

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "SOLANA DE ALCOI 1" HOMOLOGADO

ADAPTADO AL ACUERDO DEL AYUNTAMIENTO PLENO DE 29 DE JULIO DE 2005

ALCOI (ALICANTE)



Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

29 -07- 05 / 30 -09- 05

SEPTIEMBRE DE 2.005

Alcoi, La Secretaría
Sonia Ferrero Cots



INDICE

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

29 -07- 05 / 30 -09- 05

1.- ANTECEDENTES

- 1.1.- PROMOTOR
- 1.2.- OBJETO DEL ENCARGO
- 1.3.- EQUIPO REDACTOR
- 1.4.- FECHA

2.- MEMORIA DE INFORMACIÓN

- 2.1.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIES
- 2.2.- TOPOGRAFIA
- 2.3.- CARACTERISTICAS GEOLOGICAS
- 2.4.- TECTÓNICA Y SISMICIDAD
- 2.5.- CLIMA
- 2.6.- USOS ACTUALES DEL SUELO
- 2.7.- EDIFICACIONES EXISTENTES
- 2.8.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
- 2.9.- PROPIETARIOS Y FINCAS INCLUIDAS EN LA DELIMITACIÓN
- 2.10.- FOTOGRAFÍAS ESTADO ACTUAL

3.- MEMORIA DE ORDENACION

- 3.1.- SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL
- 3.2.- JUSTIFICACIÓN APROVECHAMIENTOS
- 3.3.- RESUMEN SUPERFICIES
- 3.4.- MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PLAN PARCIAL

4.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 4.1.- JUSTIFICACION DE LA FORMULACION DE PLAN PARCIAL
- 4.2.- JUSTIFICACION DEL ARTICULO 55 LRAU
- 4.3.- JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
- 4.4.- JUSTIFICACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD DEL PLAN PARCIAL

5.- SUPERFICIES Y EDIFICABILIDAD DEL PLAN

- 5.1.- ZONIFICACION DEL SECTOR
- 5.2.- EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO
- 5.3.- CESIONES

6.- INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS

7.- ACTUACIONES INTEGRADAS Y FASES DE URBANIZACION

- 7.1.- CONDICIONES DE CONEXIÓN DE INFRAESTRUCTURAS
- 7.2.- FICHA DE PLANEAMIENTO
- 7.3.- FICHA DE GESTIÓN

8.- NORMAS URBANISTICAS

8.1.- GENERALIDADES

- 8.1.1.- Objeto
- 8.1.2.- Ámbito territorial
- 8.1.3.- Referencia a las normas del P.G.M.O
- 8.1.4.- Vigencia
- 8.1.5.- Terminología
- 8.1.6.- Segregación de las parcelas
- 8.1.7.- Normas comunes a todas las zonas
- 8.1.8.- Condiciones de integración y conexión
- 8.1.9.- Condiciones de las obras de urbanización y edificación



Alcoi, La Secretaria
Sonia Ferrero Cots

8.2.- ZONA EDIFICACIÓN ASOCIADA

8.2.1.- Ámbito de aplicación

8.2.2.- Usos

8.2.3.- Tipología de edificación

8.2.4.- Condiciones de las parcelas

8.2.5.- Condiciones de ocupación de la edificación

8.2.6.- Condiciones de volumen y edificabilidad

8.2.7.- Condiciones estéticas

8.3.- ZONA DE EDIFICACIÓN ADOSADA

8.3.1.- Ámbito de aplicación

8.3.2.- Usos

8.3.3.- Tipología de edificación

8.3.4.- Condiciones de las parcelas

8.3.5.- Condiciones de ocupación de la edificación

8.3.6.- Condiciones de volumen y edificabilidad

8.3.7.- Condiciones estéticas

8.4.- ZONA DE EDIFICACIÓN ABIERTA

8.4.1.- Ámbito de aplicación

8.4.2.- Usos

8.4.3.- Tipología de edificación

8.4.4.- Condiciones de las parcelas

8.4.5.- Condiciones de ocupación de la edificación

8.4.6.- Condiciones de volumen y edificabilidad

8.4.7.- Condiciones estéticas

8.5.- ZONA DE EDIFICACIÓN TERCIARIA

8.5.1.- Ámbito de aplicación

8.5.2.- Usos

8.5.3.- Tipología de edificación

8.5.4.- Condiciones de las parcelas

8.5.5.- Condiciones de ocupación de la edificación

8.5.6.- Condiciones de volumen y edificabilidad

8.5.7.- Condiciones estéticas

8.6.- ZONAS DOTACIONALES

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

29 -07- 05 / 30 -09- 05

Alcoy, La Secretaría
Sonia Ferrero Cots

PLANOS

INFORMACIÓN

I-1 SITUACION Y EMPLAZAMIENTO

I-2 SIUTACION S/PLAN GENERAL

I-3 CALSIFICACIÓN HOMOLOGADA

I-4 SECTOR HOMOLOGADO Y RED PRIMARIA

I-5 TOPOGRAFIA DEL TERRENO, USOS, APROVECHAMIENTOS, VEGETACIÓN Y
EDIFICAIONES EXISTENTES

I-6 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD CATASTRAL

I-7 CARTOGRAFÍA TEMÁTICA

ORDENACIÓN

O-1 CALIFICACIÓN DEL SUELO

O-2 ALIENACIONES, RASANTES Y SECCIONES TIPO

IMAGEN NO VINCULANTE

1.- ANTECEDENTES

1.1.- PROMOTOR

Se redacta el presente Plan Parcial del Sector "Sola de Alcoi", para LUXENDER, S.L. con C.I.F. B-3917465 y representada por Dña. Rosa Esteve Linares, con domicilio a efectos de notificaciones en Avda. Juan Gil Albert nº 1 2º, 03804 Alcoy (Alicante).

1.2.- OBJETO DEL ENCARGO

El Plan Parcial tiene como objeto la ordenación pormenorizada de un sector incluido por la homologación de los Sectores Solana de Alcoi, como suelo urbanizable Sector "Solana de Alcoi 1" y calificado como residencial.

Este Plan Parcial unido a la homologación sectorial forma parte del Programa para el Desarrollo de la Actuación Integrada, como Alternativa Técnica.

1.3.- EQUIPO REDACTOR

El Arquitecto director del trabajo es Jesús Quesada Polo, conforme al contrato suscrito con Laboratorio de Proyectos, S.L. con C.I.F. nº B-03470796, colegiada en el COAVA Alicante con el nº 9018 y domiciliada en Alicante, C/Arzobispo Loaces nº 12 Entlo.

1.4.- FECHA

El Plan Parcial del Sector se redacta para su tramitación y junto al P.A.I. correspondiente en Octubre de 2004.

Este documento contiene las modificaciones introducidas por el Ayuntamiento Pleno para su adjudicación de 29 julio de 2005.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

29 -07- 05 / 30 -09- 05

Alcoy, La Secretaría
Sonia Ferrero Cots





29-07-05 / 30-09-05

2.- MEMORIA DE INFORMACION

2.1.- Delimitación y Superficies

La homologación sectorial delimita un ámbito de suelo urbanizable "Solana 1" de 246.275,89 m², de los cuales 11.919,50 m² se establecen como red primaria (zona verde) y 234.356,39 m² al ámbito sectorial propiamente dicho.

La delimitación de la vía pecuaria que cruza el sector por parte de la Conselleria de Agricultura establecieron posteriormente a esta delimitación un pequeño ajuste en la definición de la vía pecuaria Teular del Llonganís, por lo que el ámbito del suelo urbanizable tiene una superficie de 250.262,66 m² correspondiendo al sector propiamente dicho 238.343,16 m².

La configuración del ámbito queda perfectamente delimitada.

- Al Norte: Con suelo no urbanizable de protección forestal y paisajística según PGOU y área de amortiguación Forestal del PORN Sierra de Mariola.
- Al Sur: Suelo no urbanizable y zona de protección de ramblas y suelo urbano.
- Al Este: Sector Solana de Alcoi 2, vía pecuaria Cañada del Collado Zapata en medio y suelo no urbanizable común, del PGOU, área de amortiguación Forestal del PORN.
- Al Oeste: Suelo no urbanizable de protección forestal y paisajística, de protección de acuíferos.

El sector es recorrido por la vía pecuaria Teular del Llonganís en suelo no urbanizable.

2.2.- Topografía

La superficie de actuación del Sector se encuentra en la actualidad sin urbanizar, existiendo sobre ella monte bajo, algún pino, una edificación y una balsa.

La topografía del terreno es abancalada, con diferencias de cotas de desnivel absolutas de 75 mts.

2.3.- Características Geológicas

La provincia de Alicante se engloba en las denominadas estructuras béticas, encontrándose Alcoi en el Neógeno según el mapa geológico, encontrándose el terreno del ámbito de actuación con depósitos cuaternarios de pie de monte.

Desde el punto de vista hidrológico sobre la zona coexisten formaciones detríticas de permeabilidad baja ó media, siendo una zona desfavorable al vertido de residuos sólidos urbanos.

Desde el punto de vista constructivo los problemas que se pueden presentar son de tipo litológico por la distribución errática de los materiales, al tratarse de depósitos cuaternarios que pueden originar como consecuencia mecánica, la posible aparición de asentamientos diferenciales en las estructuras y de tipo geomorfológico por las pendientes del terreno y posibles riesgos de deslizamiento.

Según la Serie Cartográfica Temática de la Generalitat Valenciana el ámbito de actuación tiene las siguientes características:

- Litología y aprovechamiento de zonas industriales: No existen en el entorno aprovechamientos industriales ni riesgos de deslizamientos.
- Accesibilidad potencial a los recursos hidráulicos: Media.
- Vulnerabilidad a la contaminación de las aguas subterráneas: Baja.
- Riesgo de inundación: No existe.

2.4.- Tectónica y sismicidad

Conforme a la Norma de Construcción Sismorresistente NCSE-94, Alcoi se encuentra en una zona con un valor de la aceleración sísmica básica de 0,07 y un coeficiente de contribución $K=1$.

El apartado 1.2.3 de la citada Norma, establece los criterios de aplicación, que no será de aplicación en las construcciones de moderada importancia y en las construcciones cuando la aceleración sísmica de cálculo sea inferior a 0,06 g.

En los supuestos de construcciones de moderada importancia deberá justificarse pormenorizadamente este supuesto, siguiendo los criterios del apartado 1.2.2 de la NCSE-94.

Conforme a esta normativa si la aceleración sísmica de cálculo es superior de 0,08 g. no se utilizarán estructuras de mampostería en seco en las edificaciones de normal ó especial importancia. Si la aceleración sísmica de cálculo es igual o mayor de 0,08 g. e inferior a 0,12 g. las edificaciones de fábrica de ladrillo, bloques de mortero ó similares poseerán un máximo de cuatro alturas y si dicha aceleración sísmica de cálculo es igual o superior a 0,12 g. un máximo de dos.

2.5.- Clima

El municipio de Alcoi pertenece climáticamente al dominio semiárido mediterráneo. En conjunto registra una pluviometría, en torno a los 498 mm. de lluvia al año, por lo que se considera una de las partes más secas de la España mediterránea.

