido del artículo 44.2 de la LUV que, literalmente recogido, dice:

“2. Las Directrices son determinaciones esenciales con vocación de permanencia. Las futuras modificaciones de otras determinaciones de planeamiento deberán justificarse en el mejor cumplimiento de tales directrices”.

La modificación puntual representa un mejor cumplimiento de los objetivos del PGOU lo que determina que tampoco por esta vía se afecten los contenidos estructurales del mismo.

3.3.- Sobre la tramitación de la modificación puntual.

Una vez determinada la naturaleza de la modificación y los límites de la misma, concluyendo que sólo afectan a materias propias de la ordenación detallada o

Modificación Puntual del Plan General de ALCOY (Manzana: c/Oliver)

28-01-07 / -6-02-07

PROMOTOR: INMUEBLES EL SERPIS, S. L.

Alcoy, La Secretaría
Sonia Ferrero Cots

pormenorizada, entra en juego lo previsto en el artículo 37.2 de la Ley Urbanística Valenciana, que reza como sigue:

"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".

Las previsiones de este artículo se completan con lo que, al efecto, dispone el artículo 223.5 del ROGTU y que reproducimos a continuación:

"5. Las modificaciones de planes generales referidas únicamente a elementos de ordenación pormenorizada se tramitarán conforme al procedimiento previsto para la aprobación de planes parciales".

El procedimiento de tramitación se remite al de los planes parciales, expresamente recogido en el artículo 90 de la LUV, relativo a la elaboración y tramitación de planes parciales, planes de reforma interior y estudios de detalle. En el punto número 2 del citado artículo podemos leer:

"2. Cuando los documentos anteriores no sean promovidos con motivo de un programa de actuación integrada se someterán a información pública por el plazo de un mes en las condiciones de publicidad establecidas en el artículo 83.2.a) de la presente Ley para los planes generales".

De acuerdo con lo expuesto procede, pues, someter la presente propuesta de modificación puntual a la correspondiente aprobación provisional y a un periodo de información pública, por el plazo de un mes anunciada en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana y en un diario no oficial de amplia difusión en la localidad, manteniéndose en el Ayuntamiento para su consulta. Tras el citado trámite de información pública procederá su aprobación definitiva, en los términos que se estimen oportunos por el Ayuntamiento.

3.5.- Sobre el alcance de la modificación y el contenido de la misma.

La modificación puntual atribuye a la manzana sobre la que se proyecta una edificabilidad similar o ligeramente menor que las de las manzanas que, como ella, dan frente a la calle Oliver y a la calle Mestre J. Ribera Montes, al venir referida a la altura de cornisa de las mismas, si bien, en este caso, se introduce una limitación en el fondo máximo de la edificación.

Esta determinación se acomoda a las especificaciones de la LUV que, en el artículo 63.2.a), dirá:

Alcoy. La Secretaría
Sonia Ferrero Cots

“a) En zonas consolidadas, el volumen atribuido a las parcelas sólo podrá superar el característico de la edificación que, dentro de ordenación, exista en su entorno, cuando ello no redunde en detrimento del mejor cumplimiento de los estándares legales de dotaciones públicas”.

En el mismo sentido, aunque con una mayor precisión, dirá el artículo 205.2.d) del ROGTU:

“d) En zonas consolidadas, y cuando se trate de la asignación por el Plan de edificabilidad a parcelas concretas, la edificabilidad atribuida a las parcelas no superará la edificabilidad característica de los edificios que, dentro de ordenación, existan en la propia manzana o su entorno. Excepcionalmente, este límite podrá superarse cuando la mayor edificabilidad atribuida a la parcela (nunca superior en un 20% a la media del entorno o manzana) venga motivada por la cesión de una parte de la parcela para dotaciones públicas”.

Como se ha señalado, de la modificación puntual se deduce la cesión de una parte de la parcela con destino a red viaria, lo que podría justificar, incluso, un incremento de la edificabilidad sobre la existente, dentro de ordenación, en el entorno inmediato. No obstante, en este caso el volumen no superará el característico de la edificación existente por lo que la modificación se encuentra, sin ninguna duda, dentro de los límites legales.

3.6.- Sobre la inexistencia de obligación de suplementar la dotación de parque público de red primaria.

En relación con el estándar de parque público de red primaria y la obligación de suplementarlo cuando se incrementa la capacidad residencial de los planes, establece el artículo 207.2 del ROGTU lo siguiente:

“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”.

Es evidente que el Reglamento, al hacer referencia a modificaciones puntuales de ámbito superior a una manzana, está excluyendo, expresamente, a las modificaciones que, como la propuesta, se circunscriben a ese límite, de la obligación de suplementar la dotación de referencia. Ello resulta congruente con el carácter que suele adornar este tipo de modificaciones, dirigidas a dotar

Modificación Puntual del Plan General de ALCOY (Manzana: c/Oliver) - 01- 07 / - 6 -02- 07

PROMOTOR: INMUEBLES EL SERPIS, S. L.

Alcoy. La Secretaría
Sonia Ferrero Cots

de coherencia a la trama urbana y donde no existen posibilidades de segregar suelos para ser cedidos, salvo algunas pequeñas porciones útiles para la ampliación del viario, como sucede con la calle Benimarfull en esta modificación.

3.7.- Sobre la legalidad de la propuesta de modificación puntual presentada por un particular.

Como se señaló en el apartado dedicado a los antecedentes de esta propuesta, la LUV habilita expresamente a los particulares para la formulación de este tipo de propuestas. En concreto, el artículo 81, relativo a la promoción del Plan General, establece en su apartado 2 lo siguiente:

"2. Los particulares podrán formular documentos de avance del planeamiento y solicitar al ayuntamiento la modificación del plan general, mediante la presentación de la documentación técnica necesaria a este fin. En ningún caso pueden tramitarse planes de elaboración particular simulando que se trata de iniciativas formuladas de oficio".

La mercantil INMUEBLES EL SERPIS, S.L., en tanto que propietaria de parte del suelo de la manzana objeto de la modificación puntual, se encuentra plenamente legitimada para la formulación de la propuesta que se plantea.

Alcoi, a 27 de junio de 2006

POR EL EQUIPO REDACTOR


Cheluca Sala Palau / Mauro Matarredona.
A R Q U I T E C T O S


Angel Luna González.
A B O G A D O U R B A N I S T A.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

26 -01- 07 / - 6 -02- 07

Alcoy, La Secretaría
Sonia Ferrero Cots



NORMAS URBANISTICAS

Modificación Puntual del Plan General de ALCOY (Manzana: c/Oliver)

PROMOTOR: INMUEBLES EL SERPIS, S. L.

26 -01- 07 / - 6 -02- 07

Alcoy, La Secretaría
Sonia Ferrero Cots

1.- Generalidades.

Al ámbito de la presente modificación puntual, constituido por la manzana comprendida entre las calles "Oliver", "Benimarfull", "Mestre José Ribera Montes" y "Metge Manuel Rodríguez" le serán de aplicación los correspondientes artículos de las Normas urbanísticas del Plan General, en todo aquello que no sea modificado, expresamente, por las presentes Normas de aplicación específica.

2.- Usos permitidos.

La manzana objeto de la modificación se destinará, a uso residencial, en tanto que uso característico, definiéndose los usos admitidos y compatibles de acuerdo con lo que establece el artículo 368 de las Normas de Plan General, de modo que:

1. El uso característico de vivienda podrá darse en sus dos clases de colectiva y unifamiliar, siempre que en este último caso se respeten las demás condiciones establecidas en la normativa que se establece en esta modificación puntual y, en lo que esta no modifique, en las recogidas en la Sección 1 de la Ordenanza de edificación cerrada de las Normas urbanísticas del PGOU.

2. Se admiten además los siguientes usos compatibles con el característico:

a) Industria.

-artesana, pequeña o taller, ligera o almacenes: en situación B, en grados 2,3,4, y 5; en situación C, grados 3,4, y 5; en situación D, grados 4 y 5

-artesana: en situación E, grado 5.

b) Servicios del automóvil.

-Garajes y depósitos: en situaciones A,B,C, y D en todos sus grados.

-Talleres: en situaciones A,B,C, y D en grados 2,3,4, y 5.

-Estaciones de Servicio: en situación A y B, grados 3,4, y 5.

c)Terciario.

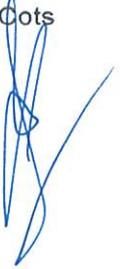
-Oficinas, Comercio, Residencial-Hotelero y Espectáculos, en los grados y situaciones que se contemplan en el artículo 368 de las Normas del PGOU.

d)Dotacional.

-Deportivo, Educativo, Socio-cultural, Religioso, Asistencial, Administrativo, Comercial y Residencial, en los grados y situaciones que se contemplan en el correspondiente apartado del artículo 368 de las Normas del PGOU.

Modificación Puntual del Plan General de ALCOY (Manzana: c/Oliver)	
PROMOTOR: INMUEBLES EL SERPIS, S. L.	26 -01- 07 / - 6 -02- 07

Alcoy, La Secretaría
Sonia Ferrero Cots



3.- Tipología de la edificación.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 369 de las Normas del Plan General, será de aplicación la tipología de edificación entre medianeras, con fondo determinado máximo de 20.00 mts.

