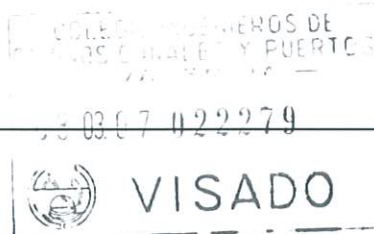


Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

19 -02- 07 / 21 -03- 07

Alcoy, La Secretaría
Sonia Ferrero Cots

**MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN
GENERAL DE LA PARCELA DE SUELO
URBANO INDUSTRIAL
(I-3) “LA ESTAMBRERA”.
ALCOI (ALICANTE)**



**ING. DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS:
JOSE EULOGIO PALOP GRANERO**

**COLABORADOR:
ANGEL TRINIDAD TORNEL, ABOGADO**

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

19 -02- 07 / 21 -03- 07

I.- MEMORIA INFORMATIVA:

II.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 2.-1 Antecedentes
- 2.-2 Justificación de la Modificación
- 2.-3 Normativa de aplicación
- 2.-4 Alcance de la Modificación
- 2.-5 Parámetros urbanísticos básicos de la Modificación
- 2.-6.- Justificación del cumplimiento de los límites a la potestad de planeamiento del art. 205 del ROGTU
- 2.-7 Participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la recalificación urbanística
- 2.-8 Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.
- 2.-9 Ordenanzas de edificación.
- 2.-10 Sistema de gestión
- 2.-11 Procedimiento

Alcay, La Secretaria
Sonia Ferrero Cots

III.- ANEXO I: TEXTO REFUNDIDO ORDENANZAS.

IV.- ANEXO II: CONVENIO URBANÍSTICO

V.- ANEXO III: ESTUDIO DE EDIFICABILIDAD

VI.- ANEXO IV: FICHA URBANÍSTICA

IV.- PLANOS:

1.- PLANOS DE INFORMACION

- a) Plano de situación.
- b) Planeamiento Actual.

2.- PLANOS DE ORDENACION

- a) Planeamiento Propuesto.

19 -02- 07 / 21 -03- 07

Alcoy, La Secretaría
Sonia Ferrero Cots

1.- MEMORIA INFORMATIVA:

El presente documento de modificación puntual afecta a la antigua propiedad de MANUFACTURAS DEL ESTAMBRE, S.A y en concreto a las siguientes fincas:

I.- URBANA: Una edificación industrial situada en la calle de Balmes de esta ciudad que mide doce mil cuarenta y un metros y ochenta y seis decímetros cuadrados, de los cuales hay parte edificada comprensiva de diversos cuerpos de obra y el resto está destinado a patios o ensanches. Comprende la parte edificada: un cuerpo de edificio con fachada a la calle de Balmes, que consta, en parte, de planta baja y piso, y parte, de planta baja, dos pisos y desván, en el que se hallan el zaguán de entrada, escaleras, oficinas, tres viviendas para los encargados de la industria, almacenes y lavadero de lana; otro cuerpo de edificio compuesto solo de planta baja, que consta de tres naves adosadas que forman en su interior un solo conjunto, destinado a la sección de peinados, hilatura y servicios; y otro cuerpo de edificio compuesto solo de planta baja que consta de dos naves adosadas, destinado a talleres, locales para motores de reserva térmica y transformadores, tinte y generados de vapor. Linda toda la finca: por frente con la calle de Balmes y en parte con solar de D. Juan Balaguer, por la derecha entrando con casa de D.Asensio Mompó, por la izquierda con la fábrica de “Novedades Textiles,S.A”, antiguo camino de la Galera en medio, y con tierras del “Huerto de Irles” propio de D.Rafael Sanz Satorre, y por fondo con tierras de esta última finca y terrenos del edificio tinte propiedad de los señores Espí Hermanos.

Referencia catastral: 9567214YH1896N0001HH.

INSCRIPCIÓN: Tomo 416, libro 185, folio 73, finca 6.142, inscripción 1ª.

II.- URBANA: EDIFICIO INDUSTRIAL sito en esta ciudad, en la calle de Balmes, señalado con el número veinte. Consta de planta de sótano, con una superficie de ciento un metros cuadrados y de planta baja, con una superficie de ciento cincuenta y siete metros cuadrados, estando ambas plantas comunicadas por escalera interior y forma todo un edificio. Su solar es de forma trapezial, que tiene una superficie de ciento sesenta y nueve metros y sesenta y cuatro decímetros cuadrados, de los cuales se hallan edificados ciento cincuenta y

siete metros cuadrados, de los cuales se hallan edificados ciento cincuenta y siete metros cuadrados y los restantes doce metros y sesenta y cuatro decímetros cuadrados corresponden a un patio al dorso, lindante: por frente o norte, con la calle de Balmes, cuya fachada mide catorce metros y diez centímetros de longitud, por la derecha entrando u oeste, en una línea perpendicular a la anterior de trece metros y diez centímetros de profundidad, con finca de Manufacturas de Estambre,S.A.; por el fondo o sur, en otra línea paralela a la fachada de once metros y ochenta centímetros, con finca de la mencionada sociedad, y por la izquierda o este, en una línea paralela a la dirección del puente de San Jorge y separada dos metros de las pilas o soportes del mismo, con la finca de la repetida sociedad Manufacturas de Estambre, S.A.

Referencia Catastral: 9567215YH1896N0001WH.

INSCRIPCIÓN: Tomo 1265, libro 894, folio 203, finca nº 6025, inscripción 3ª.

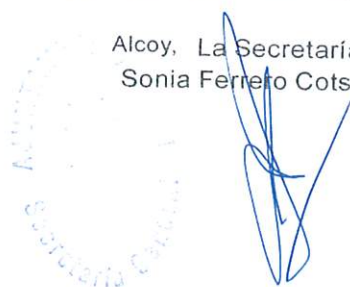
Sin embargo y según reciente medición topográfica, los terrenos cuentan con una superficie de 10.110 m2 de suelo. Los terrenos se encuentran actualmente clasificados por el Plan General de Ordenación Urbana de Alcoi, aprobado definitivamente el 20 de Julio de 1.989, como SUELO URBANO Industrial.