2.6.- Usos actuales del suelo

El suelo se encuentra en la actualidad generalmente ocupado por monte bajo y pinares.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

2.7.- Edificaciones existentes

Existe una edificación de viviendas unifamiliar

29-07-05 / 30-09-05

Alcoi, La Secretaria
Sonia Ferrero Cots

2.8.- Infraestructuras existentes

a) Red Viaria:

El sector es recorrido por sendas vías pecuarias, una en dirección N-S, que lo bordea por el este, Cañada del Collado de Zapata, y otra que lo cruza en dirección E-O, Teular del Llonganiseró.

b) Suministros y distribución de agua potable:

No existe red de saneamiento en el ámbito.

c) Red de evacuación de aguas pluviales y residuales:

No existe red de evacuación de aguas en el entorno.

d) Red de distribución de energía eléctrica:

Existen cinco circuitos de media tensión que recorren el ámbito.

e) Red de alumbrado público:

No existe infraestructura de alumbrado público actualmente en los terrenos objeto del presente proyecto.

f) Red de telefonía:

No existe red de telefonía.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

29-07-05 / 30-03-05

Alcoy, La Secretaría
Sonia Ferrero Cots



2.9.- Propietarios y fincas incluidas en la delimitación

Propietarios catastrales y fincas incluidas en el Sector "Solana 1" son:

PROPIETARIO	DOMICILIO	REF. CATASTRAL
Luxender, S.L.	C/ Juan Gil Albert, nº 1	Pol. 2, Parc.93
Luxender, S.L.	C/ Juan Gil Albert, nº 1	Pol. 2, Parc.94
Luxender, S.L.	C/ Juan Gil Albert, nº 1	Pol. 2, Parc.95
Erum Pascual, J.M	Pd. Cotes Altes, nº 1	Pol. 2, Parc.96
Luxender, S.L	C/ Juan Gil Albert, nº 1	Pol. 2, Parc.97
Erum Pascual, J.M	Pd. Cotes Altes, nº 1	Pol. 2, Parc.98
Luxender, S.L.	C/ Juan Gil Albert, nº 1	Pol. 2, Parc.99
Ayto. Alcoy	Pza. España, nº 1	Pol. 2, Parc.104
Pascual Colomina, A.	C/ Juan Gil Albert, nº 3	Pol. 2, Parc.105
Erum Pascual, J.M.	Pd. Cotes Altes, nº 1	Pol. 2, Parc.109
Ayto. Alcoy	Pza. España, nº 1	Pol. 2, Parc.114
Berenguer Lacedon M.I.	C/ San Nicolás, nº 71	Pol. 2, Parc.120
Luxender, S.L.	C/ Juan Gil Albert, nº 1	Pol. 2, Parc.121
Luxender, S.L.	C/ Juan Gil Albert, nº 1	Pol. 2, Parc.125

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

29 -07- 05 / 30 -09- 05

Alcoy, La Secretaria
Sonia Ferrero Cots



Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

2.10.- Fotografía Estado Actual

29-07-05 / 30-09-05

Alcoy, La Secretaría
Sonia Ferrero Cots



Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

29 -07- 05 / 30 -09- 05

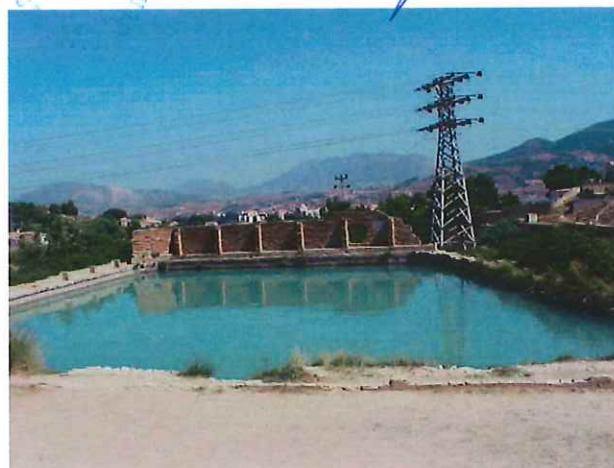
Alcoy, La Secretaria
Sonia Ferrero Cots



Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

29-07-05 / 30-09-05

Alcoy, La Secretaria
Sonia Ferrero Cots



Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

29-07-05 / 30-09-05

Alcoi, La Secretaría
Sonia Ferrero Cots

3.- MEMORIA DESCRIPTIVA

3.1.- SITUACION URBANISTICA ACTUAL

La homologación sectorial del ámbito fue aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo en junio de 2004, dicha homologación, incluye las siguientes determinaciones para el sector, Solana de Alcoi.

Las condiciones siguientes deben entenderse referidas únicamente al sector Solana 1 ya que fue el único sector aprobado en la C.T.U. referida con anterioridad.

a) De la Red primaria:

- Viaria: Se mantiene delimitándola la cañada del Collado de Zapata con una ancho de 20 m. en el limite Este de sector.
- Se mantiene vía pecuaria del Teular del Llonganisero. Ambas vías conforme al procedimiento previsto en la ley 3/95 de vías pecuarias son modificables en los términos allí explicitados no modificándose el carácter de red primaria.
- Zona verde: Se establece un área de zona verde correspondiente a un estándar de media hectárea por millar previsto de habitantes con un ratio de 2,76 hab/viv. conformes a la media familiar prevista para Alcoi en el estudio demográfico de la Comunidad Valenciana, según grafía en planos y desglose:

	Zv	Eq
Solana 1	11.919,50	0

Conforme al art. 2. Del anexo del Reglamento de Planeamiento esta homologación no identifica elementos de la Red Primaria que pueden ser computables a los efectos de verificar el cumplimiento de los estándares mínimos exigibles por el citado reglamento para la red secundaria.

b) Delimitación sectorial: clasificación y calificación:

Se delimitan tres sectores de suelo urbanizable con calificación residencial: global, con las siguientes superficies y delimitaciones:

Solana de Alcoi 1: Con una superficie de 23,43 Has. y cuyos linderos son:

- Al Norte: Con suelo no urbanizable de protección forestal y paisajística según PGOU y área de amortiguación Forestal del PORN Sierra de Mariola.
- Al Sur: Suelo no urbanizable y zona de protección de ramblas y suelo urbano.
- Al Este: Sector Solana de Alcoi 2, vía pecuaria Cañada del Collado Zapata en medio y suelo no urbanizable común, del PGOU, área de amortiguación Forestal del PORN.
- Al Oeste: Suelo no urbanizable de protección forestal y paisajística, de protección de acuíferos.

El sector es recorrido por la vía pecuaria Collado de Zapata en suelo no urbanizable.

c) Establecimiento de áreas de reparto y determinación del aprovechamiento tipo:

Se establece un aprovechamiento tipo para el área de reparto de: 0,446 m²/m².

(ver apdo. 3.2. de esta memoria)

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

d) Zona de ordenación:

Uso global: vivienda unifamiliar y colectiva.

Usos compatibles: terciario y equipamientos.

29-07-05 / 30-09-05

Alcoi, La Secretaría
Sonia Ferrero Cots

e) Condiciones de integración y conexión:

Generales:

- El ámbito territorial de programación y de definición de la Unidad de Ejecución queda establecido en esta homologación por el ámbito mínimo de cada sector y red primaria afecta que abarca la homologación.
- Las conexiones de infraestructuras se realizarán conforme a las normas municipales y concesionarios de servicios.

De Solana de Alcoi 1:

La red viaria conectará el sector con la C/Barranco del Cint con una anchura de 15 m. frente a las piscinas municipales.

El desarrollo de los proyectos de reparcelación incluirán la obligación de los urbanizadores de deslindar y acondicionar para el uso público las vías pecuarias que lo cruzan según los criterios que a estos efectos establezca la Conselleria de Territorio y Vivienda, en su trazado actual o el que resultare en caso de solicitarse y aprobarse modificación de trazado.

f) Condiciones medioambientales:

Los barrancos principales de cada sector deberán quedar libres de edificación; la ordenación pormenorizada deberá adecuar estos ámbitos como cauces-zonas verdes dentro de los espacios dotacionales que correspondan.

Los barrancos existentes en el ámbito de la homologación junto con las laderas vertientes a los mismo mantendrán la vegetación natural y su capacidad de drenaje, potenciándose su función como corredores ecológicos, debiendo la ordenación pormenorizada y los proyectos de urbanización crear espacios abiertos arbolados en las márgenes de los barrancos preferentemente incorporados a red primaria pública como zona verde.

g) Condiciones para las obras de urbanización y edificación

- El trazado de calles y posición de la edificación se realizará en relación con la topografía y orientación solar y de vientos.
- Se considerará la contaminación lumínica por la proximidad por la Sierra de Mariola.
- Se preverá arbolado en la red viaria.
- En general las obras de urbanización y jardinería atenderán al entorno donde se ubican.

29-07-



05-08-05
Pag. 14

Alcoi, La Secretaria
Sonia Ferrero Cots

- La edificación en altura se situará en la zona más baja del sector.

Solana de Alcoi 1:

- Deberá realizar el depósito de agua para la totalidad de los 3 sectores.
- Deberá realizar el puente de conexión con C/Barranco del Cint.

h) Planeamiento de desarrollo:

Será necesaria la redacción de un Plan Parcial para la ordenación pormenorizada. Si lo desarrollara un particular debe acompañarse del programa para el desarrollo de la actuación integrada correspondiente, que corresponda al menos un sector de los delimitados.

i) Condiciones de programación:

Solana de Alcoi 1:

En la programación deberá evaluarse el coste carga de los depósitos de agua, sobre dimensionado de red de agua para otros sectores y puente de conexión y la adecuación de las vías pecuarias a los efectos de su repercusión en el resto de sectores. El cálculo de prorrateo se realizará por metro cuadrado de techo edificable. Estos costes se repartirán proporcionalmente entre los sectores Solana 1, 2 y 3, conforme a lo dispuesto en el documento de homologación aprobado.

j) Condiciones particulares de la zona de ordenación para los Sectores "Solana de Alcoi" homologados

Conforme a la homologación establecida el ámbito del sector Solana de Alcoi tiene las siguientes condiciones particulares:

A) AMBITO:

Es el grafiado como tal en los correspondientes planos de clasificación del suelo urbanizable señalado con la abreviatura UZ "Solana de Alcoi" con una superficie 25,02 Has. que incluyen 1,19 Has. de red primaria.

B) USOS:

1. El uso global ó característico de esta zona de ordenación es el residencial tanto de vivienda unifamiliar como colectiva.
2. Se admiten además los siguientes usos compatibles con el característico:
 - a) Terciario: comercial y recreativo en situación b - en edificio exclusivo aislado, en manzana completa o entre medianeras - y grado 2.
 - b) Dotacional, en las clases, grados y situaciones que establezca el plan parcial.
3. Usos incompatibles: Industrial.

C) TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN:

Será de aplicación la tipología de edificación abierta, unifamiliar o colectiva.

