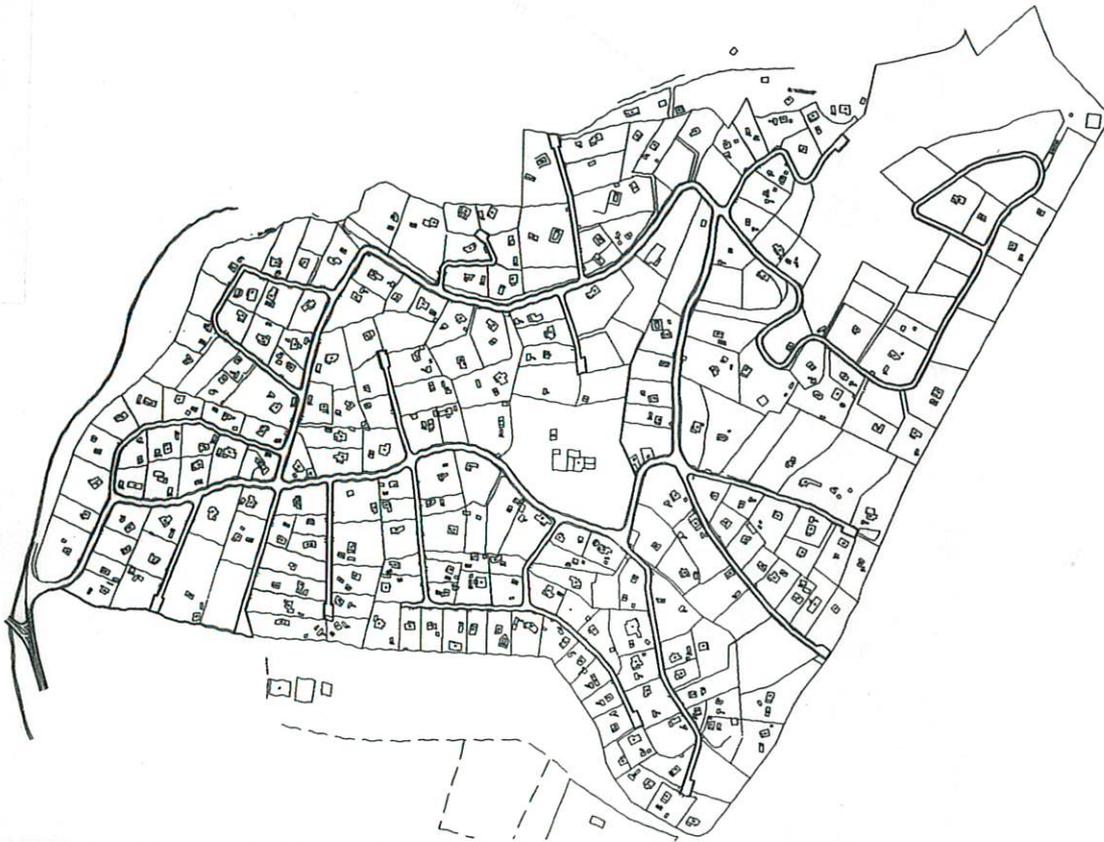
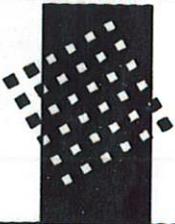


# PLAN ESPECIAL "BARADELLO GELAT"



FERNANDO SANTONJA SANZ  
ANTONIO ARACIL PAYA



ESTUDIO DE  
ARQUITECTURA  
Y URBANISMO

PROMOTOR:

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS  
"BARADELLO GELAT"

AJUNTAMENT D'ALCOI

ARQUITECTOS:

ANTONIO ARACIL PAYA

FERNANDO SANTONJA SANZ

PLAN ESPECIAL "BARADELLO GELAT"

MEMORIA

1. JUSTIFICACION DE LA FORMULACION.

1.1 PROMOTOR.

El presente trabajo se efectúa por encargo de la Comunidad de propietarios del "Baradello Gelat" que con fecha 2 de Diciembre de 1.993 ha encargado a los arquitectos que suscribimos la redacción del presente Plan Especial.

1.2 ANTECEDENTES.

El P.G.O.U. clasifica la Urbanización Baradello como SUELO URBANO, si bien supedita su desarrollo a la elaboración de un Plan Especial, (Art. 500 y ss. del P.G.O.U. de Alcoy), con el objeto de la "Ejecución de las obras de infraestructuras y la cesión de suelo para zonas verdes y equipamientos", tal como se indica en el Art. 501 del P.G.O.U. de Alcoy.

La Urbanización Baradello tiene una estructura urbana consolidada casi en la totalidad de su ámbito, con viales definidos y parcelas edificadas en un gran número, la mayoría de las cuales tiene una antigüedad mayor de 4 años, que es el plazo tras el cual prescribe cualquier infracción urbanística.

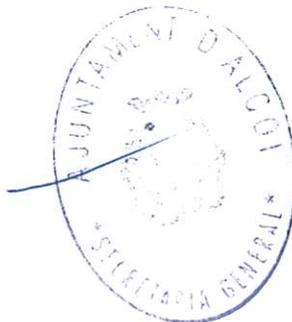
El P.G.O.U. contempla la elaboración de este Plan Especial durante el primer cuatrienio, es decir, antes de Julio de 1.993 (Artículo 504), plazo este que no se ha podido cumplir por motivos que se expusieron en instancia formulada al municipio a 27 de Septiembre de 1.993. Por lo que el Ayuntamiento ha concedido una moratoria de 18 meses para la redacción del Plan Especial Baradello. Consciente así mismo, de las conversaciones que se estaban produciendo para llevar a buen término la redacción del presente Plan por iniciativa de los propietarios.

Esta situación irregular, así como el interés de establecer un régimen jurídico adecuado a sus propietarios y de adquirir el derecho a edificar según la legislación vigente, ha llevado a la Comunidad de Propietarios a desarrollar el Planeamiento Especial por su propia iniciativa, lo cual es una fórmula contemplada por la ley.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno  
en sesión de 30 de noviembre de 1995

Alcoy 4 de marzo de 1996

EL SECRETARIO, *Accal*



A large, stylized handwritten signature in blue ink, written over the bottom right portion of the stamp and extending into the white space of the page.

## PLAN ESPECIAL "BARADELLO GELAT"

### 1.3. LIMITES DEL PLAN ESPECIAL.

Los límites del Plan Especial son los siguientes:

NORTE: Mas del Puñal, Mas del Sargento.

SUR : Mas de la Venta y Carretera Comarcal Alcoy-Bañeres.

ESTE : Mas del Baradello o de Merita, Mas de la Venta.

OESTE: Mas del Sargento y Carretera Comarcal Alcoy-Bocairente.

Los límites definidos previamente por el P.G.O.U. de Alcoy están a una escala poco adecuada para perfilar con exactitud la delimitación exacta y el ámbito de actuación del Plan Especial.

Por consiguiente los límites del Plan Especial del Baradello son los grafiados en el correspondiente plano de ordenación de la documentación gráfica, que si bien no coincide con la propuesta por el P.G.O.U. se entiende que la definición a una escala más adecuada, puede transcribir con mayor precisión los límites exactos que comprenden lo que popularmente se conoce como Urbanización Baradello Gelat. Y todo ello en virtud del Art. 7.2 del P.G.O.U. de Alcoy que dice:

"2. No obstante, no se considerarán modificaciones del Plan:

a) las alteraciones o modificaciones puntuales originadas por la simple concreción de la documentación gráfica o normativa del P.G.O.U. , necesaria para el desarrollo del mismo a través de figuras de Planeamiento de rango menor".

### 1.4. SUPERFICIE DEL PLAN ESPECIAL

La superficie total del presente P.E., según medición efectuada es de 1.022.510 m2.

### 1.5. CONCLUSION.

En cumplimiento de lo previsto por el Art. 12 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de 15 de Noviembre de 1.994 de la Generalitat Valenciana, la redacción del presente Plan Especial, está justificado por los siguientes motivos:

a) Al estar previsto su desarrollo, de acuerdo con las directrices del planeamiento de rango superior. En este caso el P.G.O.U. de Alcoy

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno  
en sesión de 30 noviembre de 1995  
Alcoy 4 de marzo de 1996  
EL SECRETARIO, Accom



PLAN ESPECIAL "BARADELLO GELAT"

b) Por constituir una unidad urbanística integrada, al resolverse en correspondencia con el P.G.O.U., la estructura general y orgánica del territorio, así como las dotaciones de servicios y equipamientos suficientes para las demandas propias de la actuación prevista, las obras de infraestructuras necesarias y la garantía de su inserción a las de ordenación general, en el momento de su puesta en servicio, como se refleja en los anexos adjuntos.

c) Por no modificar ninguna de las determinaciones del P.G.O.U. de Alcoy.