Los terrenos mencionados se sitúan junto a la Calle Balmes y entre los viales de Isabel la Católica y el puente de Sant Jordi, y el cauce del río Riquer. Se trata de una manzana limítrofe de la trama urbana residencial, recayente al cauce del río Riquer y situada junto al puente de Sant Jordi, que une el centro administrativo y urbano de la ciudad con el ensanche y la antigua carretera Valencia-Alicante.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

19 -02- 07 / 21 -03- 07

Alcoy, La Secretaría
Sonia Ferrero Cots



19 -02- 07 / 21 -03- 07

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA:

Alcoy, La Secretaría
Sonia Ferrero/Cots

2.-1 Antecedentes

La Modificación Puntual se plantea en cumplimiento por parte de la Corporación Municipal de las obligaciones que para la misma derivan del Convenio firmado con la mercantil MANUFACTURAS DE ESTAMBRE, S.A en fecha de 28 de diciembre de 2.005 y que forma parte de este instrumento de planeamiento como **ANEXO N° 2**. Habiéndose contrastado fehacientemente el traslado de la empresa, tal y como se exige en la estipulación sexta del citado Convenio, el Ayuntamiento de Alcoy inicia la tramitación de la Modificación Puntual con el objeto de calificar como residencial los terrenos del antiguo establecimiento fabril.

2.-2 Justificación de la Modificación

La modificación puntual que se plantea tiene su base en el interés general de la población y en la continuación de la política adoptada por la corporación municipal de erradicar las instalaciones fabriles existentes en el casco urbano residencial de Alcoy, alcanzando así una adecuada vertebración de los usos de los inmuebles existentes en el término municipal. Los principales objetivos de la modificación y que sirven de base a la justificación de la misma son los siguientes:

- 1.- Erradicación de la instalación fabril existente en la parcela objeto de la recalificación.
- 2.- Vertebración adecuada de los usos urbanísticos existentes en el municipio.
- 3.- Eliminación de disfunciones y molestias a los vecinos residentes en la zona, derivados de la coexistencia de un uso industrial y actividad calificada junto con el uso residencial que es el dominante en el área de estudio.
- 4.- Mejora y defensa de las condiciones medioambientales y de salubridad de los vecinos residentes en la zona y en general en el casco urbano de la población. Con la presente modificación puntual, se pretende dar un paso más en la solución a un problema histórico de

salud pública en Alcoy. La adecuada separación de usos industriales potencialmente contaminantes y perjudiciales para el hábitat humano, constituye una apuesta firme y decidida de la corporación municipal en defensa del bienestar y la salubridad de la población.

5.- Homogeneización del tejido urbano y de una fachada a los barrancos, inexistentes hasta el momento, creando una imagen contundente y fácilmente reconocible.

6.- Construcción de un elemento edificatorio de carácter singular que logre conseguir imagen digna de remate del tejido urbano de Alcoy.

7.- Preservación de los elementos protegidos del inmueble catalogado existente.

La Corporación Municipal entiende que dichas actividades y la reutilización de dichos terrenos son un claro beneficio para la comunidad de Alcoy, así como para la Comarca del Alcoià.

2.-3 Normativa de aplicación

Resultan de aplicación a la presente Modificación Puntual las siguientes normas:

1.- Ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.

2.- Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana.

3.- Decreto 67/2006, de 12 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

4.- Plan General de Alcoy.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

19-02-07 / 21-03-07

2.-4 Alcance de la Modificación

Alcoy, La Secretaria
Sonia Ferrero Cols

La actuación que se plantea no supone adopción de nuevos criterios sobre la estructura general del territorio prevista en el Plan General, ni una nueva clasificación del suelo. Se trata de una modificación de ordenación pormenorizada al afectar únicamente a la calificación urbanística de los terrenos incluidos en la misma de acuerdo con lo dispuesto en el art. 60.1 de la LUV: *"Constituye determinación de la ordenación pormenorizada la asignación de usos y tipos edificatorios en forma detallada, en desarrollo de los previstos por la ordenación estructural"*. Se trata en definitiva, de una recalificación de terrenos en

suelo urbano consolidado, pasando de un uso industrial contrario a los intereses generales de la población y de los residentes de la zona, a un uso residencial que es el uso dominante en todo el entorno circundante.

Se plantea una modificación de los usos permitidos en la zona de actuación, autorizando en la misma usos de carácter predominantemente residencial y complementariamente los terciarios y prohibiendo expresamente los de carácter industrial.

2.-5 Parámetros urbanísticos básicos de la Modificación

Actualmente la manzana objeto de la presente modificación de Plan General encuentra su regulación y determinaciones urbanísticas en el Título 7, Capítulo 5, Sección 4 – Industrias en Barrancos, art. 457 a 463 del Plan General, en particular para la zona recayente entre los puentes de San Jorge, Cristina y San Roque.

Los parámetros urbanísticos básicos que se plasman a través de la presente modificación son los siguientes:

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

19 -02- 07 / 21 -03- 07

Superficie:	10.110 m2s
Edificabilidad:	20.000 m2t
Coef. Edif.. Neta:	2,2180 m2t/m2s
Uso Dominante:	Residencial múltiple intensivo.
Usos Compatibles:	Los reflejados en la ficha urbanística.
Sistema gestión:	Actuación aislada.

Alcoy, La Secretaría
Sonia Ferrero Cots

2.-6 Justificación del cumplimiento de los límites a la potestad de planeamiento del art. 205.2.d) del ROGTU

El art. 205.2 del ROGTU establece los límites de edificabilidad aplicables en una alteración de planeamiento en zona consolidada. Dichos límites, dependen fundamentalmente del grado de consolidación edificatoria del entorno de los terrenos a recalificar. En el caso que nos ocupa, la consolidación edificatoria del entorno de los terrenos es evidente y se

puede decir que el entorno se encuentra totalmente colmatado por la edificación. Por ello, el límite de la edificabilidad deberá calcularse de acuerdo con el apartado d) del párrafo segundo del art. 205 que establece que: *“En el suelo urbano, las limitaciones de edificabilidad dependen del grado de consolidación por la edificación que ya exista en el estado actual, de conformidad con las siguientes reglas: 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.”*. Es decir, se sienta para el suelo urbano consolidado por la edificación, que la edificabilidad propuesta no puede superar el índice medio residencial del entorno. Es más, en supuestos excepcionales y cuando se ceda parte de la zona recalificada para dotaciones públicas (como es el caso), se permite un aumento de la edificabilidad con respecto a la media del estudio de hasta el 20% de la misma.

Por tanto, la clave a efectos de determinar la edificabilidad autorizable a través del cambio de calificación urbanística, se encuentra en la concreción del ámbito denominado por el texto legal como “entorno”. Nada establece el Reglamento de forma expresa a este respecto, por lo que se considera adecuada y conveniente a efectos de salvar el vacío legal, la aplicación analógica del estudio previsto en el art. 141 del ROGTU. Este precepto, regula los límites a la potestad de planeamiento para el caso de modificaciones de zonas de ordenación de uso dominante industrial, terciario o dotacional privado a uso dominante residencial y no para el supuesto (como es el caso que nos ocupa en esta modificación), de un cambio de uso industrial a residencial pero una manzana concreta y puntual y de una zona de ordenación de uso dominante ya residencial.

