

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

### AYUNTAMIENTO DE ALCOY

#### ANUNCIO

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 29 de julio de 2005, adoptó, entre otros, el siguiente y literal acuerdo:

«Propuesta de aprobación del programa para el desarrollo de la actuación integrada correspondiente a la Unidad de Ejecución del Sector Homologado, Solana 1 de Alcoy. Adjudicación de la condición de Agente Urbanizador. E/ 771.09.00001/05

Dada cuenta del expediente de referencia y,

Resultando que, en fecha 27 de enero de 2005 (R.G.E 1.544) se presenta escrito por Doña Rosa Esteve Linares, en representación de Luxender, S.L., al que acompaña Alternativa Técnica al Programa de Actuación Integrada del Sector 1, Solana de Alcoy, junto con Plan Parcial y Proyecto de Urbanización,

Se requirieron los preceptivos informes a la Inspección General de Servicios y Servicios Técnicos de Arquitectura.

Mediante Decreto de la Alcaldía de 15 de abril de 2005 se acordó someter a información pública el Programa de Actuación Integrada.

La información pública se realizó mediante inserción de anuncios en el periódico Las Provincias, de 20 de abril de 2005, el DOGV, número 4.990, de fecha 21 de abril del mismo año. Se han formulado al respecto alegaciones por don Juan José Casasempere Sanus y doña M<sup>a</sup>. Luisa Casasempere Sanus, doña Margarita Sierra Espinosa, don José Luis Castañer Payá, don Juan Alberto Peidro Satorres, don Francisco Colomina Valor, doña M<sup>a</sup> Carmen Jordá Pascual, doña Consuelo Valor Pascual, don Julio Alborch García, en representación de Julio Alborch, S.L., don Julio Alborch Jover, A.A.V.V. Zona Nord, don Júlia Moltó Linares, en representación de la Colla Ecologista La Carrasca-Ecologistes en Acció, por don Emilio M. Erum Pascual y por doña Rosa Esteve Linares, en representación de Luxender, S.L., según se acredita mediante la certificación de la Sra. Secretaria General, de 19 de julio de 2005.

Se remitió aviso a los titulares catastrales que figuraban como afectados por el Proyecto.

A la vista de los trámites realizados el expediente se estima completo, habiendo cumplido las prescripciones legales en especial las de exposición pública.

Transcurrido el plazo, se presentaron sendas proposiciones jurídico-económicas por don Emilio M. Erum Pascual y por doña Rosa Esteve Linares, en representación de la Agrupación de Interés Urbanístico de la Unidad de Ejecución del Sector Homologado Solana 1 de Alcoy. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, se procedió al acto de apertura de plicas el día 31 de mayo de 2005.

Previo a la presentación del Proyecto de Reparcelación se deberá de analizar las compensaciones que aseguren la participación de la colectividad en las plusvalías generadas por el aumento del aprovechamiento lucrativo derivado de la homologación, dado que los terrenos previamente tenían la consideración de suelo no urbanizable, pasando con la homologación a urbanizables.

En cuanto a las alegaciones:

1. Asociación de vecinos de la Zona Norte.

Se oponen al Programa a través de un ataque a la Homologación aprobada, sobre la base de su innecesidad y de la escasa adecuación del planeamiento vigente de Alcoy a la realidad.

La solicitud de anulación del Programa y de la Homologación debe ser desestimada, porque se basa en la oposición del alegante a la Homologación. No es el momento procedimental oportuno para oponerse al documento de homologación, que fue aprobada definitivamente, mediante

resolución de 17 de enero de 2005, consecuentemente se han cumplido los plazos legalmente previstos para oponerse a la misma. La tramitación y su justificación era conforme a lo previsto en la LRAU, y demás legislación vigente en materia de urbanismo en la Comunidad Valenciana. Cuenta con informes favorables de todos los organismos sectoriales afectados por la propuesta.

Se propone desestimar la alegación.

2. Don Julio Alborch García, en representación de Julio Alborch, SL.

A.- Como propietario de una parcela en Sector Solana 2, que ha quedado condicionado en su tramitación a la redacción de un nuevo Plan General, conforme la resolución del Conseller de Territorio y Vivienda de fecha 17 de enero de 2005, se opone, al mantenerse como suelo no urbanizable, a que se cumplan las condiciones de Programación, que incluía la Homologación y reiteraba el Plan Parcial, que suponía repercutir proporcionalmente al techo sobre los sectores 1, 2 y 3 los costes de urbanización de los depósitos de agua, sobredimensionado de la red de agua y puente de conexión.

La obligación de referencia está impuesta por el documento de Homologación, ya aprobado. El incumplimiento de estos apartados supondría, la posible modificación del documento de Homologación, y el Ayuntamiento de Alcoy no es la Administración competente para ello.

No consta en este Ayuntamiento que la resolución del señor Conseller de 17 de enero haya sido recurrida por el alegante.

Se propone desestimar la alegación.

B.- Como propietario de una parcela en Sector Solana 2, con derecho a cincuenta y una horas de agua cada semana de la balsa de la heredad.

Respuesta: que los derechos existentes, deberán estudiarse detenidamente en el Proyecto de Reparcelación, por si hubiera alguno incompatible con la actuación y debiera ser indemnizado (Conforme con lo dispuesto en el Art.70 de la L.R.A.U., Art.98 del RG, artículo 166 RDL 1/1992). El Proyecto de Urbanización contempla una partida de levantamiento y reposición de infraestructuras existentes, por lo cual, en su caso, si el derecho existiera, se debería realizar la reposición de la acequia mediante una conducción subterránea, compatible con las obras de reurbanización.

Se propone su estimación, a expensas de su estudio concreto en el Proyecto de Reparcelación.

3. Don Julio Alborch Jover.

Como propietario de una parcela en Sector Solana 2, que ha quedado condicionado en su tramitación a la redacción de un nuevo Plan General, conforme la resolución del Conseller de Territori i Habitatge d fecha 17 de enero de 2005, se opone, al mantenerse como suelo no urbanizable, a que se cumplan las condiciones de Programación, que incluía la Homologación y reiteraba el Plan Parcial, que suponía repercutir proporcionalmente al techo sobre los sectores 1, 2 y 3 los costes de urbanización de los depósitos de agua, sobre dimensionado de la red de agua y puente de conexión.

Se responde en el mismo sentido que a la primera alegación aportada por don Julio Alborch García, en representación de Julio Alborch, SL.

4. doña Consuelo Valor Pascual.

Que tiene derechos de agua potable y riego, este último procedente de la Balsa del Chorrador, y está interesada en conocer, qué va a suceder con estos derechos. También resalta, que en el PDAI no se contempla la ubicación de los postes de conducción de luz y teléfono a las masías existentes. Que el urbanizador deberá garantizar estos servicios. Que el PDAI debería incluir un Programa de Vigilancia Ambiental de la zona de desarrollo.

Los derechos existentes, deberán estudiarse detenidamente en el Proyecto de Reparcelación, por si hubiera

alguna incompatible con la actuación y debiera ser indemnizado (Conforme con lo dispuesto en el artículo 70 de la L.R.A.U., artículo 98 del RG, artículo 166 RDL 1/1992). En este caso los derechos alegados van a ser renovados y no eliminados, con lo que quedan garantizados los mismos. Los propietarios deberán aportar los costes de urbanización correspondientes, una vez traído de los mismos la valoración económica de los servicios actualmente existentes. Los postes de telefonía y luz no se ven ubicados sobre plano ya que conforme al marco normativo estas conducciones deben ser soterradas. La red de agua existente sólo puede dar servicio a las viviendas actualmente existentes, pero en ningún caso puede mantenerse para dar servicio a las previstas en la actuación por diversos motivos:

1º) Es muy probable que teniendo en cuenta la antigüedad de la instalación de la cal adherida a la superficie interna de las tuberías, a lo largo de los años haya reducido la sección útil de las mismas en detrimento de presión y caudal.

2º) Son incompatibles las tuberías existente con las proyectadas tanto por razones de carácter técnico (material), como razones de carácter local (ordenanzas municipales), como de carácter estatal (orden del Ministerio de la Presidencia de 7 de diciembre de 2001).

3º) El trazado existente sería incompatible con el previsto, ya que en ocasiones pudiera quedar fuera de las aceras e incluso fuera de la rasante proyectada.

La propia alternativa técnica contempla las medidas correctoras medio ambientales necesarias, para el desarrollo del ámbito y que se recogían en la Homologación aprobada: (apartado 3.2 «Ordenación Estructural» de la Homologación).

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.

Además el Plan Parcial recoge las condiciones impuestas por la Declaración de Impacto Ambiental, entre las que se encuentra:

«J) Condiciones particulares de la zona de ordenación para los Sectores «Solana de Alcoi» homologados

A)...

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.»

