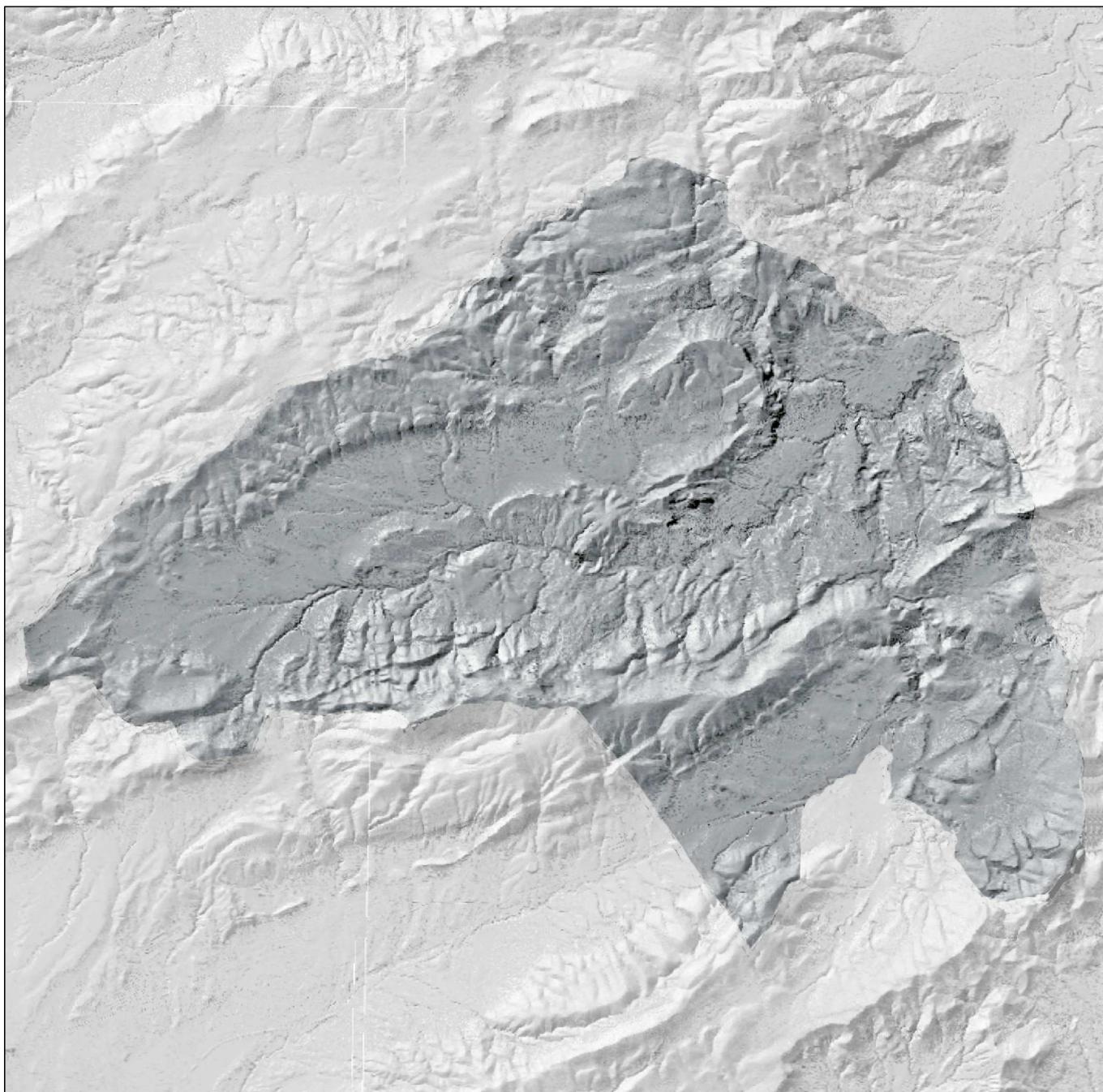




PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

VERSIÓN PRELIMINAR

AJUNTAMENT D'ALCOI



ORDENACIÓN
ORDENACIÓN DEL BIC 'EL MOLINAR'