4.- Condiciones de la parcela.

A los efectos de de reparcelación, segregación y agregación de parcelas, se establece como mínima la de superficie igual a 150 m², en la que sea posible inscribir un círculo de 6 metros de diámetro y con un lindero frontal mínimo de igual dimensión.

5.- Condiciones de ocupación de la edificación.

La máxima profundidad edificable sobre rasante para las edificaciones se fija en 20.00 metros medidos ortogonalmente desde la alineación exterior, según la definición del artículo 143.1 de las Normas del PGOU, en las calles Oliver y Mestre Ribera Montès. Dicho fondo podrá superarse por los vuelos y salientes a fachada autorizados en el artículo 365 de las Normas del PGOU y por los vuelos a patio que se permiten en el artículo 378. No obstante se admitirán los cuerpos volados cerrados a patio central.

El patio central de manzana se configurará con salida hasta la calle Benimarfull y la calle Metge Manuel Rodríguez. Dicho patio permanecerá de uso privado y sujeto a las condiciones de la ordenanza C-1 de las Normas del PGOU, siendo edificable tan solo bajo rasante. La edificación podrá ocupar bajo rasante la totalidad de la parcela.

6.- Condiciones de volumen y edificabilidad.

Se aplicarán las determinaciones contenidas en la Sección 4 (Parámetros y condiciones de altura de los edificios) del Capítulo 2 del Título 5 de las Normas del PGOU, que comprende los artículos 155 al 162, ambos inclusive. También será de aplicación lo dispuesto por el artículo 152 de las Normas citadas, teniéndose en cuenta todas las plantas construidas sobre rasante,

A los efectos de definición de sótanos, semisótanos y entreplantas, será de aplicación lo establecido en la Sección 5 (Sótanos, semisótanos y entreplantas) del Capítulo 2 del Título 5 de las Normas del PGOU, que comprende los artículos 163 al 166, ambos inclusive. Dichos artículos se entenderán de

Modificación Puntual del Plan General de ALCOY (Manzana: c/Oliver)

PROMOTOR: INMUEBLES EL SERPIS, S. L.

aplicación sobre cada uno de los dos bloques de edificación generados sobre rasante en las calles Oliver y Mestre Ribera Montes, así como sobre el espacio libre privado que solo podrá ocuparse bajo rasante. En este último espacio se podrá construir semisótano y dos plantas de sótano.

La altura máxima de cornisa en la zona será la equivalente a 8 plantas (PB+7), de acuerdo con lo que establece el artículo 157 de las Normas del PGOU, en las calles Oliver y Mestre J.Ribera Montes. Sobre esta altura podrán sobresalir únicamente los planos de cubierta, con una pendiente igual o inferior a 45° sexagesimales, sin que en ningún punto sobrepasen los 3,5 m. de la cara del forjado de la última planta.

La edificabilidad máxima sobre rasante vendrá dada por la aplicación de las condiciones generales de volumen.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

26 -01- 07 / - 6 -02- 07

Alcoy, La Secretaria
Sonia Ferrero Cots



Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

26 -01- 07 / - 6 -02- 07

RELACION DE PLANOS

Planos de la modificación puntual del P.G.O.U.:

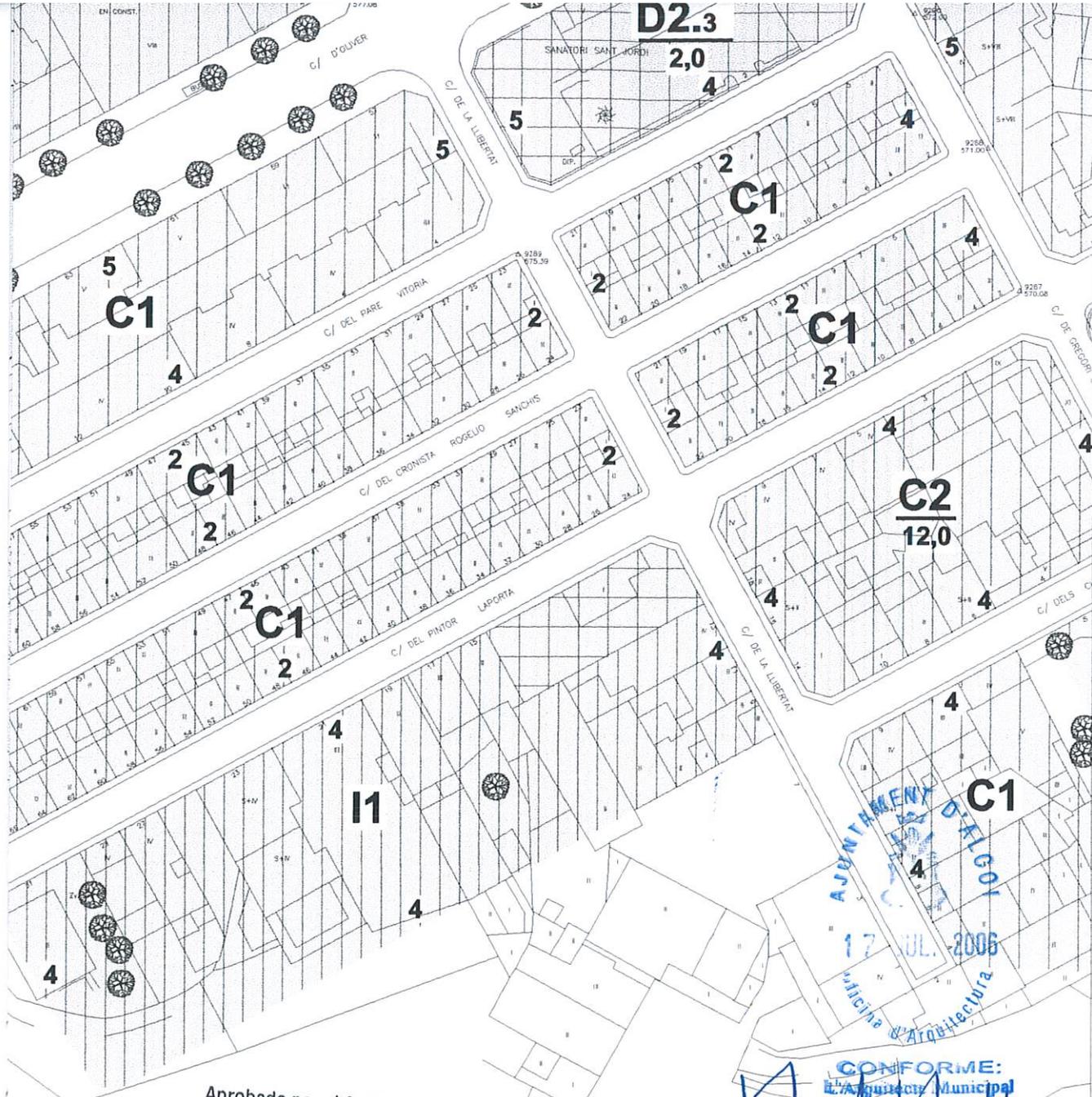
1. Plano de situación.
2. Plano de ordenación actual.
3. Plano de cesión a viales.
4. Plano de ordenación propuesta.
5. Plano sección a C\ OLIVER.
6. Plano seccion a C\ DEL MESTRE J.RIBERA MONTES.
7. Plano sección a C\DEL METGE MANUEL RODRIGUEZ.
8. Plano sección a C\BENIMARFULL.

Planos del anexo: anteproyecto de urbanización de la
C\BENIMARFULL.

1. Plano de situación.
2. Plano de cesión a red viaria.
3. Plano de ubicación de servicios urbanísticos.
4. Plano sección C\BENIMARFULL
5. Plano detalle de farola de 2 brazos.
6. Plano detalle de alcorque.

Alcoy, La Secretaría
Sonia Ferrero Gots





Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

26 -01- 07 / - 6 -02- 07

Alcoi, La Secretaria
Sonia Ferrero Cots

MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U

PROMOTOR: INMUEBLES EL SERPIS S.L.

SITUACIÓN: C/ BENIMARFULL, OLIVER, METGE MANUEL RODRIGUEZ,
MESTRE J. RIBERA MESTRE.

ARQUITECTOS: CHELUCA SALA PALAU / MAURO MATARREDONA

ESCALA: 1/1000.
PLANO: SITUACION

Handwritten signature of Mauro Matarredona

1

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

26-01-07 / -6-02-07

Alcoy, La Secretaría
Sonia Ferrero Cots

6

8

C/ DEL MESTRE J. RIBERA MONTES

C/ DEL METGE MANUEL RODRIGUEZ

C/ DE BENIMARFULL

C/ D'OLIVER

C/ DEL METGE MANUEL

FACTORIA ACEITUNAS EL SERPIS

INDUSTRIAL I-1
SUP.SOLAR: 4.955,15 M2

MAQUINARIA

VOLADA

AJUNTAMENT D'ALCOY

CONFORME
L'Arquitecte Municipal

MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U

PROMOTOR: INMUEBLES EL SERPIS S.L.
SITUACION: C/ BENIMARFULL, OLIVER, METGE MANUEL RODRIGUEZ,
MESTRE J. RIBERA MESTRE.
ARQUITECTOS: CHELUCA SALA PALAU / MAURO MATARREDONA

ESCALA: 1/500.
PLANO: ORDENACION ESTADO ACTUAL.