2. INFORMACION URBANISTICA

2.1 CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.

Las notas más significativas a efectos de las determinaciones a establecer en el presente Plan Especial, según sus características físicas son las siguientes:

a) TOPOGRAFIA:

Las características del terreno son heterogéneas, constituyendo una orografía irregular que va desde los 720 m. de altura en las partes más bajas a los 900 m. en las zonas altas. Por tanto podemos encontrar viales con pendientes sensiblemente planas y otras con pendientes cercanas al 16%.

b) GEOLOGIA.

La mayor parte de los terrenos sobre los que se desarrolla el Plan Especial son muy recientes desde el punto de vista geológico, constituyen los afloramientos de las capas finales de regresión pliocénica.

c) SUELO.

Facies de areniscas y margas a las que se superponen limos amarillos y costra calcarea.

d) CLIMA.

El área donde se proyecta el presente Plan Especial dispone de un clima con una temperatura media anual de alrededor de 15°C. El riesgo de heladas aproximadamente es de 5 meses al año. Temperaturas extremas superiores a 30°C. sólo se da en 2 meses. La precipitación media anual es de 600 litros/m2.



30 noviembre 95  
4 marzo 96  
[Signature]

## PLAN ESPECIAL "BARADELLO GELAT"

### e) VEGETACION.

La vegetación de matorral está representada por los tipos propios de las zonas mediterráneas, con gran cantidad de diversidad de tipos y clases, no en vano, se encuentra en plena sierra de Mariola. Los matorrales más comunes son:

- Romero
- Artiaga
- Tomillo
- manzanilla, etc..

El arbolado se limita al pino vulgar, en gran cantidad, se puede calificar el área como boscosa por lo menos en un 60%

### f) FAUNA

Entre las especies que pueden tener su nido en el área citamos las siguientes:

- . lagartija ibérica.
- . ratoncillo de campo.
- . conejo.
- . liebre.
- . gorrión común.
- . urraca.
- . abubilla.
- . vibora.

No existe ninguna especie en peligro de extinción o de gran fragilidad, siendo todas ellas abundantes y comunes.

### g) AGRICULTURA.

La calidad del suelo en cuanto a fertilidad y textura es bajo, siendo únicamente aceptables para el cultivo de secano. Y en este sentido puede afirmarse que no se destruye ningún uso alternativo de gran valor agrícola.

## 2.2. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

### 2.2.1. USOS Y EDIFICACIONES.

Existen en la actualidad edificaciones compatibles con el uso previsto en el presente Plan Especial. Se encuentra consolidado por lo menos en un 70% de la superficie.

### 2.2.2. INFRAESTRUCTURAS. ACCESOS.

El acceso principal se produce desde la carretera comarcal Alcoy-Bañeres y se accede a la urbanización por un solo lugar.

30 noviembre 95  
4 marzo 96



PLAN ESPECIAL "BARADELLO GELAT"

RED DE AGUA POTABLE

Actualmente existe un régimen de suministro de agua privado según acuerdo municipal fechado a 9 de marzo de 1.983.

Antecedentes:

La sociedad que encabeza esta actividad constituida en origen como COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL "BARADELLO GELAT" DE ALCOY, solicitó de la Delegación Provincial del Ministerio de Industria y Energía - Sección Minas-de Alicante, en 1.978, autorización para perforación-sondeo para aguas subterráneas, concedida por escrito de 12-4-78, registro salida n° 9.876 de 2-5-78. El sondeo se efectuó en Mayo de 1.978, terminando con el entubamiento del pozo.

Fué solicitado el aforo oficial del sondeo mencionado, que quedó inscrito con el n° 360/78 del Registro de Alumbramientos y Manantiales, en el paraje de Barxell del término municipal de Alcoy, según escrito C-886 VS Sección Minas de la Del. Prov. del M. de I. y E. (registro salida n° 15.272 de 11-7-78), a nombre de COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL "BARADELLO GELAT".

Se solicitó la autorización para la instalación de un grupo electrobomba sumergible de 44 C.V. capaz para elevar 72.000 litros/hora de agua a 100 m. de altura manométrica, para extracción de la misma del pozo autorizado, con destino a usos domésticos, que fué autorizado por escrito N/R C-887 VS de 17-10-78, registro de salida n° 21.422 de 19-10-78 de la Del. Prov. de Alicante del M. de I. y E. Sección Minas.

Descripción de la Instalación existente:

Para la actividad descrita como "distribución de aguas para consumo y riego", se dispone del alumbramiento de aguas subterráneas, ya entubado, con grupo electrobomba de extracción con motor de 44 C.V., anteriormente reseñados y debidamente autorizados, depósito regulador de 3.000 m<sup>3</sup> y otro de 2.000 m<sup>3</sup> y red de tuberías para distribución en P.V.C. de diversos diámetros, con sus llaves y accesorios, para cuyo aprovechamiento y explotación se considera necesaria la siguiente instalación:

- Dos grupos electrobomba constituidos por bombas ITUR, capaces para elevación de agua al depósito de distribución de 85 m<sup>3</sup> a razón de 45.000 litros por hora a una altura manométrica de 100 m., con motor eléctrico de 25 C.V. cada uno.

30 noviembre 95  
4 marzo 96

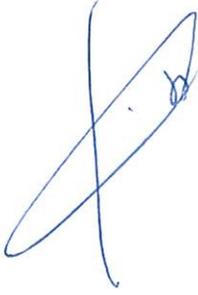


Aprobado por el Ayuntamiento Pleno

en sesión de 30 de noviembre de 1995 PLAN ESPECIAL "BARADELLO GELAT"

Alecy 4 de marzo de 1996

EL SECRETARIO,



- Un grupo electrobomba para elevación de agua al depósito superior de distribución de 2.000 m , constituido por bomba BLOCH, capaz para elevación de 8.000 litros por hora a una altura manométrica de 80 metros, con motor eléctrico de 7'5 C.V.
- Depósito sobreelevado de distribución de 2.000 m de capacidad.
- Depósito de distribución de 85 m3 de capacidad.
- Equipo de cloración de aguas, consistente en dosificador y botellas de gas cloro.
- Tuberías de distribución de agua en P.V.C., de distintos diámetros, con sus llaves de cierre (de fundición y guarniciones de bronce) y demás accesorios.

#### RED DE ELECTRICIDAD

Existe una red de energía eléctrica en baja tensión a 220/380 V.

Por un lado, red de alumbrado público, dividido en cuatro sectores independientes, conexiónados cada uno de ellos a su correspondiente transformador.

Por otro, una red de alumbrado privado, ejecutado por postes y cableado aéreo, a los pies de los postes se encuentran los armarios de contadores de las distintas parcelas.

#### RED DE EVACUACION

##### A) Evacuación de aguas pluviales.

Actualmente no existe ningún sistema especial para controlar las aguas pluviales, si bien, en aquellas parcelas que tienen dentro de ellas cauces naturales o vaguadas existen conducciones para canalizar las aguas pluviales hasta depositarlas en los cauces naturales.

Cuando por efecto de la orografía se produzca una vaguada en una calle o vía pública, se dispondrá un desagüe a la parcela inferior con el fin de continuar con la caída natural de las aguas pluviales.

##### B) Evacuación de aguas negras.

Actualmente no existe red de alcantarillado para depurar las aguas sucias. Todas las viviendas tienen un sistema independiente, que generalmente consta de un pozo ciego.

#### 2.3 ESTUDIO DE LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

Se especifica tal y como se detalla en el plano parcelario correspondiente a la documentación gráfica.

La totalidad del Plan se encuentra distribuido en propiedades de dimensión media superior a los 2.500 m.

30 noviembre

4 marzo

PLAN ESPECIAL "BARADELLO GELAT"

95

96

EL SECRETARIO, Acctal

En la actualidad son 254 parcelas. Si bien se tiene en cuenta que hay parcelas superiores a los 5.000 m. y por tanto son susceptibles de segregarse en otras compatibles con el presente Plan Especial. Por tanto se estima una cantidad de parcelas de 285.

