

MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE ALCOY Y ESTUDIO DE
DETALLE DE LA MANZANA RECAYENTE A LA PROLONGACION DE LA
C/ PERU, EL EDIFICIO INDUSTRIAL DE MAQUINARIAS CERES Y LOS
MARGENES DEL RIO EN SUS LINDES NORTE Y ESTE. (LA VAGUADA).

PROMOTOR:

HUERTA MAYOR, S.A.

ultimo

APROBADO

JORNET ARQUITECTO, S. L.

FECHA:

MARZO
1.997

DDD

DATOS GENERALES

DOCUMENTO.....	MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE ALCOY Y ESTUDIO DE DETALLE.
EMPLAZAMIENTO.....	MANZANA RECAYENTE A LA PROLONGACION DE LA CALLE PERU, EL EDIFICIO INDUSTRIAL DE MAQUINARIAS CERES Y LOS MARGENES DEL RIO EN SUS LINDES NORTE Y ESTE. (LA VAGUADA). ALCOY.
PROMOTOR.....	HUERTA MAYOR, S.A. C/Escultor Peresejo, 24. A L C O Y (Alicante).
REPRESENTANTE.....	D. ANTONIO GASCO VIDAL C/Escultor Peresejo, 24 A L C O Y (Alicante).
ARQUITECTO.....	JORNET ARQUITECTO, S.L.

Este doc. es el
ultimo. No obstante
se rectificó la pàg 3
de la Memoria y
el Plano n-3

MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE ALCOY Y ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA RECAYENTE A LA PROLONGACION DE LA CALLE PERU, EL EDIFICIO INDUSTRIAL DE MAQUINARIAS CERES Y LOS MARGENES DEL RIO EN SUS LINDES NORTE Y ESTE. (LA VAGUADA).

1.- ANTECEDENTES.

Este documento se desarrolla en base a los acuerdos enmarcados en el Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento de Alcoy y la Mercantil Huerta Mayor, S.A. donde se venden unos terrenos propiedad de esta última al Ayuntamiento de Alcoy que, junto con los de cesión obligatoria para equipamientos emanados del Plan Parcial del Sector 1 del S.U. Llometes, servirán para la ampliación del Colegio Público Horta Major.

La modificación puntual del PGOU que nos ocupa, con el cambio de Uso de unifamiliar aislada intensiva (U2) a unifamiliar adosada (U1) se efectúa para cuadrar las diferencias monetarias de las valoraciones establecidas en el Convenio Urbanístico anteriormente citado.

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

Se presenta en este documento la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Alcoy y el Estudio de Detalle correspondiente en dicha manzana, cuya superficie es de 4.045.11 m².

Se propone, según acuerdo suscrito entre ambas partes, el cambio de la calificación U2-unifamiliar aislada intensiva a U1-unifamiliar adosada, con todas las características de esta última ordenanza excepto la del límite máximo de edificabilidad que será de 1,00 m² de superficie construida por cada m² de solar y el de la ocupación bajo rasante por razones de accesibilidad.

La presente modificación puntual del PGOU de Alcoy se refiere únicamente al cambio de uso (de U2 a U1) manteniéndose las alineaciones y las dotaciones existentes (zona verde en forma de "L" y zona V-1 "Parques").

Por otra parte, a petición del Ayuntamiento de Alcoy, se acuerda la cesión para vial de una franja de dicho solar en una dimensión de 4 metros siguiendo una línea paralela a la fachada de la nave de la Empresa Maquinarias Ceres (ello supone el establecimiento de una calle de acceso de 8 metros a dicha empresa en sustitución del paso de 4 metros actual). La superficie de aquélla será de 126.35 m².

A todos los efectos, se considera como retranqueo la franja de cuatro metros paralela al testero lindante con Maquinarias Ceres a ceder por Huerta Mayor, S.A. para vial en el convenio suscrito con el Ayuntamiento de Alcoy. Por tanto, se considera que una vez cedida dicha franja de solar al Ayuntamiento, las fachadas recayentes a dicho vial recaerán a la nueva alineación de solar.