2

Mauro Matarredona

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

10005
591.15

9281
583.19

9286
582.10

8

6

C1

7

5

5

VII
70

VII
68

TRANSF.

DIP.

61
63
65
67
69

EN CONST.

VIII
52

VIII
54A

VIII
54B

IV

Zv.

Zv.

BUS

11.00

20.00

IX
20

12.00

9.00

15.20

8.90

586.48

586.53

584.58

585.03

586.40

SUPERFICIE SOLAR RESULTANTE: 4.745,18 M2
SUPERFICIE CESION A RED VIARIA: 209,97 M2
TOTAL SUP. PARCELA ACTUAL: 4.955,15 M2

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
 en sesión de

26-01-07 / -6-02-07

Alcoy, La Secretaría
 Sonia Ferrero Cots

AJUNTAMENT D'ALCOY
 SECRETARIA GENERAL

AJUNTAMENT D'ALCOY

17 JUL 2008

CONFORME
 L'Arquitecte Municipal

[Handwritten signature]

MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U

PROMOTOR: INMUEBLES EL SERPIS S.L.

SITUACIÓN: C/ BENIMARFULL, OLIVER, METGE MANUEL RODRIGUEZ,
 MESTRE J. RIBERA MESTRE.

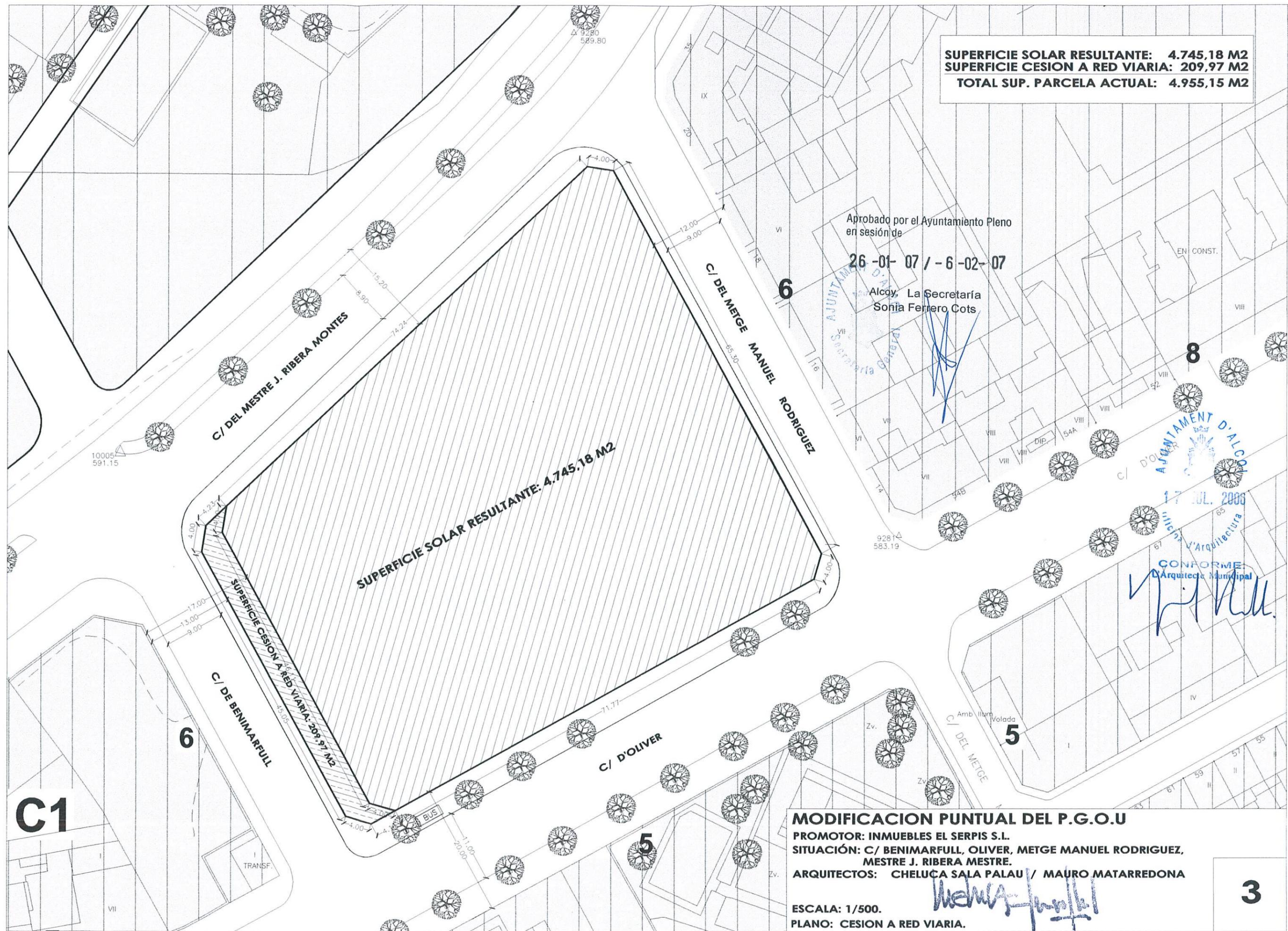
ARQUITECTOS: CHELUCA SALA PALAU / MAURO MATARREDONA

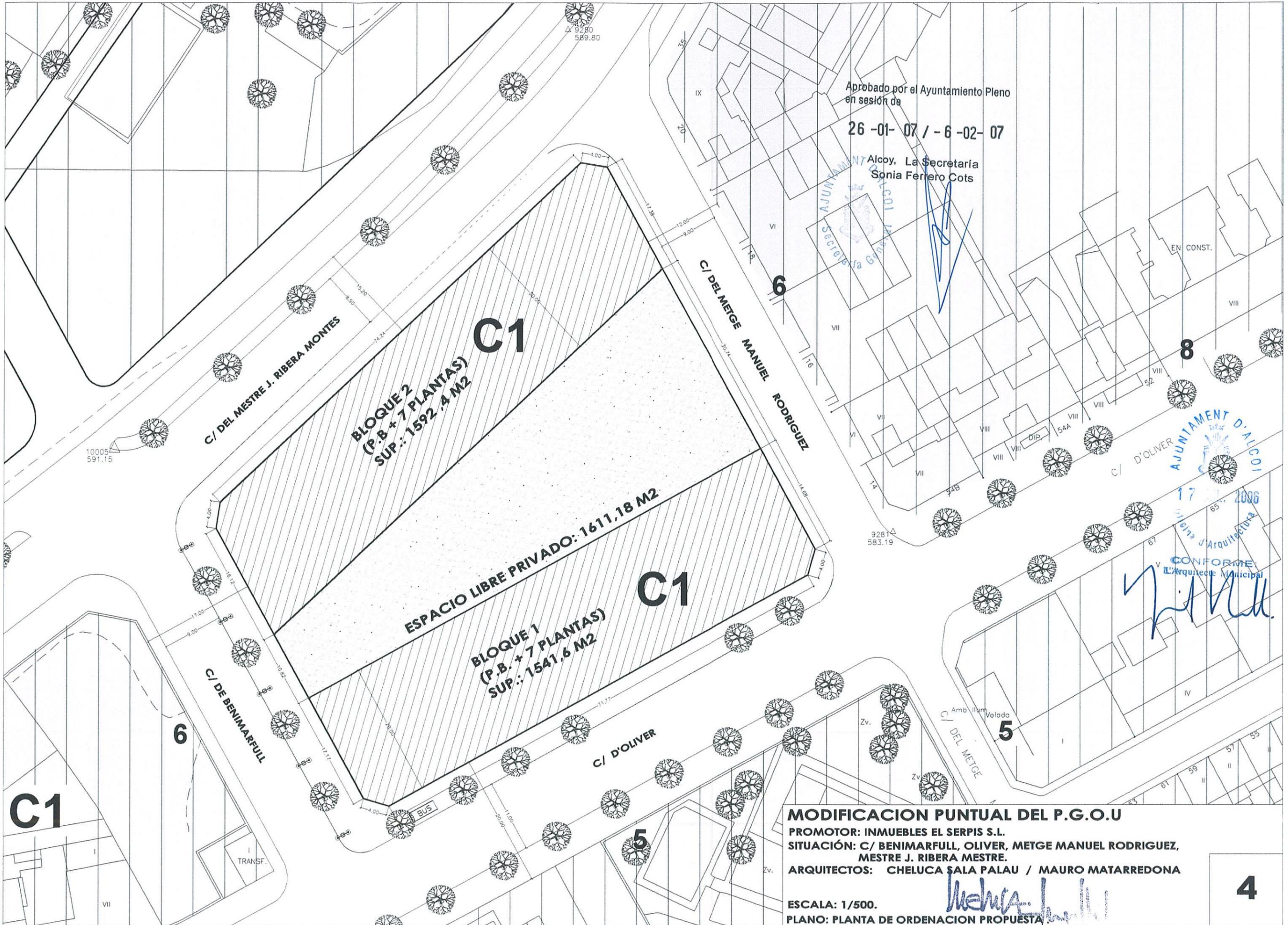
ESCALA: 1/500.

PLANO: CESION A RED VIARIA.