La relación de propietarios es la siguiente:

Actualizado noviembre 1.995

Nº	PROPIETARIO	M2	PARCELA
30	Abad Picó, Miguel	1.546	Xiprer, 4
168	Agulló Gisbert, Francisco	2.799	Xiprer, 3
185	Agulló Payá, Enrique	4.000	Aranyó, 32
2	Albero Chiquillo, José V.	1.860	Carrasca, 4
221	Albero Climent, Francisco	3.066	Magnolia, 4
119	Albero Martínez, José	3.089	Roure, 13
98	Aleixandre Ferri, Salvador	2.853	Noguera, 16
38	Alonso García, Daniel	2.220	Om, 5
235	Alvarez Alcantara, Antoni.	3.025	Magnolia, 8
110	Alvarez Alcantara, Fernan.	3.182	Aranyó, 20
93	Amorós Silvestre, José A.	3.220	Roure, 23
207	Aracil Ferrandiz, Vicente	2.022	Carrasca, 21
133	Aracil Giner, Adolfo	5.400	Aranyó,
225	Payá Francés, Carmen	2.565	Acacia, 6
41	Balaguer Escoda, Juan	5.217	Om, 16
166	Balaguer Ferrandiz, Enriq.	2.083	Acacia, 11
149	Balaguer Gallart, Vicente	1.435	Tiler, 2
245	Balaguer Gallart, Vicente	1.435	Tiler, 4
175	Bañó Sempere, Ricardo	3.050	Noguera, 10
23	Bañuls Delgado, Nestor	1.500	Fleix, 4
69	Barber Doménech, Jose	2.624	Salze, 9
160	Belda Catalá, Consuelo	3.479	Bedoll, 6
113	Beneyto Herrero, Joaquín	3.089	Carrasca, 15
236	Berciano Iglesias, Gerard.	2.006	Llidoner, 6
208	Bernabeu De López, Amparo	4.420	Magnolia, 10
48	Blanco García, Carmen	5.722	Cedre, 15
52	Blanes Boronat, Carlos	5.000	Aranyó, 19
45	Blanquer Valor, Javier	3.040	Cedre, 14
182	Botella Satorre, Miguel	2.807	Carrasca, 11
161	Calatayud Verdú, Rafael	1.600	Avet, 3
72	Camarasa Gisbert, Montser.	1.972	Olivera, 6
223	Camarasa Sempere, Adolfo	2.500	Aranyó, 5
68	Camarasa Silvestre, Elisa	4.793	Galer
154	Camus Bernabeu, José A.	2.000	Roure, 2
139	Capo Boluda, Juan Vte.	2.563	Carrasca, 13
229	Carbonell Mtnez. Rafael	2.500	Avet, 8
217	Carbonell Pérez, Rigobert.	3.720	Avet, 9
79	Carbonell Zamora, Angel	1.182	Fleix, 11
59	Carceles Molina, Manuel	2.624	Salze, 7
60	Cardona Cervero, Amparo	2.679	Salze, 11
205	Carrasco Tortosa, Ramón	3.737	Pí, 6
152	Casabuena Oltra, Manuel	2.762	Acacia, 3
128	Casanova Llana, Mario	2.560	Castanyer, 4
214	Casanova Sanz, Luis	2.955	Cedre, 8
7	Cascant Ribelles, Jesús	4.000	arrasca, 28
27	Castro Espejo, Francisco	1.650	Fleix, 9

224	Conte Sempere, Enrique	2.860	Avet, 2
219	Corbi Climent, Elisa	3.420	Avet, 7
61	Corbí Llacer, Carolina	6.683	Tiler, 3
65	Correcher Page, Jose	1.980	Roure, 5
106	Cortell Giménez, Manuel	3.145	Aranyó, 4
108	Cortés Bou, German	2.764	Aranyó, 10
174	Cortés Escrivá, Amparo	6.958	Aranyó, 2
90	Cremades Quiles, José	2.265	Xiprer, 1
130	Cuesta Suárez, Jesús	6.201	Tiler, 8
127	Del Aguila Ruiz, orge	3.121	astanyer, 5
64	Denia Mascuñan, Juan	2.077	Teix, 19
232	Díaz Sánchez, Joaquín	4.000	Avet, 4
151	Doménech Monllor, Julia	2.014	Acacia, 6
135	Domínguez Camarasa, Rosa	2.300	Aranyó, 25
147	Domínguez Gisbert, Rafael	3.140	Magnolia, 18
164	Ecija Sánchez, Francisco	3.100	Roure, 10
184	Escoda Lledó, José L.	2.713	Noguera, 12
10	Espinosa Pradillos, José	4.830	Cedre, 1
70	Espí Ferrándiz, Enrique	4.917	Aranyó, 35
87	Esteve Miralles, Mario	2.079	Aranyó, 14
196	Esteve Nicolau, Fernando	2.199	Roure, 25
36	Esteve Serra, Miguel	4.478	Noguera, 25
192	Fernández García, Dolores	3.049	Om, 13
26	Fernández Matnez. Teresa	2.000	Fleix, 8
75	Fernandez. Serrano, Mariano	2.116	Olivera, 9
71	Fernández Serrano, Victor	4.346	Olivera, 3
96	Ferri Benavent, Sigfrido	3.560	Noguera, 8
123	Figuerola Jordá, José E.	2.206	Auró, 6
101	Figuerola Sanjuan, Inmacu.	3.887	Noguera, 33
11	Flores Gallego, José M <sup>a</sup>	2.400	Galer, 7
239	Francés Martínez, Carmen	3.000	Roure, 8
43	Frau Pérez, Amando	6.000	Cedre, 5
159	Gandía Gisbert, Miguel	2.924	Bedoll, 2
85	García Colomina, Alberto	3.803	Pí, 4
222	García Cordoba, Manuel	2.881	Noguera, 2
86	García Gracia, Francisco	2.245	Pí, 3
88	García Llorens, Manuel	3.047	Noguera, 14
180	García Luque, Teresa	1.590	Fleix, 3
25	García Martínez, Fca.	2.700	Fleix, 6
213	García Montava, José J.	2.060	Olivera, 7
80	García Moya, Pedro	2.842	Fleix, 10
211	García Vilanova, Joaquín	2.439	Llidoner, 16
46	Garrigós Moreno, Donato	3.622	Aranyó,
158	Gascó Seguí, Roberto	3.162	Bedoll, 4
95	Giménez Seguí, Juan F.	2.423	Auró, 2
97	Giner Bufort, José	724	Noguera, 19
181	Gisbert Beltrán, Delfina	2.400	Carrasca, 6
218	Gisbert Cortés, M <sup>a</sup> Rosa	3.934	Tiler, 12
126	Gisbert García, Santiago	2.360	Castanyer, 6
195	Gisbert Gisbert, Luís	2.470	Noguera, 21
244	Gisbert Gisbert, Luís	2.470	Noguera, 23
103	Gisbert Llinares, Antonio	3.775	Cedre, 6
187	Gisbert Segura, Juan José	5.714	Aranyó, 24
227	Gisbert Valls, Vicente	5.090	Carrasca, 1
105	Gómez Copado, José	1.919	Cedre, 4
92	Gomis Santonja, José	3.835	Noguera, 4
189	González Lucena, Florentin.	4.000	Aranyó, 15

PLAN ESPECIAL "BARADELLO GELAT"

Aprobado por el Ayuntamiento de Llorens  
 el 30 noviembre 195  
 día 4 marzo de 1956

EL SECRETARIO, Acctat.