**VERSIÓN PRELIMINAR DEL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL
DE ALCOY**

ORDENACIÓN DEL BIC 'EL MOLINAR'

CONTENIDO:

MEMORIA INFORMATIVA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN

PLANOS

MEMORIA INFORMATIVA

ORDENACIÓN DEL BIC ‘EL MOLINAR’
MEMORIA INFORMATIVA

ÍNDICE

ORDENACIÓN DEL BIC ‘EL MOLINAR’	i
1. ANTECEDENTES	1
2. OBJETO DEL PLAN.....	1
3. ÁMBITO DE ACTUACIÓN.....	1
4. PLANEAMIENTO VIGENTE.....	2
5. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE EN EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN	3
6. ANÁLISIS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN	5
6.1. Reseña histórica.....	5
6.2. Análisis urbanístico	6
7. CONCLUSIÓN	18

1. ANTECEDENTES

El presente documento se redacta en cumplimiento de lo dispuesto en punto 2 del artículo 34 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat Valenciana, del Patrimonio Cultural Valenciano (D.O.G.V. nº 3.267 de fecha 18-06-1998), modificada por la Ley 5/2007, de 9 de febrero, de la Generalitat.

Según el punto 2 anteriormente referenciado, *“la declaración de un inmueble como bien de interés cultural, determinará para el ayuntamiento correspondiente la obligación de aprobar provisionalmente un plan especial de protección del bien u otro instrumento urbanístico, de análogo contenido, que atienda a las previsiones contenidas en el artículo 39, y remitirlo al órgano urbanístico competente para su aprobación definitiva, en el plazo de un año desde la publicación de la declaración”*.

El conjunto arqueológico-industrial formado por los molinos, batanes y edificios fabriles de los siglos XVIII y XIX asentados en la cuenca alta del río Molinar, la Font del Molinar en la cabecera del barranco de la Batalla, y la red hidráulica que conectaba y abastecía energéticamente a todas estas edificaciones localizadas al sur del núcleo histórico del municipio de Alcoy, fue declarado Bien de Interés Cultural, con la categoría de Conjunto Histórico, a través del Decreto 105/2005, de 3 de junio, del Consell de la Generalitat (D.O.G.V. nº 5.025 de fecha 10-06-2005), previo informe favorable de la Universidad de Valencia y del Consell Valencià de Cultura.

2. OBJETO DEL PLAN

El presente documento forma parte del Plan General Estructural de Alcoy y tiene como objeto la creación de un instrumento urbanístico que permita la regulación patrimonial, urbanística y paisajística de los bienes inmuebles y espacios que integran el BIC 'El Molinar' de Alcoy y su entorno de protección, de modo que, a su vez, permita a las administraciones actuantes ponerlo en valor y tutelar su conservación en el tiempo.

Este documento pretende, por tanto, establecer unas normas de protección y conservación que fomenten las actuaciones públicas y privadas en ese sentido, además de dar cumplimiento al artículo 39 de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano, de forma que *“den respuesta a la finalidad de aquellas provisionalmente establecidas en la declaración [del BIC], regulando con detalle los requisitos a que han de sujetarse los actos de edificación y uso de suelo y las actividades que afecten a los inmuebles y a su entorno de protección”*. Con ello no sólo se pretende frenar el deterioro del patrimonio arquitectónico incluido en la declaración del BIC 'El Molinar' de Alcoy, sino también ponerlo en valor recuperando a su vez la configuración del paisaje que lo rodea.

3. ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito de actuación del presente documento coincide con el *“Área de Afección a Proteger”* definida en la Documentación Gráfica incluida en el Anexo II del Decreto 105/2005, de 3 de junio, del Consell de la Generalitat, por el que se declara Bien de Interés Cultural, con la categoría de Conjunto Histórico, El Molinar de Alcoy (D.O.G.V.

nº 5.025 de fecha 10-06-2005). La descripción incluida en la declaración de BIC de la delimitación de dicha área se transcribe a continuación:

- *Límite norte: sendero que discurre –de oeste a este– desde el camino de les Solsides, junto a una elevación (cota 611,14 m), hasta el río Molinar, pasado el Molí dels Arbres (actual Portamatic, SA.); enlaza con el borde superior del paredón calcáreo denominado El Toscaret, situado en la margen derecha (cota 600 m, en las inmediaciones del Pago de l'Hostalet).*
- *Límite este: desde El Toscaret, sigue en dirección sur por la cota superior o borde del barranco (terrenos del Pago de l'Hostalet), hasta la edificación Pago de Saragossa y sigue por el camino carretero que permite el acceso a dicha finca desde la carretera N-340.*
- *Límite sur: tramo de la carretera N-340, desde la intersección del camino carretero del Pago de Saragossa, en dirección a Alcoy, pasando por el puente denominado de Espinós, hasta el inicio de la carretera de acceso a las galerías de la conducción de agua potable del manantial de El Molinar.*
- *Límite oeste: inicio de la carretera de acceso a las galerías de la conducción de agua potable del manantial de El Molinar, sigue en dirección norte y recorre el camino de les Solsides hasta su unión con el sendero descrito en el linde norte (cota 611,14 m).*

En el ámbito de actuación descrito quedan incluidos tanto los inmuebles históricos referenciados en la declaración del BIC de El Molinar como los restantes inmuebles no catalogados pero igualmente asentados en la cuenca alta del río Molinar. Todos ellos son enumerados y descritos en el apartado 7.2.a) de la presente Memoria Informativa.

La superficie total incluida en el ámbito de la ordenación del BIC 'El Molinar' de Alcoy es de 306.650,89 m²s. La delimitación gráfica de dicho ámbito queda reflejada en los planos que acompañan el presente documento.

4. PLANEAMIENTO VIGENTE

En el momento de redacción del presente documento el planeamiento vigente en el municipio de Alcoy está constituido por el Plan General de Ordenación Urbana aprobado por Resolución de 20 de julio de 1989, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes (D.O.G.V. nº 5.817, de 18 de agosto de 1989). El citado documento se redactó al amparo de lo previsto en el Real Decreto 1.346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, así como de los correspondientes reglamentos que desarrollan esta ley:

- Real Decreto 2.159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Real Decreto 3.288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

- Real Decreto 2.187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

El vigente Plan General se encuentra sometido a un proceso de revisión, siendo los siguientes los hitos más relevantes desde el inicio de dicho proceso:

- Obtención del Documento de Referencia de fecha 16 de junio de 2009.
- Emisión del Informe Ambiental del Plan General según acuerdo de la Comisión de Evaluación Ambiental de fecha 8 de noviembre de 2011.
- Superación de la fase de Concierto Previo según resolución del Director General de Evaluación ambiental y Territorial de 9 de diciembre de 2011.

Los citados documentos e informes tienen como origen la Versión Preliminar del Plan, acompañada de Informe de Sostenibilidad Ambiental y del estudio preliminar de paisaje, los cuales se sometieron a información pública mediante edicto publicado en el DOCV de 14 de abril de 2010.

5. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE EN EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El Plan General de Ordenación Urbana aprobado en 1989 y vigente en el momento de redacción del presente documento clasifica el suelo del ámbito del BIC 'El Molinar' como suelo no urbanizable, incluyéndolo a su vez en la zona de calificación denominada "*de protección de bordes urbanos*", la cual forma parte del suelo no urbanizable de protección especial definido en el planeamiento vigente.

Según el vigente Plan General, la zona de calificación anteriormente referenciada abarca aquellas zonas consideradas más vulnerables a la aparición de edificaciones residenciales o industriales, en concreto las zonas colindantes al núcleo urbano de Alcoy situadas al este, sur –donde se localiza el BIC 'El Molinar'– y oeste del mismo.