Aunque será objeto de un estudio más pormenorizado en el Proyecto de Reparcelación, se propone la estimación parcial de las alegaciones en el siguiente sentido:

- Deberán mantenerse aquellos servicios y derechos actualmente existentes que sean compatibles con la actuación.

- En el caso de incompatibilidad, se evaluarán dichos servicios y derechos y su cuantía se minorará de los costes de urbanización de cada propietario afectado, en la Cuenta de Liquidación del Proyecto de Reparcelación.

- Durante la urbanización del Sector, el Agente Urbanizador deberá garantizar, en todo momento, la prestación de los servicios de que en la actualidad disfrutaban los propietarios.

- Se redactará un Programa de Vigilancia Ambiental que durante la ejecución de las obras controlará el estricto cumplimiento de la Declaración de Impacto Ambiental. En este sentido, se deberán emitir todos los informes y acatar todos los requerimientos que durante la ejecución de los trabajos provengan de la Gerencia de Medio Ambiente del Ayuntamiento de Alcoy.

5. Doña María del Carmen Jordá Pascual.

Que tiene derechos de agua potable y riego, este último procedente de la Balsa del Chorrador, y esta interesada en conocer, que va a suceder con estos derechos. También resalta, que en el PDAI no se contempla la ubicación de los postes de conducción de luz y teléfono a las masías existentes. Que el urbanizador deberá garantizar estos servicios. Que el PDAI debería incluir un Programa de vigilancia ambiental de la zona de desarrollo.

Se responde en el mismo sentido que la alegación formulada por doña Consuelo Valor Pascual.

6. Don Juan Alberto Peidro Satorres.

Que tiene derechos de agua potable y riego, este último procedente de la Balsa del Chorrador, y esta interesada en conocer, que va a suceder con estos derechos. También resalta, que en el PDAI no se contempla la ubicación de los postes de conducción de luz y teléfono a las masías existentes. Que el urbanizador deberá garantizar estos servicios. Que el PDAI debería incluir un Programa de vigilancia ambiental de la zona de desarrollo.

Se responde en el mismo sentido que la alegación formulada por doña Consuelo Valor Pascual.

7. Doña Margarita Sierra Espinosa.

Como propietaria de una parcela en Sector Solana 2, que ha quedado condicionado en su tramitación a la redacción de un nuevo Plan General, conforme la resolución del Conseller de Territorio y Vivienda de fecha 17 de enero de 2005, se opone, al mantenerse como suelo no urbanizable, a que se cumplan las condiciones de Programación, que incluía la Homologación y reiteraba el Plan Parcial, que suponía repercutir proporcionalmente al techo sobre los sectores 1, 2 y 3 los costes de urbanización de los depósitos de agua, sobredimensionado de la red de agua y puente de conexión.

La obligación de referencia está impuesta por el documento de Homologación, ya aprobado. El incumplimiento de estos apartados supondría, la posible modificación del documento de Homologación, y el Ayuntamiento de Alcoy no es la Administración competente para ello.

Se propone desestimar la alegación.

8. Don José Luis Castañer Payá.

Que tiene derechos de agua potable y riego, este último procedente de la Balsa del Chorrador, y esta interesada en conocer, que va a suceder con estos derechos. También solicita que se mantenga el servicio eléctrico existente.

Esta alegación ha sido resuelta en el conjunto de las precedentes.

9. Don Francisco Colomina Valor.

Que tiene derechos de agua potable y riego, este último procedente de la Balsa del Chorrador, y esta interesada en conocer, que va a suceder con estos derechos. También resalta, que en el PDAI no se contempla la ubicación de los postes de conducción de luz y teléfono a las masías existentes. Que el urbanizador deberá garantizar estos servicios. Que el PDAI debería incluir un Programa de vigilancia ambiental de la zona de desarrollo.

Esta alegación se responde en los mismos términos que a doña Consuelo Valor Pascual.

10. Júlia Moltó Linares, en representación de la Colla Ecologista La Carrasca-Ecologistes en Acció.

Los alegantes se oponen al PDAI por los siguientes motivos:

1º) Uso ilegal de la Vía Pecuaria.

2º) No se respeta el mantenimiento de Barrancos

3º) Que las zonas verdes de la red secundaria no reúne las condiciones de calidad.

4º) Que las Zonas verdes de la Red Secundaria no tiene la superficie mínima exigida por el RPCV

5º) Pretensión de aumentar las alturas a 8 plantas no cumple la homologación.

6º) Se incumple la resolución de la Conselleria de Territorio y Vivienda que obliga a concentrar en la zona alta del sector y evitar edificaciones por encima de la cota 640.

7º) Normas Urbanísticas no incluyen condiciones dirigidas a atenuar la insostenibilidad ambiental.

8º) No se acredita la capacidad suficiente de aguas residuales existentes.

1º) La propuesta cumple la Homologación, que fue informada por el departamento de Vías Pecuarias de la Conselleria, y con la que se acordó el tratamiento a efectuar sobre las mismas, así como el trazado.

Se propone desestimar la alegación.

2º) La actuación respeta los barrancos, cumpliendo lo dispuesto en la Homologación, ya que en todos los puntos de los mismos se garantiza la continuidad, porque en los puntos en los que el viario provoca interrupciones en dichos barrancos, la continuidad se garantiza, mediante obras de drenaje de capacidad suficiente, calculadas con un periodo de retorno T=500 años, que han sido incluidas en el Proyecto de Urbanización de la Alternativa Técnica.

Se propone desestimar la alegación.

3 y 4) La Alternativa Técnica con respecto a las Zonas Verdes ha cumplido con el Reglamento de Planeamiento, habiendo computado a efectos de la Red Secundaria, aquellos que cumplen con los criterios establecidos en el citado Reglamento. El diseño trata de integrarlas con los terrenos colindantes (Barrancos y Áreas definidas por el PORN).

Se propone desestimar la alegación.

5º) La previsión de alturas de la Alternativa Técnica es conforme a lo dispuesto en el Planeamiento, esto es tanto en el Plan General, como con la Homologación de los Sectores Solana, en concreto la Homologación prevé que en las zonas con cotas más bajas del sector pueda ubicarse edificaciones con la altura máxima contemplada en el planeamiento. Concretamente el documento de Homologación aprobado establece sobre este asunto lo siguiente:

G) Condiciones de volumen y edificabilidad:

4º).....

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.

Se propone estimar parcialmente la alegación, conforme a lo indicado por el Sr. Arquitecto Municipal en su informe.

6º) No existe incumplimiento porque estas cuestiones no eran de carácter obligatorio sino recomendaciones y consecuentemente se ha optado por la ordenación que se consideraba más adecuada, sin que en ningún caso eso implique ninguna afección medio ambiental, porque esta Alternativa cumple con las condiciones medio ambientales exigidas por la normativa. La resolución de la Homologación utiliza exactamente el término recomendación en los apuntes de la aprobación.

Se propone la desestimación de esta alegación, no obstante, se estará a lo dispuesto por el Sr. Arquitecto Municipal en su informe.

7) Se propone la estimación de esta alegación.

8) La Conexión de la red de evacuación de aguas residuales ha sido la indicada por los Servicios Técnicos Municipales. No obstante, se procederá a comprobar la capacidad de dicho colector.

Se propone la desestimación de esta alegación.

11. Don Juan José Casasempere Sanus y doña M<sup>a</sup>. Luisa Casasempere Sanus.

Que adjunta croquis y copia de la escritura de una propiedad que considera, que está dentro del Sector Solana 1.

No es el momento procedimental oportuno para discutir tal inclusión. Será tras la presentación del Proyecto de Reparcelación y, especialmente, tras la obtención del Certificado de titulares, cargas y gravámenes del Registro de la Propiedad de Alcoy. No obstante, se les considera como personados e interesados en el expediente.

12. Don Emilio M. Erum Pascual.

A.- Respecto al acta.

La proposición se presenta por doña Rosa Esteve Linares, en representación de la Agrupación de Interés Urbanístico de la Unidad de Ejecución del Sector Homologado Solana 1 de Alcoy. Agrupación que se halla perfectamente constituida e inscrita en el Registro de Programas de la Conselleria.

En relación con el inicio de las obras se estima lo indicado por el alegante.

B.- Propuesta Incompleta.

Se indica por los alegantes que el Proyecto de Urbanización no es tal, pues no se contemplan las mediciones y presupuesto. Si bien es cierto lo indicado, también lo es que en el plazo de 10 días posterior a la presentación de las plicas se aportaron los mismos, coincidiendo con las cargas de la actuación integrada reflejadas en la Proposición Jurídica de la A.I.U., excepto el error material que luego se dirá. Con lo anterior, se considera una circunstancia no invalidante del procedimiento y resuelta por la presentación de la información antes indicada.

Se propone la desestimación de esta alegación.

C.- Incongruencia del objeto del programa.

Se debe considerar un error de la plica, especialmente por la tipología de vivienda a construir, lo cual haría inviable el Programa.