4	Gregorio Davia, Antonio	2.008	Fleix, 2
115	Guardiola Martínez, Pedro	4.100	Magnolia, 16
40	Hernández Bodí, Juan	8.989	Om 12 y 14
202	Hernández Cañada, Alfonso	3.247	Carrasca, 29
50	Hernández López, José L.	4.795	Aranyó, 12
17	Hilario Carretón, Josefa	1.887	Teix, 6
153	Hilario Pla, Ricardo	6.105	Magnolia, 5
226	Ibáñez Pérez, Antonio	2.560	Llidoner, 24
111	Iborra Sala, Francisco	3.279	Aranyó, 16
125	Jiménez Boronat, Alejandro	3.053	Teix, 10
190	Jiménez García, Rafael	2.558	Cedre, 10
121	Jordá Calatayud, Enrique	2.283	Roure, 6
134	Jordá Cubero, Pilar	2.279	Aranyó, 23
178	Jordá Miró, Enrique	2.662	Llidoner, 11
220	Julia Olcina, Angel	2.504	Llidoner, 12
156	Llinares Nacher, Antonio	2.348	Acacia, 8
77	Llinares Navarro, José	1.885	Fleix, 7
142	Llacer Gisbert, Juan Vte.	4.750	Carrasca, 33
33	Llinares Sanjuan, Juan A.	1.847	Noguera, 13
140	Llopis Llorens, Fernando	2.966	Carrasca, 25
3	Llorens Alonso, José L.	2.710	Carrasca, 8
62	Llorens Brotóns, Antonio	3.500	Tiler, 14
199	Llorens Coderch, Rafael	6.664	Tiler, 7
157	Llorens Jordá, Rosa	3.216	Acacia, 7
233	Llorens Payá, Miguel	3.700	Avet, 11
191	Llorens Vilaplana, Ismael	3.062	Om, 15
83	López García, Pedro	2.059	Llidoner, 18
47	López López, Moises	3.080	Cedre, 12
204	Lorenzo Mellado, M <sup>a</sup> José	4.635	Aranyó, 8-A
136	Lozano Muñoz, Antonio	2.503	Aranyó, 17
9	Lucena López, M <sup>a</sup> Asunción	2.500	Galer, 5
84	Luque Mérida, Antonio	2.012	Llidoner, 10
5	Madrid Mellado, Manuel	2.000	Carrasca, 26
177	Marcet Galiana, Tomás	3.008	Llidoner, 14
12	Martínez Castaño, José	2.200	Galer, 9
57	Martínez Navarro, Pedro	2.760	Salze, 4
169	Martínez Payá, Juan Luís	2.581	Aranyó, 33
238	Martínez Soler, Joaquín	3.009	Teix, 23
18	Martínez Valls, Josefa	6.890	Auró, 1
112	Martín Carrasco, Serafín	3.644	Carrasca, 27
54	Martí Gimeno, Antonio	8.022	Aranyó, 40
55	Martí Gimeno, Antonio	2.648	Aranyó, 36
212	Matarredonna Ferrando, Raf.	2.505	Aranyó, 6
176	Micó Plá, Enrique	2.150	Llidoner, 20
148	Millán Moreno, Antonio	1.954	Teix, 8
231	Miralles Candela, Rafael	7.000	Bedoll, 3 y 5
197	Mira Mira, Francisco	2.200	Roure, 27
107	Miró Llorens, Augusto	3.225	Aranyó, 9
201	Miró Pérez, Enrique	4.326	Acacia, 1
162	Moltó Priego, Ricardo	1.740	Llidoner, 9
39	Monblanch Valor, Sonia	2.545	Om, 10
240	Monllor Climent, Ricardo	3.070	Roure, 4
210	Morant Pérez, Carmen	2.500	Salze, 2
228	Morato Carbonell, María	931	Carrasca, 17
234	Mora Pau, M <sup>a</sup> Pilar	2.822	Noguera, 6
131	Morcillo López, Juan F.	1.355	Salze, 6
179	Munera Villar, Miguel	2.724	Llidoner, 3

PLAN ESPECIAL "BARADELLO GELAT"

6	Muñoz Morillas, Juan	2.089	Carrasca, 31
24	Murillo García, Salvador	4.058	Fleix, 5
216	Nacher Tormo, Isidro	24.820	Carrasca, 35
66	Narro Tudela, César	2.253	Auró, 5
35	Navarro Todosantos, Marisa	2.629	Noguera, 17
42	Nicolás Marín, Luís	6.870	Cedre, 3
183	Olcina Borrell, Casimiro	5.000	Galer, 6
172	Olcina Miró, Tomás	2.650	Magnolia, 6
150	Palmer Iborra, Luisa	2.500	Roure, 12
173	Pardo Brotóns, Jesús	5.398	Teix, 16
31	Paredes Morales, Antonio	2.800	Noguera, 3
122	Pascual Navarro, Purific.	2.388	Auró, 8
155	Pascual Richart, Francisco	2.020	Magnolia, 9
21	Pascual Valor, Enrique	4.620	Bedoll, 1
116	Pastor Agulló, José J.	3.265	Teix, 14
165	Pastor Antolí, Francisco	1.985	Om, 11
78	Pastor Botella, Fernando	3.566	Llidoner, 2
206	Pastor Ponsoda, José V.	2.376	Carrasca, 34
141	Pastor Sanz, Elvira	4.150	Xiprer, 2
171	Payá Balaguer, M <sup>a</sup> Licena	2.258	Acacia, 9
81	Peidró Miró, Enrique	2.150	Llidoner, 22
20	Peinado Quesada, Antonio	2.072	Magnolia, 3
117	Pellicer Vañó, M <sup>a</sup> Carmen	3.765	Carrasca, 24
99	Peña León, Angel	3.773	Om, 4
34	Pérez Cascant, Miguel	3.940	Noguera, 15
44	Pérez Seguí, Vicente	9.936	Cedre, 13
76	Pérez Sellés, Teresa	3.142	Avet, 5
167	Picó Picó, Ramón	2.478	Xiprer, 5
63	Plá Francés, Javier	2.300	Auró, 3
203	Plá Galiano, Juan	2.731	Pí, 5
129	Plá Pascual, Roberto	2.600	Teix, 18
200	Ponzoda Gilabert, José	2.600	Roure, 21
37	Ragües Bleda, Jorge A.	2.668	Cedre, 2
19	Ramos López, José E.	5.504	Teix, 1
188	Reig Leal, Rafael	5.177	Aranyó, 22
146	Rey Rubio, Pascual	3.273	Salze, 1
102	Requena Sánchez, José	1.992	Om, 7
58	Richard Momparrer, Fernand.	2.190	Salze, 5
53	Rodríguez Álvarez, Benito	3.807	Aranyó, 38
230	Rodríguez Aracil, Aurelia	2.761	Acacia, 5
144	Rodríguez León, Pantaleón	3.835	Carrasca, 44
13	Roig Bueno, José	5.848	Teix, 22
193	Roque Durá, Manuel	2.272	Om, 9
237	Ruiz García, Teresa	2.334	Xiprer, 6
132	Ruiz Granados, Encarna	2.200	Aranyó, 34
145	Ruiz Muñoz, Luís	2.667	Galer, 3
29	Ruiz Risueño, José A.	2.526	Llidoner, 8
215	Ruiz Rueda, Pedro	2.140	Carrasca, 36
22	Ruz Bellido, Francisca	4.406	Olivera, 1
138	Sánchez Izquierdo, Manuel	2.030	Carrasca, 7
8	Sánchez Vázquez, J. Miguel	3.400	Galer, 1
114	Sanchis Hilario, José L.	3.898	Carrasca, 16
28	Sanjuan Payá, Enrique	2.006	Llidoner, 4
209	Santamarí Benimeli, Carmen	3.857	Noguera, 1
137	Santamaría Ganga, Guadalu.	3.000	Carrasca, 2

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno  
en sesión de 30 de noviembre de 1995

Año 4 de marzo de 1996

EL SECRETARIO, Acosta



PLAN ESPECIAL "BARADELLO GELAT"