Dadas las condiciones orográficas del terreno, con fuerte desnivel desde la Prolongación de la Calle Perú hacia el interior de las parcelas, y para evitar fuertes terraplenados, se pretende realizar un único acceso rodado de vehículos a los sótanos de las viviendas unifamiliares. Para que ello sea factible, la ocupación del solar bajo rasante será libre.

Al no ser posible el vertido de aguas residuales al colector existente en la confluencia de las calles Perú e Isaac Peral, comprobada la imposibilidad por falta de cota, tanto del solar que nos ocupa como el de los calificados como U2 y C1 situados enfrente; se efectuará dicho vertido al colector de nueva factura (prolongación del existente en el Barranco del Benisaidó) que tiene previsto ejecutar el Ayuntamiento de Alcoy dentro de la presente Anualidad y del que se presenta documentación anexa.

2.1.- ESTUDIO EDIFICABILIDAD.

INCREMENTO DEL NUMERO DE VIVIENDAS.

ESTADO INICIAL.

Dado que la superficie mínima de parcela es de 500 m², y que la edificabilidad es de 0.50 m² sobre m² de parcela neta, tendríamos una edificabilidad de 2.022.55 m².

Se obtendrían, pues, doce viviendas pareadas de 168.55 m² de superficie construida media inmersas en seis parcelas de 674,18 m² de parcela media.

MODIFICACION PROPUESTA.

Puesto que existe una parte del solar con grandes desniveles y, dada la forma alargada de éste, se podrían ejecutar un total de veinte viviendas unifamiliares adosadas en el frente de fachada de 114.19 metros recayentes al vial Prolongación de la Calle Perú más el frente lindante con la zona verde en forma de "L". (Ninguna de las hileras sobrepasará la longitud de 70 metros).

Por tanto se produce un incremento de ocho viviendas.

2.2.- MEDIDAS COMPENSATORIAS.

En virtud de lo definido en el punto 3 del artículo 55 de la Ley 6/1994, de 15 de Noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística sobre "Revisiones y modificaciones de los Planes"...

"... 3. Toda alteración de la ordenación establecida por un Plan que aumente el aprovechamiento lucrativo privado de algún terreno o desafecte el suelo de destino público, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, sin aumentar éste en detrimento de la mejor realización posible de los estándares legales de calidad de la ordenación. ..."

Se plantea como medida compensatoria, el incremento de la dotación de suelo destinado a vial en proporción a 5 m² por habitante en la franja de cuatro metros de anchura paralela al testero de la Empresa Maquinarias Ceres. La superficie de cesión es de 126.35 m².

Incremento número de viviendas	8	viviendas.
Habitantes/Vivienda en Alcoy	3.02	htes/vda.
Incremento número habitantes	25	habitantes.
Incremento dotaciones.....	125	m ² .

2.3.- ORDENANZAS PROPUESTAS.

Ordenanza de vivienda Unifamiliar. Zona U-1. Unifamiliar adosada, con los parámetros siguientes:

Retranqueos respecto alineación exterior y de testeros de 3 metros excepto en fachada recayente a Maquinarias Ceres donde no se practicará.

Índice máximo de ocupación sobre rasante del 50 por ciento y libre bajo rasante.