En consecuencia, las determinaciones urbanísticas aplicables en la actualidad en todo el ámbito de actuación vienen recogidas en la Normativa Urbanística integrante del Plan General vigente. Dicha Normativa, en su artículo 573, establece para el suelo no urbanizable de protección especial lo siguiente: "*en lo que no se contradiga con las condiciones particulares que para cada categoría de protección se establece (...), son de aplicación para todas ellas las condiciones que se dictan para el suelo no urbanizable de régimen general*", siendo las condiciones particulares del "*suelo no urbanizable de protección de bordes urbanos*" las recogidas en el artículo 574 y citadas a continuación:

1.- *Se prohíben en esta zona los siguientes usos:*

- a) Los campamentos y sus instalaciones asociadas.*
- b) Los vertederos de residuos tipo c) y d) definidos en el art. 561.*
- c) Los industriales.*

2.- *Se prohíbe todo tipo de edificación, excepto la dedicada al entretenimiento y servicio de las obras públicas y los declarados de utilidad pública.*

VERSIÓN PRELIMINAR DEL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE ALCOY
ORDENACIÓN DEL BIC 'EL MOLINAR'
MEMORIA INFORMATIVA

De igual modo, en el ámbito de actuación es de aplicación la “Normativa de protección del Conjunto Histórico” establecida en el Anexo I del Decreto 105/2005, de 3 de junio, del Consell de la Generalitat (D.O.G.V. nº 5.025 de fecha 10-06-2005), por el que se declara Bien de Interés Cultural, con la categoría de Conjunto Histórico, El Molinar de Alcoy, la cual estipula lo siguiente:

Artículo 1:

En tanto en cuanto no sea aprobado el preceptivo Plan Especial de protección y a fin de preservar el paisaje histórico del Conjunto, no se autorizará transformación del terreno, ni edificación alguna para cualquier uso, señalizaciones de tipo publicitario y tala de árboles sin la autorización expresa del organismo competente en materia de medio ambiente y de la Conselleria de Cultura, Educación y Deporte, ni el vertido de residuos.

Se deberá fomentar la repoblación forestal con variedades autóctonas propias del ecosistema protegido.

Artículo 2:

Los usos permitidos serán todos los históricamente asociados al lugar y los que sean compatibles con la puesta en valor y disfrute patrimonial del Conjunto y contribuyan a la consecución de estos fines.

Artículo 3:

Los inmuebles históricos del Conjunto tendrán la consideración de Bienes de Relevancia Local y se incluirán en el Catálogo Urbanístico Municipal. Por su alto valor ambiental y testimonial de unas particulares tipologías que caracterizan el mismo, no podrán ser demolidos, debiendo restaurarse su carácter originario. Sin embargo, el planeamiento especial al que se refiere el artículo 1 de la presente normativa, en atención a dichos criterios, determinará con detalle los valores particulares de cada inmueble y el alcance de las intervenciones permisibles.

Artículo 4:

Lo no regulado en esta normativa se precisará en la autorización previa a que hace referencia el artículo 35 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat, del Patrimonio Cultural Valenciano; dicha autorización se adecuará a los criterios generales previstos en el artículo 39 de la citada Ley y en esta normativa.

Artículo 5:

Todas las intervenciones sobre los inmuebles históricos del Conjunto deben contemplar las cautelas arqueológicas previstas en el artículo 62 de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano. En cualquier caso, las actuaciones arqueológicas deberán ser autorizadas por la Conselleria de Cultura, Educación y Deporte, de acuerdo con el artículo 60 de la misma Ley.

Artículo 6:

La contravención de lo previsto en la presente normativa determinará la responsabilidad de sus causantes en los términos establecidos en la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano y demás leyes que sean de aplicación.