Alcoi, La Secretaria
Sonia Ferrero Cots

D) CONDICIONANTES DE LA PARCELA:

1. En las zonas de vivienda unifamiliar se señala a efectos de parcelación y reparcelación una superficie mínima de 400 m² con un frente mínimo de 15 m.
Se permitirán 2 viviendas pareadas por parcela de 600 m²s. en estas zonas.
2. En las zonas de vivienda colectiva, en altura a los efectos señalados en el punto anterior se considerará como superficie mínima de parcela 2.500 m² con un frente mínimo de 20 m., y para adosadas, a iguales efectos pa parcela mínima tendrá una superficie de 1.200 m² y un frente de 20 m.

E) CONDICIONANTES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA:

1. En las zonas de vivienda unifamiliar, asociada y adosada, el índice de ocupación será del 45 % con los retranqueos obligatorios que fije el Plan Parcial.
2. En las zonas de vivienda colectiva, el índice de ocupación será del 35 % con los retranqueos obligatorios que fije el Plan parcial.
3. En otras zonas de ordenación el índice de ocupación será el que fije el Plan Parcial.

F) DENSIDAD:

La densidad de viviendas será de:
- Solana de Alcoi 1.....: 33,5 viv/Ha.

Al menos un 6 % de la superficie edificable se destinará a uso terciario. La superficie terciaria no podrá ser superior al 20 %.

G) CONDICIONES DE VOLUMEN Y EDIFICABILIDAD:

1. La edificabilidad máxima para la superficie bruta del sector no incluye la edificabilidad correspondiente a los equipamientos públicos.
2. Se tendrán en cuenta todas las plantas construidas sobre rasante. El planeamiento parcial deberá analizar el computo de semisótanos y otros de forma adecuada a la topografía existente.
3. Del número de viviendas total del sector se destinará al menos el 25 % a unifamiliar aislada o pareada.
4. La altura máxima en la zona de edificación residencial será de 3 plantas. Sobre esta altura podrá sobresalir únicamente los planos de cubierta con una pendiente igual o inferior a 30° sexagesimales, sin que en ningún punto sobrepasen los 3,5 m. de la cara del forjado de la última planta.
Se permite un 15 % del suelo neto destinado a residencial con una altura máxima según P.G.O.U., en las zonas de menor cota topográfica de cada sector.
5. La superficie máxima edificable será la correspondiente al índice de edificabilidad sobre la superficie del sector:
- Solana de Alcoi 1 - ieb = 0,469 m²/m².

H) CESIONES DE LA RED SECUNDARIA:

- Según anexo del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.
- La red viaria enlazará y conectará los sectores.

I) OTRAS CONDICIONES:

En la programación de los sectores deberá establecerse la reforestación de áreas colindantes al sector.

Los urbanizadores tendrán la obligación de reforestación con especies autóctonas características del Parque Natural en las áreas forestales de protección en el área de amortiguación del Parque Natural.

3.2. JUSTIFICACIÓN APROVECHAMIENTOS

viv/ha	nombre	ambito	sector	rp zv	IEB	AT	SUP EDIF
33,5	solana1	250.262,66	238.343,16	11.919,50	0,469	0,446	111.600

3.3. RESUMEN DE SUPERFICIES

nombre	ambito	sector	rp	%
solana1	250.262,66	238.343,16	11.919,50	4,840

3.4.- MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PLAN PARCIAL

Tras diversas alternativas, la propuesta del Plan Parcial queda muy condicionada por la homologación. Se plantea una adecuación de la ordenación sobre las características topográficas del terreno, sirviendo la planificación del territorio como remate entre el suelo consolidado y el suelo rústico, planteándose una graduación de los elementos edificatorios en función de la cota topográfica: de forma y manera que en las zonas mas bajas aparece una mayor densidad - incluso con edificación en altura - para ir tamizándose hasta confundirse el ámbito sectorial - con zona verde de la red primaria - con el suelo rústico - no urbanizable - con el que linda.

A este planeamiento global se le unen otros. El primero, el respeto a todas las vaguadas existentes, a fin de que la actuación no suponga una rotura del paisaje conocido conforme a lo prescrito en la homologación, planteándose como una gran zona verde central que articula el conjunto de la ordenación y, en segundo lugar una trama viaria sencilla que rodee las zonas edificables, potenciando las vías paralelas a las curvas de nivel frente a las de máxima pendiente, a fin de evitar roturas bruscas en el tejido. A esta idea se le suma el respeto de la vía pecuaria que atraviesa el sector respetándola con su anchura legal y necesaria.

Se distribuyen los equipamientos, y se concreta el suelo calificado como terciario en la zonas de mayor densidad - zona baja - a fin de establecer y potenciar la idea inicial descrita.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

29-07-05 / 30-09-05

Alcoy, La Secretaría
Gonía Ferrero Cots

4.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

4.1.- JUSTIFICACION DE LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL

La procedencia de la formulación y desarrollo del Plan Parcial viene justificada por las propias determinaciones de la homologación sectorial y en la vigente legislación de la Comunidad Valenciana.

El Plan General aprobado definitivamente, se redactó y tramitó conforme a lo dispuesto en legislación del suelo vigente en dicho momento (R.D. 1.346/1.976 - Ley del Suelo del 76 y sus reglamentos).

Posteriormente aparecieron la ley 8/90 y el RDL 1/92 - vigente Ley del Suelo estatal - y por último la Ley 6/94 de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU), con vigencia desde que el 14 de Diciembre de 1.994, así como su Reglamento de Planeamiento (DOGV 8-1-99).

En base a ello el presente Plan Parcial se tramitará y desarrollará conforme a estos últimos.

La Disposición Transitoria segunda de la LRAU en su apartado 2 establece la necesidad de homologar los sectores para la tramitación de Programa de Actuación Urbanística de la legislación anterior, que es el caso que nos ocupa.

Dicho esto, el ámbito sectorial "Solana 1" fue informado favorablemente como suelo urbanizable por la C.T.U. en sesión de 3 de Mayo de 2004 y aprobado definitivamente por el Hble. Conseller de Territorio y Vivienda, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera, punto 3, y el artículo 54.2.B de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, en relación con los artículos 6e y 10ª del Reglamento de los Órganos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana, aprobado por Decreto 2012003 de 3 de octubre, del Consell de la Generalitat, en Noviembre del mismo año.

Conforme al art. 27 LRAU en la documentación de los planes parciales no es necesaria la aportación del Programa de Actuación ni el Estudio Económico y Financiero. Con respecto a los estándares mínimos de cumplimiento preceptivo por el planeamiento parcial se deberá adaptar a lo establecido en el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, en su anexo.

Con respecto a la tramitación del expediente de Plan Parcial se deberá seguir lo especificado por la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística regulado en el art. 54 en tanto que no cuenta con Cédula de Urbanización.

El art. 28.1 LRAU, establece que cuando los Planes Parciales impliquen modificación parcial de la Ordenación prevista en el Plan General deberán contener documentación adicional. En el caso que nos ocupa no existen modificaciones a lo previsto en la Homologación Sectorial, por lo que es necesaria la documentación allí prevista.

29-07-05 29-07-05

EXPEDIENTE: 2004/039/U/010/PPO/02

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "SOLANA DE ALCOI 1" HOMOLOGADO
ADAPTADO AL ACUERDO DEL AYTO. PLENO DE 29 DE JULIO DE 2005 DE ALCOI (ALICANTE)

Alcay. La Secretaria
Sonia Ferrero Cots

Pag nº 18

Conforme a lo dictado por el Ayuntamiento para la adjudicación del programa se reducen las edificabilidades de las parcelas PAR 1, 2, 3, 4, 5, 7 y 9; ADO 14 y 15 a los efectos de reducir la intensidad de viviendas en colindancia con las áreas de suelo no urbanizable protegido y se aumenta el numero de viviendas plurifamiliares, sin aumentar el total,

El vial de acceso se modifica a una anchura de 15 m., y el puente varia a 13 m. de anchura. Se suprimen las calles en fondo de saco y su anchura pasa a una sección de 12 m. La calle 13 se prolonga a la altura de la calle 16. Así mismo se introducen las modificaciones en las normas urbanísticas a aspectos puntuales reseñadas en el acuerdo municipal.

Las modificaciones introducidas harán modificar el proyecto de urbanización incluido su presupuesto.

4.2.- JUSTIFICACION DEL ART. 55 L.R.A.U.

El presente documento de Plan Parcial, no plantea modificación o alteración de los espacios libres ni desafecta el suelo de destino público previsto por la homologación sectorial aprobadas ni aumenta el aprovechamiento lucrativo privado, ni afecta a suelo no urbanizable ni a parcelas que previamente estuvieran destinadas a uso docente o sanitario por lo que no le afectan las condiciones establecidas en el artículo 55 de la LRAU.

4.3.- JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

La propuesta se ajusta a la homologación sectorial que da cobertura al sector.

- a) **De la red primaria**, se mantienen las vías pecuarias en su traza, y según las delimitaciones propuestas de la Consellería de Territori y Habitatge, tanto la del Collado de Zapata, como el Teular del Llonganís, con sus anchos oficiales.

Se establece una red de zona verde de 11.919,50 m², que supera los del ratio de media hectárea por millar de habitantes previstos (798 viv x 2,76 hab/viv x 5 m²/hab = 11.012,4 m²)

- b) El **sector** coincide con el delimitado, con las salvedades del ajuste de la nueva delimitación de la vía Pecuaria del Teular del Llonganís.

- c) **Área de Reparto y aprovechamiento tipo**. Se mantiene el aprovechamiento tipo fijado de 0,446 m²/m².

- d) **Zona de ordenación**. Se mantienen los usos previstos de residencial y compatible de terciario y equipamiento.

- e) La normativa de este Plan Parcial se ajusta a las determinaciones establecidas en la homologación y descritas en el apartado 3.1. de este Plan Parcial.

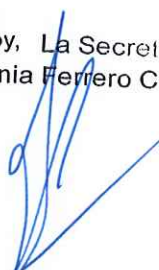
4.4.- JUSTIFICACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD DEL PLAN PARCIAL

T I P O L O G I A	m2s	nº viviendas	m2t	m2t/viv	m2s/viv	I.E.N.
VIV AISLADA-PAREADA *	7.783,82	18	3.502,72	194,60	432,43	0,450
VIVIENDA PAREADA **	12.678,96	55	8.241,32	150,00	230,77	0,650
VIVIENDA PAREADA	19.138,45	96	14.353,84	150,00	200,00	0,750
RESIDENCIAL ADOSADA	54.207,07	319	40.655,30	127,50	170,00	0,750
RESIDENCIAL ADOSADA **	11.988,03	61	7.792,22	127,50	196,15	0,650
EDIFICACION ABIERTA	19.001,65	249	29.452,56	118,28	76,31	1,550
TERCIARIO en EDIF ABIERTA	0,00	0	2.812,24			0,148
TERCIARIO	5.633,53	0	4.788,50			0,850
TOTAL	130.431,51	798	111.598,70			

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

29-07-05 / 30-09-05

Alcoy, La Secretaria
Sonia Ferrero Cots



5.- SUPERFICIES Y EDIFICABILIDAD DEL PLAN

5.1.- ZONIFICACIÓN DEL SECTOR

	m2s (1)	%	m2t	% RPCV 0,45
AMBITO URBANIZABLE	250.262,66			
Red Primaria ZV	11.919,50			
SECTOR a efectos de cesion RS				
ZONA VERDE SEC	29.875,06	12,53		10
RED VIARIA SEC (2)	60.157,10	25,24		25
EQUIPAMIENTO SEC	17.879,49	7,50		7,5
TOTAL DOTACIONAL	107.911,65	45,28		
VIVIENDA AISLADA-PAREADA	39.601,23	16,62	26.097,88	
VIVIENDA ADOSADA	66.195,10	27,77	48.447,52	
EDIFICACION ABIERTA	19.001,65	7,97	32.264,80	
TERCIARIO	5.633,53	2,36	4.788,50	
T O T A L lucrativo	130.431,51	54,72		
SECTOR=ambito-RP	238.343,16	100,00	111.598,70	
I E B m2t/m2s	0,468			0,469
DENSIDAD viv/ha	33,46			33,5
APROV. TIPO m2t/m2s	0,4459			0,446

(1) Calculado el porcentaje sobre la superficie del sector para un IEB de 0,45 m²/m².
 (2) Con Capacidad para 779 vehículos, superior al 50 % exigido, (3.897 ml. de aparcamiento).