Sin embargo, ante el vacío legal existente y dado que implica un mayor control de la potestad discrecional de planeamiento, se considera adecuada la aplicación analógica de los límites y contenido del art. 141 del RGOTU en cuanto no resulte incompatible con el art. 205.2.d) del mismo texto legal.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

19 -02- 07 / 21 -03- 07

Alcay, La Secretaría
Sonia Ferrero Gots

El citado art. 141 del ROGTU establece que cuando en el suelo urbano el planeamiento modifique una zona de ordenación de uso dominante industrial, terciario o dotacional privado, para atribuirle un uso dominante de carácter residencial, se observarán las siguientes reglas:

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

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

19-02-07/21-03-07

Alcalde
Sonia Ferrero Cos

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

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

El resultado de estos tres apartados o directrices legales es el estudio de edificabilidad de la zona que forma parte del presente documento como **ANEXO N° 3**.

Como primer paso del estudio, se ha delimitado un ámbito o área de análisis superior a cuatro veces el área a recalificar, ámbito o área en el que se concreta y define el llamado “entorno” del art. 205.2.d) del ROGTU. De esta forma, si la zona o área de recalificación se fija en 10.991 m²s, el área completa de estudio abarca una superficie total de más de 70.000 m²s. El área se ha delimitado dejando fuera de la misma por aplicación de un criterio de racionalidad y coherencia, el resto de la manzana industrial que no es objeto de la presente modificación.

A continuación, se ha calculado (en base al planeamiento vigente) el coeficiente medio de edificabilidad residencial con que cuenta el área de estudio. De esta forma, se acredita que la edificabilidad propuesta para la parcela a recalificar queda sustancialmente

por debajo de la edificabilidad media del ámbito delimitado de acuerdo con la norma traspuesta. En concreto, el índice de edificabilidad residencial de referencia de la zona de estudio que se obtiene siguiendo las directrices marcadas en el apartado b) del art. 141 del ROGTU es de 3,1017 m²t/m²s.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

19-02-07 / 21-03-07

Una vez calculado el índice de edificabilidad residencial de referencia conforme marca la nueva legislación urbanística, el siguiente paso sería la aplicación de la zona a recalificar. Dicha zona y según el citado art. 141 del ROGTU, se delimita con los ejes de las calles o plazas que circundan la parcela lo que nos da una superficie total de dicha área de 10.991 m²s. Pues bien, la aplicación del índice de edificabilidad de referencia al ámbito de la recalificación, implicaría una teórica edificabilidad máxima para la zona a recalificar de 34.091 m²t (véase cuadro adjunto del estudio de edificabilidad).

Alcay. La Secretaria
Sonia Ferrero Cota

No obstante, dicha edificabilidad se trata de un límite a la potestad de planeamiento municipal constituyendo un máximo legal permitido. Sobre este límite y a efectos de ajustarse estrictamente al Convenio firmado entre Ayuntamiento y la antigua propiedad de solar, la edificabilidad que se adjudica efectivamente a la parcela resulta significativamente menor. En concreto, se pasa del 3,1017 m²t/m²s permitido para el área de estudio, a un coeficiente de edificabilidad bruta del área a recalificar del 1,8197 m²t/m²s. Coeficiente que tras las cesiones a efectuar (zona verde) y descontada la superficie viaria incluida en el área queda en un coeficiente de edificabilidad neta del 2,2180 m²t/m²s y una edificabilidad total de 20.000 m²t.

Ha de tenerse en cuenta además que la modificación propone la cesión de más del 10% de la parcela neta a efecto de crear una nueva zona verde pública de 1.093 m²s. Por ello y en base al art. 205.2.d) podría autorizarse un aumento de la edificabilidad con respecto a la media del estudio de hasta el 20% de la misma, lo que implicaría una **edificabilidad máxima teórica de 40.909 m²t**.

La conclusión a la que se llega tras todo lo expuesto, es que **la edificabilidad residencial contemplada en esta modificación de 20.000 m²t, podría ser aumentada en mas de un 100% atendiendo a la edificabilidad actualmente existente en el entorno**

inmediato a la parcela y de acuerdo con lo dispuesto en el art. 205.2.d) del ROGTU, por lo que la edificabilidad propuesta se encuentra completamente justificada.

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

La edificabilidad terciaria que se prevé en los terrenos objeto de la modificación, no excede del 25% de la edificabilidad residencial sino que se queda en un máximo del 11% que resulta el porcentaje de edificabilidad terciaria media del área de análisis, excluida la zona a recalificar. Queda por tanto acreditado el cumplimiento de este apartado del art. 141 del ROGTU.

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

La recalificación mejora sensiblemente la proporción existente entre las dotaciones públicas y la edificabilidad residencial en el área de estudio delimitada debido a la creación de una nueva zona verde de 1.093 m²s en la parte de los terrenos o antigua parcela industrial situada debajo del puente, como puede comprobarse en el plano de ordenación. La edificación de la parcela neta recalificada, llevará aparejada de forma ineludible la cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de esta dotación pública de nueva creación.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

19-02-07 / 21-03-07

Alcoy, La Secretaría
Sonia Ferrero Gots



2.-7 Participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la recalificación urbanística

El Convenio firmado por el Ayuntamiento de Alcoy y que resulta presupuesto fáctico la presente Modificación Puntual, establece que como consecuencia al mismo, se debería acatar el cumplimiento del art. 55.5 de la LRAU relativo a la repercusión en la colectividad de las plusvalías que se generan al propietario de los terrenos. Respecto de dicha participación, deben hacerse las siguientes consideraciones:

1.- El citado art. 55.5 de la LRAU se refiere a supuestos de reclasificación de terrenos de carácter no urbanizable a urbano o urbanizable pero no a los supuestos de recalificación o asignación de un uso diferente a un terreno ya urbano.

2.- Aún en este supuesto, el contenido de dicho artículo de encuentra expresamente derogado sin que exista en el nuevo bloque normativo vigente actualmente en la Comunidad Valenciana, un precepto de contenido similar.

3.- La mayor parte de las plusvalías generadas por la presente modificación van dirigidas a lograr una evidente mejora en las condiciones medioambientales e higiénico-sanitarias del casco urbano de la población y que deriva de la erradicación de la industria actualmente existente en la parcela objeto de recalificación. Plusvalía o beneficio este para el interés público, que constituye el principal objetivo de la Modificación Puntual.