Se propone desestimar la alegación.

D.- Incongruencias en el contenido de la proposición.

En lo relativo al IEB se estará a lo indicado en el Plan Parcial.

No se considera excesivamente relevante lo indicado acerca del Proyecto de Urbanización refundido, ni los plazos, dado que en todo caso es inferior a los 3 años, límite fijado para aspirar a la adjudicación preferente.

La garantía se fijará en el 10%.

Se propone desestimar las alegaciones.

E.- Valoraciones.

Según informe emitido por el equipo redactor de la Plica alegada, los valores resultan de la aplicación de la fórmula catastral considerando o tomando como valores de mercado como los siguientes:

$V_v = 1,40 [V_r + V_c] FL$

$V_r =$  Valor de repercusión del suelo en EUR/m<sup>2</sup>.

$V_v =$  Valor en venta del producto inmobiliario en EUR/m<sup>2</sup> = 1.166 EUR/m<sup>2</sup> (sobre la media de las tipologías).

$V_c =$  Valor de construcción en EUR/m<sup>2</sup> = 600 EUR/m<sup>2</sup> (incluidos honorarios y tasas).

Lo que provoca un valor de repercusión de 233 EUR/m<sup>2</sup> urbanizado, que multiplicado por el techo existente en el ámbito de Solana 1 y deducidas las cargas de urbanización, supone un valor del suelo sin urbanizar de 7.734.196 EUR.

Consecuentemente y ante la aplicación de esos valores, que son de mercado, ya que es resultado de crear una media producida

F.- Compromisos con la Administración.

No se acepta la intención del postulante a Agente Urbanizador de que se le adjudique el 10% del aprovechamiento municipal, por lo que huelgan más comentarios.

G.- Estimación de costos.

Resulta ser cierta la existencia de un error en la suma. No obstante, en el escrito de alegaciones de doña Rosa Esteve Linares, en el plazo de 10 días posterior a la apertura de plicas se corrige el mismo, estableciendo unos costos totales de 18.340.692 EUR.

Por lo demás no se considera inadecuada la inclusión del resto de conceptos, algunos de ellos derivados de la propia aprobación de la homologación.

Se propone desestimar esta alegación.

13. Doña Rosa Esteve Linares.

No se trata de una alegación, estrictamente hablando, sino de una ampliación de la documentación obrante en la proposición jurídico-económica.

En lo relativo a la adjudicación del Programa se deben de hacer las siguientes consideraciones:

Se estima oportuna la adjudicación a doña Rosa Esteve Linares, en representación de la Agrupación de Interés Urbanístico de la Unidad de Ejecución del Sector Homologado Solana 1 de Alcoy, por el único y exclusivo criterio de la adjudicación preferente, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 50 de la LRAU.

La elección de una alternativa técnica apunta a cuestiones relativas al modelo de asentamiento urbano deseable desde el punto de vista del interés público. Por el contrario, la elección de la proposición concierne a la de los instrumentos legales y económicos más acertados para hacer realidad

aquel modelo de asentamiento territorial. Desde esta doble visión se debe de analizar el Programa presentado. Así, el Técnico que informa entiende aceptable la alternativa técnica presentada, no así la proposición jurídica económica ni la propuesta de convenio urbanístico, a saber:

- Se deberán de incorporar todas las modificaciones consecuencia de la resolución de las alegaciones anteriores.
- Se incluirá todo lo indicado por el señor Arquitecto Municipal en el informe que a continuación se transcribe.
- Se rebaja el beneficio del urbanizador al 6% del Presupuesto de Ejecución Material (PEM) de su plica.

El señor Arquitecto Municipal ha emitido el siguiente y literal informe:

«A la vista de la documentación presentada en la Alternativa Técnica del Programa de referencia, según el artículo 29 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, cabe señalar:

Con relación al Plan Parcial como propuesta de planeamiento para el ámbito a desarrollar, y revisado el contenido del mismo tal y como determina el artículo 27 de la LRAU y los artículos 64 y siguientes del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, la documentación se estima conforme a las determinaciones de los citados artículos. Si bien deberán realizarse una serie de correcciones al documento que se detallan a continuación:

De la zonificación propuesta deberá reducirse la edificabilidad propuesta en el Plan quedando tal y como se grafía en el plano adjunto.

El vial de acceso al sector desde la calle Barranc del Cint deberá tener una sección de 15 metros y el puente un mínimo de 13 metros, las calles 9 y 10 tendrán doce metros como todas las del ámbito y se conectarán entre ellas eliminando los fondos de saco.

El vial 13 deberá prolongarse a la altura de la calle 16 para una posible conexión con desarrollos futuros.

De la memoria descriptiva del Plan Parcial cabe hacer las siguientes correcciones:

De las normas comunes a todas las zonas (8.1.7.2. Edificabilidad. Deberá eliminarse el apartado 3.b) sobre la altura máxima de cornisa se permitirá en dicho punto medio un incremento de 1.5 metros. Del apartado 4. Cubiertas deberá corregirse la pendiente máxima de los planos de cubierta no superará los 30º y la superficie será habitable y computará como edificable en la parte que tenga una altura libre igual o superior a 1.5 metros.

De la Normativa de zonas:

Zona de edificación aislada-pareada.

Artículo 8.2.5. Condiciones de ocupación de la edificación. Deberá establecerse la ocupación bajo rasante que no superará el 60% de la parcela. Además el cuerpo propuesto de 6x6 metros computará a todos los efectos.

Artículo 8.2.6.1. El número de plantas máximo no debería superar la PB+1 con aprovechamiento de cubierta y 7 metros de altura máxima de cornisa.

Artículo 8.2.6.6. No se permitirán agrupaciones que aumenten el número máximo de viviendas asignado al Plan Parcial por la homologación por lo que debe omitirse este artículo.

Zona de edificación Adosada.

Artículo 8.3.5.2. El índice de ocupación bajo rasante no superará el 70% de la parcela.

Zona de edificación abierta.

Esta zona no se considera adecuada para la ordenación del ámbito por lo que estima el que suscribe que debería sustituirse por la tipología de edificación abierta media (A2) del PGOU. No se permitirán Estudios de Detalle que aumenten el número de plantas.

Del Proyecto de Urbanización se realizarán las siguientes correcciones: de la descripción de la red viaria, será necesario adaptar las secciones existentes a las propuestas unificando el vial tipo en 12 metros. En cuanto a la pavimentación de la red viaria rodada será necesario colocar una rigola de piedra caliza de 20x20x6 cm en el encuentro del aglomerado asfáltico con el bordillo. En los encintados que se realicen tanto en las rotondas como en los parterres

ajardinados deberá utilizarse el bordillo de granito. Deberá aportarse plano de detalle del mobiliario urbano donde se defina el modelo y características de cada elemento.

Por todo lo anterior, la documentación se estima conforme, si bien deberán realizarse las mencionadas correcciones.»

La Inspección General de Servicios de este Ayuntamiento ha emitido el siguiente y literal informe:

«No existe inconveniente técnico en acceder a lo solicitado en lo referente a servicios urbanos municipales, no obstante deberán cumplir los puntos señalados a continuación:

Agua potable

Tal y como se iba informando por parte de esta Gerència de Medi Ambient, la urbanización de esta zona y las que a posterior se piensan urbanizar, Sectores 2 y 3, necesitaban, así como, el resto de crecimiento de la ciudad en dicha zona y comprendida entre el Barranc del Pobre (límite con el Término Municipal de Cocentaina), y el Barranquet de Soler, incluyendo el abastecimiento del propio futuro Boulevard, de un depósito capaz para poder garantizar el suministro.

El depósito en cuestión, el proyecto del cual debe formar parte del Proyecto de urbanización que ahora se informa, debería ubicarse en una cota aproximada a los 700 m., para poder suministrar por gravedad a la totalidad del Sector, (el Sector 1 es el que mayor cota contempla para las edificaciones). No obstante, ante el gran impacto ambiental y paisajístico que ello supondría al tener que ubicarlo en dicha cota, y siempre fuera de los límites de los Sectores Solana de Alcoi, éste se ha ubicado dentro de estos límites, y en concreto en la parcela de la calle 14 que se indica en el plano que se adjunta, cuyos parámetros indicadores son la proximidad a la subida del agua del Barranc del Cint, y mayor cota de la totalidad del perímetro. Éste debe de ser de 6000 m<sup>3</sup>, y enterrado o semienterrado, y en definir exactamente sus dimensiones máximas en planta (según límites parcela), se determinará su altura.

El hecho de situarlo a 675m. aproximadamente nos obliga a marcar una zona de baja presión (ver plano), que no podrá alimentarse por gravedad desde el depósito, por lo que, en base a un simulacro a realizar teniendo como vértice el depósito y todos los condicionantes existentes, se determinará si se eleva el agua común o particularmente a cada una de las viviendas a construir.