5.2.- EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO

La homologación del sector establece una edificabilidad bruta (IEB) de 0,469 m²/m² para el sector que equivale a 111.782,94 m²t, no incluyéndose en esta la edificabilidad correspondiente a los equipamientos públicos. Este Plan Parcial propone una edificabilidad de 111.598,70 m².

Así mismo la citada homologación incluye, como así se refleja en este Plan Parcial, 11.919,50 m² de suelo perteneciente a la red primaria, por lo que el aprovechamiento tipo del Área de Reparto es de 0,446 m²/m² (111.598,70 m²t/250.262,86 m²s).

Dado que el planeamiento propone diferentes tipologías residenciales y usos se establecen los siguiente coeficientes correctores:

- Uso residencial pareada-aislada: 1,05
- Uso residencial adosada.....: 1,00
- Uso residencial Edif.. abierta.: 0,95
- Uso terciario.....: 1,10

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
 en sesión de

29-07-05 / 30-09-05


 Alcoa. La Secretaria
 Sonia Ferrero Cots

5.3.- CESIONES

El art. 7.4.2. del Programa de Actuación del P.G.M.O. de Alcoi establece entre otras determinaciones las cesiones correspondientes en la gestión del suelo urbanizable programado (hoy Suelo Urbanizable según la homologación sectorial):

El art. 18 de la Ley 6/98 del Régimen del suelo y Valoraciones (LRSV) establece como deberes de los propietarios de suelo urbanizable, entre otros:

- a) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos (Hemos de entenderlo como la red secundaria correspondiente al sector de la legislación valenciana).
- b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluye ó adscriba al ámbito correspondiente (existe en este sector Red Primaria adscrita).
- c) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento del sector o ámbito correspondiente.

De acuerdo con lo establecido por el P.G.M.O. unido a lo dictado por el art. 18 LRSV y 27.2.RPCV se establecen las siguientes cesiones en el ámbito de actuación.

- Red Secundaria	107.911,65 m ² s
1. Zona verde.....	29.875,06 m ² s
2. Red Viaria.....	60.157,10 m ² s
3. Equipamientos	17.879,49 m ² s
- Red Primaria	11.919,50 m ² s
1. Red Viaria	11.919,50 m ² s
Total Cesiones	119.831,15 m²s

Cesión 10 % aprovechamiento tipo

De acuerdo con la edificabilidad del sector será necesaria la cesión de un suelo capaz de acoger una edificabilidad de 11.159 m²t. (10 % de 111.598,70 m²t) que se especificará en el proyecto de reparcelación.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

29 -07- 05 / 30 -03- 05



Alcoy, La Secretaria
Sonia Ferrero Cots





29-07-05 / 30-09-05

6.- INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS

Se especifican en el proyecto de urbanización complementaria de este Plan Parcial.

Alcoy, La Secretaría

General

7.- ACTUACIONES INTEGRADAS Y FASES DE URBANIZACION

Una vez aprobado definitivamente el presente Plan Parcial, estará aprobada la ordenación pormenorizada a que hace referencia el apartado 1 A del artículo 29 LRAU.

Este Plan Parcial delimita, conforme al art. 33.4 LRAU una única unidad de ejecución que coincide con la totalidad del ámbito de actuación.

Conforme al art. 33.8 LRAU, si el programa redelimita las U.E., la Actuación Integrada requerirá cédula de urbanización.

En el diseño de las obras de urbanización se ha previsto su ejecución en una fase.

La fase se delimita en planos coincidente con el ámbito sectorial.

7.1.- CONDICIONES DE CONEXIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

a) Red Viaria:

La red viaria conectará con suelo urbano, por el límite sur-oeste del sector y con la red viaria prevista en el sector SUP2, por el límite sur-este.

b) Suministros y distribución de agua potable:

Se prevé la conexión en un futuro deposito en las proximidades del límite oeste del sector.

c) Red de evacuación de aguas pluviales y residuales:

Las aguas pluviales se canalizarán mediante conducción enterrada hacia el cauce del Barranco del Cint. La red de aguas residuales conectará con un colector existente en el barranco anteriormente mencionado.

d) Red de distribución de energía eléctrica:

La conexión de la infraestructura eléctrica se realiza en media tensión con el doble circuito denominado Carmanchel y Molinar de 11 kv. a subterranizar en el ámbito a urbanizar.
Se subterranizará el quintuple circuito que atraviesa los terrenos por medio de entronques aéreo-subterráneos.

e) Red de alumbrado público:

La red proyectada dependerá de los centros de transformación a instalar en el ámbito.

f) Red de telefonía:

La red de telefonía conectará con una línea aérea de telefonía existente en el límite sur-este del sector.

g) Evacuación de residuos sólidos:

Los residuos sólidos se resolverán con el servicio municipal y en relación con los polígonos urbanos colindantes, dando una solución conjunta al problema de evacuación.

7.2.- FICHA DE PLANEAMIENTO

	m2s (1)	%	m2t
AMBITO URBANIZABLE	250.262,66		
Red Primaria ZV	11.919,50		
SECTOR a efectos de cesion RS			
ZONA VERDE SEC	29.875,06	12,53	
RED VIARIA SEC (2)	60.157,10	25,24	
EQUIPAMIENTO SEC	17.879,49	7,50	
TOTAL DOTACIONAL	107.911,65	45,28	
VIVIENDA AISLADA-PAREADA	39.601,23	16,62	26.097,88
VIVIENDA ADOSADA	66.195,10	27,77	48.447,52
EDIFICACION ABIERTA	19.001,65	7,97	32.264,80
TERCIARIO	5.633,53	2,36	4.788,50
T O T A L lucrativo	130.431,51	54,72	
SECTOR=ambito-RP	238.343,16	100,00	111.598,70
I E B m2t/m2s	0,468		
DENSIDAD viv/ha	33,46		
APROV. TIPO m2t/m2s	0,4459		

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

29 -07- 05 / 30 -09- 05

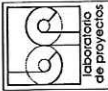
ALCOI, La Secretaria
Sonia Ferrero Cots



7.3.- FICHA DE GESTIÓN

SOLANA DE ALCOI 1 (A)				
a) De la Red primaria:				
• Viaria: Se mantiene delimitándola la cañada del Collado de Zapata con una anchura de 20 m. en el límite Este de sector. • Se mantiene vía pecuaria del Teular del Llonganiser. Ambas vías conforme al procedimiento previsto en la ley 3/95 de vías pecuarias son modificables en los términos allí explicados no modificándose el carácter de red primaria. • Zona verde: Se establece un área de zona verde correspondiente a un estándar de media hectárea por millar previsto de habitantes con un ratio de 2,76 hab/viv. conformes a la media familiar prevista para Alcoi en el estudio demográfico de la Comunidad Valenciana, según grafía en planos y desglose:				
	2v	RV	Eq	TOTAL
Solana Alcoi 1	11.919,5	--	0	11.919,5
Conforme al art. 2. Del anexo del Reglamento de Planeamiento esta homologación identifica los elementos de la Red Primaria que pueden ser computables a los efectos de verificar el cumplimiento de los estándares mínimos exigibles por el citado reglamento para la red secundaria; así mismo el techo edificable del sector computarán los terrenos incluidos en su ámbito, que incluye los elementos de la red primaria que se identifican a continuación y que coinciden con los computables para la red secundaria:				
- Sectores Solana de Alcoi 1: Red viaria de la Red Primaria.				
b) Delimitación sectorial: clasificación y calificación.				
Se delimita el sector de suelo urbanizable con calificación residencial: global, con la siguiente superficie y delimitación:				
Con una superficie de 23,43 Has. y cuyos lindes son:				
- Al Norte: Con suelo no urbanizable de protección forestal y paisajística según PGOU y área de amortiguación Forestal del PORN Sierra de Mariola. - Al Sur: Suelo no urbanizable y zona de protección de ramblas y suelo urbano. - Al Este: Sector Solana de Alcoi 2, vía pecuaria Cañada del Collado Zapata en medio y suelo no urbanizable común, del PGOU, área de amortiguación Forestal del PORN. - Al Oeste: Suelo no urbanizable de protección forestal y paisajística, de protección de acuíferos.				
El sector es recorrido por la vía pecuaria Collado de Zapata en suelo no urbanizable.				
c) Establecimiento de áreas de reparto y determinación del aprovechamiento tipo:				
Se establece un aprovechamiento tipo para el área de reparto de 0,446 m ² /m.				
d) Zona de ordenación:				
Uso global: vivienda unifamiliar y colectiva. Usos compatibles: terciario y equipamientos.				
e) Condiciones de integración y conexión:				
• El ámbito territorial de programación y de definición de la Unidad de Ejecución queda establecido en esta homologación por el ámbito mínimo de cada sector y red primaria afecta que abarca la homologación.				
• Las conexiones de infraestructuras se realizarán conforme a las normas municipales y concesionarios de servicios.				
De Solana de Alcoi 1:				
La red viaria conectará el sector con la C/Barranco del Cint con una anchura de 15 m. frente a las piscinas municipales.				
El desarrollo de los proyectos de parcelación incluirán la obligación de los urbanizadores de deslindar y acondicionar para el uso público las vías pecuarias que lo cruzan según los criterios que a estos efectos establezca la Conselleria de Territorio y Vivienda, en su trazado actual o el que resultare en caso de solicitarse y aprobarse modificación de trazado.				
f) Condiciones medioambientales:				
Los barrancos principales de cada sector deberán quedar libres de edificación; la ordenación pormenorizada deberá adecuar estos ámbitos como cauces-zonas verdes dentro de los espacios dotacionales que correspondan.				
Los barrancos existentes en el ámbito de la homologación junto con las laderas vertientes a los mismos mantendrán la vegetación natural y su capacidad de drenaje, potenciándose su función como corredores ecológicos, debiendo la ordenación pormenorizada y los proyectos de urbanización crear espacios abiertos arbolados en las márgenes de los barrancos preferentemente incorporados a red primaria pública como zona verde.				
g) Condiciones para las obras de urbanización y edificación				
• El trazado de calles y posición de la edificación se realizará en relación con la topografía y orientación solar y de vientos. • Se considerará la contaminación lumínica por la proximidad por la Sierra de Mariola. • Se preverá arbolado en la red viaria. • En general las obras de urbanización y jardinería atenderán al entorno donde se ubican. • Deberá realizar el depósito de agua para la totalidad de los 3 sectores. • Deberá realizar el puente de conexión con C/Barranco del Cint. • La edificación en altura se situará en la zona más baja del sector.				
h) Planeamiento de desarrollo:				
Será necesaria la redacción de un Plan Parcial para la ordenación pormenorizada. Si lo desarrollara un particular debe acompañarse del programa para el desarrollo de la actuación integrada correspondiente, que corresponda al menos un sector de los delimitados.				
i) Condiciones de programación:				
En la programación deberá evaluarse el coste carga de los depósitos de agua, sobre dimensionado de red de agua para otros sectores y puente de conexión y la adecuación de las vías pecuarias a los efectos de su repercusión en el resto de sectores. El cálculo de prorrateo se realizará por metro cuadrado de techo edificable. Estos costes se repartirán proporcionalmente entre los sectores Solana 1, 2 y 3, conforme a lo dispuesto en el documento de homologación aprobado.				