[Handwritten signature]

3





Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

26 -01- 07 / - 6 -02- 07

Alcoy, La Secretaría
Sonia Ferrero Cots

AJUNTAMENT D'ALCOI
Secretaría General

AJUNTAMENT D'ALCOI

CONFORME
El Arquitecte Municipal

MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U

PROMOTOR: INMUEBLES EL SERPIS S.L.

SITUACIÓN: C/ BENIMARFULL, OLIVER, METGE MANUEL RODRIGUEZ,
MESTRE J. RIBERA MESTRE.

ARQUITECTOS: CHELUCA SALA PALAU / MAURO MATARREDONA

ESCALA: 1/500.

PLANO: PLANTA DE ORDENACION PROPUESTA

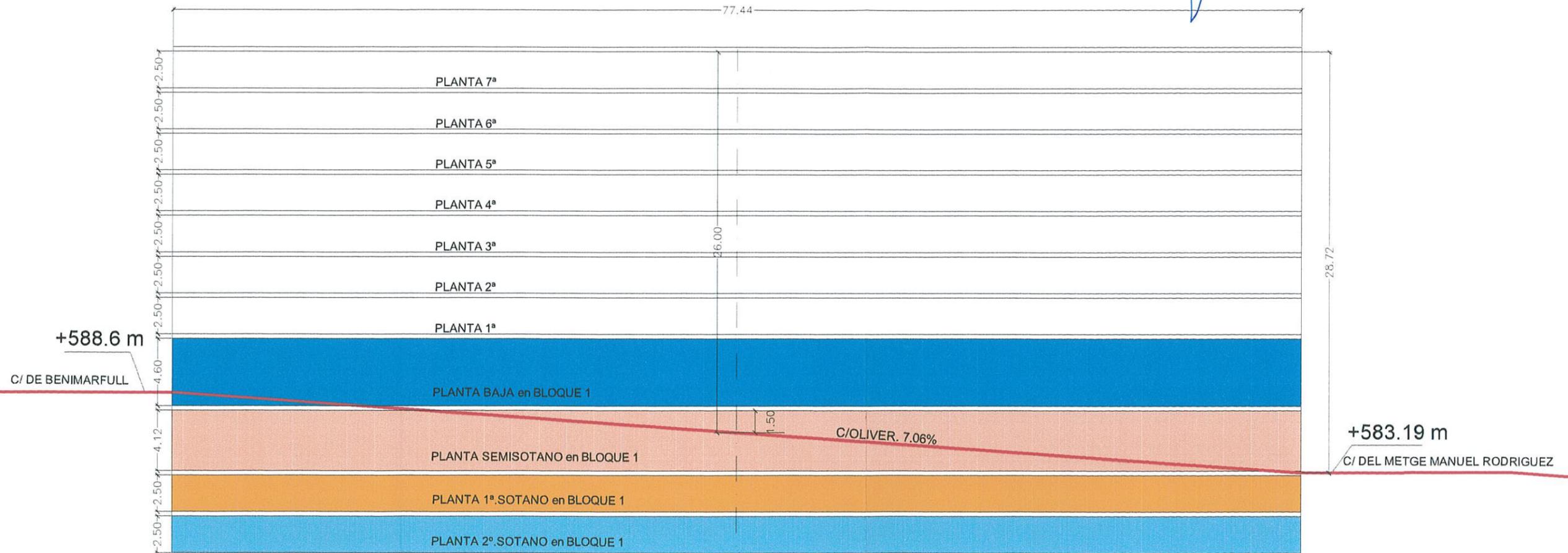
4

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

26 -01- 07 / - 6 -02- 07

AJUNTAMENT D'ALCOY
Secretaria General 1001001
Alcoy, La Secretaria
Sonia Ferrero Cots

C/ OLIVER.



MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U

PROMOTOR: INMUEBLES EL SERPIS S.L.

SITUACIÓN: C/ BENIMARFULL, OLIVER, METGE MANUEL RODRIGUEZ,
MESTRE J. RIBERA MESTRE.

ARQUITECTOS: CHELUCA SALA PALAU / MAURO MATARREDONA

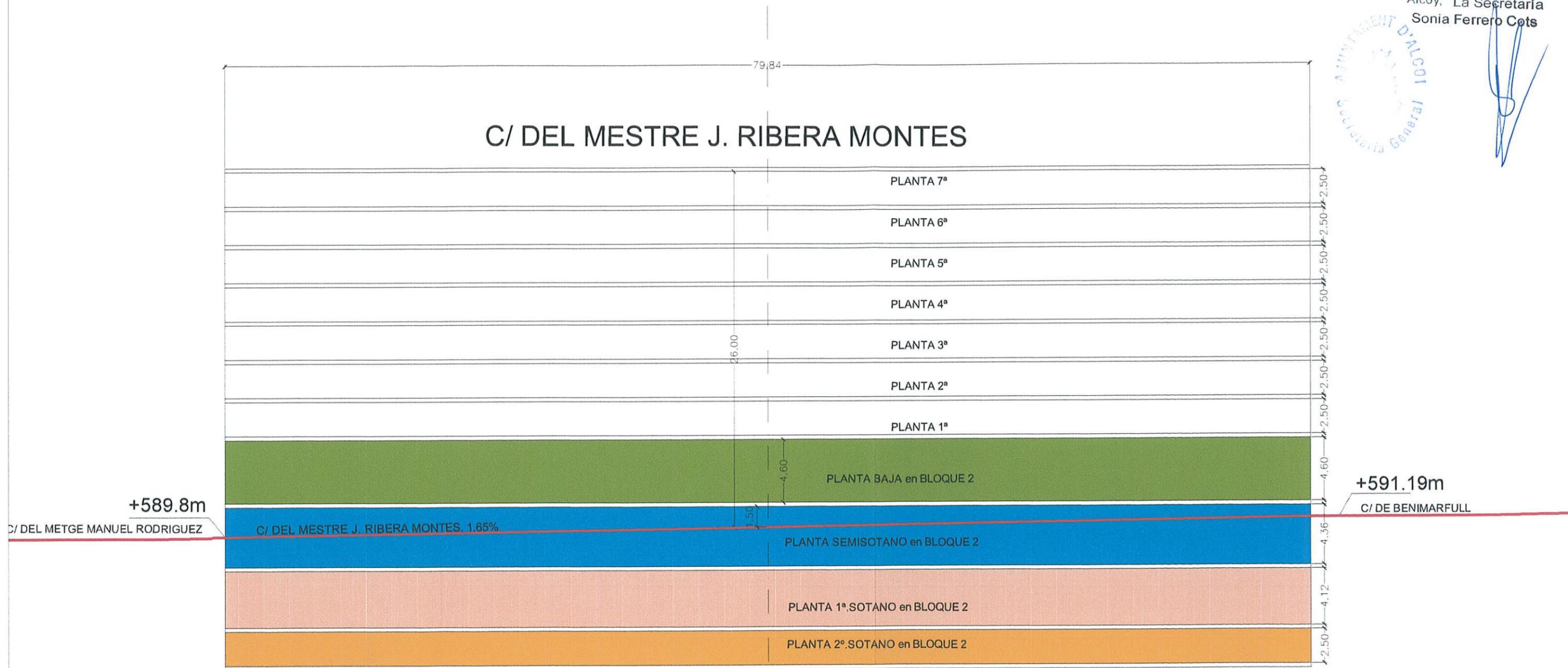
ESCALA: 1/300.

PLANO: SECCION A C\OLIVER.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

26 -01- 07 / - 6 -02- 07

Alcoy, La Secretaria
Sonia Ferrero Cots



MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U

PROMOTOR: INMUEBLES EL SERPIS S.L.

SITUACIÓN: C/ BENIMARFULL, OLIVER, METGE MANUEL RODRIGUEZ,
MESTRE J. RIBERA MESTRE.

ARQUITECTOS: CHELUCA SALA PALAU / MAURO MATARREDONA

ESCALA: 1/300.

PLANO: SECCION A C\ DEL MESTRE J.RIBERA MONTES.