6. ANÁLISIS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

6.1. Reseña histórica

Alcoy es, sin duda, un municipio ligado a la industria desde tiempos remotos gracias, entre otras cosas, a la abundancia de aguas que proporcionaban los ríos que lo atraviesan. Innegablemente, la arraigada tradición industrial del municipio –vinculada principalmente al sector textil y papeler– ha sido la causa de su próspero desarrollo a lo largo del tiempo.

Por otra parte, el carácter vital que la actividad industrial ha supuesto para Alcoy en los últimos dos siglos ha provocado que, a diferencia de otros municipios, el tejido industrial haya pervivido hasta tiempos muy recientes perfectamente entrelazado con el tejido residencial, pues hasta mediados del siglo XX la industria alcoyana se encontraba principalmente localizada en los cauces de los ríos Barxell y Molinar, así como en edificaciones o manzanas del casco antiguo y de la zona de ensanche.

La creación de polígonos industriales en las periferias del núcleo urbano de Alcoy a partir de la mitad del siglo XX supuso el traslado de la actividad industrial lo cual comportó el progresivo abandono de las localizaciones industriales primitivas, principalmente las de los cauces.

Por lo que concierne al presente documento resulta imprescindible centrar la atención en la cuenca del río Molinar y en el papel determinante que éste jugó en la industrialización de Alcoy, pues allí se concentraron un importante número de molinos y batanes hidráulicos que fueron transformándose progresivamente para albergar industrias cada vez más mecanizadas.

A modo de reseña histórica se transcriben a continuación los datos histórico-artísticos y la descripción del paraje de El Molinar incluida en el Decreto 105/2005, de 3 de junio, del Consell de la Generalitat (D.O.G.V. nº 5.025 de fecha 10-06-2005), por el que se declara Bien de Interés Cultural, con la categoría de Conjunto Histórico:

“El topónimo Molinar, o Riu dels Molins, indica la existencia de antiguos molinos harineros y batanes, cuyo origen hay que situarlo en el siglo XV. El caudal permanente y la existencia de fuertes desniveles favorecieron el establecimiento de industrias. El agua, como fuente de energía, condiciona el emplazamiento de la fábrica en el territorio. La energía hidráulica requiere una utilización del agua racional y colectiva mediante una infraestructura compartida (acequias y canales).

La ciudad de Alcoy ofrece uno de los casos paradigmáticos del proceso de industrialización valenciano, cuyos inicios se remontan a la segunda década del siglo XIX, si bien la relevancia y precocidad de las actividades preindustriales –realizadas en batanes de paños– se documentan de forma continuada desde el siglo XV.

Como testimonio de la industrialización alcoyana, la ciudad cuenta con ejemplos notables de edificaciones fabriles, desde los primitivos molinos papeleros y batanes localizados a orillas de los ríos Molinar y Barxell, hasta grandes fábricas de

manufactura combinada que se empiezan a edificar en las primeras décadas del siglo XX, y en las que se realizaba la totalidad del proceso textil.

La localización de las antiguas edificaciones industriales estuvo favorecida y condicionada por la existencia de pequeños cursos de agua que cruzan el término de Alcoy, siendo el río Barxell o Riquer el punto escogido para el establecimiento de molinos papeleros, en su curso alto, y tintes para lanas, en su curso bajo, localizados ya cerca de su unión con el río Molinar, escenario que desde antaño observó una extraordinaria actividad manufacturera en los procesos textiles y papeleros.

La mayoría de los edificios fabriles que se han conservado hasta nuestros días muestran unos patrones constructivos de características similares. Se puede hablar de una tipología: bóvedas en la planta baja o semisótano, pilares de sillares o ladrillos en la planta primera, y planta superior diáfana que deja ver las cerchas articuladas que sustentan la cubierta.