En el plano también se ha indicado con una flecha el suministro al nuevo depósito desde la conducción del pozo del Barranc del Cint, que seguirá el trazado de vías y/o caminos públicos hasta entrar en la urbanización por el extremo más próximo, y ya a partir de ahí seguir los trazos de los nuevos viales.

Para no depender sólo del suministro del pozo del Barranc del Cint, y poder abastecer a este nuevo depósito – que de ahora en adelante denominaremos Depósito del Barranc del Cint- también desde las otras captaciones, debe ejecutarse una conexión (ver plano) con el depósito de Lloletes 1, siempre siguiendo trazados de viales de la propia urbanización y la conexión de este sector con el resto de la ciudad.

Como se ha dicho al principio, este depósito abastecerá a un sector muy amplio, que actualmente los que ya están consolidados funcionan con rebombes, por lo que se ejecutará una conexión (ver plano) desde éste hasta la unión con el resto de la Zona Norte, que ya se ha ido instalando hacia este lugar conforme se iban urbanizando o consolidando zonas o sectores.

Finalmente se indican en el plano futuras posibles conexiones con la ampliación de los Sectores 2 y 3 de la Solana de Alcoi, a urbanizar a continuación del Sector 1 que ahora se informa, no descartando tampoco que esta conexión se ejecutase por el Boulevard que se diseña, siempre que éste tuviese continuidad con el resto de los Sectores.

La información que ahora se indica es general, contemplando los seis puntos imprescindibles para el suministro y ampliación de la Red Municipal de Agua Potable, por lo que la propia red interna del presente Sector 1, los pormenores de estos seis puntos indicados y el resto de cálculos necesarios y precisos para la configuración global de la Red con

estos nuevos condicionantes, serán objeto de un nuevo informe que será remitido a esa unidad en el tiempo más breve posible.

Añadir que dadas las magnitudes del presente Proyecto de Urbanización, una vez con la información global al respecto, deberían mantenerse reuniones con el promotor de las obras para que no quede ningún cabo suelto, y por supuesto que ante cualquier duda al respecto del tema deberán ponerse en contacto con esta Gerència de Medi Ambient.

#### Red de saneamiento

Se deberá aportar anejo con los cálculos hidráulicos justificativos de la red de saneamiento, tanto pluvial, como fecal. La red será separativa en cumplimiento de la Ordenanza Reguladora de vertidos de aguas residuales a la red de alcantarillado, aprobada el sesión Plenaria el 27 de diciembre de 2001 (B.O.P.A. número 64 de 16 de marzo de 2001), no utilizándose imbornales sifónicos.

La red de pluviales verterá directamente en el cauce, en uno o varios puntos, previa solicitud de autorización y concesión de al misma por el Organismo Competente, en este caso la Confederación Hidrográfica del Júcar.

En las obras de urbanización se preverán las acometidas de los futuros edificios a la red general de alcantarillado y a la red de pluviales, teniendo en cuenta que estas conducciones deberán ser lo más perpendicular posible a la fachada del mismo, acometiendo a un pozo de registro, desde arquetas en el interior de la parcela, admitiéndose una acometida común cada dos viviendas solo en las unifamiliares adosadas, perpendicular a la medianera entre ambas.

Vistos los planos 16 y 19 de las redes de aguas residuales y pluviales, estos no indican las direcciones de las aguas, ni definen los puntos de vertido, por lo que no resultan aclaratorias sobre las soluciones adoptadas. Por otro lado, la red de residuales parece insuficiente en las partes bajas de la misma, lo cual quedará aclarado en los cálculos justificativos, siempre teniendo en cuenta que el diámetro mínimo sea de 400 mm

Las tapas y marcos para el pozo de registro al alcantarillado estarán normalizados según UNE-EN 1559-1:1998, dimensiones EN-124 y resistencia clase D-400 para carga de rotura y luz libre de 600 mm, según modelo municipal.

#### R.S.U.

Los puntos de ubicación de los contenedores de residuos sólidos urbanos les serán indicados por la Gerència de Medi Ambient, siendo muy aconsejable, dada la naturaleza residencial de la zona y con el fin de dotar de las mejores condiciones urbanísticas y de confort a la nueva urbanización, instalar sistemas de soterramiento de estos contenedores, cuyas características se les puede facilitar desde los Servicios Técnicos Municipales.

#### Viales

El encintado de aceras se realizará con bordillos de granito de dimensiones aproximadas de 50 x 15 x 30 cm, dejando visto en su colocación, de 12 a 15 cm sobre la rasante de la calzada, con acabado aserrado y flameado, y con el canto exterior biselado de 20 mm de anchura. Dichos bordillos se rebajarán para el paso de vehículos, y para el paso de peatones, con el fin de eliminar barreras arquitectónicas, en las zonas donde sean necesarios. En vados y pasos de peatones se cumplirá la Ordenanza Reguladora de la Accesibilidad en la Ciudad de Alcoy, con especial cuidado en pendientes y cambios de pavimento. El resto de bordillos serán de granito gris y los mismos acabados, según dimensiones de proyecto.

En el puente a construir deberá preverse soportes para tubería de agua potable de funditubo de 400 mm de diámetro.

La situación, orden y profundidad de los servicios urbanos, seguirán las directrices señaladas en los planos adjuntos, no admitiéndose registros de servicios no municipales en las aceras, salvo las arquetas de acometidas de Gas natural.

#### Zonas verdes

En lo referente a las zonas verdes, sus instalaciones, mobiliario, etc., no están suficientemente detalladas en los planos presentados, por lo que se presentará anexo que contemple los siguientes puntos:

- Zonas ajardinadas con especies a implantar, sistemas de riego con valvulería y ordenador de control de riego.

- Mobiliario urbano que deberá ser, preferentemente, el utilizado por el Ayuntamiento de Alcoy.

- El alumbrado público de las zonas ajardinadas, estará formado por columnas de fundición tipo jardín del modelo Alcoi sobre base de hormigón, con luminaria Albani-2 sobre horquilla de suspensión, y lámpara de vapor de sodio de 150 w de potencia, con equipo compuesto de reactancia de doble nivel, arrancador electrónico de superposición, condensador, relés de mando, puesta a tierra y red de equipotencialidad, la red eléctrica se realizará siguiendo los mismos criterios que la del alumbrado público de las calles.

- Las zonas de juegos infantiles cumplirán las Normas UNE-EN 1176 y 1177, debiendo acreditarlo mediante certificado de organismo de acreditación europeo.

Para la elaboración de este anexo, es conveniente contactar con la Inspección de Servicios Municipales para su supervisión.

#### Telefonía y datos

No podrá instalarse registro alguno en las aceras, debiendo preverse estos en calzada, encima del trazado de las redes.

Los cruces de calzada se realizarán perpendicularmente a las fachadas, quedando prohibido los atravesar las intersecciones de las calles buscando su centro, y menos atravesar las isletas como en los planos de redes presentados; las conducciones discurrirán ortogonalmente o paralelas al bordillo.

Respecto a las arquetas de acometida de estas infraestructuras a las viviendas, queda prohibida su ubicación en dominio público, por lo que según el Real Decreto 401/2003, de 4 de abril (B.O.E. número 115, de 14 de mayo), por el que se aprueba el «Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios y de la actividad de instalación de equipos y sistemas de telecomunicación», dispone en su Anexo IV punto 5.1., relativo a especificaciones técnicas mínimas de las edificaciones en materia de telecomunicaciones, que textualmente dice:

«En aquellos casos excepcionales en que, por insuficiencia de espacio en acera o prohibición expresa del organismo competente, la instalación de este tipo de arquetas no fuera posible, se habilitará un punto general de entrada formado por:

a) Registro de acceso en la zona limítrofe de la finca de dimensiones capaces de albergar los servicios equivalentes a la arqueta de entrada; en todo caso, sus dimensiones mínimas serán de 400. 600. 300 mm (altura. anchura. profundidad); o

b) Pasamuros que permita el paso de la canalización externa en su integridad. Dicho pasamuros coincidirá en su parte interna con el registro de enlace, y deberá quedar señalizada su posición en su parte externa.

Será responsabilidad del operador el enlace entre su red de servicio y la arqueta o el punto de entrada general del inmueble.»

#### Mobiliario urbano

Las tapas y marcos para registros serán de fundición dúctil y tendrán las siguientes características:

Las situadas en acera, estarán normalizadas según UNE-EN 1559-1:1998, dimensiones EN-124, clase B-125 para carga de rotura.

Las medidas serán de 400 x 400 mm. para registros de «REG», «LLUM» y en válvulas sectorización de «Aigua». Para acometidas domiciliarias serán de «Aigua» de 250x250 mm, o las que autorice el Servicio de Aguas. Los hidrantes serán de fundición nodular y medidas 730 x 430 mm.

Las tapas y marcos que se sitúan en calzada, para el registro de galería serán de las mismas características, con una resistencia clase D-400 para carga de rotura y luz libre de 600 mm.