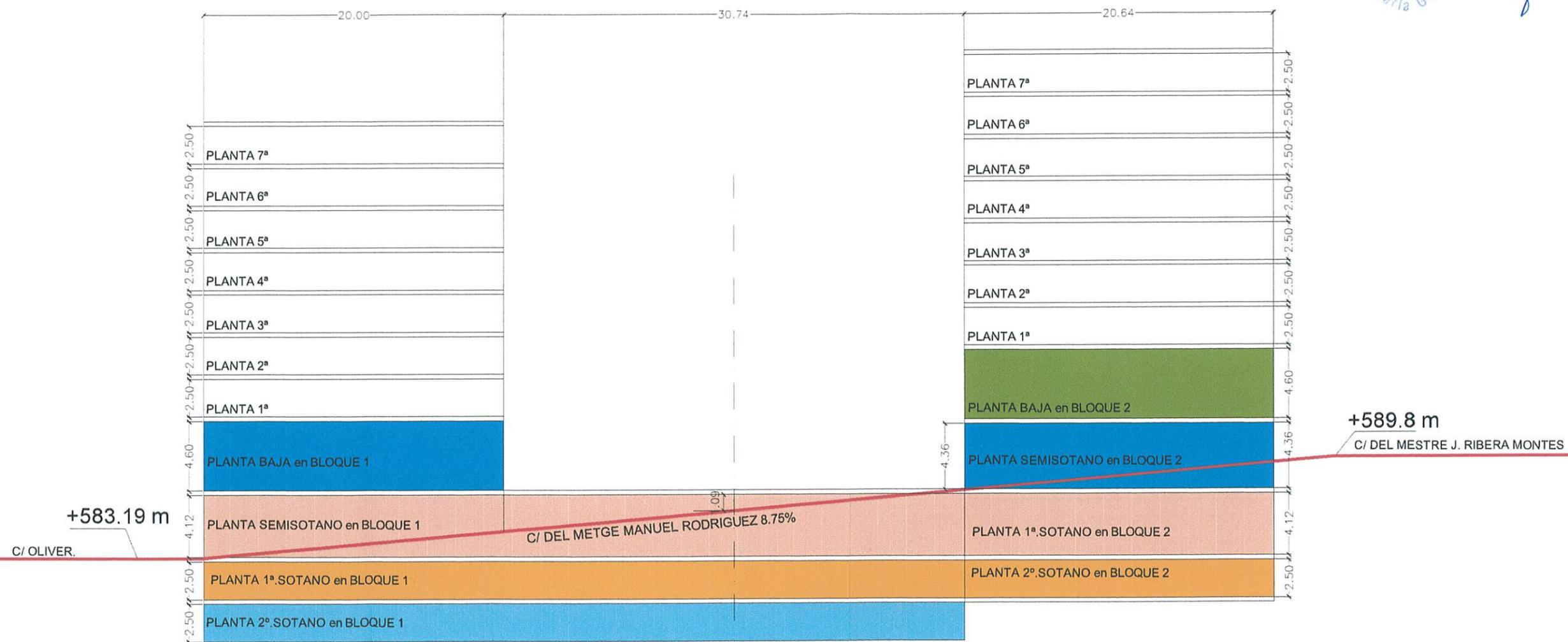
Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

26 -01- 07 / - 6 -02- 07

Alcoy, La Secretaría
Sonia Ferrero Cots



C/ DEL METGE MANUEL RODRIGUEZ



MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U

PROMOTOR: INMUEBLES EL SERPIS S.L.

SITUACIÓN: C/ BENIMARFULL, OLIVER, METGE MANUEL RODRIGUEZ,
MESTRE J. RIBERA MESTRE.

ARQUITECTOS: CHELUCA SALA PALAU / MAURO MATARREDONA

ESCALA: 1/300.

PLANO: SECCION A C\DEL METGE MANUEL RODRIGUEZ.

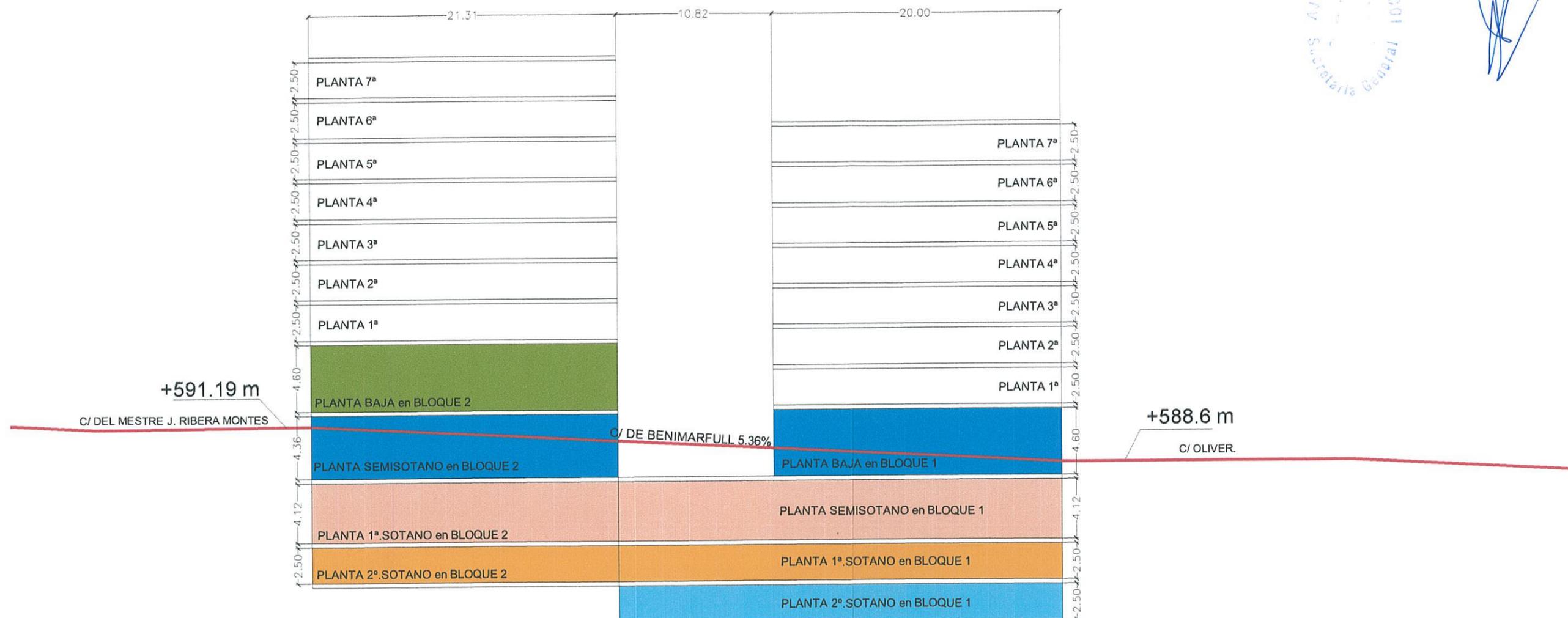
Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

26 -01- 07 / - 6 -02- 07

Aicoy, La Secretaría
Sonia Ferrero Cots



C/ DE BENIMARFULL



MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U

PROMOTOR: INMUEBLES EL SERPIS S.L.

SITUACIÓN: C/ BENIMARFULL, OLIVER, METGE MANUEL RODRIGUEZ,
MESTRE J. RIBERA MESTRE.

ARQUITECTOS: CHELUCA SALA PALAU / MAURO MATARREDONA

ESCALA: 1/300.

PLANO: SECCION A C\BENIMARFULL.

ANEXO: ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA C/. BENIMARFULL.

1. MEMORIA.
2. MEDICIONES Y AVANCE PRESUPUESTO.
3. PLANOS.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

26 -01- 07 / - 6 -02- 07

Alcoy, La Secretaría
Sonia Ferrero Cots

1. MEMORIA.

Como consecuencia de la ampliación del ancho total de la calle Benimarfull, hasta los 17m. entre líneas de fachadas, obtendremos un ancho de 6m. en la parte de acera recayente a la manzana objeto de la modificación puntual. Esto nos obligará a reurbanizar, ese lado de la calle. Para ello, llevaremos a cabo las siguientes intervenciones:

- Demolición del actual pavimento de la acera de la calle Benimarfull perteneciente a la manzana, en toda superficie.
- Ejecución de un nuevo pavimento en dicha acera a base de baldosa hidráulica 20x20 cm. color gris, y bordillo de granito.
- Colocación de 4 alcorques de hierro fundido modelo del Ayuntamiento de Alcoy.
- Plantación de 4 árboles tipo Platanus Acerifolia.
- Colocación de 5 farolas doble brazo modelo Alcoy.
- Ejecución de nueva instalación eléctrica para esas 4 farolas, según descripción de medición.
- Re-asfaltado de toda la calzada. de la calle Benimarfull, en el tramo entre C/.Oliver y C/. Mestre Ribera Montes. A base de mezcla bituminosa en caliente S-12 de 7 cm. de espesor, previo escarificado del asfalto actual.

En el momento de la ejecución de las obras será el Ayuntamiento el que indique si desea completar la zona con algún servicio urbanístico más, será

Modificación Puntual del Plan General de ALCOY (Manzana: c/Oliver)

PROMOTOR: INMUEBLES EL SERPIS, S. L.

pues en ese momento cuando se redacte el proyecto de urbanización completo de dicha zona.