4.- No obstante y en cumplimiento del Convenio firmado y del contenido del art. 5.2 de la LOT que establece la obligación de los municipios de destinar parte de participación pública en las plusvalías generadas a la mejora de los entornos urbanos, se impone a la propiedad de los terrenos la obligación de sufragar el estudio y la ejecución de un acceso peatonal al río Riquer de acuerdo con un Proyecto de Ejecución que deberá ser consensuado y aprobado por esta Corporación Municipal.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

19 -02- 07 / 21 -03- 07

Secretaria
Sonia Ferrero Cots

2.-8 Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

En el ámbito de la Modificación Puntual existe un inmueble catalogado con nivel de protección ambiental Nivel IV Categoría A, sito en la calle Balmes nº 16 (constituye la ficha 184 del Catálogo de Bienes del Plan General). La Modificación Puntual asume el Catálogo de Bienes del Plan General en relación con el elemento catalogado al que se remite, así como el régimen de actuaciones y obras permitidos en dicho inmueble.

2.-9 Ordenanzas de edificación.

Las ordenanzas de edificación de la parcela objeto de esta modificación, se ajustarán a las determinaciones de la Ordenanza de Edificación Abierta, Edificación Abierta Intensiva recogidas en el Plan General. Sin embargo, el carácter singular que se quiere para la edificación a ubicar en la parcela objeto de esta modificación y la especial orografía del terreno, requiere la adaptación o reajuste de dichas ordenanzas que se adjuntan como Anexo al presente documento y que regirán únicamente para la parcela objeto de recalificación.

2.-10 Sistema de gestión

Tanto por encontrarnos en una zona de suelo urbano consolidado como por pertenecer todos los terrenos afectados por la modificación a un único propietario, el ámbito de la modificación puntual se desarrollará mediante el sistema de actuaciones aisladas.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

19 -02- 07 / 21 -03- 07

Alcoy, La Secretaría
Sonia Ferrero Cots



2.-11 Procedimiento

Se seguirá el procedimiento para la aprobación de los Planes Parciales en base a lo dispuesto en el art. 223.5 del ROGTU que establece que: *"Las modificaciones de planes generales referidas únicamente a elementos de ordenación pormenorizada se tramitarán conforme al procedimiento previsto para la aprobación de planes parciales."*

Alcoi, a 30 de octubre de 2006.

Fdo: Eulogio Palop Granero
ING. DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS

Fdo: Angel Trinidad Tornel
ABOGADO



Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

19 -02- 07 / 21 -03- 07

Alcoy, La Secretaría
Sonia Ferrero Cots

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

19 -02- 07 / 21 -03- 07

Alcoy, La Secretaría
Sonia Ferrero Cots



ANEXO I: TEXTO REFUNDIDO ORDENANZAS.



ORDENANZAS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA PARCELA DE “LA ESTAMBRERA” SITUADA EN LA CALLE BALMES Nº 16-20 DE ALCOI

Se ajustarán a las determinaciones de la Ordenanza de Edificación Abierta, Edificación Abierta Intensiva – A-3 (Capítulo 3, Sección 4, art. 408 a 413, del Título 7, Normas Particulares en Suelo Urbano, del Plan General de Ordenación Urbana de Alcoi), con las siguientes particularidades:

ARTICULO 1.- Usos (Art. 388 del PGOU)

- 1.- El uso característico de esta ordenanza es el de vivienda.
- 2.- Para cada una de las zonas se determinan los usos compatibles con el característico en sus respectivas clases, situaciones y grados.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

ARTICULO 2.- Tipología de edificación (Art. 389 del PGOU)

Será de aplicación la tipología de edificación aislada.

19 -02- 07 / 21 -03- 07

Alcoi, La Secretaria
Sonia Ferrero Cots

ARTICULO 3.- Condiciones de ubicación (modif. Art. 391 del PGOU)

- 1.- La separación de la edificación a los linderos laterales y al testero no será nunca inferior a 3 m.
- 2.- La posición de la edificación con respecto a la vía o espacio público a la que está enfrentada, viene determinada por el cumplimiento de las siguientes condiciones:
 - a) Estará separada del eje de la vía una distancia igual a la mitad de su altura máxima (14'50 m.)
 - b) En el caso de las zonas verdes, no se exigirá retranqueo de la edificación respecto a la alineación exterior.
- 3.- No se imponen retranqueos obligatorios con respecto a la alineación exterior por lo que, de cumplirse las anteriores condiciones, la edificación podrá adosarse a aquella.
- 4.- Podrá así mismo adosarse a uno de sus linderos laterales en los siguientes casos:
 - a) Cuando ya exista edificación medianera colindante.
 - b) Cuando se redacte y ejecute un proyecto unitario con el colindante.
 - c) Cuando el colindante contraiga compromiso escriturado de edificar

adosado. En este caso, la medianería será tratada con materiales y acabados similares a los de fachada, es el colindante no se compromete a edificar en un plazo máximo de dos años.

5.- Cuando la edificación abierta se disponga en forma de edificación con patio de manzana central, con o sin embocaduras, deberá cumplir, además de las anteriores, las condiciones del art. 188.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

ARTICULO 4.- Condiciones de edificabilidad (modif. Art. 393 del PGOU)

19-02-07 / 21-03-07

1.- Para cada zona se establecen los coeficientes de edificabilidad y alturas máximas permitidas.

Alcayde y Secretaria
Sonia Ferrero Cots

2.- Las cornisas, el alero y cuerpos abiertos o cerrados en fachadas de la alineación exterior, podrán ocupar el total del frente de fachada siempre que este esté no sea coincidente con el plano de frente de parcela.

3.- El vuelo de los cuerpos abiertos o cerrados no será mayor de 1'50 m. sobre la planta inmediatamente inferior.

4.- A los efectos del Art. 151.3 de las Normas del P.G.O.U., las superficies no cerradas por el plano de fachada, incluso las ubicadas bajo paramento horizontal superior, recibirán el mismo tratamiento que los balcones y miradores no cerrados, siempre que el uso y tratamiento arquitectónico de estas superficies exteriores sea el propio de balcones y miradores no cerrados.

5.- Se admite bajo rasante que la parte de los primeros sótanos inscrita en la prolongación de los planos de fachada por debajo del plano horizontal a cota de la rasante, siendo ésta la definida en el Art.10 punto 2 de estas ordenanzas, pueda considerarse como plantas de la edificación, dedicadas al uso residencial y por tanto, computables a efectos de edificabilidad siempre y cuando su tratamiento arquitectónico responda al general del edificio propuesto.

ARTICULO 5.- Condiciones estéticas (modif. Art. 398 del PGOU y Art. 413 del PGOU).