En todas las tapas figurará la simbología empleada por el Ayuntamiento de Alcoy para cada tipo de registro.

El resto de mobiliario urbano será del modelo utilizado por el Ayuntamiento, cuyos planos se adjuntan. Todos los elementos estarán pintados color RAL-6009, incluyendo farolas y luminarias.

#### Instalación eléctrica de baja y media tensión

En los planos correspondientes, se ha observado que los centros de transformación se ubican en las zonas verdes de cesión al municipio, por lo que previamente se deberá acordar o autorizar esta ocupación en Junta de Gobierno, ya que para su aceptación por la compañía distribuidora se exige la cesión del uso del terreno, por parte del propietario, el cual debe dar su conformidad.

#### Alumbrado público

Se observa que proyecto de referencia difiere con la normativa municipal en la prescripción de algunos materiales y ejecución de la obra, por lo que se deberán adoptar las siguientes disposiciones:

#### Puntos de luz.-

--Deberán instalarse, según altura e interdistancia de implantación, lámparas de vapor de sodio de alta presión de 100 W. ó 150 W. de elevado rendimiento y larga duración (10.000 lúmenes o 17.500 lúmenes respectivamente y 4 años de vida media).

- La interdistancia de los puntos de luz se aprecia excesiva en algunas zonas, por lo que deberá adecuarse a los cálculos fotométricos específicos de la luminaria a utilizar, a la altura de las columnas y potencia de las lámparas, debiendo observarse los siguientes parámetros mínimos:

Iluminación máxima: e» 70 lux

Iluminación media: e» 45 lux

Uniformidad general: e» 49 %

Uniformidad extrema: e» 77%

- En las intersecciones de calles, por ser los puntos de mayor peligro para el tránsito, deberá incrementarse los anteriores parámetros luminotécnicos en un 10 %

- Para el alumbrado de las aceras del puente deberán utilizarse luminarias con un grado de protección IPW-66 y resistencia mecánica mínima grado 7.

- Para la protección individual del punto de luz, se instalará en la base de las columnas una caja de derivación seccionable para los circuitos de potencia y mando, con fusibles en las fases (potencia y mando) y tubo de cobre en los neutros.

#### Columnas.-

- Todas las columnas de tipo Alcoy serán de fundición férrica nodular y estarán construidas de los segmentos de sección decreciente según especificación del proyecto.

- La resistencia mínima a la tracción de las columnas deberá ser la siguiente:

Columnas de uno, dos o mas brazos, con basamento de hormigón o sin él.

En cabeza: Resistencia a la rotura => 500 Kp.

Prueba de carga = 375 Kp.

En cabeza 1º segmento: Resistencia a la rotura =>1000 Kp.

Prueba de carga = 750 Kp.

Columnas de jardín.

En cabeza: Resistencia a la rotura => 400 Kp.

Prueba de carga = 300 Kp.

- Se deberá aportar certificado del fabricante de que se cumplen dichas resistencias y deberán someterse un mínimo del 10 % de columnas a pruebas de carga.

#### Cimentaciones.-

- Se estará a lo previsto en el proyecto de referencia.

#### Centros de mando.-

- El esquema eléctrico de potencia deberá adaptarse a las prescripciones municipales.

- Los Centros de mando deberán comandar y proteger los puntos de luz instalados en una zona de 150 m. de radio máximo.

Los centros de mando deberán instalarse, distribuidos de tal forma, que queden lo mas próximo posible a su centro de gravedad.

- Cada centro de mando, según se especifica en el proyecto, constará de un mínimo de 4 circuitos independientes de potencia y mando, además de espacio de reserva para otros cuatro.

- En cada centro de mando deberán instalarse, además de lo anterior, dos circuitos auxiliares de reserva (uno trifásico con neutro y uno monofásico).

- En cada calle deberán instalarse un mínimo de dos circuitos trifásicos con neutro independientes (uno por cada acera), que garanticen el funcionamiento del 50 % del alumbrado ante el hipotético fallo de un circuito.

- En el paseo central de la Calle 4, deberán tenderse como mínimo dos circuitos, para alimentar los puntos de luz alternados de cada uno de ellos.

- Deberán instalar a la salida de cada fase de potencia y mando un seccionador fusible.

- El esquema eléctrico de protecciones de la potencia y mando y la maniobra de cada centro de mando deberá adaptarse a la normativa municipal, a cuyo efecto se facilita el correspondiente esquema.

#### Canalizaciones.-

Aceras.- En las aceras la canalización discurrirá según se especifica en el proyecto a una profundidad mínima de 40 cm. En lo concerniente a las arquetas y demás especificaciones, se estará a lo descrito en el proyecto, con la particularidad de que en las arquetas los fondos serán de tierra y estarán provistas de tapa y marco de fundición de tipo normalizado C-125.

Calzadas.- En las calzadas, se estará a lo especificado en el proyecto, con la salvedad del número de tubos, que se ajustará a las especificaciones del REBT-2002.

Por tal motivo deberán colocarse un mínimo de cuatro o tantos tubos como circuitos a pasar mas uno de reserva, optándose por el caso mas favorable.

En las intersecciones de las calles deberán realizarse los cruces de todas las calzadas, a una distancia de 4 m. de las esquinas para previsión de la instalación semafórica futura.

#### Red topográfica municipal

Se deberá respetar la Red Topográfica Municipal, consistente en unos puntos situados en las vías públicas, formados por clavos con cabeza de bronce y texto «Ajt. D'alcoi – Xarxa Local».

Al finalizar las obras deberán presentar alzamiento topográfico digitalizado del sector, con ubicación exacta de los Servicios urbanos e instalaciones realizadas, así como, secciones transversales y longitudinales de las calles.

Como mínimo, en cada cruce de calle se colocará un punto topográfico de estación total del modelo utilizado por el Ayuntamiento (se les facilitará el modelo en la Inspección General de Servicios), de tal forma que estén triangulados con, al menos, tres puntos de la red local y/o de la del nuevo sector, facilitándose listado de las coordenadas x, y, z de estos puntos topográficos certificados por Topógrafo y visado por el correspondiente Colegio Oficial.

#### Prevención de legionelosis

Deberán cumplir con el Decreto 201/2002 de 10 de diciembre, del Consell de la Generalitat «por el que se establecen medidas especiales ante la aparición de brotes comunitarios de legionelosis de origen ambiental», por lo que, según se indica en el Anexo II, punto 1 de Medidas generales de actuación, en su apartado Sexto: «Los riegos en obras para fraguados de hormigón, en movimientos de tierras, baldeos de viarios o actividades similares, se realizarán con agua de la red. En el caso de que exista almacenamiento «in situ» en depósito, deberá renovarse el agua a diario».

Asimismo, les recordamos que el transporte de todo el material procedente de cualquier tipo de obra civil deberá cumplir la reglamentación vigente, debiendo inexcusablemente transportar el material cubierto en su totalidad y en cajas estancas, para que no exista, además, ningún desprendimiento del material transportado.

Ante cualquier circunstancia especial al respecto, podrán ponerse en contacto con la Gerència de Medi Ambient de este Ayuntamiento.

#### Señalización tráfico

La señalización horizontal y vertical del sector la realizará el promotor de acuerdo con las indicaciones de la Policía Local.

Dado que esto se efectúa al finalizar las obras, no puede aprobarse la propuesta presentada en el proyecto, ya que pueden producirse variaciones en la zona que afecta a la distribución del tráfico en el sector.

Por lo expuesto, antes de la señalización, el interesado presentará su propuesta para la revisión y aprobación por parte de la Policía Local.»

Como consecuencia de lo indicado y al amparo de lo dispuesto en el artículo 47.6 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, el adjudicatario de la condición de Agente Urbanizador podrá renunciar a la adjudicación si ésta supone compromisos distintos de los que él ofreció. En este sentido, se le concederá un plazo de 10 días para, a tenor de lo dispuesto en el artículo 84 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se pronuncie al respecto. Transcurrido el mismo se entenderá aceptada aquella adjudicación.

Considerando lo dispuesto en los artículos 44, 45 y 46 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, y artículo 47 de la citada L.R.A.U., que establece que, concluidas las anteriores actuaciones (artículo 46) el Ayuntamiento Pleno puede aprobar el programa definiendo sus contenidos por elección de una alternativa técnica y una proposición entre las presentadas con las modificaciones parciales que estime oportunas. El mismo acuerdo podrá adjudicar motivadamente, la ejecución del programa aprobado en favor de quien hubiera formulado la proposición jurídico-económica y asumido la alternativa técnica más adecuada para ejecutar la actuación.

Se debe aprobar el Programa de Actuación Integrada conformado por Plan Parcial y Proyecto de Urbanización, con las correcciones oportunas.