51	Santonja Aracil, Tomás	2.924	Aranyó, 11
49	Seguí Cremades, Oscar J.	2.500	Aranyó, 3
14	Seguí García, Agustín	2.608	Teix, 25
163	Segura Borrell, Consuelo	4.151	Pí, 8
56	Sempere Llorca, Luís	2.473	Salze, 3
15	Sempere López, Ramón	2.445	Tiler, 6
124	Serrano Llorens, Juan R.	2.301	Auró, 4
186	Serrano Molero, Juan J.	4.000	Aranyó, 28
241	Serrano, Andrés y Leopold.	5.785	Noguera
118	Silvestre Pastor, Antonio	1.420	Roure, 7
242	Silvestre Pastor, Antonio	3.650	Roure, 9
246	Soler Francés, Alfredo	2.500	Avet, 6
143	Soler Javaloyes, José E.	3.942	Fleix, 1
94	Soliveres Vilanova, Miguel	3.450	Roure, 29
170	Soriano Marrahy, Alicia	3.974	Tiler, 10
82	Soria Reolid, Andrés	1.150	Llidoner, 26
243	Soria Reolid, Andrés	2.273	Llidoner, 28
120	Torregrosa Samper, José	2.533	Roure, 17
16	Vallés Ferri, José R.	3.514	Teix, 12
109	Valls Olcina, Maruja	3.134	Aranyó, 18
74	Valor Cantó, Antonio	1.551	Olivera, 4
89	Vañó Martínez, Juan	3.116	Pí, 7
100	Vercher Cervera, Miguel	2.146	Om, 3
247	Verdú Poveda, Joaquín	1.396	Carrasca, 19
194	Vicedo González, Juan V.	4.275	Om, 6
67	Vicedo Satorre, Antonio	2.611	Roure, 15
91	Vicens Sempere, Consuelo	2.191	Noguera, 11
104	Vilaplana Aura, Juan	6.100	Cedre, 9
73	Vilaplana Miralles, Rafael	2.766	Olivera, 5
198	Villahermosa Cornago, Alfo.	4.700	Castanyer, 8
1	Vos Francés, José	2.231	Carrasca, 5
32	Yepes Lucena, Victoriano	4.775	Noguera, 7
248	Comunidad de propietarios	2.580	Teix, 23
249	Comunidad de propietarios	2.550	Aranyo, 25
250	Comunidad de propietarios	2.550	Aranyo, 27
251	Comunidad de propietarios	2.550	Castanyer, 1
252	Comunidad de propietarios	2.550	Castanyer, 3
253	Comunidad de propietarios	2.550	Salze, 8
254	Comunidad de propietarios	2.500	Aranyo, 42

Apuntado en el Plan Especial  
 en el día 30 noviembre 1995  
 en el día 4 marzo 1996  
 EL SECRETARIO, *[firma]*

*[Firma manuscrita]*

## PLAN ESPECIAL "BARADELLO GELAT"

### 3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION

En desarrollo de las previsiones del P.G.O.U. del planeamiento municipal y de la información recogida para este Plan Especial, se pueden señalar como objetivos del mismo los siguientes:

- Complimentar el desarrollo del P.G.O.U. que prevé la formulación del Plan Especial.
- Ceder gratuitamente los terrenos que la ley prevé para usos dotacionales y equipamientos con el fin de obtener plenos derechos para con el municipio.
- Poder obtener licencias de obras para poder consolidar el resto de parcelas por edificar.
- Racionalizar la estructura del territorio y con ella regularizar situaciones fuera de ordenación y que provocan problemas de alineaciones
- Poder desarrollar los bucles al final de las calles sin salida, y así descongestionar parcelas con problemas de accesos.
- Respetar al máximo los edificios y usos existentes con el fin de gastos innecesarios.

### 4.- EXAMEN Y ANALISIS DE LAS ALTERNATIVAS.

Después de estudiar alternativas, se ha llegado a la conclusión que se refleja en la ordenación adoptada según se indica en los planos de Ordenación, solución que asume y cumple con los objetivos marcados.

#### 4.1 JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES LEGALES.

Se cumplen las determinaciones de los artículos 1 y ss. del Reglamento de Planeamiento como se justifica en el cuadro del anexo a la presente memoria, donde a modo de síntesis se puede observar que existen 1,51 m<sup>2</sup> de exceso a lo exigido.

Los cálculos de cesiones se han realizado sobre los terrenos propiedad de la comunidad de propietarios, con escritura pública y registrados en el Registro de la Propiedad de Alcoy.

Existen otras zonas verdes y públicas que no se tiene constancia de escritura de las mismas, por lo que no se considera para el cálculo de las cesiones, si bien se califican como tales.

Se tienen en cuenta 285 parcelas para el calculo de las cesiones, es decir, 32 más de las existentes, pues, son susceptibles de segregación todas aquellas superiores a los 5.000 m<sup>2</sup>.

#### 4.2. JUSTIFICACION DE LAS INFRAESTRUCTURAS.

- A) Agua potable.
- B) Evacuación de aguas pluviales y residuales.
- C) Red de energía eléctrica
- D) Red Viaria

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno  
en sesión de 30 de noviembre de 1995  
Alcoy 4 de marzo de 1996  
EL SECRETARIO,



*[Handwritten signature]*

PLAN ESPECIAL "BARADELLO GELAT"

a) Agua potable.

Parece importante realizar cambios en la estructura de distribución del agua potable. Para ello se procede a eliminar el depósito inferior de 3.000 m<sup>3</sup> de modo que se bombee el agua desde su afloración, directamente al depósito intermedio de 85 m<sup>3</sup> y desde éste el depósito elevado de 2.000 m<sup>3</sup>. Desde este último (con presión suficiente, pues es el punto más alto del Baradello) se distribuye a todas las parcelas.

b) Red de energía eléctrica.

Se mantiene el actual sistema de distribución eléctrica tanto para el alumbrado público, como para la distribución privada de energía eléctrica. Sólo se actúa puntualmente para aquellos lugares de nueva creación, donde existan carencias, y la nueva situación de determinados elementos mal situados (sobre todo en los bucles de giro).

c) Evacuación de aguas pluviales y residuales.

La evacuación de aguas pluviales será de forma natural y en ningún caso se podrá impedir el paso de las aguas entre propietarios, pues, la parcela superior puede evacuar a la inferior. No obstante, se pueden canalizar las aguas adecuadamente para conducir las de modo más racional.

No se contempla la posibilidad de construir una depuradora común por los siguientes motivos:

- La orografía del terreno, con desniveles muy pronunciados en distintas direcciones, que dificulta poder encontrar un solo punto al que pueda recaer todas las calles ( esto obligaría a construir 2 o más depuradoras).
- El elevado coste que ello supondría, sobre todo atendiendo al poco n° de usuarios al que serviría.

Por tanto y atendiendo al art. 202.3 del P.G.O.U. de Alcoy, se prevé un sistema individual de vertido y depuración si además se hacen las siguientes observaciones:

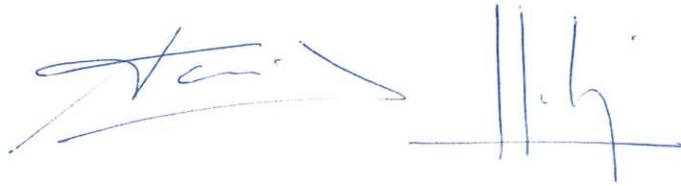
- Los terrenos de la urbanización se consideran blandos y aptos para asumir las filtraciones del pozo de absorción.
- El nacimiento de agua se encuentra a 402 m. de profundidad, por lo que se entiende que no existe peligro de contaminación a las aguas potables, y así mismo los cauces de lluvia se encuentran claramente identificados y sin peligro de verter en ellos. (Art. 253.2 del P.G.O.U. de Alcoy)

Aprobado por el Ayuntamiento de Alcoy en sesión de 30 noviembre 1995  
Alcoy 4 marzo 1996  
EL SECRETARIO, 

PLAN ESPECIAL "BARADELLO GELAT"

- Se está a lo dispuesto en el Art. 6.c de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, pues como se ha indicado el caso es excepcional por la orografía, las condiciones son adecuadas y la zona es de muy baja densidad de edificación.

LOS ARQUITECTOS

Two handwritten signatures in blue ink. The first signature is on the left and the second is on the right.

Fdo. Antonio Aracil Payá  
Fernando Santonja Sanz

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno  
en sesión del 30 de noviembre de 1995  
A los 4 de marzo de 1996  
EL SECRETARIO, ...

A large, stylized handwritten signature in blue ink, likely belonging to the secretary mentioned in the text above.

PLAN ESPECIAL "BARADELLO GELAT"

SUPERFICIE VIALES		82.709 M2	
CARRERS MAGNOLIA, CARRASCA TEIX Y GAL-LER	34.253 M2	CARRER OM	3.477 M2
CARRER BEDOLL	1.816 M2	CARRER CEDRER	2.586 M2
CARRER AUET	2.453 M2	CARRER ARANYO	11.529 M2
CARRER OLIVERA	2.004 M2	CARRER TIL-LER	2.104 M2
CARRER PI	1.622 M2	CARRER CASTANYER	1.055 M2
CARRER FLEIX	1.854 M2	CARRER AURO	1.625 M2
CARRER LLIDONER	4.308 M2	CARRER ROURE	3.589 M2
CARRER XIPRER	1.306 M2	CARRER ACACIA	2.986 M2
CARRER NOGUERA	4.142 M2	SUPERFICIE TOTAL	82.709 M2

SUPERFICIE TOTAL 1022.510 M2	
SUP. PARCELAS	821.714,00
SUP. ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO	102.252,51
SUP. DOTACIONALES	6.000,00
SUP. VIALES	82.709,00
SUP. ZONAS VERDES Y EQUIP. NO COMPUTABLES	9.834,49
SUPERFICIE TOTAL	1022.510,00

10% SUP. ORDENADA	102.251,00 M2	
ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO PUBLICO	(1)+(2)+(3)	102.252,51
DIFERENCIA	-1,51 M2	-CUMPLE-

LOS ARQUITECTOS

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno  
en sesión de 30 noviembre 1995

el día 4 de marzo de 1996  
EL SECRETARIO, Acetal

Fdo. Antonio Aracil Payá  
Fernando Santonja Sanz

PLAN ESPECIAL "BARADELLO GELAT"

ANEXO A LA MEMORIA.