Las chimeneas se incorporan a los edificios paulatinamente, a partir del último tercio del siglo XIX. La primera caldera y chimenea se instaló en el año 1832 en uno de los edificios industriales de las Cinco Muelas o La Riba, localizado en el curso medio de El Molinar. Junto con el empleo de la energía hidráulica, se fueron incorporando otras fuentes de energía: los motores de vapor y los de gas pobre, turbinas hidráulicas y, a partir de los inicios del siglo XX, se incorpora la energía eléctrica. No obstante, algunas ruedas hidráulicas no dejaron de utilizarse incluso en los años 1960.

En el año 1960 existían 56 concesiones de agua en los 20 edificios de El Molinar. Es también a partir de los años 60 cuando ya no es rentable la ubicación de muchas de estas fábricas, por las dificultades de los accesos y comunicaciones. Empiezan a surgir nuevos asentamientos industriales, mejor ubicados y próximos a la población, o en su interior y junto a las vías de comunicación, que ya no precisan de la energía hidráulica.

En la actualidad perdura toda la estructura que conformaba este enclave industrial que se adaptó con gran habilidad a la orografía permitiendo la utilización de la energía hidráulica de una forma racional.”

6.2. Análisis urbanístico

a) Estructura urbana:

La estructura urbana de trazado irregular del Conjunto Histórico de El Molinar de Alcoy viene condicionada, como ya se ha anticipado en el apartado anterior, por la escarpada topografía del entorno sobre el que se asienta, pero sobre todo por la existencia de un importante eje vertebrador: el río Molinar.

La localización de los primitivos molinos harineros y batanes, así como de los edificios fabriles que se construyeron con posterioridad en la cuenca alta y media del río Molinar, responde principalmente a un criterio funcional pues en el momento de su

construcción primaba, por encima de todo, el aprovechamiento del agua del río Molinar y de la energía que ésta era capaz de proporcionar.

Es por ello que las edificaciones anteriormente mencionadas fueron levantadas en aquellos lugares en los que el abastecimiento de agua y energía hidráulica estaba garantizado gracias no solo a los óptimos condicionantes naturales del lugar (abundante caudal y abrupta topografía), sino también a la relevante infraestructura hidráulica construida para canalizar y aprovechar las aguas emanadas del manantial del Molinar, la cual será descrita más adelante.

Sin embargo, las necesidades funcionales de las edificaciones que en su día se erigieron a orillas del río Molinar no fueron las únicas responsables de su localización. Motivos económicos propiciaron la agrupación de diversos edificios entre sí a lo largo del tiempo, pues de esta manera molinos, batanes y fábricas hacían frente –conjunta y proporcionalmente a sus derechos de propiedad sobre el agua– a las cargas económicas derivadas de la construcción y el mantenimiento de la infraestructura hidráulica que daba servicio a sus procesos productivos.

Todo ello dio lugar a un importante asentamiento industrial en el que el agua actuaba como hilo conductor y cuyo paisaje, hoy desvirtuado por el abandono, se caracterizaba por la imponente superposición visual de edificios y chimeneas, consecuencia de la agrupación y el escalonamiento de las distintas edificaciones, muchas de ellas de gran escala debido a la progresiva mecanización de la industria.

▪ **Espacio edificado:**

A continuación se relacionan y describen las edificaciones incluidas en el ámbito de actuación del presente documento, tanto las catalogadas como Bien de Relevancia Local como las no catalogadas.

– Inmuebles Históricos del Conjunto (Bienes de Relevancia Local):

Se trata de las edificaciones catalogadas con rango de Bien de Relevancia Local según el Decreto 105/2005, de 3 de junio, del Consell de la Generalitat (D.O.G.V. nº 5.025 de fecha 10-06-2005), por el que se declara Bien de Interés Cultural, con la categoría de Conjunto Histórico, El Molinar de Alcoy. A continuación se transcribe la descripción incluida en la declaración de BIC para cada una de las edificaciones catalogadas:

· Elemento número 1: **Font del Molinar**

Localización: inicio del barranco de la Batalla.

Fecha de construcción: 1912.

Autor: Josep Abad i Carbonell.