29-07-05 / 30-09-05

Alcoy, La Secretaría
 Sonia Ferrero Cots

SOLANA DE ALCOI 1 (B)	
Condiciones particulares de la zona de ordenación para los sectores "Solana de Alcoi":	
Conforme a la homologación establecida el ámbito del sector Solana de Alcoi tiene las siguientes condiciones particulares:	
A) AMBITO:	Es el grafiado como tal en los correspondientes planos de clasificación del suelo urbanizable señalado con la abreviatura UZ "Solana de Alcoi 1" con una superficie de 25,02 Has. Que incluyen que incluyen 1,19 Has. de red primaria.
B) USOS:	1. El uso global ó característico de esta zona de ordenación es el residencial tanto de vivienda unifamiliar como colectiva. 2. Se admiten además los siguientes usos compatibles con el característico: a) Terciario: comercial y recreativo en situación b - en edificio exclusivo aislado, en manzana completa o entre medianeras - y grado 2. b) Dotacional, en las clases, grados y situaciones que establezca el plan parcial. 3. Usos incompatibles: Industrial.
C) TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN:	Será de aplicación la tipología de edificación abierta, unifamiliar o colectiva.
D) CONDICIONANTES DE LA PARCELA:	1. En las zonas de vivienda unifamiliar se señala a efectos de parcelación y reparcelación una superficie mínima de 400 m ² con un frente mínimo de 15 m. Se permitirán 2 viviendas pareadas por parcela de 600 m ² . en estas zonas. 2. En las zonas de vivienda colectiva, en altura a los efectos señalados en el punto anterior se considerará como superficie mínima de parcela 2.500 m ² con un frente mínimo de 20 m. y para adosadas, a iguales efectos para parcela mínima tendrá una superficie de 1.200 m ² y un frente de 20 m.
E) CONDICIONANTES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA:	1. En las zonas de vivienda unifamiliar, asociada y adosada, el índice de ocupación será del 45 % con los retranqueos obligatorios que fije el Plan Parcial. 2. En las zonas de vivienda colectiva, el índice de ocupación será del 35 % con los retranqueos obligatorios que fije el Plan parcial. 3. En otras zonas de ordenación el índice de ocupación será el que fije el Plan Parcial.
F) DENSIDAD:	La densidad de viviendas será de: - Solana de Alcoi 1....: 33,5 viv/Ha.
G) CONDICIONES DE VOLUMEN Y EDIFICABILIDAD:	1. La edificabilidad máxima para la superficie bruta del sector no incluye la edificabilidad correspondiente a los equipamientos públicos. 2. Se tendrán en cuenta todas las plantas construidas sobre rasante. El planeamiento parcial deberá analizar el cómputo de semisótano y otros de forma adecuada a la topografía existente. 3. Del número de viviendas total del sector se destinará al menos el 25 % a unifamiliar aislada o pareada. 4. La altura máxima en la zona de edificación residencial será de 3 plantas. Sobre esta altura podrá sobresalir únicamente los planos de cubierta con una pendiente igual o inferior a 30º sexagesimales, sin que en ningún punto sobrepasen los 3,5 m. de la cara del forjado de la última planta. Se permite un 15 % del suelo neto destinado a residencial con una altura máxima según P.G.O.U., en las zonas de menor cota topográfica de cada sector. 5. La superficie máxima edificable será: Solana de Alcoi 1 - ieb = 0,469 m ² /m ²
H) CESIONES DE LA RED SECUNDARIA:	- Según anexo del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana. - La red viaria enlazará y conectará los sectores.
I) OTRAS CONDICIONES:	En la programación de los sectores deberá establecerse la reforestación de áreas colindantes al sector.
Los urbanizadores tendrán la obligación de reforestación con especies autóctonas características del Parque Natural en las áreas forestales de protección en el área de amortiguación del Parque Natural.	

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

29-07-05 / 30-03-05

Alcoi, La Secretaria
Sonia Ferrero Cots

8.- NORMAS URBANÍSTICAS

Art. 8.1.- GENERALIDADES

8.1.1.- Objeto

El objeto de la presente ordenación es el establecimiento de las determinaciones necesarias para el desarrollo del Plan Parcial "Solana de Alcoi 1" (Homologado) del Plan General de Alcoi.

8.1.2.- Ámbito Territorial

Las presentes normas urbanísticas (NNUU) serán de aplicación para las actuaciones que se realicen dentro del ámbito del sector, delimitado según la documentación gráfica correspondiente.

8.1.3.- Referencia a las normas del P.G.M.O.

Las presentes NNUU desarrollan las normas del P.G.M.O. en su ámbito de actuación, siendo vigentes éstas en cuanto sean de aplicación y no esté especificado en las NNUU del sector.

8.1.4.- Vigencia

La vigencia de estas NNUU es igual a la del Plan Parcial al que pertenecen, y será indefinida mientras no se produzca la aprobación definitiva de su revisión o modificación. La entrada en vigor del Plan Parcial se producirá a los 15 días de la publicación de la resolución de aprobación definitiva del Plan Parcial con transcripción de sus Normas Urbanísticas.

8.1.5.- Terminología

Corresponden a las utilizadas en el P.G.M.O. de Alcoi, salvo en aquello que este Plan Parcial introduzca como particular.

8.1.6.- Segregación de parcelas

- a) Todo el ámbito es obligatoriamente reparcelable.
- b) En tanto no se produzca la reparcelación, no se admite la segregación de fincas.
- c) Las parcelas resultantes de la reparcelación han de cumplir las condiciones establecidas para la parcela mínima y alcanzar la condición de solar con las obras previstas.

Alcoi, La Secretaria
Sonia Ferrero Cots**8.1.7.- Normas comunes a todas las zonas****1.- Régimen urbanístico del suelo**

La edificación en cada zona se regirá por las normas comunes que a continuación se relacionan, junto con las normas específicas que corresponden a la zona en que esté situada cada parcela.

2.- Edificabilidad

1. Coeficiente de edificabilidad sobre rasante es el que aplicado a una determinada superficie de suelo de referencia da como resultado la superficie o el volumen edificado máximo que en él se puede construir.
2. El coeficiente de edificabilidad se mide en metros cuadrados de superficie máximos edificados sobre rasante por cada metro cuadrado de superficie de suelo de referencia.
3. Dado el desnivel del terreno la medición de la altura de la edificación se realizará con los siguientes criterios:
 - a) la altura de la edificación se medirá sobre el terreno en el punto medio de cada edificación que se proyecte.
 - b) Las plantas existentes por debajo de dicha cota tendrán la condición de bajo rasante (semi-sótano o sótano), no siendo computables a efectos de edificabilidad.
 - c) La altura de cornisa se medirá hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de fachada del edificio.
4. Cubiertas: Por encima de la altura máxima se permite la cubierta de la edificación que no podrá rebasar un plano inclinado de 30 grados trazado desde la arista de coronación correspondientes a la fachada principal y cuya superficie será habitable y computable como edificable en la parte que tenga una altura libre igual o superior a 1,5 m.
La altura total de edificación será de 3,5 m. más que la altura de cornisa establecida para el nº de plantas.
5. Si por la aplicación de las demás condiciones de volumen no se llegara a la superficie edificada deducidos de la aplicación del coeficiente de edificabilidad, serán aquellas las que determinen la superficie máximos edificables.
6. Es posible la transferencia de edificabilidad entre manzanas dentro del ámbito del presente Plan Parcial, siempre y cuando se documente convenientemente dicha transferencia.

3.- Condiciones ambientales

Se estará a lo dispuesto en el P.G.M.O., así como a las medidas correctoras que establece este Plan Parcial.

4.- Estudios de detalle

Podrán redactarse Estudios de Detalle con las finalidades que establece el art. 26 del L.R.A.U. siempre que en los casos de ordenación de volúmenes se realice para manzana completa.

5.- Aparcamientos

Se reservará en parcela privada 1 plaza de aparcamiento por cada vivienda o 100 m² construidos de otro uso.

8.1.8.- Condiciones de integración y conexión

Generales:

- El ámbito territorial de programación y de definición de la Unidad de Ejecución queda establecido en esta homologación por el ámbito mínimo de cada sector y red primaria afecta que abarca la homologación.
- Las conexiones de infraestructuras se realizarán conforme a las normas municipales y concesionarios de servicios.

De Solana de Alcoi 1:

La red viaria conectará el sector con la actual calle C/Barranco del Cint, según el planeamiento vigente y con el sector Cotes Altes.

El desarrollo de los proyectos de reparcelación incluirán la obligación de los urbanizadores de deslindar y acondicionar para el uso público las vías pecuarias que lo cruzan según los criterios que a estos efectos establezca la Consellería de Territorio y Vivienda, en su trazado actual o el que resultare en caso de solicitarse y aprobarse modificación de trazado.

8.1.9.- Condiciones de las obras de urbanización y edificación

- El trazado de calles y posición de la edificación se realizará en relación con la topografía y orientación solar y de vientos.
- Se considerará la contaminación lumínica por la proximidad por la Sierra de Mariola.
- Se preverá arbolado en la red viaria.
- En general las obras de urbanización y jardinería atenderán al entorno donde se ubican.
- La edificación en altura se situará en la zona más baja del sector.

Solana de Alcoi 1:

- Deberá realizar el depósito de agua para el sector.
El coste de conducciones generales y puente de conexión será repercutible a los sectores Solana de Alcoi 2 y 3.

Otras condiciones:

En la programación de los sectores deberá establecerse la reforestación de áreas colindantes al sector.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

29 -07- 05 / 30 -03- 05

Alcoi, La Secretaria
Sonia Ferrero Cots





29-07-05 / 30-09-05

Art. 8.2.- ZONA DE EDIFICACIÓN AISLADA-PAREADA**8.2.1.- Ámbito de aplicación**Alcoy, La Secretaría
Sonia Ferrero Cots

El ámbito de aplicación de estas normas será el grafiado como tal en los planos de calificación de suelo de este Plan Parcial, señalado con la abreviatura PAR.