1.- No se admiten planos de fachada de longitud mayor de 175 m.

2.- La planta de las edificaciones deberán poder inscribirse en un círculo de 85 m. de radio máximo.

3.- Regirán además las condiciones estéticas generales de la edificación, establecidas

en el capítulo 4 del título V, no imponiéndose otras en orden a la composición, colores, texturas o soluciones constructivas o de diseño, que serán libres.

4.- Las superficies libres de las parcelas deberán ajardinarse al menos en un cincuenta por ciento de su extensión, exceptuando de ese porcentaje los recorridos peatonales y las zonas deportivas.

ARTICULO 6.- Condiciones de tramitación (modif. Art. 395 del PGOU)

Dadas las características de la recalificación que se plantea, el carácter unitario y especial de la parcela, la singularidad edilicia, y la discrepancia con la trama urbana que la circunda, se considera necesario el cumplimiento del Artículo 395 del Plan General de Ordenación Urbana (necesidad de realización de un Estudio de Detalle en el que se muestren la disposición de los volúmenes de la edificación y justificación de la adecuación de la ordenación al entorno).

ARTICULO 7.- Ámbito (Art. 408 del PGOU–Zona A-3,Edif.Abierta Intens.)

Comprende las áreas grafiadas con la trama de ordenanza de edificación abierta y significadas con las iniciales A-3 en el Plano O-1 de la Modificación Puntual de la Manzana de la Estambrera.

ARTICULO 8.- Usos (modif.Art.409 PGOU–Zona A-3,Edif.Abierta Intens.)

1.- El uso característico es el de vivienda multifamiliar.

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

a) Servicios del automovil.

- Garaje y deportes, situación B y D, en todos sus grados

b) Terciario.

- Oficinas, en situaciones B y D, en todos sus grados, y situación E, grados 4-5.

- Comercio, en situación B y D, en todos sus grados.

- Residencial-Turístico, en situación B, en todos sus grados, y situación D, grados 3-4-5.

- Espectáculos en situación B, todos sus grados y en situación D, grados 3-4-5.

d) Dotacional.

- Deportivo

- Zonas Verdes

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

19 -02- 07 / 21 -03- 07

Alcoy, La Secretaría
Sonia Ferrero Cols

19 -02- 07 / 21 -03- 07

- Socio Cultural
- Administrativo-Institucional

Alcoy. La Secretaría
Sonia Ferrero Cots

3.- Se permitirá un máximo del 11% de la edificabilidad sobre rasante a usos terciarios y/o dotacionales.

ARTICULO 9.- Condiciones de la parcela (Art. 410 del PGOU – Zona A-3, Edif. Abierta Intens.).

A los efectos de reparcelación, segregación y agregación de parcelas, se establece como mínimo la de superficie igual a 1.500 m²., en la que se puede inscribir un círculo de diámetro igual a 25 m. con un frente de igual dimensión.

ARTICULO 10.- Condiciones de ocupación y ubicación de la edificación (modif. Art. 411 del PGOU – Zona A-3, Edif. Abierta Intens.).

- 1.- El índice de ocupación sobre rasante será el 60% y bajo rasante del 100% de la parcela edificable.
- 2.- Se define la rasante para el cómputo de alturas, como el plano horizontal a la cota topográfica del eje de la Calle Balmes en la sección media del desarrollo longitudinal de la fachada recayente a dicha calle, del edificio que se proponga, siendo dicha sección media transversal al citado eje”.

ARTICULO 11.- Condiciones de edificabilidad. (modif. Art. 412 del PGOU – Zona A-3, Edif. Abierta Intens.)

- 1.- La edificabilidad total de la Parcela será de 20.000 m² techo.
- 2.- La altura máxima será de Planta Baja + 8 plantas (29,00 m. de altura máxima según el art. 157 del PGOU de Alcoi)
- 3.- Se define como ático, aquella planta última de un edificio que está retranqueada respecto a alguno de sus frentes de fachada.
- 4.- Se podrá elevar por encima de la altura máxima (Planta Baja+8plantas) las cajas de escaleras y las construcciones auxiliares para instalaciones.

ARTICULO 12.- Sobre el uso Garaje (modif. Art. 307 del PGOU – Acceso)

Al respecto del acceso al garaje-aparcamiento, y en referencia al apartado 2 del Artículo 307, y dadas las características de la parcela de una gran profundidad pero con acceso

solo desde un vial (la calle Balmes), es previsible que dicho aparcamiento tenga más de 5.000 m2., por lo que se modifica dicho apartado 2, de la siguiente manera: En los Garajes de grado 1º (de más de 2.000 metros cuadrados), la entrada y la salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada carril de 2'70 metros, y deberán tener, además una salida directa de ataque y salvamento. En los superiores a 5.000 metros cuadrados, deberán existir entrada y salida independientes o diferenciadas, así como un acceso independiente para peatones. En el resto de apartados establecidos en el Artículo 307 del PGOU, nos atendremos a lo estipulado en el mismo.

ARTICULO 13.- Planta Sótano (modificación Art. 165.2 del PGOU)

Supeditado al Estudio de Detalle, será posible aumentar en uno el número de sótanos (cuatro en total) con la finalidad de poder materializar los estándares de plazas de aparcamiento en parcela privada que prevé la legislación vigente.

ARTICULO 14.- Elemento Catalogado de la Calle Balmes nº 16.

El tratamiento de este elemento se regirá por lo dispuesto en el Catálogo de Edificios de Interés del Plan General vigente, teniendo en cuenta el cambio de uso operado a través de la presente modificación y sin que la edificabilidad propia y existente en este elemento compute a efectos de la edificabilidad total asignada a la parcela.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

19-02-07 / 21-03-07

Alcoy, La Secretaría
Sonia Ferrero Cots

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

19 -02- 07 / 21 -03- 07

Alcay. La Secretaría
Sonia Ferrero Cots



ANEXO II: CONVENIO URBANÍSTICO





Ayuntamiento de Alcoy

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

19-02-07 / 21-03-07

Alcoy, La Secretaría
Sonia Ferreró Cots

Alcoy

Urbanismo

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE CONVENIO A SUSCRIBIR ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCOY Y MANUFACTURAS DE ESTAMBRE, S.A.

REUNIDOS:

DE UNA PARTE: D. JORGE SEDANO DELGADO, en su calidad de Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Alcoy, actuando en el ejercicio de su cargo, y en ejecución del acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 28 de diciembre 2005, asistido por el Secretario General Acctal. de la Corporación, que da fe del contenido del presente documento.