Alcoi, a 27 de junio de 2006

POR EL EQUIPO REDACTOR



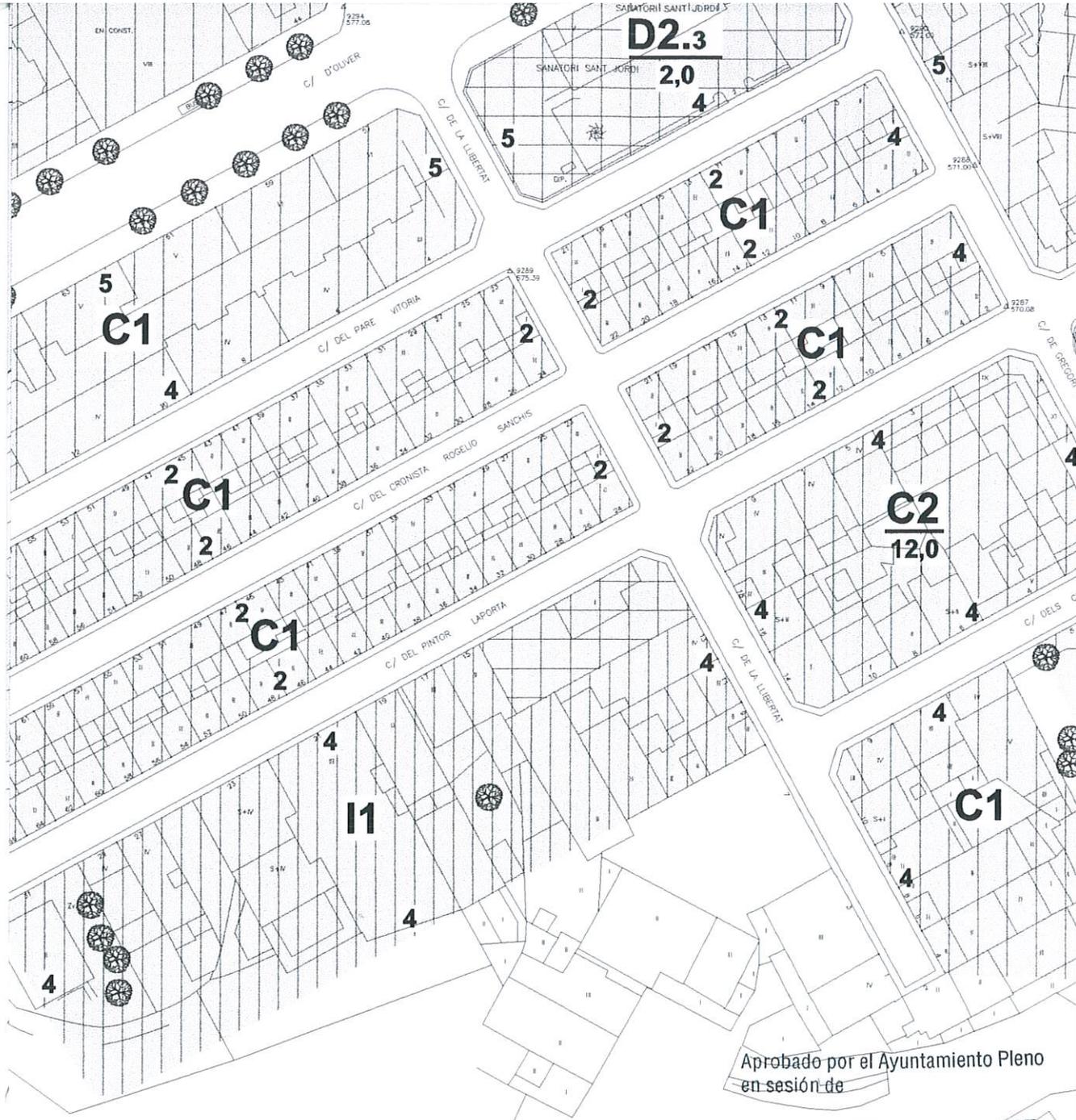
**Cheluca Sala Palau / Mauro Matarredona.
A R Q U I T E C T O S**

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

26 -01- 07 / - 6 -02- 07

Alcoy, La Secretaría
Sonia Ferrero Cots





Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

26 -01- 07 / - 6 -02- 07

Alcoy, La Secretaría
Sonia Ferrero Cots

General 1001

ANTEPROYECTO DE URBANIZACION DE LA C/ BENIMARFULL

PROMOTOR: INMUEBLES EL SERPIS S.L.
SITUACIÓN: C/ BENIMARFULL, OLIVER, METGE MANUEL RODRIGUEZ,
MESTRE J. RIBERA MESTRE.
ARQUITECTOS: CHELUCA SALA PALAU / MAURO MATARREDONA

ESCALA: 1/1000.
PLANO: SITUACION

Handwritten signature: inmuebles el serpis

SUPERFICIE SOLAR RESULTANTE: 4.745,18 M2
SUPERFICIE CESION A RED VIARIA: 209,97 M2
TOTAL SUP. PARCELA ACTUAL: 4.955,15 M2

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

26-01-07 / - 6-02-07

Aleoy, La Secretaría
Sonia Ferrero Cots

EN CONST.

8

6

5

5

6

C1

2

SUPERFICIE SOLAR RESULTANTE: 4.745,18 M2

C/ DEL MESTRE J. RIBERA MONTES

C/ DEL METGE MANUEL RODRIGUEZ

C/ DE BENIMARFULL

C/ D'OLIVER

10005
591.15

9280
589.80

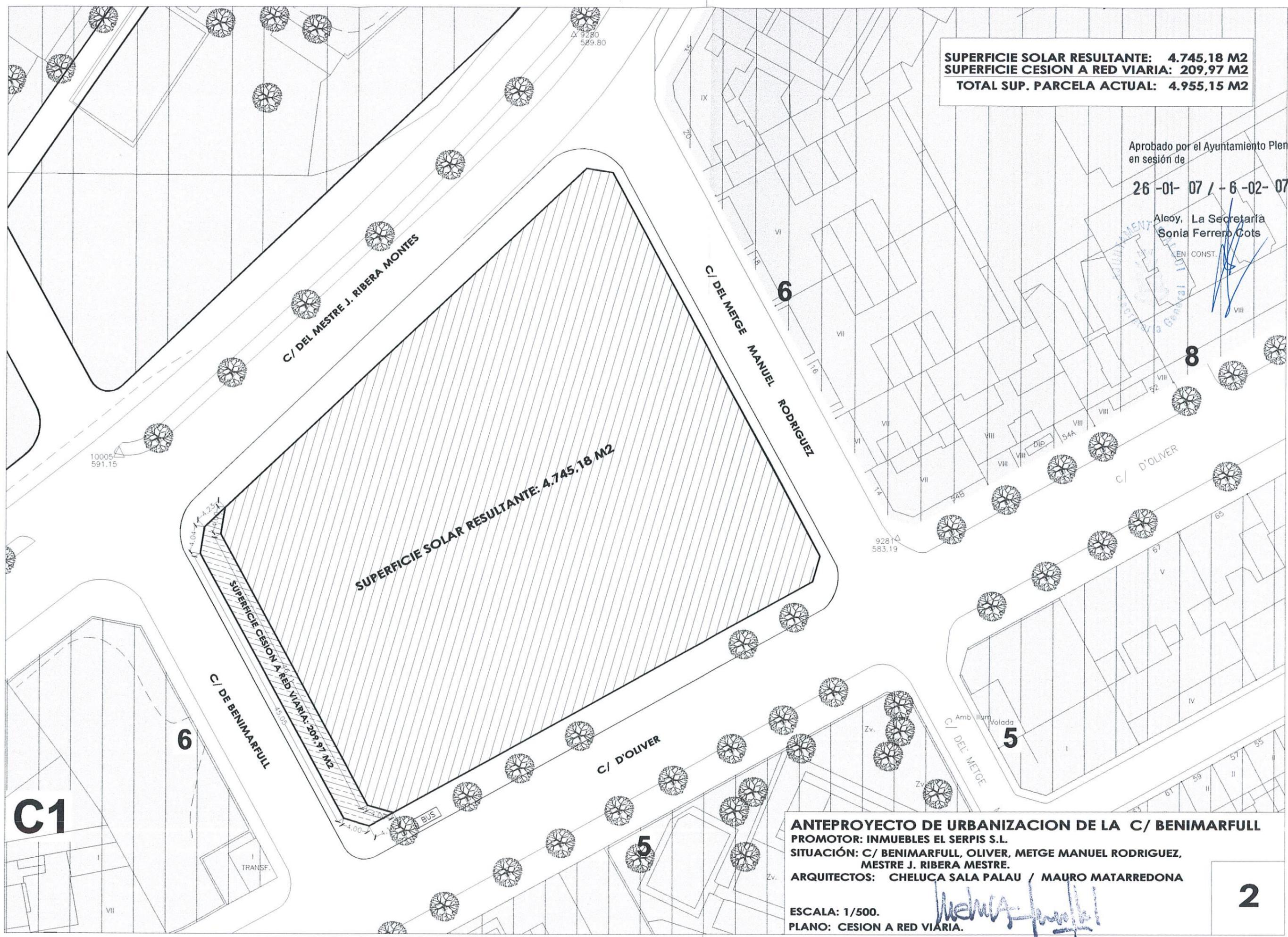
9281
583.19

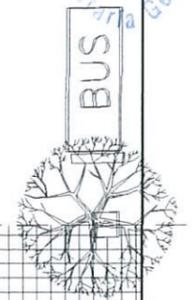
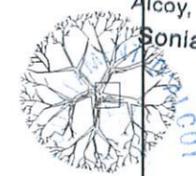
SUPERFICIE CESION A RED VIARIA: 209,97 M2

ANTEPROYECTO DE URBANIZACION DE LA C/ BENIMARFULL
PROMOTOR: INMUEBLES EL SERPIS S.L.
SITUACION: C/ BENIMARFULL, OLIVER, METGE MANUEL RODRIGUEZ, MESTRE J. RIBERA MESTRE.
ARQUITECTOS: CHELUCA SALA PALAU / MAURO MATARREDONA

ESCALA: 1/500.
PLANO: CESION A RED VIARIA.