SINTESIS.  
CUADRO RESUMEN.

Aprobada por el Ayuntamiento Pleno  
en sesión de 30 noviembre 1995  
Atcoy 4 de marzo de 1996  
EL SECRETARIO, Acotal.



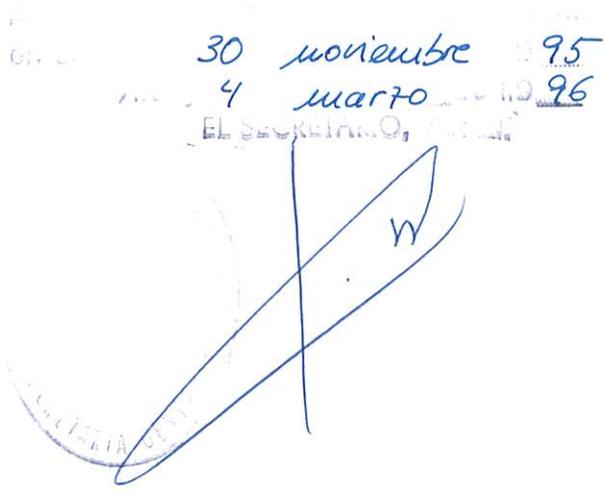
UNIDAD BASICA 258 PARCELAS	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO		CENTROS DOCENTES		SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL			PLAZAS DE APARCAMIENTO	
	JARDINES	AREAS DE JUEGO Y RECREO DE NIÑOS	PREESCOLAR GUARDERIA	E. G. B.	PARQUE DEPORTIVO	EQUIP. COMERCIAL M2 CONST.	EQUIP. SOCIAL M2 CONST.	NUMERO	
EXIGIDO	4.275	855	570(1.000)	2.850(1.000)	1.710	285	855	57	
PREVISTO	89.931,30	7.211,56	1.000	5.000	5.109,65	285	855	60	

## ORDENANZAS REGULADORAS

### PLAN ESPECIAL BARADELLO GELAT

Se estará a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de Alcoi, y en su caso a la Ordenanza 3ª Edificación abierta.

30 noviembre 1995  
4 marzo 1996  
El Secretario, [Firma]



30 noviembre 1995  
4 marzo de 1996  
EL SECRETARIO, Acctar

## ANEXO I

### TIPOS DE PARCELAS.

Se establecen dos tipos de parcelas:

A- Aquellas con superficie inferior a 2.500 m que están descritas en el parcelario actual. Se consideran edificables, si bien no se podrán crear más de las existentes desde la entrada en vigor del presente Plan Especial, atendiendo a la Disposición transitoria primera de la L.R.A.U. de la C.V.

B- Aquellas con superficie superior a 2.500 m.

### PLANO PARCELARIO.

En el Plan especial se incluye un Plano Parcelario que permite identificar cada una de las parcelas existentes así como las resultantes y justificar la ordenación prevista, con las condiciones que más adelante se detallan.

El Plano no es vinculante para las parcelas de superficie superior a 2.500 m. Sí que lo es para las inferiores a 2.500 m.

### PROYECTOS DE URBANIZACION.

Los proyectos de urbanización que se redacten en desarrollo del presente Plan, se ajustarán a lo dispuesto por el Art. 34 de la L.R.A.U.

Las condiciones mínimas que deben reunir las infraestructuras de servicios en base a las cuales se redactarán los correspondientes proyectos de urbanización, son las siguientes:

#### RED VIARIA.

A) Para el dimensionamiento de la red viaria se tendrán en cuenta los acuerdos de la Junta de Compensación que en su día aprobó unos anchos tipos de calles, los cuales quedan reflejados en la documentación gráfica del presente plan.

B) Cuando el vial no tenga salida, será obligatorio proyectar un bucle de giro cuyas dimensiones mínimas será de 25 m. x 15 m. incluyendo aceras.

C) Las calzadas se realizarán con firmes flexibles.

D) Las aceras serán de hormigón ruleteado o con tratamiento superficial con piedra rodada y lavada en la capa superior, o cualquier tipo de baldosa de calidad similar. Los bordillos serán de hormigón.

#### RED DE SANEAMIENTO.

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de saneamiento individual serán las especificadas en el apartado anterior.

#### RED DE AGUAS.

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la Red de Agua serán:

- Tuberías: de polietileno con diámetro mín.de 63 cm.
- Presión mínima de trabajo de las tuberías: 10 atms.
- Las tuberías irán bajo aceras o zonas verdes.
- La dotación de agua será como mínimo 1,00 l/seg./Ha en caudal continuo.
- En la red de distribución se dispondrán bocas de riego e hidrantes según la normativa municipal.

#### SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA.

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes.

La distribución en baja tensión será de 380/220 V.

Todo proyecto de urbanización constará del diseño de redes de distribución, señalando recorridos y sección de cables de los centros de transformación, contando estos con las debidas condiciones de insonorización, térmicas, vibraciones, contra incendios y de seguridad en general, armonizando su exterior con la edificación de la zona.

Todas las instalaciones eléctricas cumplirán lo establecido en los Reglamentos electrotécnicos vigentes.

#### RED DE TELEFONIA.

La red de telefonía se realizará aérea y se estará a lo dispuesto por las directrices de la empresa suministradora.

#### ALUMBRADO PUBLICO.

Las vías públicas deberán tener los niveles lumínicos que se indican a continuación:

Iluminancia

Uniformidad

vías de 12 m.	20	0,33
vías de 8,5 m.	10	0,25

Todas las lámparas estarán alojadas en el interior de luminarias cerradas, dotadas de dispositivos de protección contra cortocircuitos.

Los empleados para las luminarias dotados con lámparas de vapor de sodio de 70 w y 100 w, según los anchos de las calles.

Los fustes estarán constituidos en chapa de acero de 2 m.m. de espesor, totalmente troncocónicos, con portezuela de registro.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno  
en sesión de 30 de noviembre de 1995  
Alcay 4 de marzo de 1996  
EL SECRETARIO, Aoctan.

## ANEXO 2

### CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRENO

Se adjunta a continuación el informe geológico del territorio, cuya finalidad es justificar el sistema de vertido, depuración y red de saneamiento.

### ESTRATIGRAFIA

Los materiales más antiguos que afloran en el entorno corresponden a margocalizas y calizas del Cretácico superior, y los más modernos a un pie de monte del Cuaternario reciente.

De más antiguo a más moderno tenemos:

#### **-Cretácico superior**

Calizas, margas y margocalizas que afloran al norte (mas del Sargento) buzando hacia el sur. Forman el sustrato profundo del Baradello Gelat pero no llegan a aflorar en esta zona.

#### **-Mioceno medio (tap 2)**

Margas azules compactas, que pasan a amarillentas y arenosas en la parte superior. Afloran por todo el entorno de la urbanización buzando hacia el sur. Presentan un paleorelieve que ha sido parcialmente rellenado por depósitos posteriores. Areniscas calcáreas.

#### **-Pliocuaternalio.**

Pueden atribuirse a esta edad los materiales de la base del pie de monte que ocupa gran parte de la zona. Son materiales predominantemente limosos, con cantos heterométricos dispersos y lentejones de gravas rodadas (depósitos de canal) aislados y con poca continuidad lateral.

#### **- Cuaternario reciente (holoceno)**

Limos arenosos rojos con gravas heterométricas poco rodadas dispersas, o en lentejones. Aparecen encostradas localmente. En la coronación aparecen travertinos, con poca extensión, relacionados con zonas de circulación preferencial de aguas, como coronación de los depositos de relleno de los relieves erosivos de las margas miocenas.

Aprueba en sesión el día 30 noviembre 95  
4 marzo 96  
EL SECRETARIO AGRA.  