Al amparo de lo dispuesto en el artículo 38.2 A) de la LRAU, no será preceptivo reiterar el trámite de información pública en un mismo procedimiento, ni aun cuando se introduzcan modificaciones sustanciales en el proyecto, bastando que el órgano que otorgue la aprobación provisional notifique ésta a los interesados personados en las actuaciones.

El órgano competente para la resolución del expediente es el Ayuntamiento Pleno al amparo de lo dispuesto en el artículo 22.2 c) de la Ley 11/1999, de 21 de abril, de modificación de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

De conformidad con el artículo 47.3.i), del mismo texto legal, el acuerdo habrá de ser adoptado con el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación.

- Los tres grupos de la oposición solicitan que el expediente se quede sobre la mesa. Tras la votación, la propuesta se desestima con el voto en contra del Partido Popular y el voto favorable del PSOE, ENTESA y BLOC.

A la vista de lo anterior, de la propuesta del Concejal Delegado de Urbanismo, del dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo, Obras y Servicios, Policía, Tráfico y Seguridad Ciudadana, Vivienda y Medio Ambiente, el Pleno del Ayuntamiento, por mayoría de los señores asistentes, al votar a favor los concejales del Grupo del PP y votar en contra los concejales de los Grupos PSOE, ENTESA y BLOC, acuerda:

Primero.- Aprobar definitivamente la propuesta de la Alternativa Técnica para el desarrollo de la actuación integrada correspondiente a la Unidad de Ejecución del Sector Homologado, Solana 1 de Alcoy, así como los demás documentos que la acompañan, con los cambios y planteamientos introducidos en la parte expositiva de este acuerdo, referentes a la proposición jurídico económica y a la propuesta de convenio urbanístico.

Segundo.- Adjudicar la ejecución del Programa de Actuación Integrada a favor de doña Rosa Esteve Linares, en representación de la Agrupación de Interés Urbanístico de la Unidad de Ejecución del Sector Homologado Solana 1 de Alcoy, debiendo el interesado presentar, el mismo día en que se firme el Convenio Urbanístico aval o fianza por valor del

10% del coste previsto de las obras de urbanización. Se concede a aquél un plazo de diez días desde la recepción de este acuerdo para asumir expresamente los condicionantes impuestos en la proposición jurídico económica, en la propuesta de convenio y en los restantes instrumentos urbanísticos, o renunciar a la condición de Agente Urbanizador.

Tercero.- Resolver las alegaciones de conformidad con lo dispuesto en la parte expositiva de este acuerdo.

Cuarto.- Se deberá de acatar en todos sus términos las medidas de protección impuestas en la Declaración de Impacto Ambiental.

Quinto.- Previo a la presentación del Proyecto de Reparcelación se deberá de analizar las compensaciones que aseguren la participación de la colectividad en las plusvalías generadas por el aumento del aprovechamiento lucrativo derivado de la homologación, dado que los terrenos previamente tenían la consideración de suelo no urbanizable, pasando con la homologación a urbanizables. En dicho Proyecto se deberán de tener en cuenta los servicios urbanos preexistentes.

Sexto.- Dar traslado a la Conselleria de Territorio y Vivienda y publicar la aprobación definitiva, mediante transcripción del acuerdo aprobatorio y de las Normas Urbanísticas, en el Boletín Oficial de la Provincia, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, según la redacción dada por la Ley 39/1994, de 30 de diciembre, previa remisión del expediente al Registro de Programas y Agrupaciones de Interés Urbanístico a que se refiere el artículo 49.2 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística.»

Asimismo, el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 30 de septiembre de 2005, adoptó el siguiente acuerdo:

«Propuesta de rectificación de error material en el Programa de Actuación Integrada de la Solana 1 de Alcoy. Visto bueno a la documentación aportada para dar cumplimiento al acuerdo plenario de aprobación definitiva de 29 de julio de 2005; ordenar la publicación del mencionado instrumento de planeamiento (771.09.00001/05).

Dada cuenta del expediente de referencia y resultando que:

Por doña Rosa Esteve Linares, en representación de Luxender, S.L., se presenta escrito al que acompaña Texto Refundido del Plan Parcial y Texto Refundido del Proyecto de Urbanización, de la Alternativa Técnica al Programa de Actuación Integrada del Sector 1, Solana de Alcoy,

Que, con fecha 29 de julio de 2005 se acordó por el Ayuntamiento Pleno aprobar el mencionado PAI, adjudicando a su vez la condición de Agente Urbanizador a la Agrupación de Interés Urbanístico de la Unidad de Ejecución del Sector Homologado Solana 1 de Alcoy.

Que, la resolución municipal obligaba a los adjudicatarios, en su caso, a la realización de determinadas modificaciones, consecuencia todas ellas, de los informes emitidos por los Servicios Técnicos Municipales y de la estimación de alegaciones presentadas durante el trámite de información pública.

La documentación ahora incorporada por Registro de Entrada, 24.209, de 16 de septiembre, pretende cumplimentar el acuerdo plenario de 29 de julio.

El informe de la Oficina de Arquitectura es favorable al respecto.

El Programa de Vigilancia Ambiental deberá constar en el expediente antes del inicio de las obras de urbanización.

Asimismo, se solicita por el Agente Urbanizador la corrección de error, en acuerdo de referencia, por el que se adjudicaba tal condición a la Agrupación de Interés Urbanístico de la Unidad de Ejecución del Sector Homologado Solana 1 de Alcoy, en lugar de a la mercantil Luxender, S.L.

Consultados los datos obrantes en el expediente y en especial la Escritura de Constitución de la A.I.U., ésta refrenda la Alternativa Técnica de Programa presentada por la mercantil Luxender, S.L., ello al amparo de lo dispuesto en el artículo 50.2B) de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Valenciana.

Con base en lo dicho y en atención a lo dispuesto en el artículo 105.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, se deberá de rectificar aquel error, adjudicando la condición de Agente Urbanizador a Luxender, S.L.

Finalmente, y en relación con la Cláusula Quinta, de la parte dispositiva del acuerdo plenario de 29 de julio, referente, entre otras, a la participación de la colectividad en las plusvalías generadas por el aumento del aprovechamiento lucrativo derivado de la Homologación, se tendrá que modificar, dado que, el Plan Parcial no plantea alteración de los espacios libres, ni desafecta el suelo de destino público previsto por la Homologación, ni aumenta el aprovechamiento lucrativo privado previsto en la misma. Las infraestructuras a realizar servirán a un ámbito mucho mayor que el propio del Sector.

El órgano competente para la resolución del expediente es el Ayuntamiento Pleno al amparo de lo dispuesto en el artículo 22.2 c) de la Ley 11/1999, de 21 de abril, de modificación de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

De conformidad con el artículo 47.3.i), del mismo texto legal, el acuerdo habrá de ser adoptado con el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación.

A la vista de lo anterior, de la propuesta del Concejal Delegado de Urbanismo, del dictamen favorable de la Comisión Informativa de Urbanismo, Obras y Servicios, Policía, Tráfico y Seguridad Ciudadana, Vivienda y Medio Ambiente, el Ayuntamiento Pleno, por mayoría de los veinticuatro señores asistentes, al votar a favor los trece concejales del Grupo PP y votar en contra los siete concejales del Grupo PSOE, los tres concejales del Grupo ENTESA y el concejal del Grupo BLOC, adopta el siguiente acuerdo:

Primero.- Dar por cumplimentados los requisitos impuestos en el acuerdo plenario de 29 de julio de 2005, por el que se aprobaba el Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución del Sector Homologado, Solana 1 de Alcoy y se adjudicaba la condición de Agente Urbanizador.

Segundo.- Rectificar el error advertido en aquella Resolución y adjudicar la condición de Agente Urbanizador a la mercantil Luxender, S.L.

Tercero.- El plano de ubicación de los Centros de Transformación en dominio público es meramente indiciario. La autorización, en su caso, será individualizada.

Cuarto.- En atención a lo prescrito en el acuerdo de 29 de julio, el Programa de Vigilancia Ambiental deberá constar en el expediente antes del inicio de las obras de urbanización.

Quinto.- Modificar la Cláusula Quinta, de la parte dispositiva de aquel acuerdo, dejando sin efecto lo que atañe a la participación de la colectividad en las plusvalías generadas por el aumento de aprovechamiento lucrativo.

Sexto.- Dar traslado a la Conselleria de Territorio y Vivienda y publicar la aprobación definitiva, mediante transcripción del acuerdo aprobatorio y de las Normas Urbanísticas, en el Boletín Oficial de la Provincia, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, según la redacción dada por la Ley 39/1994, de 30 de diciembre, previa remisión del expediente al Registro de Programas y Agrupaciones de Interés Urbanístico a que se refiere el artículo 49.2 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística.»

Posteriormente, el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 27 de enero de 2006, adoptó, el siguiente acuerdo:

« Propuesta de resolución de dos recursos de reposición a la programación del Sector 1 de la Solana de Alcoy. (E/ 771.09.00001/05).