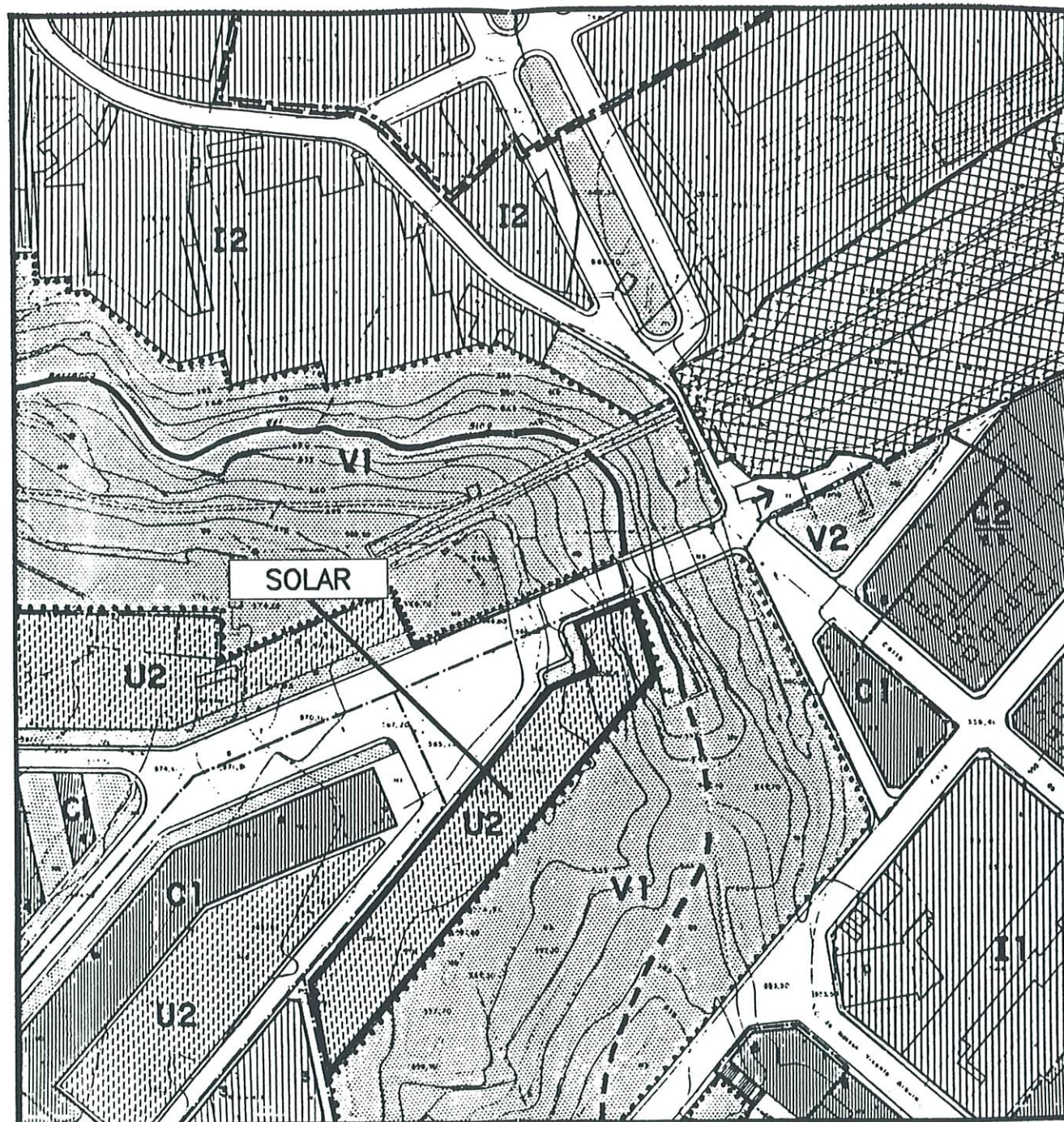
Máxima edificabilidad permitida de 1.00 m²/m².

Resto de condicionantes los derivados del PGOU de Alcoy.

Alcoy, marzo de 1997

el arquitecto

jornet arquitecto, s.l.



SITUACION
SEGUN P.G.O.U. 1.989



NORTE

MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE ALCOY Y ESTUDIO DE
DETALLE DE LA MANZANA RECAYENTE A LA PROLONGACION DE LA
C/ PERU, EL EDIFICIO INDUSTRIAL DE MAQUINARIAS CERES Y LOS
MARGENES DEL RIO EN SUS LINDES NORTE Y ESTE. (LA VAGUADA).

PROMOTOR:

HUERTA MAYOR, S.A.