## TECTONICA

Las calizas y margocalizas del Cretácico forman parte del flanco sur del anticlinal de Mariola. Aparecen retocadas con fallas de dirección N-S que no llegan a afectar a los materiales miocénos.

Las margas miocenas buzan al sur, apoyándose en ligera discordancia sobre los materiales Cretácicos. Forman parte del flanco norte del sinclinal del Polop. Sobre las margas se apoyan en concordancia calcarenitas y conglomerados, de escasa potencia y poca extensión que ocupan parte del area norte de la urbanización.

## SUELOS

Desde el punto de vista Geotécnico tenemos suelos con capacidades portantes medias-altas, y asentos esperables bajos o nulos. Localmente pueden darse problemas de asentos diferenciales por la heterogeneidad de los materiales cuaternarios, ya que los niveles litificados pueden dar paso, en cortas distancias, a niveles limosos de margas superficialmente alteradas.

## HIDROGEOLOGIA

La principal característica de la zona viene dada por la presencia de un potente sustrato margoso impermeable. La columna puesta de manifiesto en el pozo de la urbanización, nos indica la presencia de al menos trecientos setenta y tres metros de margas miocenas y de margocalizas Cretácicas, ambas de características impermeables, que dan paso a calizas que constituyen el único acuífero presente en la zona. El espesor de la formación impermeable aumentará hacia el sur, dadas las características estructurales de los materiales.

A nivel superficial los materiales más permeables son las calcarenitas miocenas y los lentejones de gravas y travertinos cuaternarios, siendo mucho mayor la permeabilidad horizontal que la vertical. El resto de materiales pueden calificarse de poco permeables por el predominio de finos que presentan. Las margas pueden presentar una cierta permeabilidad en los niveles superficiales alterados, pero pueden considerarse totalmente impermeables a los escasos metros de profundidad, constituyendo, como se ha indicado, el sustrato próximo impermeable de toda el área.

30 noviembre 95  
4 marzo 96

*[Handwritten signature]*

La escasa potencia de los materiales cuaternarios y su baja permeabilidad vertical descartan la presencia de niveles acuíferos superficiales susceptibles de explotación.

En conclusión el riesgo de contaminación de las aguas subterráneas de toda la zona ocupada por el Baradello Gelat puede calificarse de nulo. La baja porosidad general de los materiales cuaternarios garantiza la capacidad de autodepuración de los contaminantes bacterianos derivados de las aguas residuales.

#### SISTEMA DE DEPURACION Y VERTIDO QUE SE ADOPTARA

##### RED DE SANEAMIENTO

El sistema de depuración y vertido será individual para cada vivienda unifamiliar y constará de una FOSA SEPTICA DE OXIDACION TOTAL (sistema biológico). Dicha fosa deberá organizarse como mínimo por las siguientes partes:

- a.- Reactor biológico (creación y mantenimiento de biomasa), la oxidación quedará garantizada por un sistema mecánico forzado ( rotor de hélice, neumático mediante aire comprimido, etc...)
- b.- Filtro; filtración de solidos en suspensión, ampliación de la depuración biológica y eliminación de turbulencias.
- c.- Decantador. Clarificación del agua filtrada.

Se recomienda la recuperación de las aguas en algibes con el fin de aprovecharlas para el riego.

Existen gran cantidad de fosas de estas características en el mercado, su tamaño y capacidad vendrá en función de la vivienda y los usuarios previstos para la misma.

Se dispondrá la fosa en un lugar accesible para poder vigilarla facilmente.

30 noviembre 95  
4 marzo 96



### ANEXO 3

Por lo que se refiere al fondo de saco sito al final de la calle Cedre:

No presenta ningún impedimento técnico para su ejecución. Si bien, y con el fin de facilitar y conciliar el conflicto de intereses allí planteado y al objeto de consensuar las partes, se pueden hacer las siguientes observaciones.

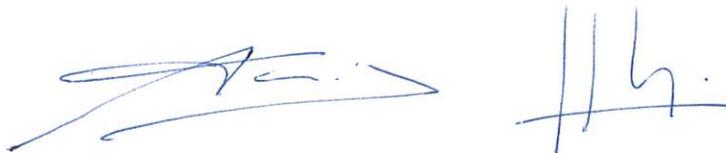
**Primero;** para evitar el escalón de entrada a la parcela n° 12 y reducirlo entre 30 y 40 cm. (perfectamente asumibles por la misma y que no perjudicaría su entrada) se proponen las siguientes modificaciones.

Por un lado, se reduce el ancho del fondo de saco, el cual pasará a tener 14,00 m. frente a los 15,35 m. previstos.

Por otro lado, se procederá a aperlantar el fondo de saco, por medio de una pendiente del 3% aproximadamente en dirección N-S.

**Segundo;** El pino que en estos momentos se encuentra en el interior del bucle, no parece un obstaculo para la ejecución del mismo, por entender que su valor es reducido desde el punto de vista ecologico, pues la antigüedad del mismo se estima en 20 años. Así mismo, el impacto medio ambiental que supondría la desaparición del mismo es de escasa importancia, pues la zona está ricamente poblada de pinos, por lo que no afectaría al entorno más inmediato.

LOS ARQUITECTOS



Fdo. Antonio Aracil Payá  
Fernando Santonja Sanz

30 noviembre 95  
4 marzo 96



PLAN ESPECIAL "BARADELLO GELAT"

**PLAN DE ETAPAS.**

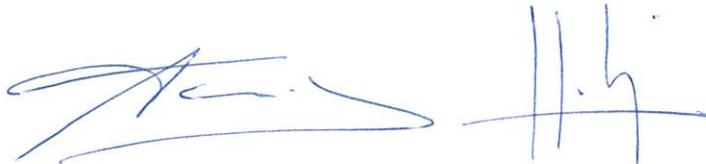
El Plan General establece el sistema de actuación por compensación. Este no parece un sistema viable en el caso que nos ocupa, por cuando la parcelación está consolidada, y en la mayoría de las parcelas, la edificación construida; si a esto se añade el hecho de que la comunidad de propietarios dispone de terrenos libres suficientes para las cesiones obligatorias y gratuitas, llegamos a la conclusión de que carece de sentido la compensación, sistema perfectamente válido para el desarrollo del suelo urbano aún sin consolidar, o bien en suelo urbanizable programado, pero no en este caso.

De la misma manera, el P.G.O.U. en el Art. 7.2 no considera modificación la simple concreción de la Normativa del P.G.O.U., necesaria para el desarrollo del mismo a través de figuras de planeamiento de rango menor, por lo que no se considera modificación la sustitución del sistema de actuación.

Por todo ello se considera una sola etapa para todo el ámbito y supone finalizar las infraestructuras que faltan por definir, para lo cual se establece un plazo de 4 años a contar desde la aprobación definitiva del presente Plan.

Este mismo plazo se fija pra la adecuación al sistema de depuración, para aquellas pàrcelas que viertan las aguas sucias a pozos ciegos o filtrantes.

LOS ARQUITECTOS



Fdo. Antonio Aracil Payá  
Fernando Santonja Sanz

Aprobado en sesión de 30 noviembre 1995  
Alegj 4 marzo de 1996  
EL SECRETARIO,



**ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.**

**1. INTRODUCCION.**

De acuerdo con el Art. 77.2 g) del Reglamento de Planeamiento, se procede a la redacción del estudio económico financiero correspondiente al Plan Especial, que justifica su viabilidad en función de los recursos de financiación del Ayuntamiento y propietarios, en relación con la siguiente evaluación económica efectuada, según los gastos medios de otras actuaciones semejantes en este término municipal.