Dada cuenta del expediente de referencia y resultando que:

Mediante acuerdo plenario de 29 de julio de 2005 se resolvió, entre otros, aprobar definitivamente la Alternativa Técnica para el desarrollo del Programa de Referencia. A su

vez, se adjudicaba la ejecución del mismo a doña Rosa Esteve Linares, en representación de la Agrupación de Interés Urbanístico de la UE del Sector Homologado Solana 1 de Alcoy.

En fecha 30 de septiembre de 2005 por el Ayuntamiento Pleno se acuerda, entre otros, rectificar el error advertido sobre la adjudicación del Programa que deberá ser a nombre de la mercantil Luxender, S.L., se admite la documentación refundida y adaptada a la resolución de 29 de julio y se modifica la Cláusula Quinta, de la parte dispositiva de esta última resolución dejando sin efecto lo referente a la participación de la colectividad en las plusvalías generadas por el aumento de aprovechamiento lucrativo.

El día 10 de octubre de 2005 se interponen sendos Recursos de Reposición por doña Margarita Sierra Espinosa y doña Júlia Moltó Linares, en representación de la Colla Ecologista La Carrasca-Ecologistes en Acció.

· Recurso de doña Margarita Sierra Espinosa:  
Solicita que se modifique la Normativa de la Homologación del Sector-1 «La Solana», en el sentido de que no resulta procedente la repercusión de costes o cargas de urbanización a los propietarios de suelo ubicado en los Sectores S-2 y S-3.

Al respecto cabe indicar que el Ayuntamiento de Alcoy no es competente para modificar la Homologación del Sector-1, pues es una atribución autonómica. No obstante en fecha 26 de julio de 2005, el Conseller de Territorio y Vivienda resuelve estimar otro Recurso de Reposición de la Sra. Sierra Espinosa, en siguiente sentido:

«Estimar el recurso de reposición interpuesto por doña Margarita Sierra Espinosa contra la Resolución del Conseller de Territorio y Vivienda, de fecha 17 de enero de 2005, por la que se aprueba definitivamente la Homologación del Sector S-1 «La Solana» y se suspende la tramitación de los Sectores S-2 y S-3, y, en consecuencia, acordar que no resulta procedente en estos momentos la repercusión de los costes de construcción de las obras mencionadas sobre los propietarios de suelo ubicado en los Sectores S-2 y S-3 de la Solana, (...).»

Procede por tanto, modificar las Condiciones de Programación del Plan Parcial del Sector 1, que quedarán del siguiente tenor literal:

«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 y no podrá repercutirse al resto de sectores hasta la efectiva programación de los mismos.»

Se propone estimar parcialmente la alegación.  
Recurso de doña Júlia Moltó Linares, en representación de la Colla Ecologista La Carrasca-Ecologistes en Acció:

1º) Uso ilegal de la Vía Pecuaria.  
La propuesta cumple la Homologación, que fue informada por el departamento de Vías Pecuarias de la Conselleria por lo que no debe ser objeto de discusión en este momento de tramitación de planeamiento.

La Homologación sectorial del ámbito Solana 1 de Alcoy, fue aprobada, por la Comisión Territorial de Urbanismo, tal y como recoge la memoria del Plan Parcial, incluye una serie de determinaciones, cuya lectura contestaría el escrito del alegante. Concretamente con respecto a la materia de Vías Pecuarias establece lo siguiente:

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 Llonganiseru. 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.

· Condiciones de integración y conexión:  
Generales:.....

La red viaria conectará el sector con la calle 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 Consellería de Territorio y Vivienda, en su trazado actual o el que resultare en caso de solicitarse y aprobarse modificación de trazado.»

En conclusión la propuesta de planeamiento parcial no afecta al trazado, respeta lo requerido por Medio Ambiente y recoge explícitamente en el Plan Parcial lo que expresaba el documento de Homologación definitivamente aprobado.

No se contempla ningún uso ilegal para las vías pecuarias afectas por las determinaciones del Plan Parcial y de la Homologación, ya que cumplen las previstas por lo dispuesto en el La Ley 3/1995, de Vías Pecuarias y concretamente en sus Arts. 16 y 17.

De los usos compatibles y complementarios de las vías pecuarias

artículo 16. Usos compatibles. 1. Se consideran compatibles con la actividad pecuaria los usos tradicionales que, siendo de carácter agrícola y no teniendo la naturaleza jurídica de la ocupación, puedan ejercitarse en armonía con el tránsito ganadero. Las comunicaciones rurales y, en particular, el desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícola deberán respetar la prioridad del paso de los ganados, evitando el desvío de éstos o la interrupción prolongada de su marcha. Con carácter excepcional y para uso específico y concreto, las Comunidades Autónomas podrán autorizar la circulación de vehículos motorizados que no sean de carácter agrícola, quedando excluidas de dicha autorización las vías pecuarias en el momento de transitar el ganado y aquellas otras que revistan interés ecológico y cultural. 2. Serán también compatibles las plantaciones lineales, cortavientos u ornamentales, cuando permitan el tránsito normal de los ganados.

Artículo 17. Usos complementarios. 1. Se consideran usos complementarios de las vías pecuarias el paseo, la práctica del senderismo, la cabalgada y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados siempre que respeten la prioridad del tránsito ganadero. 2. Podrán establecerse sobre terrenos de vías pecuarias instalaciones desmontables que sean necesarias para el ejercicio de estas actividades conforme a lo establecido en el artículo 14. Para ello será preciso informe del Ayuntamiento y autorización de la Comunidad Autónoma. 3. Cuando algunos usos en terrenos de vías pecuarias puedan suponer incompatibilidad con la protección de ecosistemas sensibles, masas forestales con alto riesgo de incendio especies protegidas y prácticas deportivas tradicionales, las Administraciones competentes podrán establecer determinadas restricciones temporales a los usos complementarios».

Consecuentemente el uso previsto, que es peatonal y de paso moderado de vehículos, son compatibles con el uso principal de las vías pecuarias.

Se propone desestimar la alegación.

2º) No se respeta el mantenimiento de Barrancos

La actuación respeta los barrancos, cumpliendo lo dispuesto en la Homologación, ya que en todos los puntos de los mismos se garantiza la continuidad, porque en los puntos en los que el viario provoca interrupciones en dichos barrancos, la continuación se garantiza, mediante obras para drenaje de capacidad suficiente, calculadas con un periodo de retorno  $T=500$  años, que han sido incluidas en el Proyecto de Urbanización de la Alternativa Técnica.

Al mismo tiempo se va a realizar un cuidado tratamiento de los barrancos para el mantenimiento e implantación en los mismos de la flora autóctona.

De la lectura del documento de Plan Parcial, redactado conforme al de Homologación se recoge la contestación a lo citado por los recurrentes, porque en el apartado f) del punto 3.1 de la memoria, establece las condiciones medioambientales, que se obliga a cumplir la Alternativa, y que afectan a los barrancos y concretamente dice:

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.

Estas condiciones medioambientales se recogen también en la ficha de gestión del sector.

Se propone desestimar la alegación.

3º) Que las Zonas verdes de la Red Secundaria no tiene la superficie mínima exigida por el RPCV.

La Alternativa Técnica con respecto a las Zonas Verdes ha cumplido con el Reglamento de Planeamiento, habiendo computado a efectos de la Red Secundaria, aquellos que cumplen con los criterios establecidos en el citado Reglamento. El diseño trata de integrarlas con los terrenos colindantes (Barrancos y Áreas definidas por el PORN). Consecuentemente si se cumplen con las superficies mínimas exigidas no es necesaria ninguna otra justificación, además se supera la superficie prevista para las zonas verdes.

Concretamente, y considerando lo dispuesto en el Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, para un IEB de  $0,45 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , se establece la obligación de una cesión del 10% del sector para destinarlo a Zona Verde de la Red Secundaria, por tanto considerando que la superficie sectorial es de  $238.343,16 \text{ m}^2$ , nos resultarían las siguientes cifras:

Cesión 10% para Zona Verde:  $23.834,32 \text{ m}^2$

Cesión propuesta 12,53%:  $29.875,06 \text{ m}^2$

De la superficie afecta a la Zona Verde de la Red Secundaria, son computables, de forma estricta, conforme a lo dispuesto en el artículo 34 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana,  $26.702,80 \text{ m}^2$ . La citada superficie es superior a lo exigido para un IEB de  $0,45 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , por tanto, se supera superficialmente la exigencia de cesiones de zona verde de la red secundaria, con las exigencias de forma y tamaño del RPCV, pero además con el ánimo de cumplir con el mantenimiento de los barrancos se cede otros terrenos anexos, para lograr una superficie total de  $29.875,06 \text{ m}^2$ .

Además, en el área de reparto, se incluye un área de Zona verde de la Red Primaria, de superficie de  $11.919,50 \text{ m}^2$  correspondiente a un estándar de media hectárea por millar previsto de habitantes con un ratio de  $2,76 \text{ hab}/\text{viv}$ .