Manu Ferrero





	ALCORQUE MODELO "ALCOY"
	ACERA DE BALDOSA HIDRAULICA 20x20 cm.
	ASFALTADO (MEZCLA BITUMINOSA ECR-1 Y RIEGO ASFALTICO S-12)
	LINEA SUBTERRANEA DE ALUMBRADO PUBLICO
	FAROLA DE HIERRO COLADO MODELO "ALCOY" DE DOS BRAZOS
	PLATANUS ACERIFOLIA

COLOCACION DE ACERA

A

TENDIDO DE LINEA SUBTERRANEA
DE ALUMBRADO PUBLICO HACIA
ARMARIO DE PROTECCION

12.27

12.27

12.27

12.27

C/ DE BENIMARFULL

REASFALTADO C\ BENIMARFULL

A'

TRANSF.

ANTEPROYECTO DE URBANIZACION DE LA C/ BENIMARFULL

PROMOTOR: INMUEBLES EL SERPIS S.L.

SITUACIÓN: C/ BENIMARFULL, OLIVER, METGE MANUEL RODRIGUEZ,
MESTRE J. RIBERA MESTRE.

ARQUITECTOS: CHELUCA SALA PALAU / MAURO MATARREDONA

ESCALA: 1/200.

PLANO: UBICACION DE SERVICIOS URBANISTICOS.

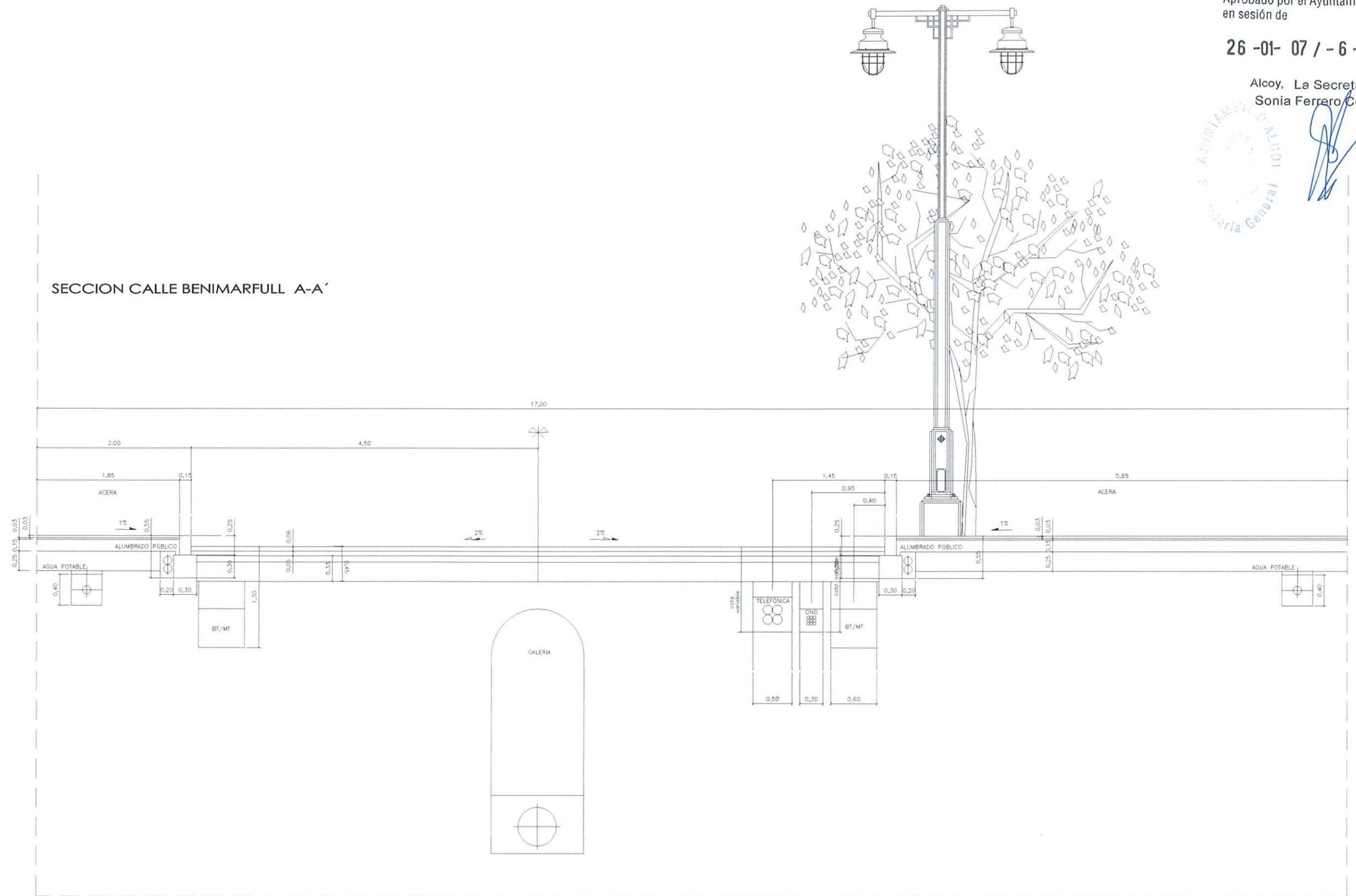
Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

26 -01- 07 / - 6 -02- 07

Alcoy, La Secretaría
Sonia Ferrero Cots



SECCION CALLE BENIMARFULL A-A'

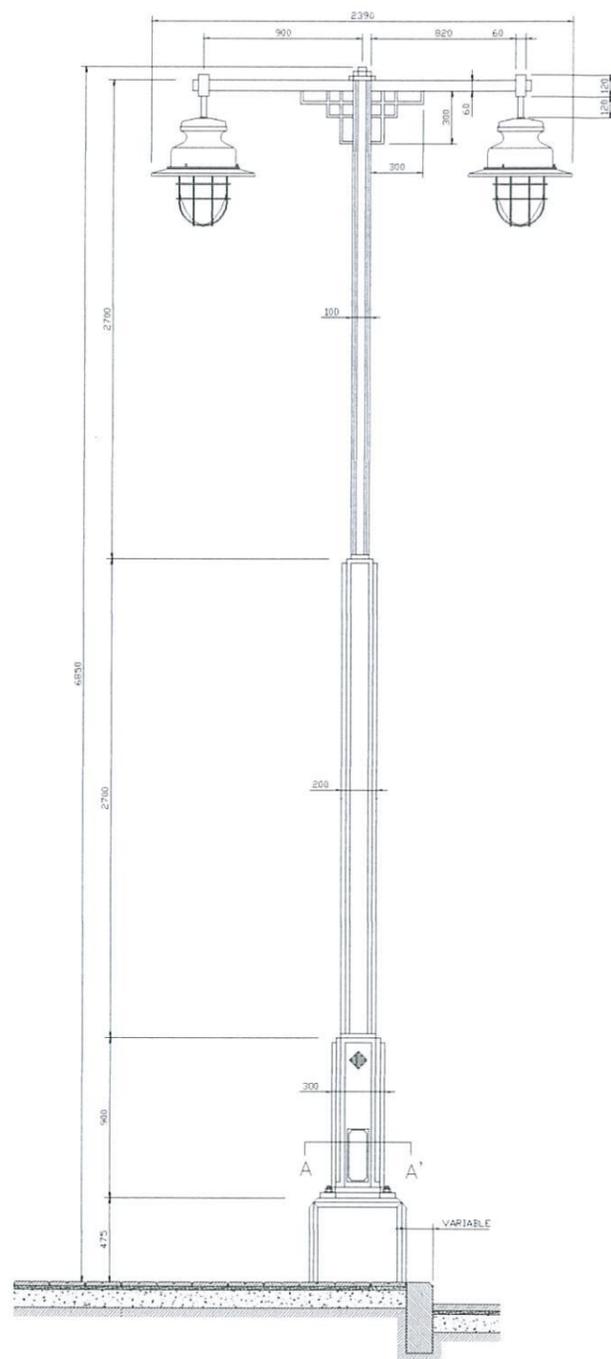


ANTEPROYECTO DE URBANIZACION DE LA C/ BENIMARFULL
PROMOTOR: INMUEBLES EL SERPIS S.L.
SITUACIÓN: C/ BENIMARFULL, OLIVER, METGE MANUEL RODRIGUEZ,
MESTRE J. RIBERA MESTRE.
ARQUITECTOS: CHELUCA SALA PALAU / MAURO MATARREDONA

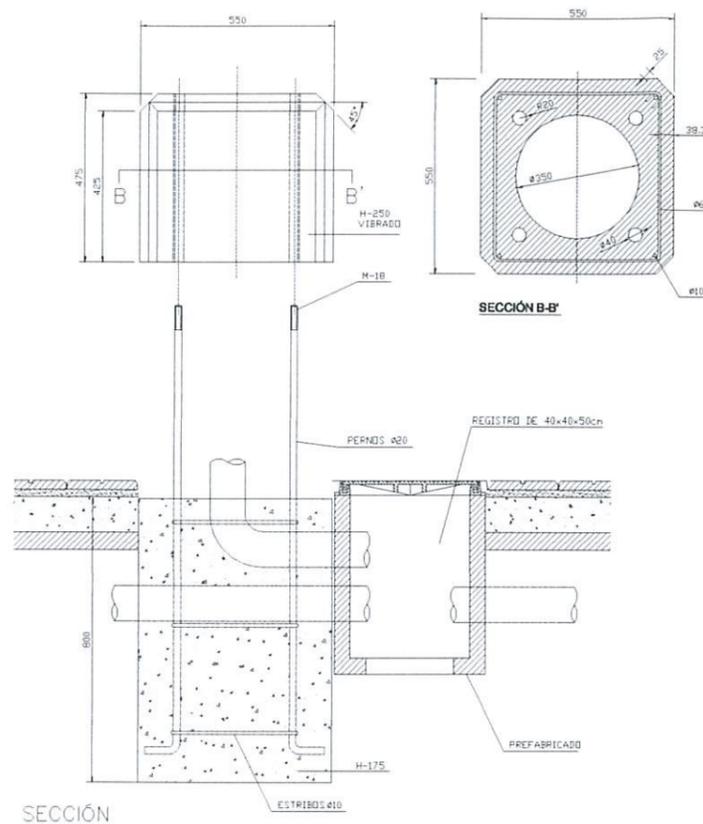
ESCALA: 1/50.
PLANO: SECCION CALLE BENIMARFULL.