DE OTRA PARTE: D. FRANCISCO VILAPLANA ESTEVE, con DNI nº 21.625.843-M, en nombre y representación de la mercantil MANUFACTURAS DE ESTAMBRE, S.A., con CIF A 28021186 y domicilio en Alcoy, C/ Balmes, 14-20, en el ejercicio de su cargo de Apoderado de la compañía, expresamente autorizado por acuerdo del Consejo de Administración de la Sociedad, de 18 de julio de 2005, cuya copia se acompaña.

EXPONEN:

Que la mercantil MANUFACTURAS DEL ESTAMBRE, S.A., es dueña en pleno dominio de las siguientes fincas:

- **Urbana:** Edificio Industrial, Patio, sita en la calle Balmes 20. Tiene una superficie construida de doscientos cincuenta y ocho metros cuadrados y un terreno de ciento sesenta y nueve metros, sesenta y cuatro decímetros cuadrados. Consta de planta sótano, con una superficie de 101 m² y de planta baja con una superficie de 157 m², estando ambas plantas comunicadas por la escalera interior y forma todo un solo edificio. Los restantes 12,64 dm² corresponden a un patio al dorso.

Título: El de compraventa formalizada según escritura de fecha 30/09/1999, autorizada en Alcoi por Don Eugenio Pérez Almarche, nº 2037 de su protocolo.

Inscripción: Tomo 1265, Libro 894, Folio 203, finca registral nº 6025, inscripción 4ª.

Ref. Catastral: 9567215YH1896N0001WH.

Cargas: Libre de cargas registradas.

- **Urbana.** Edificio Industrial, sita en calle Balmes 16. Tiene una superficie de 12.041 m², de los cuales hay parte edificada comprensiva de diversos cuerpos de obra y el resto destinado a patios o ensanches. Comprende la parte edificada un cuerpo de edificio que consta en parte de planta baja y piso y parte de planta baja y dos pisos y desván en el que se hallan el zaguán de entrada, escalera, oficina, tres viviendas y dos pisos para los encargados de la industria, almacenes y lavadero de lana. Otro cuerpo del edificio compuesto solo de planta baja, que consta de tres naves adosadas que forman en su interior un solo conjunto destinado a la sección de peinados, hilatura y servicios. Y otro cuerpo de edificio compuesto solo de planta baja que consta de dos naves adosadas destinado a talleres.

19-02-07 / 21-03-07



Ayuntamiento de Alcoy

Alcoy, La Secretaría
Sonia Ferrero Cots

Alcoy

Urbanismo

Título: El de Agrupación, formalizada según escritura de fecha 03/02/1951, autorizada en Alcoy por D. Luis Chacartegui.

Inscripción: Tomo 416, Libro 185, Folio 73, finca registral nº 6142, inscripción 1ª.

Ref. Catastral: 9567214YH1896N0001HH.

Cargas: Servidumbre a favor de Iberdrola Distribución Eléctrica S.A.S.U. y que consiste en: paso de una línea subterránea de energía eléctrica desde el centro de transformación, la cual afecta a una franja de terreno de 16 metros de longitud por 3 metros de ancho y 1,30 metros de profundidad, que transcurrirá por el subsuelo de esta finca atravesándola de oeste a sureste, teniendo su inicio en el linder oeste.

Título.- Escritura de fecha 26/04/2004 ante el Notario de Alcoy Don Eugenio Pérez Almarche, bajo el nº 11089 de su protocolo.

Inscripción.- Al Tomo 1475, Libro 1078, Folio 63, inscripción 2ª.

Ocupa una total superficie aproximada de 12.210,64 m2 de suelo, si bien se estará a resultados del correspondiente alzado topográfico para la determinación exacta de la superficie afectada por el presente convenio.

Dichos terrenos en la actualidad tienen la clasificación urbanística, de conformidad con el vigente Plan General de Ordenación Urbana, de 1989, de SUELO URBANO, con calificación INDUSTRIAL, encontrándose ubicados en pleno casco urbano de la ciudad rodeados de edificaciones residenciales.

La industria se encuentra en funcionamiento, con una plantilla superior a los 60 trabajadores, dedicada a la actividad textil.

Por su emplazamiento y destino la ubicación de la indicada mercantil produce disfunciones y molestias a los vecinos y residentes, siendo criterio de la Corporación Municipal, el traslado y progresiva eliminación de las antiguas industrias y factorías que se encuentran enclavadas en el suelo urbano residencial de Alcoy, al ser incompatibles con el destino residencial esencial del suelo.

El Ayuntamiento de Alcoy, tiene como objetivo el traslado de las instalaciones fabriles a los polígonos industriales al objeto de vertebrar adecuadamente los diferentes usos de los inmuebles y en defensa de unas adecuadas condiciones medioambientales y de salubridad de los vecinos y residentes.

Dada la importancia de la industria, su antigüedad y raigambre en el sector textil, y el número de trabajadores aconsejan la redacción de un convenio para la determinación de las condiciones urbanísticas que el Ayuntamiento propone para la parcela, tramitándose paralelamente a la revisión del Plan General de Ordenación Urbana, pero dotando al solar de una seguridad urbanística determinando los criterios esenciales de edificación del mismo.

Que en atención a la necesaria seguridad jurídica, así como a la celeridad en la actuación administrativa, protegiendo los intereses y derechos de ambas partes, y en especial el interés general de la población, por medio del presente documento, las partes suscriben la

19-02-07 / 21-03-07



Alcoy. La Secretaría
Sonia Ferrero Cots

Alcoy

Ayuntamiento de Alcoy

Urbanismo

presente MODIFICACIÓN DE CONVENIO URBANÍSTICO, al amparo de lo dispuesto en el art. 111 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Régimen Local, la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, y demás normativa concordante y de general aplicación, lo convienen y otorgan con sujeción a las siguientes

CLAUSULAS:

PRIMERA.- El Ayuntamiento de Alcoy se compromete a la tramitación de la oportuna MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL, con carácter inmediato, en aplicación de lo preceptuado en la Ley de Ordenación del Territorio, creando una Actuación Aislada que permita la edificación de los inmuebles.

A tal objeto se delimita su ámbito en los actuales terrenos propiedad de MANUFACTURAS DE ESTAMBRE, S.A., donde se encuentran sus actuales instalaciones, manteniendo la clasificación como SUELO URBANO, modificándose únicamente la calificación y uso del solar de industrial a RESIDENCIAL INTENSIVO.

SEGUNDA.- El régimen jurídico de edificación de los solares será el propio de las actuaciones aisladas en suelo urbano, con propietario único, calificándose la edificación como una única actuación urbanística y unidad arquitectónica, si bien compuesta por diferentes solares.