Se propone desestimar la alegación.

4º) Se incumple la resolución de la Consellería de Territorio y Vivienda que obliga a concentrar en la zona alta del sector y evitar edificaciones por encima de la cota 640.

No existe incumplimiento. Estas cuestiones no eran de carácter obligatorio sino recomendaciones y se ha optado por la ordenación que se consideraba más adecuada, sin que eso implique afección al medio ambiental. La resolución de la Homologación utiliza exactamente el término recomendación en los apuntes de la aprobación. Aun considerando lo anterior se han localizado en las zonas más altas del ámbito suelos dotacionales (Zonas Verdes y Equipamientos), que se combinan con otras parcelas destinadas a viviendas pero sin incumplir ninguna recomendación u obligación de la aprobación de la homologación.

En plano adjunto se hace referencia a los ámbitos de mayor altitud del Área de Reparto, quedando reflejado, que se cumple la obligación impuesta de ubicar los suelos dotacionales en las zonas más alta, ya que las dos parcelas de Equipamiento, la Zona verde de la Red Primaria y otros elementos de la zona verde de la red secundaria se han ubicado en ese entorno, siendo el resto de suelos dotacionales ubicados conforme a una ordenación lógica y normal, y cumpliendo otras obligaciones impuestas, por la Consellería con la aprobación de la Homologación, como son el mantenimiento de los barrancos, creando cauces-zonas verdes.

Con cifras, se aclara el cumplimiento de nuestra propuesta, con respecto a lo dispuesto en la Resolución de la Conselleria, en lo que hace referencia a la ubicación de las dotaciones, porque del entorno ubicado por encima de la cota 640, el 83% de la superficie queda afectada al dominio público, esto es a usos dotacionales, quedando solo un 17 % destinadas al uso residencial, como consecuencia de la necesidad de ubicar otras dotaciones, en cumplimiento de otras previsiones de la Homologación, que han sido recordadas por el recurrente, en áreas de menor altitud.

Se propone desestimar la alegación.

Por otra parte, en el acuerdo plenario de 30 de septiembre de 2005 se modificaba la Cláusula Quinta, de la parte dispositiva del anterior acuerdo de 29 de julio, dejando sin efecto lo referente a la participación de la colectividad en las plusvalías generadas por el aumento de aprovechamiento lucrativo. En este sentido cabe decir que la Resolución de 17 de enero de 2005, del Conseller de Territorio y Vivienda, por la que se aprobaba definitivamente la Homologación del Sector S-1 de la Solana de Alcoy, en el Fundamento de Derecho Tercero incluía el siguiente párrafo: «Se propone la cesión de SNU-Protección forestal y paisajística en continuación de Parque Público propuesto como medida compensatoria del artículo 55.5 de la LRAU, que se concretará en el Programa.»

A raíz de lo anterior, se debe dejar sin efecto el acuerdo Quinto de la resolución plenaria de 30 de septiembre de 2005, debiendo el Agente Urbanizador concretar la cesión de SNU-Protección forestal y paisajística en continuación de Parque Público en cumplimiento del artículo 55.5 de la LRAU.

El órgano competente para la resolución del expediente es el Ayuntamiento Pleno al amparo de lo dispuesto en el artículo 22.2 c) de la Ley 11/1999, de 21 de abril, de modificación de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

De conformidad con el artículo 47.3.i), del mismo texto legal, el acuerdo habrá de ser adoptado con el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación.

A la vista de lo anterior, de la propuesta del Concejal Delegado de Urbanismo, del dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo, Obras y Servicios, Policía, Tráfico y Seguridad Ciudadana, Vivienda y Medio Ambiente, el Ayuntamiento Pleno, por mayoría de los señores asistentes, al votar a favor los trece concejales del Grupo PP, votar en contra los tres del Grupo ENTESA y abstenerse el concejal del Grupo BLOC y los seis concejales presentes del Grupo PSOE, acuerda:

Primero.- Estimar parcialmente el recurso de reposición formulado por doña Margarita Sierra Espinosa, y desestimar el interpuesto por doña Júlía Moltó Linares, en representación de la Colla Ecologista La Carrasca-Ecologistes en Acció, por los motivos indicados en la parte expositiva.

Segundo.- Dejar sin efecto el acuerdo Quinto de la resolución plenaria de 30 de septiembre de 2005, debiendo el Agente Urbanizador concretar la cesión de SNU-Protección forestal y paisajística en continuación de Parque Público, todo ello en cumplimiento del artículo 55.5 de la LRAU.

Tercero.- Dar traslado a la Conselleria de Territorio y Vivienda y publicar la aprobación definitiva, mediante transcripción del acuerdo aprobatorio y de las Normas Urbanísticas, en el Boletín Oficial de la Provincia, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, según la redacción dada por la Ley 39/1994, de 30 de diciembre, previa remisión del expediente al Registro de Programas y Agrupaciones de Interés Urbanístico a que se refiere el artículo 49.2 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística.

Lo que se publica para su conocimiento y efectos oportunos. Contra esta resolución se podrá interponer recurso contencioso administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de dos meses desde el

día siguiente a la publicación de la presente resolución, de conformidad con lo previsto en los artículos 25 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

No obstante, se podrá presentar cualquier otro recurso que estime procedente, advirtiéndose que, en todo caso, la interposición del recurso no paraliza la ejecutividad del presente acuerdo.

Asimismo, se publican como Anexo las Ordenanzas del Plan Parcial.

ANEXO:

8.- Normas urbanísticas

Artículo 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.

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 número 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 máximas 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 artículo 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 m<sup>2</sup> 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 Altas.

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.

### artículo 8.2.- Zona de edificación aislada-pareada

#### 8.2.1.- 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 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 m<sup>2</sup>s y círculo inscrito de diámetro 15 m.

Para vivienda pareada: 600 m<sup>2</sup>s 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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>,

- 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 m<sup>2</sup> 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.

### Artículo 8.3.- Zona de edificación adosada

#### 8.3.1.- 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 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 m<sup>2</sup>s., 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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta, en ADO 14/15 de 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

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.

**Artículo 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 m<sup>2</sup>s., 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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y de 0,148 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> 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.

**Artículo 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 artículo 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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

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.

**Artículo 8.6.- zonas dotacionales**

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

Alcoi, 21 de marzo de 2006.

El Alcalde, Jorge Sedano Delgado.

\*0608880\*

**AYUNTAMIENTO DE ASPE****ANUNCIO**

Acuerdo iniciación de expediente de deslinde de finca municipal.

Por Acuerdo de la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Aspe, en sesión ordinaria celebrada el día 28 de marzo de 2006, se aprobó inicialmente el expediente número 8.005.2004 de deslinde de la finca denominada Parcela número 12 del Polígono número 19, Paraje Morteros, sita en esta localidad, y de propiedad municipal, colindante con las siguientes fincas y propietarios:

NORTE:					
PARAJE	POLÍG.	PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL	TITULAR	SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )
MORTEROS	019	00013	03019A019000130000AI	JOSÉ BRAVO GARCÍA	35.046
CAMINO MORTEROS	019	09001	03019A0190900100000AK	AYUNTAMIENTO DE ASPE	3.418
ESTE:					
PARAJE	POLÍG.	PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL	TITULAR	SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )
MORTEROS	019	00014	03019A019000140000AJ	VICENTE LÓPEZ CERDÁN	1.524
CAMINO MADRIGUERA	019	09002	03019A0190900200000AR	AYUNTAMIENTO DE ASPE	10.760
SUR:					
PARAJE	POLÍG.	PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL	TITULAR	SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )
MORTEROS	019	00011	03019A019000110000AD	MANUEL CREMADES CANDELA	2.750
MORTEROS	019	00015	03019A19000150000AE	MANUEL LÓPEZ MARTÍNEZ	9.276
CAMINO	019	09013	03019A019090130000AU	AYUNTAMIENTO DE ASPE	313
OESTE:					
PARAJE	POLÍG.	PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL	TITULAR	SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )
CAMINO MORTEROS	019	09001	03019A019090010000AK	AYUNTAMIENTO DE ASPE	3.418

Se fija como fecha de inicio de los trabajos de deslinde, el día 27 de junio de 2006 a las 8.15 horas, en el lugar de la finca municipal, esto es Paraje Morteros, Parcela 12 Polígono 19, siempre que dicha fecha sea siguiente a la finalización del plazo de sesenta días hábiles previsto para la publicación del anuncio de deslinde en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante, de no ser así, se realizará en el mismo lugar y a la misma hora tres días después del cómputo de los sesenta días contados desde el día siguiente al de la publicación del anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante.

El expediente estará expuesto al público en la Secretaría del Ayuntamiento durante el plazo de sesenta días, desde su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

Los interesados podrán examinarlo y presentar las reclamaciones que estimen convenientes a la prueba y