Alcoy, La Secretaria
Sonia Ferrero Cots

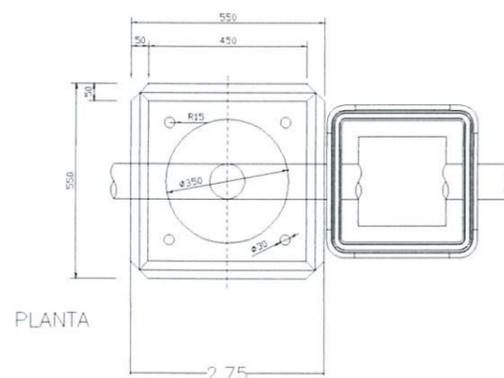
ALCOY
Secretaria General



ALZADO
E 1:40

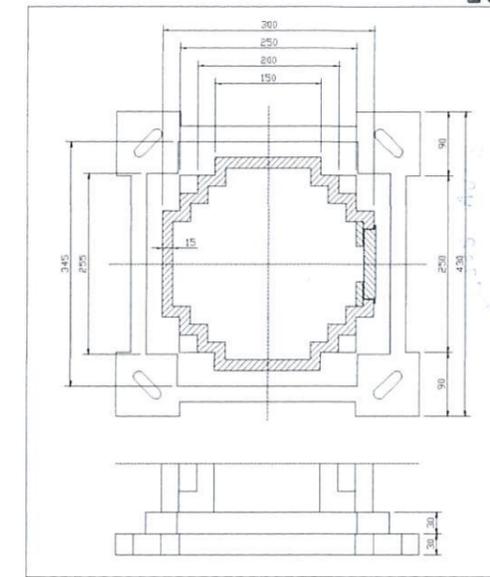


SECCIÓN

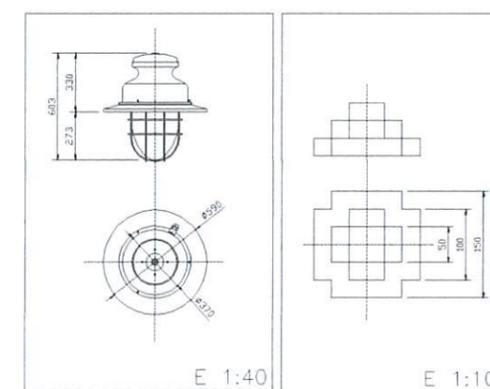


PLANTA

DETALLE BASE DE HORMIGÓN
E 1:20



SECCIÓN A-A'
E 1:10



LLUMINARIAS MODELO ALBANY 2
DETALLE REMATE SUPERIOR
DE SOCELEC.

EL COLOR VERDE UTILIZADO
EN EL FUSTE Y LA LUMINARIA,
ES EL CORRESPONDIENTE AL
NÚMERO 6009 DE LA TABLA
NORMALIZADA DE COLORES
R.A.L.

NOTA:
Dicho color también se puede obtener de la
unión de dos partes del color verde Kilate
829 Lac con una parte del color negro
Kilate 932 mate, ambos de la marca
Procolor.

ANTEPROYECTO DE URBANIZACION DE LA C/ BENIMARFULL
PROMOTOR: INMUEBLES EL SERPIS S.L.
SITUACIÓN: C/ BENIMARFULL, OLIVER, METGE MANUEL RODRIGUEZ,
MESTRE J. RIBERA MESTRE.
ARQUITECTOS: CHEUCA SALA PALAU / MAURO MATARREDONA

ESCALA: -.
PLANO: DETALLE DE FAROLA DE 2 BRAZOS.

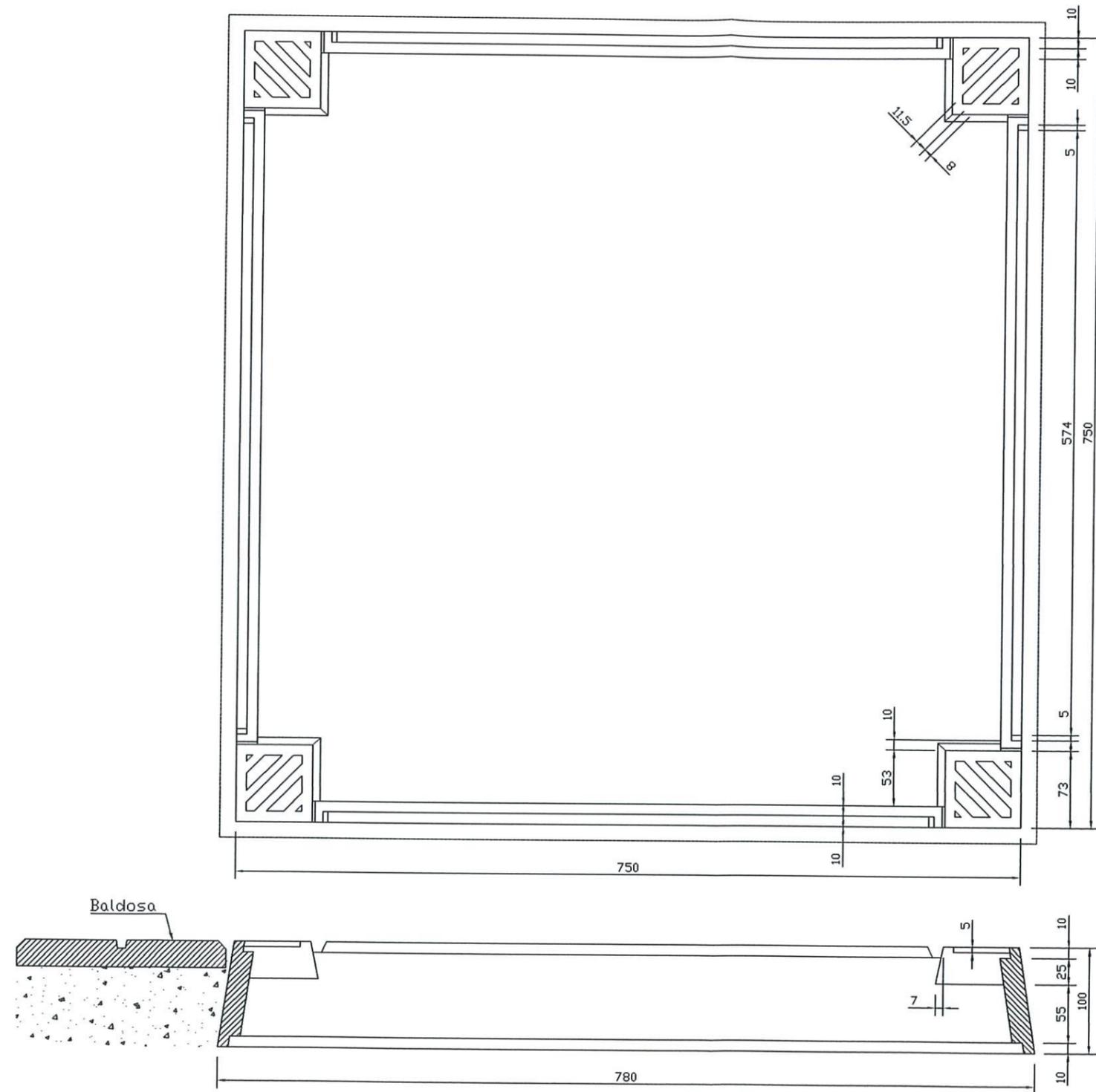
Manu Matarredona

ALCORQUE

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

26 -01- 07 / - 6 -02- 07

Alcoy. La Secretaría
Sonia Ferrero Cots



ANTEPROYECTO DE URBANIZACION DE LA C/ BENIMARFULL
PROMOTOR: INMUEBLES EL SERPIS S.L.
SITUACIÓN: C/ BENIMARFULL, OLIVER, METGE MANUEL RODRIGUEZ,
MESTRE J. RIBERA MESTRE.
ARQUITECTOS: CHELUCA SALA PALAU / MAURO MATARREDONA

ESCALA: 1/5.
PLANO: DETALLE DE ALCORQUE.