**2. EVACUACION ECONOMICA COSTES DE URBANIZACION.**

Se tienen en cuenta sobre todo el encintado de aceras y se efectúa una estimación del resto.

a) Aceras y viario (incluye la formación de bucles)

C/. Magnolia		
C/. Carrasca	5.126 x 2,00 =	10.252 m2
C/. Teix		
C/. Galler		
C/. Bedoll	318 x 1,25 =	397,50 m2
C/. Anet	184 x 1,25 =	368,00 m2
C/. Olivera	360 x 1,25 =	450,00 m2
C/. Pí	270 x 1,25 =	337,50 m2
C/. Fleix	416 x 1,25 =	520,00 m2
C/. Xiprer	280 x 1,25 =	350,00 m2
C/. Noguera	400 x 1,25 =	500,00 m2
C/. Om	666 x 1,25 =	832,00 m2
C/. Cedrer	500 x 1,25 =	625,00 m2
C/. Aranyó	2.600 x 1,25 =	3.250,00 m2
C/. Til.ler	400 x 1,25 =	500,00 m2
C/. Castanyer	200 x 1,25 =	250,00 m2
C/. Auró	280 x 1,25 =	350,00 m2
C/. Roure	808 x 1,25 =	1.010,00 m2
C/. Acacia	680 x 1,25 =	850,00 m2

---

20.842,00 m2



30 noviembre 95  
 4 marzo 96  
 EL SECRETARIO, Acosta

PLAN ESPECIAL "BARADELLO GELAT"

20.842 m2 x 1.600 = 33.347.200.-

b) Red de agua, riego e hidrantes:

Cambio de bomba -----	1.000.000.-
Bocas de riego -----	250.000.-
Suministro a 6 parcelas--	450.000.-
	-----
	1.650.000.-

c) Red de saneamiento.  
Gastos individuales.

d) Electricidad.	
Suministro a 6 parcelas--	400.000 .-

e) Alumbrado.

Carencias de alumbrado --	350.000 .-
Cambios y ajustes -----	600.000 .-
	-----
	950.000 .-

f) Telefonía  
A cargo de la empresa suministradora.

GASTO TOTAL.

- ACERAS Y VIARIO -----	33.347.200 .-
- RED DE AGUA -----	1.650.000 .-
- ELECTRICIDAD -----	400.000 .-
- ALUMBRADO -----	950.000 .-
	-----
	36.347.200 .-

en el día 30 noviembre 95  
del 4 marzo 96  
EL SECRETARIO, *[firma]*



PLAN ESPECIAL "BARADELLO GELAT"

3.- FINANCIACION.

Se delimitan 6 parcelas de 2.550 m<sup>2</sup> aproximadamente, propiedad de la comunidad de propietarios, que se crean como consecuencia del desarrollo del Plan Especial y al comprobar que existe un exceso de superficie necesaria para cumplir con los cánones mínimos de las cesiones.

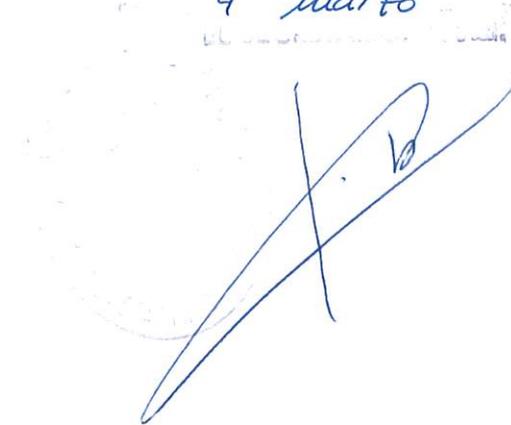
Dichas parcelas se pueden vender a 2.000 pts./m<sup>2</sup>, de modo que se pueden estimar unos ingresos de aproximadamente 31.000.000.- de pesetas. El resto necesario puede financiarse de subvenciones y aportaciones de los propietarios.

LOS ARQUITECTOS

Two handwritten signatures in blue ink. The first signature is a stylized, cursive name, and the second is a more vertical, blocky signature.

Fdo. Antonio Aracil Payá  
Fernando Santonja Sanz

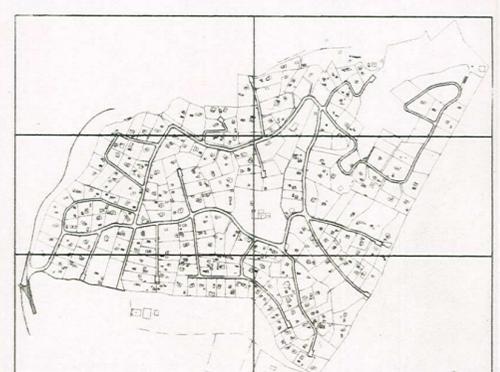
30 noviembre 95  
4 marzo 96

A large, bold handwritten signature in blue ink, possibly reading 'A. Aracil' or similar, written over a faint circular stamp.



# PLAN ESPECIAL "BARADELLO GELAT"

NUMERO:



Aprobado por el Ayuntamiento Pleno  
en sesión de *30 de noviembre* de 1995  
y de *4 de marzo* de 1996  
EL SECRETARIO, *[Firma]*



L'ARQUITECTE MUNICIPAL

*[Firma]*

## SITUACION Y EMPLAZAMIENTO

1.1

FERNANDO SANTONJA SANZ  
ANTONIO ARACIL PAYA



ESTUDIO DE  
ARQUITECTURA  
Y URBANISMO

ESCALA: 1/5000      FECHA: FEBRERO-95

PROMOTOR: COMUNIDAD DE PROPIETARIOS  
"BARADELLO GELAT"  
AJUNTAMENT D'ALCOI

ARQUITECTOS: *[Firma]*      *[Firma]*  
ANTONIO ARACIL PAYA      FERNANDO SANTONJA SANZ

dibuja: gabriel - oscar

# PLAN ESPECIAL "BARADELLO GELAT"



UNIDAD BASICA 299 PARCELAS	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO		CENTROS DOCENTES		SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL			PLAZAS DE APARCAMIENTO
	JARDINES	AREAS DE JUEGO Y RECREO DE NIÑOS	PREESCOLAR GUARDERIA	E.G.B.	PARQUE DEPORTIVO	EQUIP. COMERCIAL M2 CONST.	EQUIP. SOCIAL M2 CONST.	NUMERO
EXIGIDO	4.275	855	570(1.000)	2.850(1.000)	1.710	285	855	57
PREVISTO	89.931,30	7.211,56	1.000	5.000	5.109,65	285	855	60

SUPERFICIE VIALES		82.709 M2	
CARRERS MAGNOLIA, CARRASCA TEIX Y GAL-LER	34.253 M2	CARRER OM	3.477 M2
CARRER BEDOLL	1.816 M2	CARRER CEDRER	2.586 M2
CARRER AUET	2.453 M2	CARRER ARANYO	11.529 M2
CARRER OLIVERA	2.004 M2	CARRER TIL-LER	2.104 M2
CARRER PI	1.622 M2	CARRER CASTANYER	1.055 M2
CARRER FLEIX	1.854 M2	CARRER AURO	1.625 M2
CARRER LLIDONER	4.308 M2	CARRER ROURE	3.589 M2
CARRER XIPRER	1.306 M2	CARRER ACACIA	2.986 M2
CARRER NOGUERA	4.142 M2	<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>82.709 M2</b>

SUPERFICIE TOTAL 1022.510 M2	
SUP. PARCELAS	821.714,00
SUP. ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO	102.252,51
SUP. DOTACIONALES	6.000,00
SUP. VIALES	82.709,00
SUP. ZONAS VERDES Y EQUIP. NO COMPUTABLES	9.834,49
<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>1022.510,00</b>

10% SUP. ORDENADA	102.251,00 M2
ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO PUBLICO	(1)+(2)+(3) 102.252,51
DIFERENCIA	-1,51 M2 -CUMPLE-



[Hatched pattern]	ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO.
[Hatched pattern]	ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO. AREAS DE JUEGO Y RECREO DE NIÑOS.
[Hatched pattern]	PREESCOLAR Y E.G.B.
[Hatched pattern]	PARQUE DEPORTIVO.
[Hatched pattern]	EQUIPAMIENTO COMERCIAL Y SOCIAL. PLAZA DE APARCAMIENTO PUBLICO, 60 PLAZAS.
[Hatched pattern]	EDIFICACIONES DE INFRAESTRUCTURAS.
[Line]	DELIMITACION DE SUELO URBANO. PLAN ESPECIAL.
[Hatched pattern]	RESIDENCIAL US.

## PLAN ESPECIAL "BARADELLO GELAT"

NUMERO:

PLANO MODIFICADO NOV-95

**ORDENACION**  
Aprobada por el Ayuntamiento Pleno  
el día 30 de noviembre de 1995  
en su sesión ordinaria de las 10:00 horas.  
El Alcalde: *[Signature]*

ESCALA: 1:11000      FECHA: FEBRERO-95

PROMOTOR: COMUNIDAD DE PROPIETARIOS "BARADELLO GELAT" AJUNTAMENT D'ALCOI

ARQUITECTOS: ANTONIO ARACIL PAYA      FERNANDO SANTONJA SANZ

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO      dibujo: gabriel - oscar