8.2.2.- Usos

1. El uso característico de esta zona es el de vivienda unifamiliar aislada o pareada.
2. Se admiten además, los siguientes usos compatibles con el característico:
Terciario: comercial y oficinas, en situación D y grado 5.

8.2.3.- Tipología de edificación

Será de aplicación la tipología aislada (bloque exento según terminología del reglamento de zonas de ordenación urbanísticas).

8.2.4.- Condiciones de las parcelas

Se establece una parcela mínima a los efectos de reparcelación, segregación y agregación de:

Para vivienda unifamiliar: 400 m²s y círculo inscrito de diámetro 15 m.
Para vivienda pareada....: 600 m²s y círculo inscrito de diámetro 15 m.

8.2.5.- Condiciones de ocupación de la edificación

1. Las edificaciones se retranquearán de la alineación a vial un mínimo de 4 m., y al resto de alineaciones y linderos 3 m.
2. El índice de ocupación será del 45 por ciento sobre rasante y del 60 % bajo rasante.
3. Se permite una ocupación con frente a alineación de vial de un cuerpo de 6 m. de fachada y 6 m. de fondo por vivienda, que computará a todos los efectos.

8.2.6.- Condiciones de volumen y edificabilidad

1. La máxima edificabilidad permitida es de:- PAR 01/02/03: 0,45 m²/m²,
- PAR 04/05/07/09: 0,65 y resto 0,75 sobre parcela neta.
2. Se admiten, como máximo, 2 plantas sobre rasante con aprovechamiento de cubierta y una altura de cornisa de 8,0 m.
3. Ningún cuerpo cerrado o abierto, podrá rebasar los retranqueos mínimos establecidos.
4. El cuerpo que se puede adelantar a fachada sólo tendrá una planta y 4 m. de altura total.
5. Agrupaciones: Se permite en parcelas de superficie superior o igual a 1.200 m² y frente mínimo de parcela de 25 m., la construcción de viviendas adosadas. La separación entre edificaciones en la parcela será de 4 m. como mínimo.
No se alterarán el resto de condiciones de volumen y edificabilidad.
Estas agrupaciones no aumentarán el número máximo de viviendas.

8.2.7.- Condiciones estéticas

1. Las edificaciones se adecuarán al entorno donde se ubican, prohibiéndose cubiertas con materiales reflectantes.
2. Los espacios libres de parcela deberán mantenerse en las debidas condiciones de ornato, tanto las áreas ajardinadas como las ocupadas por vegetación natural.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

29-07-05 / 30-09-05



Alcoy, La Secretaría
Sonia Ferrero Cots



Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

Art. 8.3.- ZONA DE EDIFICACIÓN ADOSADA

29-07-05 / 30-09-05

8.3.1.- Ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación de estas normas se señalará como tal en los planos de calificación de suelo de este Plan Parcial, señalado con la abreviatura ADO.

8.3.2.- Usos

1. El uso característico es el de vivienda unifamiliar, adosada o colectiva.
2. Se admiten además, los siguientes usos compatibles con el característico:
Terciario: Comercial y oficinas, en situación D y grado 5.

8.3.3.- Tipología de edificación

La tipología de la edificación será edificación aislada (bloque exento según terminología del reglamento de zonas de ordenación urbanísticas).

8.3.4.- Condiciones de las parcelas

1. Se establece una parcela mínima a los efectos de reparcelación, segregación y agregación de 1.200 m²s., con frente mínimo de fachada de 20 m.
2. Se permiten para vivienda unifamiliar aislada y pareada las mismas condiciones de parcelación que la prevista en la zona de edificación aislada-pareada, manteniéndose el resto de condiciones previstas en esta zona de ordenación.

8.3.5.- Condiciones de ocupación de la edificación

1. Las edificaciones se retranquearán de las alineaciones y de lindes de parcela mínimo de 3 m.
2. El índice de ocupación será del 45 % sobre rasante y del 70 % bajo rasante.
3. Las edificaciones, dentro de una parcela, estarán separadas, al menos, 4 m.

8.3.6.- Condiciones de volumen y edificabilidad

1. La máxima edificabilidad permitida es de 0,75 m²/m² sobre parcela neta, en ADO 14/15 de 0,65 m²/m².
2. Se admiten, como máximo 3 plantas sobre rasante y una altura de cornisa de 9 m.
3. Ningún cuerpo cerrado o abierto, podrá rebasar los retranqueos mínimos establecidos.

8.3.7.- Condiciones estéticas

1. Las edificaciones se adecuarán al entorno donde se ubican, prohibiéndose cubiertas con materiales reflectantes.
2. Los espacios libres de parcela deberán mantenerse en las debidas condiciones de ornato, tanto las áreas ajardinadas como las ocupadas por vegetación natural.
3. Ninguna fachada tendrá una longitud mayor de 70 m.

Alcoy, La Secretaría
Sonia Ferrero Cots

Art. 8.4.- ZONA DE EDIFICACIÓN ABIERTA

8.4.1.- Ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación de estas normas será el grafiado como tal en los planos de calificación de suelo de este Plan Parcial, señalado con la abreviatura EDA.

8.4.2.- Usos

1. El uso característico es el de vivienda colectiva.
2. Se admiten además los siguientes usos compatibles con el característico:
Terciario y oficinas en situación D y grado 5.

8.4.3.- Tipología de edificación

Será de aplicación la tipología edificación aislada (bloque exento según terminología del reglamento de zonas de ordenación urbanísticas).

8.4.4.- Condiciones de las parcelas

Se establece una parcela mínima a los efectos de reparcelación, segregación y agregación de 2.500 m²s., con un frente mínimo de fachada de 20 m.

8.4.5.- Condiciones de ocupación de la edificación

1. Las edificaciones se retranquearán de las alineaciones y de lindes de parcela un mínimo de 3 m.
2. Las edificaciones, dentro de una parcela, estarán separadas, al menos, la mitad de la altura del mas alto, con un mínimo de 6 m.

8.4.6.- Condiciones de volumen y edificabilidad

1. La máxima edificabilidad residencial permitida es de 1,55 m²/m² y de 0,148 m²/m² para uso terciario, sobre parcela neta.
2. El índice de ocupación será del 30 % sobre rasante y del 60 % bajo rasante.
3. Se admiten, como máximo 6 plantas sobre rasante y una altura de cornisa de 20 m. La edificación destinada a uso terciario, se podrá ubicar en planta baja y primera.
4. Ningún cuerpo cerrado o abierto, podrá rebasar los retranqueos mínimos establecidos.

8.4.7.- Condiciones estéticas

1. Las edificaciones se adecuarán al entorno donde se ubican, prohibiéndose cubiertas con materiales reflectantes.
2. Los espacios libres de parcela deberán mantenerse en las debidas condiciones de ornato, tanto las áreas ajardinadas como las ocupadas por vegetación natural.
3. Ninguna fachada tendrá una longitud mayor de 70 m.
4. Los bloques se orientarán en su mayor longitud en dirección aproximada NO-SE, a fin de no provocar un perjudicial impacto visual sobre el resto de la actuación.

Art. 8.5.- ZONA DE EDIFICACIÓN TERCIARIA

8.5.1.- Ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación de estas normas será el grafiado como tal en los planos de calificación de suelo de este Plan Parcial, señalado con la abreviatura TER.

8.5.2.- Usos

1. El uso característico de esta zona es el terciario, conforme al Capítulo 5 del título 6 del vigente Plan General de Alcoi.
2. Se prohíben el uso de bungalows y camping o campamento turístico del art. 341 del P.G. de Alcoi.

8.5.3.- Tipología de edificación

Será de aplicación la tipología edificación aislada (bloque exento según terminología del reglamento de zonas de ordenación urbanísticas).

8.5.4.- Condiciones de las parcelas

Se establece una parcela mínima a los efectos de reparcelación, segregación y agregación de manzana completa definida en el planeamiento.

8.5.5.- Condiciones de ocupación de la edificación

1. Las edificaciones se retranquearán de las alineaciones y de lindes de parcela un mínimo de 3 m.
2. El índice de ocupación máximo será el resultante de la aplicación de retranqueo y la ocupación bajo rasante podrá ser el 100 % de la parcela.
3. Las edificaciones, dentro de una parcela, estarán separadas, al menos, 3 m.

8.5.6.- Condiciones de volumen y edificabilidad

1. La máxima edificabilidad permitida es de 0,85 m²/m².
2. Se admiten, como máximo 2 plantas sobre rasante y una altura total de 10 m.
3. Ningún cuerpo cerrado o abierto, podrá rebasar los retranqueos mínimos establecidos.

8.5.7.- Condiciones estéticas

1. Las edificaciones se adecuarán al entorno donde se ubican, prohibiéndose cubiertas con materiales reflectante.
2. Los espacios libres de parcela deberán mantenerse en las debidas condiciones de ornato, tanto las áreas ajardinadas como las ocupadas por vegetación natural.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

Art. 8.6.- ZONAS DOTACIONALES

Se estará a lo dispuesto en el P.G.M.O. de Alcoi.

29-07-05 / 30-09-05

Alcoi, La Secretaría
Sonia Ferrero Cots

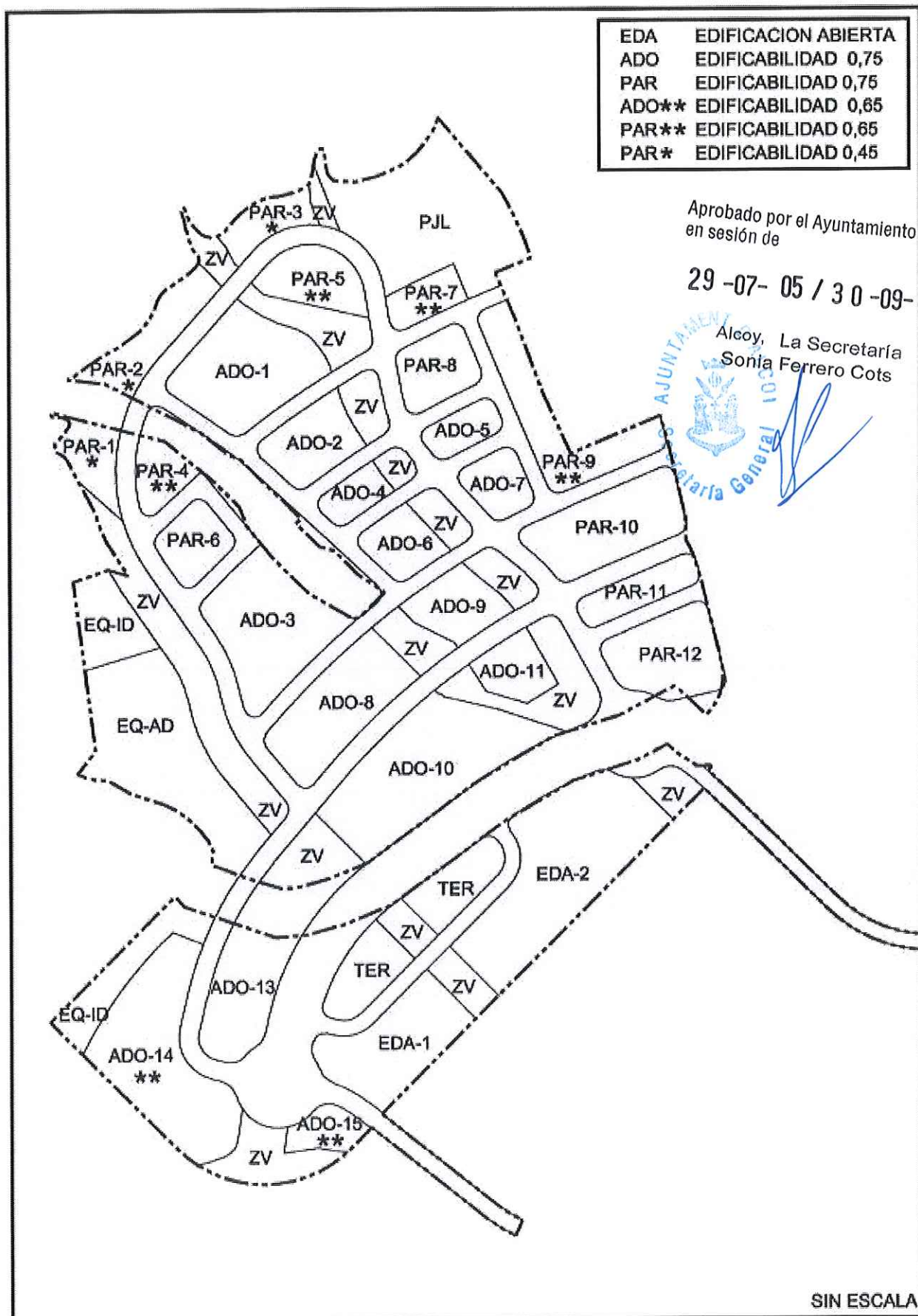
Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