TERCERA.- Las condiciones esenciales de las edificaciones serán las siguientes:

- Uso característico.- Residencial.
- Edificabilidad máxima permitida: 20.000 de techo. No obstante, dicha edificabilidad podrá sufrir ajustes de detalle como consecuencia de la ordenación pormenorizada que se detalle en el correspondiente documento de modificación puntual del vigente PGOU.
- Los terrenos no ocupados por la edificación se destinarán a viales, zonas verdes y espacios libres, en especial que sirvan de conexión con las obras de encauzamiento del Río Barxell.

CUARTA.- MANUFACTURAS DE ESTAMBRE, S.A. se compromete al mantenimiento de su actividad industrial y fabril en el municipio de Alcoy, trasladando sus instalaciones a uno de los polígonos industriales de la ciudad. Dada la situación que está atravesando la empresa en estos momentos, se ha llevado a cabo la aprobación de un Plan de Viabilidad de la misma, que supone su modernización para aumentar la competitividad así como una regularización de empleo. En este sentido se adjunta al presente Convenio el Plan de Viabilidad elaborado por la mercantil (ANEXO 1), así como el Acuerdo de extinción de contratos, suscrito por el Comité de Empresa (ANEXO 2).

Igualmente correrá a su cargo, o al de quien legalmente le sustituya, la ejecución de las infraestructuras urbanísticas así como de los servicios necesarios para la edificación de los solares, junto con las obras de urbanización y acondicionamiento de las zonas verdes públicas.

QUINTA.- Como consecuencia de la modificación puntual del Plan General que se deriva de esta Modificación de Convenio, se deberá de acatar en todos sus términos lo

19-02-07 / 21-03-07



Ayuntamiento de Alcoy

Alcoy. La Secretaria
Sonia Ferrero Cots

Alcoy

Urbanismo

dispuesto en el artículo 55.5 de la LRAU, relativo a la repercusión en la colectividad de las plusvalías que se generan a la mercantil MANUFACTURAS DE ESTAMBRE, S.A., o a quien legalmente le sustituya.

SEXTA.- El Excmo. Ayuntamiento de Alcoy no iniciará la tramitación de la Modificación Puntual en tanto en cuanto no quede fehacientemente acreditado el traslado de la empresa a sus nuevas instalaciones.

SÉPTIMA.- SI MANUFACTURAS DE ESTAMBRE, S.A. no cumpliera alguna de las condiciones impuestas en esta Modificación de Convenio (aunque el incumplimiento viniese determinado por razones ajenas a su ámbito de decisión), con excepción de la fijada en la cláusula precedente y con independencia de la suerte del mismo, las consecuencias de dicho incumplimiento no afectarán, en caso alguno, al adquirente de buena fe de los inmuebles a los que se circunscribe dicho convenio.

Así las cosas, el Excmo. Ayuntamiento de Alcoy asume formalmente el compromiso de continuar e impulsar la tramitación, hasta su aprobación completa y definitiva, de la Modificación Puntual del Plan General, creando una Actuación aislada que permita, en los inmuebles objeto de convenio y consiguiente compraventa, su edificación como Residencial Intensivo, con los parámetros expresados en la cláusula tercera de este acuerdo.

El Ayuntamiento de Alcoy adoptará los acuerdos y ejercerá las actuaciones necesarias para que el expediente de Modificación Puntual se tramite, tanto en el ámbito municipal cuanto en el autonómico, con la mayor celeridad posible.

OCTAVA.- La presente Modificación de Convenio tiene naturaleza administrativa y sus determinaciones serán recogidas íntegramente en el Plan General actualmente en redacción, si bien su tramitación y ejecución serán independientes y previas al Plan.

Y en prueba de total conformidad con lo pactado firman el presente documento en la Ciudad de Alcoy, a veintiocho de diciembre de 2005.

Por el Excmo. Ayuntamiento de Alcoy
EL ALCALDE.

Jorge Sésario Delgado.

Por los Propietarios
MANUFACTURAS DE ESTAMBRE, S.A.

Francisco Vilaplana Esteve

Ante mí,
EL SECRETARIO GENERAL ACCTAL.

Fernando García Sebastián.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

19 -02- 07 / 21 -03- 07

Alcay. La Secretaría
Sonia Ferrero Cots



ANEXO III: ESTUDIO DE EDIFICABILIDAD



ESTUDIO DE EDIFICABILIDAD DE LAS MANZANAS COMPRENDIDAS ENTRE LAS CALLES ISABEL LA CATOLICA, NA SAURINA D'ENTENZA, GÓNGORA, PUENTE SANT JORDI Y EL RIO							
	REF.CAT.	NUM.PL.	SUP.PLANTA (M2s.)	SUP. PATIOS (M2s.)	SUP. PRIVATIVA (M2T.)	SUP AREA ESTUDIO (M2s.)	COEF.E DIF.
ZONA 1							
RESIDENCIAL							
C1	95694	7	838 m ²	0 m ²	5.866 m ²		
C2	93683	5	6.107 m ²	1.281 m ²	25.411 m ²		
	93695	5	6.237 m ²	1.271 m ²	26.101 m ²		
	94672	5	6.080 m ²	1.171 m ²	25.716 m ²		
	94685	5	5.994 m ²	1.203 m ²	25.158 m ²		
	94690-b	6	3.469 m ²	1.236 m ²	14.634 m ²		
	94698	5	6.488 m ²	1.252 m ²	27.432 m ²		
	95680	5	4.000 m ²	785 m ²	16.860 m ²		
	95696-a	6	1.440 m ²	228 m ²	7.500 m ²		2,7461
TERCIARIO							
	94690-a	8	2.828 m ²	0 m ²	22.624 m ²		0,3557
TOTALES ZONA 1			43.481 m ²	8.427 m ²	197.302 m ²	63.610 m ²	3,1017
LIMITE MÁXIMO DE LA EDIFICABILIDAD DEL AREA DE ESTUDIO ZONA 2							
ZONA 2							
	95672		10.110 m ²				
TOTALES ZONA 2			10.110 m ²		34.091 m ²	10.991 m ²	3,1017

EDIFICABILIDAD PROPUESTA ZONA 2			
Edificabilidad Bruta Area de Estudio Zona 2		20.000 m ²	10.991 m ² 1,8197
Edificabilidad Neta Parcela		20.000 m ²	10.110 m ² 2,2180

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

19 -02- 07 / 21 -03- 07



Alcoy, La Secretaria
Sonia Ferrero Cots



Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

19-02-07/21-03-07

Alcoy, La Secretaría
Sonia Ferrero Cots

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL

NAVE INDUSTRIAL "LA ESTAMBRERA"

ESCALA 1/1000



FECHA OCTUBRE 2006

PROMOTOR

MIRAGOLF PLAYA S.A.