FECHA:

MARZO
1.997

ESCALA:

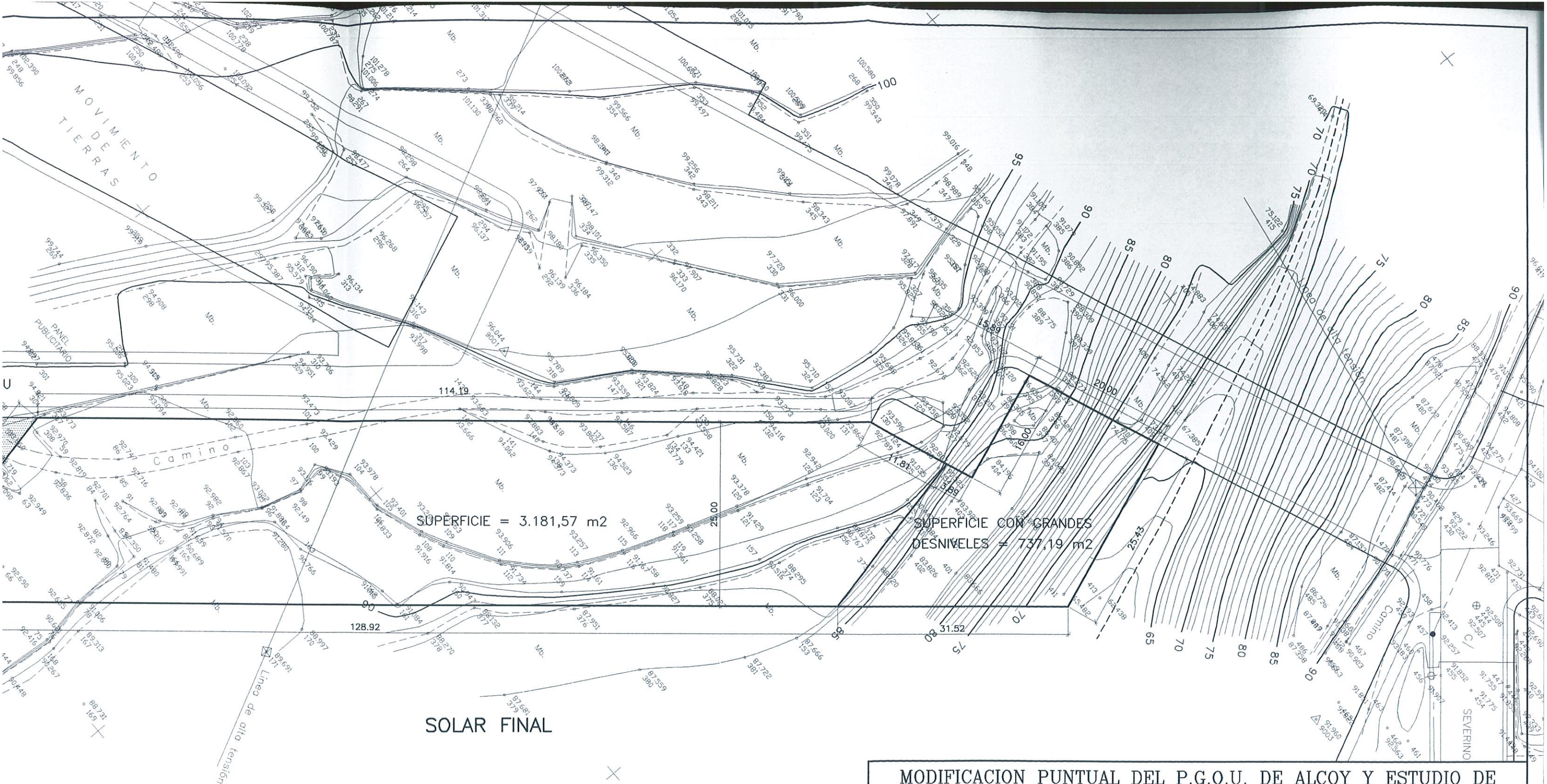
1:2.000

JORNET ARQUITECTO, S. L.

PLANO: SITUACION.

41397

1



MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE ALCOY Y ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA RECAYENTE A LA PROLONGACION DE LA C/ PERU, EL EDIFICIO INDUSTRIAL DE MAQUINARIAS CERES Y LOS MARGENES DEL RIO EN SUS LINDES NORTE Y ESTE. (LA VAGUADA).

PROMOTOR:

HUERTA MAYOR, S.A.

FECHA:

MARZO
1.997

ESCALA:

1:500

JORNET ARQUITECTO, S. L.

PLANO: SOLAR FINAL.

41397

3