29 -07- 05 / 30 -09- 05

Alcoy, La Secretaría
Sonia Ferrero Cots



ANEXO PLANO ZONAS Y PARCELAS



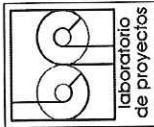
Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

29 -07- 05 / 30 -09- 05

Alcoy, La Secretaría
Sonia Ferrero Cots



ANEXO MEMORIA



Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
 en sesión de

29-07-05 / 30-09-05

Alcoy, La Secretaría
 Sonia Ferrero Cots

	m2s (1)	%	m2t
AMBITO URBANIZABLE	250.262,66		
Red Primaria ZV	11.919,50		
SECTOR a efectos de cesion RS			
ZONA VERDE SEC	29.875,06	12,53	
RED VIARIA SEC (2)	60.157,10	25,24	
EQUIPAMIENTO SEC	17.879,49	7,50	
TOTAL DOTACIONAL	107.911,65	45,28	
VIVIENDA AISLADA-PAREADA	39.601,23	16,62	26.097,88
VIVIENDA ADOSADA	66.195,10	27,77	48.447,52
EDIFICACION ABIERTA	19.001,65	7,97	32.264,80
TERCIARIO	5.633,53	2,36	4.788,50
T O T A L lucrativo	130.431,51	54,72	
SECTOR=ambito-RP	238.343,16	100,00	111.598,70
I E B m2t/m2s	0,468		
DENSIDAD viv/ha	33,46		
APROV. TIPO m2t/m2s	0,4459		

T I P O L O G I A	m2s	n° viviendas	m2t	m2t/viv	m2s/viv	I.E.N.
VIV AISLADA-PAREADA *	7.783,82	18	3.502,72	194,60	432,43	0,450
VIVIENDA PAREADA **	12.678,96	55	8.241,32	150,00	230,77	0,650
VIVIENDA PAREADA	19.138,45	96	14.353,84	150,00	200,00	0,750
RESIDENCIAL ADOSADA	54.207,07	319	40.655,30	127,50	170,00	0,750
RESIDENCIAL ADOSADA **	11.988,03	61	7.792,22	127,50	196,15	0,650
EDIFICACION ABIERTA	19.001,65	249	29.452,56	118,28	76,31	1,550
TERCIARIO en EDIF ABIERTA	0,00	0	2.812,24			0,148
TERCIARIO	5.633,53	0	4.788,50			0,850
TOTAL	130.431,51	798	111.598,70			

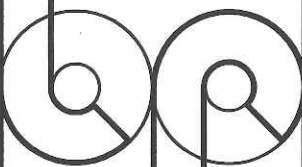


Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

29 -07- 05 / 30 -09- 05

Alcay, La Secretaría
Sonia Ferrero Cots



	JESÚS QUESADA POLO		
	ARQUITECTO		
	EXPEDIENTE 2004/039/U/010/PPO/02	FECHA SEPTIEMBRE-2005	Fdo.: EL ARQUITECTO
LABORATORIO DE PROYECTOS S.L. -c/. Arzobispo Loaces, nº 12, Entlo. -03003- ALICANTE Teléfono. - 965.13.11.31 Fax. 965.12.63.88 E-mail; empresa@laboratoriodeproyectos.com			
EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR LABORATORIO DE PROYECTOS S.L.. SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁ LA PREVIA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR, QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL DEL MISMO.			

PROYECTO TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "SOLANA DE ALCOI-1" HOMOLOGADO ADAPTADO AL ACUERDO DEL AYUNTAMIENTO PLENO DE 29 JULIO 2005	ESCALA 1/200.000 1/20.000	PLANO Nº I-1
PLANO INFORMACION: SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	MODIFICADO 	
PROPIEDAD LUXENDER S.L.	Fdo: LA PROPIEDAD	
SITUACIÓN SECTOR "SOLANA DE ALCOI 1" ALCOI (ALICANTE)		

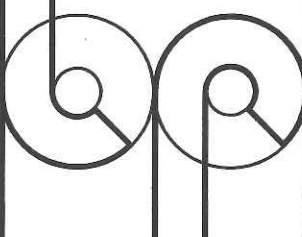


Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

29-07-05 / 30-09-05

Alcoy, La Secretaria
Sonia Ferrero Cots



	JESÚS QUESADA POLO		
	ARQUITECTO		
EXPEDIENTE	2004/039/U/010/PPO/02	FECHA	SEPTIEMBRE-2005
			Fdo.: EL ARQUITECTO
LABORATORIO DE PROYECTOS S.L. -c/. Arzobispo Loaces, nº 12, Entlo. -03003- ALICANTE Teléfono. - 965.13.11.31 Fax. 965.12.63.88 E-mail; empresa@laboratoriodeproyectos.com			
EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR LABORATORIO DE PROYECTOS S.L.. SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁ LA PREVIA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR, QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL DEL MISMO.			

PROYECTO	TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "SOLANA DE ALCOI-1" HOMOLOGADO ADAPTADO AL ACUERDO DEL AYUNTAMIENTO PLENO DE 29 JULIO 2005	ESCALA	1/5000	PLANO Nº	I-2
PLANO	INFORMACIÓN: SITUACIÓN s/ PLAN GENERAL	MODIFICADO			
PROPIEDAD	LUXENDER S.L.	Fdo: LA PROPIEDAD			
SITUACIÓN	SECTOR "SOLANA DE ALCOI 1" ALCOI (ALICANTE)				

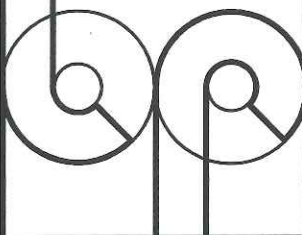


Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

29-07-05 / 30-09-05

Alcoy, La Secretaría
Sonia Ferrero Cots



	JESÚS QUESADA POLO		
	ARQUITECTO		
EXPEDIENTE	2004/039/U/010/PPO/02	FECHA	SEPTIEMBRE-2005
			Fdo.: EL ARQUITECTO
LABORATORIO DE PROYECTOS S.L. -c/. Arzobispo Loaces, nº 12, Entlo. -03003- ALICANTE Teléfono. - 965.13.11.31 Fax. 965.12.63.88 E-mail; empresa@laboratoriodeproyectos.com			
EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR LABORATORIO DE PROYECTOS S.L. SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁ LA PREVIA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR, QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL DEL MISMO.			

PROYECTO	TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "SOLANA DE ALCOI-1" HOMOLOGADO ADAPTADO AL ACUERDO DEL AYUNTAMIENTO PLENO DE 29 JULIO 2005	ESCALA	1/2000	PLANO Nº	I-3
PLANO	INFORMACIÓN: CLASIFICACION HOMOLOGADA	MODIFICADO			
PROPIEDAD	LUXENDER S.L.	Fdo: LA PROPIEDAD			
SITUACIÓN	SECTOR "SOLANA DE ALCOI 1" ALCOI (ALICANTE)				



Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

29 -07- 05 / 30 -09- 05

Alcoy, La Secretaría
Sonia Ferrero Cots



	JESÚS QUESADA POLO		
	ARQUITECTO		
	EXPEDIENTE 2004/039/U/010/PPO/02	FECHA SEPTIEMBRE-2005	Fdo.: EL ARQUITECTO
LABORATORIO DE PROYECTOS S.L. -c/. Arzobispo Loaces, nº 12, Entlo. -03003- ALICANTE Teléfono. - 965.13.11.31 Fax. 965.12.63.88 E-mail; empresa@laboratoriodeproyectos.com			
EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR LABORATORIO DE PROYECTOS S.L. SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁ LA PREVIA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR, QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL DEL MISMO.			

PROYECTO	TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "SOLANA DE ALCOI-1" HOMOLOGADO ADAPTADO AL ACUERDO DEL AYUNTAMIENTO PLENO DE 29 JULIO 2005	ESCALA 1/2000	PLANO Nº I-4
PLANO	INFORMACIÓN: SECTOR HOMOLOGADO Y RED PRIMARIA	MODIFICADO	
PROPIEDAD	LUXENDER S.L.	Fdo: LA PROPIEDAD	
SITUACIÓN	SECTOR "SOLANA DE ALCOI 1" ALCOI (ALICANTE)		



Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

29-07-05 / 30-09-05

Alcoi, La Secretaría
Sonia Ferrero Cots



	JESÚS QUESADA POLO		
	ARQUITECTO		
EXPEDIENTE 2004/039/U/010/PPO/02	FECHA SEPTIEMBRE-2005	Fdo.: EL ARQUITECTO	
LABORATORIO DE PROYECTOS S.L. -c/. Arzobispo Loaces, nº 12, Entlo. -03003- ALICANTE Teléfono. - 965.13.11.31 Fax. 965.12.63.88 E-mail; empresa@laboratoriodeproyectos.com			
EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR LABORATORIO DE PROYECTOS S.L.. SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁ LA PREVIA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR, QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL DEL MISMO.			