SITUACIÓN

C/BALMES, Nº16
ALCOY(ALICANTE)

REDACCIÓN,

JOSE EULOGIO PALOP GRANERO
INGENIERO DE CAMINOS,CANALES Y PUERTOS

PLANO DE

EXPTE.00009516

ESTUDIO DE EDIFICABILIDAD

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

19 -02- 07 / 21 -03- 07

Alcay. La Secretaría
Sonia Ferrero Cots

Secretaría General



ANEXO IV: FICHA URBANISTICA

19 -02- 07 / 21 -03- 07

Alcoy. La Secretaría
Sonia Ferrero Cots

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: EDIFICACIÓN ABIERTA		CÓDIGO: EDA - A-3
MUNICIPIO: ALCOI		PLAN: PARCELA ESTAMBRERA
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS

Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL: múltiple	Servicios del automóvil - Garajes B y D	Industrial
	TERCIARIO: Oficinas	Resto de usos Terciarios
	Residencial - Turístico B y D, E (4 y 5)	Resto de Usos Dotacionales
	Comercio en situación B y D	
	Espectáculos B, D (3,4,5)	
	Dotacional Deportivo, Zonas Verdes,	
	Socio-cultural y administrativo-instituc	

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

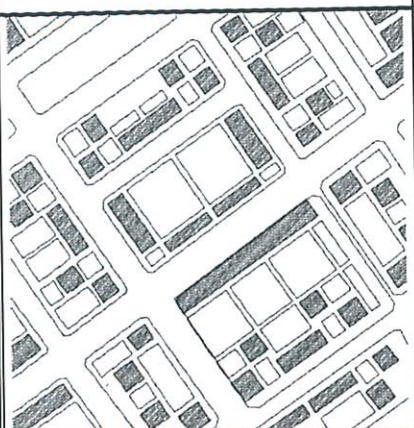
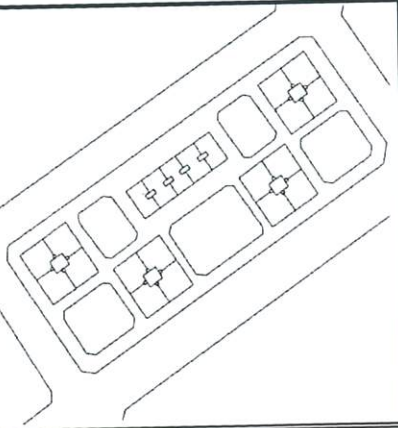
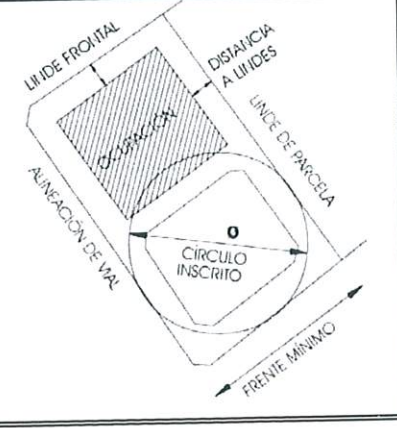
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	1.500	Distancia mínima al lindero frontal	14'50 a eje de calle
Frente mínimo de parcela		Distancia mínima al resto de linderos	3 m.
Círculo inscrito mínimo	25 m. diámetro	Distancia mínima a Zona Verde	0 m.
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta	2'2180 m ² /m ² (en todo caso 20.000 m ² techo)	Número máximo de plantas	PB+8 plantas
Coefficiente de ocupación	60% sobre rasante	Altura máxima reguladora	29 metros s/l. rasante
	100% bajo rasante	Áticos	SI
		Semisótanos	SI
		Sótanos	SI
		Cuerpos volados	SI

OTRAS CONDICIONES

Dotación de aparcamientos: SI (1 PLAZA AL MENOS POR VIVIENDA Y OTRA CADA 100 M². DE COMERCIAL)

Zonas verdes y espacios libres:

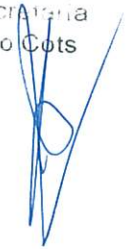
DESCRIPCIÓN GRÁFICA

ZONA	MANZANA	PARCELA
		

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

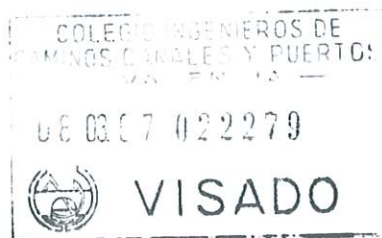
19 -02- 07 / 21 -03- 07

Alcay. La Secretaria
Sonia Ferrero Cots



IV.- PLANOS





Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

19 -02- 07 11 -03- 07

Alcoy, La Secretarí
Sonia Ferreró Cots



MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL

NAVE INDUSTRIAL "LA ESTAMBRERA"

ESCALA

1/2000



FECHA

OCTUBRE 2006

PROMOTOR

MIRAGOLF PLAYA S.A.

SITUACIÓN

C/BALMES, Nº16
ALCOY(ALICANTE)

REDACCIÓN,

JOSE EULOGIO PALOP GRANERO
INGENIERO DE CAMINOS,CANALES Y PUERTOS

PLANO DE

EXPTE.00009516

PLANOS DE INFORMACIÓN - SITUACIÓN



Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

19 -02- 07 / 21 -03- 07

Alcoy, La Secre
Sonia Ferrero Cols



MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL

NAVE INDUSTRIAL "LA ESTAMBRERA"

ESCALA 1/500



FECHA OCTUBRE 2006

PROMOTOR

MIRAGOLF PLAYA S.A.

SITUACIÓN

C/BALMES, Nº16
ALCOY(ALICANTE)

REDACCIÓN,

JOSE EULOGIO PALOP GRANERO
INGENIERO DE CAMINOS,CANALES Y PUERTOS

PLANO DE

EXPTE.00009516

PLANOS DE INFORMACION - PLANEAMIENTO ACTUAL



Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

19 -02- 07 / 21 -03- 07

Alcoy, La Secretaría
Sonia Ferrero Cots



MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL

NAVE INDUSTRIAL "LA ESTAMBRERA"

ESCALA 1/500



FECHA OCTUBRE 2006

PROMOTOR

MIRAGOLF PLAYA S.A.

SITUACIÓN

C/BALMES, Nº16
ALCOY(ALICANTE)

REDACCIÓN,

JOSE EULOGIO PALOP GRANERO
INGENIERO DE CAMINOS,CANALES Y PUERTOS

PLANO DE

EXPTE.00009516

PLANOS DE ORDENACION - PLANEAMIENTO PROPUESTO