PROYECTO TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "SOLANA DE ALCOI-1" HOMOLOGADO ADAPTADO AL ACUERDO DEL AYUNTAMIENTO PLENO DE 29 JULIO 2005	ESCALA 1/2000	PLANO Nº I-5
PLANO INFORMACIÓN: TOPOGRAFÍA DEL TERRENO. USOS, APROVECHAMIENTOS, VEGETACIÓN Y EDIFICACIONES EXISTENTES	MODIFICADO 	
PROPIEDAD LUXENDER S.L.	Fdo: LA PROPIEDAD	
SITUACIÓN SECTOR "SOLANA DE ALCOI 1" ALCOI (ALICANTE)		

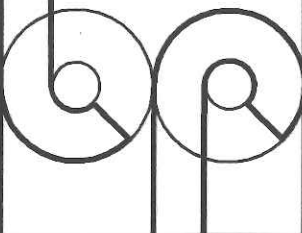


Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

29 -07- 05 / 30 -09- 05

Alcoy, La Secretaría
Sonia Ferrero Cots



	JESÚS QUESADA POLO		
	ARQUITECTO		
	EXPEDIENTE 2004/039/U/010/PPO/02	FECHA SEPTIEMBRE-2005	Fdo.: EL ARQUITECTO
LABORATORIO DE PROYECTOS S.L. -c/. Arzobispo Loaces, nº 12, Entlo. -03003- ALICANTE Teléfono. - 965.13.11.31 Fax. 965.12.63.88 E-mail; empresa@laboratoriodeproyectos.com			
EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR LABORATORIO DE PROYECTOS S.L.. SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁ LA PREVIA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR, QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL DEL MISMO.			

PROYECTO TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "SOLANA DE ALCOI-1" HOMOLOGADO ADAPTADO AL ACUERDO DEL AYUNTAMIENTO PLENO DE 29 JULIO 2005	ESCALA 1/2000	PLANO Nº I-6
PLANO INFORMACIÓN: ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD: CATASTRAL	MODIFICADO _____ _____ _____	
PROPIEDAD LUXENDER S.L.	Fdo: LA PROPIEDAD	
SITUACIÓN SECTOR "SOLANA DE ALCOI 1" ALCOI (ALICANTE)		

LITOLOGÍA

ROCAS SEDIMENTARIAS

CONSOLIDADAS (SC)

- SC-1 Conglomerados
- SC-2-10 Conglomerados y Margas
- SC-4-10 Arcillas y margas
- SC-5 Calcáreas
- SC-5-2 Calcáreas y areniscas
- SC-5-6 Calcáreas y calcarenitas
- SC-5-7 Calcáreas y Calcáreas margosas
- SC-5-10 Calcáreas y Margas
- SC-6 Calcarenitas
- SC-6-10 Calcarenitas y Margas
- SC-7 Calcáreas margosas
- SC-7-10 Calcáreas margosas y Margas
- SC-9 Dolomías
- SC-9-10 Dolomías y margas
- SC-10 Margas
- SC-12 Arcillas, margas y yesos

NO CONSOLIDADAS (SI)

- SI/2 Cantos y gravas
- SI/2-3 Cantos, gravas y arenas
- SI/2-3-4 Cantos, gravas, arenas y limos
- SI-2-3-5 Cantos, gravas, arenas y arcillas
- SI/2-4 Cantos, gravas y limos
- SI/2-5 Cantos, gravas y arcillas
- SI/3 Arenas
- SI/3-2 Arenas, gravas y Cantos
- SI/3-4 Arenas y limos
- SI/4 Limos
- SI/4-5 Limos y arcillas
- SI/5 Arcillas

ROCAS VOLCÁNICAS (V)

- V/2 Ofitas
- Masas de agua

APROVECHAMIENTOS DE ROCA INDUSTRIAL PUNTUAL

- 1 Áridos naturales
- 2 Áridos de trituración
- 3 Cantos, gravas, arenas y arcillas
- 4 Turba
- 5 Rocas ornamentales y de construcción
- 6 Aglomerados (cemento, yeso y cal)
- 7 Sal

RIESGO DE INUNDACIÓN s/PATRICOVA

RIESGO



FRECUENCIA

- R-1 MENOR DE 25 AÑOS
- R-2 ENTRE 25 Y 100 AÑOS
- R-3 MENOR DE 25 AÑOS
- R-4 ENTRE 25 Y 100 AÑOS
- R-5 ENTRE 100 Y 500 AÑOS
- R-6 ENTRE 100 Y 500 AÑOS

CALADOS

- ALTO (>0.8 m)
- ALTO (>0.8 m)
- BAJO (<0.8 m)
- BAJO (<0.8 m)
- ALTO (>0.8 m)
- BAJO (<0.8 m)

ACTUACIONES ESTRUCTURALES
ZONAS DE INUNDACION

2

VULNERABILIDAD A LA CONTAMINACIÓN DE LAS AGUAS SUBTERRANEAS POR ACTIVIDADES URBANÍSTICAS

- MUY BAJA
- BAJA
- MEDIA
- ALTA
- MUY ALTA

AFECCIONES NATURALES

- | TIPO | DESCRIPCIÓN |
|------|------------------|
| | Monte público |
| | Masas de agua |
| | Cauces y ramblas |
| | Vías pecuarias |
| | Núcleos urbanos |

4

3. Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

29-07-05 / 30-09-05

Alcove la Secretaría
Sonia Ferrero Cots

RIESGO DE DESLIZAMIENTO

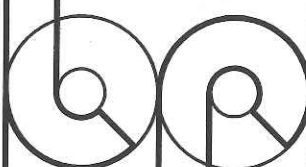
- Riesgo de deslizamiento nulo
- Riesgo de deslizamiento bajo
- Riesgo de deslizamiento medio
- Riesgo de deslizamiento alto
- Desprendimientos

5

ACCESIBILIDAD POTENCIAL A LOS RECURSOS HÍDRICOS

- ALTA
- MEDIA
- BAJA

6



JESÚS QUESADA POLO

ARQUITECTO

EXPEDIENTE
2004/039/U/010/PPO/02

FECHA
SEPTIEMBRE-2005

Fdo.: EL ARQUITECTO

LABORATORIO DE PROYECTOS S.L. -c/. Arzobispo Loaces, nº 12, Entlo. -03003- ALICANTE
Teléfono. - 965.13.11.31 Fax. 965.12.63.88 E-mail; empresa@laboratoriodeproyectos.com

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR LABORATORIO DE PROYECTOS S.L.. SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁ LA PREVIA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR, QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL DEL MISMO.

PROYECTO

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR
"SOLANA DE ALCOI-1" HOMOLOGADO ADAPTADO AL
ACUERDO DEL AYUNTAMIENTO PLENO DE 29 JULIO 2005

ESCALA

1/50.000

PLANO N°

1.7

PLANO

INFORMACION:
CARTOGRAFIA TEMATICA

MODIFICADO

PROPIEDAD

LUXENDER S.L.

Fdo: LA PROPIEDAD

SITUACIÓN

SECTOR "SOLANA DE ALCOI 1" ALCOI (ALICANTE)



Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

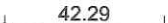
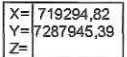
29 -07- 05 / 30 -09- 05

Alcoy, La Secretaría
Sonia Ferrero Cots.

	JESÚS QUESADA POLO		
	ARQUITECTO		
EXPEDIENTE 2004/039/U/010/PPO/02	FECHA SEPTIEMBRE-2005	Fdo.: EL ARQUITECTO	
LABORATORIO DE PROYECTOS S.L. -c/. Arzobispo Loaces, nº 12, Entlo. -03003- ALICANTE Teléfono. - 965.13.11.31 Fax. 965.12.63.88 E-mail; empresa@laboratoriodeproyectos.com			
EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR LABORATORIO DE PROYECTOS S.L.. SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁ LA PREVIA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR, QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL DEL MISMO.			

PROYECTO TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "SOLANA DE ALCOI-1" HOMOLOGADO ADAPTADO AL ACUERDO DEL AYUNTAMIENTO PLENO DE 29 JULIO 2005	ESCALA 1/2000	PLANO N° O-1
PLANO ORDENACIÓN: CALIFICACION DEL SUELO	MODIFICADO _____ _____ _____ _____	
PROPIEDAD LUXENDER S.L.	Fdo: LA PROPIEDAD	
SITUACIÓN SECTOR "SOLANA DE ALCOI 1" ALCOI (ALICANTE)		

LEYENDA

	ÁMBITO DE ACTUACIÓN
	COTAS ALINEACIÓN
	NOMBRE DE CALLE
	COORDENADAS X,Y,Z

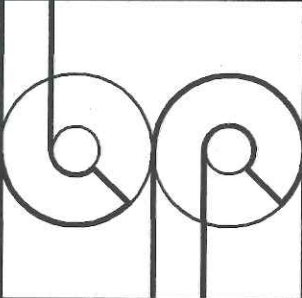


Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

29 -07- 05 / 30 -09- 05

Alcoy, La Secretaría
Sonia Ferrero Cots




	JESÚS QUESADA POLO		
	ARQUITECTO		
EXPEDIENTE	2004/039/U/010/PPO/02	FECHA	SEPTIEMBRE-2005
			Fdo.: EL ARQUITECTO
LABORATORIO DE PROYECTOS S.L. -c/. Arzobispo Loaces, nº 12, Entlo. -03003- ALICANTE Teléfono. - 965.13.11.31 Fax. 965.12.63.88 E-mail; empresa@laboratoriodeproyectos.com			
EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR LABORATORIO DE PROYECTOS S.L.. SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁ LA PREVIA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR, QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL DEL MISMO.			

PROYECTO	TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "SOLANA DE ALCOI-1" HOMOLOGADO ADAPTADO AL ACUERDO DEL AYUNTAMIENTO PLENO DE 29 JULIO 2005	ESCALA	1/2000 1/100	PLANO Nº	0.2
PLANO	ORDENACIÓN: ALINEACIONES, RASANTES Y SECCIONES TIPO	MODIFICADO			
PROPIEDAD	LUXENDER S.L.	Fdo: LA PROPIEDAD			
SITUACIÓN	SECTOR "SOLANA DE ALCOI 1" ALCOI (ALICANTE)				



Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

29-07-05 / 30-09-05



Alcoy, La Secretaría
Sonia Ferrero Cots

	JESÚS QUESADA POLO		
	ARQUITECTO		
EXPEDIENTE	2004/039/U/010/PPO/02	FECHA	SEPTIEMBRE-2005
Fdo.: EL EQUIPO TÉCNICO REDACTOR			
LABORATORIO DE PROYECTOS S.L. -c/. Arzobispo Loaces, nº 12, Entlo. -03003- ALICANTE Teléfono. - 965.13.11.31 Fax. 965.12.63.88 E-mail; empresa@laboratoriodeproyectos.com			
EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR LABORATORIO DE PROYECTOS S.L.. SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁ LA PREVIA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR, QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL DEL MISMO.			

PROYECTO	TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "SOLANA DE ALCOI-1" HOMOLOGADO ADAPTADO AL ACUERDO DEL AYUNTAMIENTO PLENO DE 29 JULIO 2005	ESCALA	1/2000	PLANO Nº	--
PLANO	IMAGEN NO VINCULANTE	MODIFICADO			
PROPIEDAD	LUXENDER S.L.	Fdo: LA PROPIEDAD			
SITUACIÓN	SECTOR "SOLANA DE ALCOI 1" ALCOI (ALICANTE)				