Se trata de un edificio que consta de una cúpula y un cupulín adornado con franjas de vivos colores en los que predominan el ocre y el azul. El cupulín se cierra con una bóveda y además se encuentran ventanas formando arcos de medio punto.

Rodea el edificio una tapia octogonal que consta de una puerta para acceder al interior del manantial. Esta puerta es de medio punto. La piedra de la tapia aparece formando sillería.

Los antecedentes del edificio, que se construyó en 1912, se remontan a 1540, en que se canalizaron las aguas del río Molinar por obra de Melchor Llopis y posteriormente, en 1780, se realizó otra cerca que también era octogonal.

· **Elemento número 3: Molí Nou del Ferro**

Localización: margen izquierda del río Molinar.

Fecha de construcción: finales del siglo XVIII.

Conjunto de dos naves con planta baja y tres pisos altura, con 5 y 9 vanos en los pisos superiores. Está todo el construido con sillares y mampostería, con refuerzos en las esquinas. Tiene vivienda y huerta sobre el margen del río Molinar. Su estructura interior era totalmente de madera con una chimenea adosada a la cara oeste, de fuste cuadrangular, rematada por doble capitel, muy afectado por un incendio de fecha reciente.

La energía utilizada era la hidráulica, era la primera fábrica que recibe el agua de El Molinar.

· **Elemento número 4: Molí del Ferro**

Localización: margen izquierda del río Molinar.

Fecha de construcción: 1779.

Molino papelerero edificado sobre los restos de otro más antiguo, también del mismo nombre. Con las transformaciones pasa de tener de 3 a 4 pilas. Como era habitual en las fábricas de El Molinar, se simultaneaba la fabricación de papel con la textil.

· **Elemento número 5: Fábrica Els Solers**

Localización: margen izquierda del río Molinar.

Fecha de construcción: principios del siglo XIX.

Consta de 3 naves de amplitud y 7 de profundidad en el piso semisótano y 10 en el principal y el segundo, las cuatro últimas naves de esta segunda planta tienen un piso más con cubierta ordinaria y las seis restantes con toda la amplitud del edificio con cimbres de hierro y madera.

Forma parte del conjunto denominado "fàbriques de la primera aigua". En un principio se destinó a la fabricación de papel, transformándose más tarde en una fábrica de hilar y cardar lanas.

· **Elemento número 6: Molí de Tort / Molí de la Figuera**

Localización: margen izquierda del río Molinar.

Fecha de construcción: se tiene noticias de que antes de 1842 funcionaba como batán.

Está anexo al edificio del Molí de la Figuera, con el que comparte el sistema de alimentación, partición y regulación del caudal de las aguas y al que está unido por un lienzo de pared por la cara este.

Consta de semisótano abovedado y tres pisos, ocupando el edificio y los anexos 1.600 metros cuadrados de superficie. La chimenea adosada a la cara sur es de forma cuadrangular, rematada por un capitel y construida con ladrillo.

· **Elemento número 7: Batà de Silvestre**

Localización: margen izquierda del río Molinar.

Fecha de construcción: siglo XIX.

De planta rectangular de dos crujías con cierres de fábrica sillar de piedra tosca. Consta de planta baja y dos alturas. Forma unidad con el Molí de Tort, con el que comparte el sistema de alimentación, partición y regulación del caudal de las aguas, empleando la misma rueda hidráulica que movía los árboles de transmisión.

· **Elemento número 8: Batà de Pastor**

Localización: margen izquierda del río Molinar.

Fecha de construcción: siglo XIX.

Restos de un edificio destinado a la industria textil, que en la actualidad testimonia y dimensiona el antiguo asentamiento.

· **Elemento número 9: Borrera de Sanús**

Localización: margen izquierda del río Molinar.

Fecha de construcción: siglo XIX.

Restos de un edificio que tenía planta octogonal y forma basilical con tres naves laterales y seis longitudinales. La primera planta era en semisótano con bóvedas de aristas menos la última crujía. La chimenea se adosa al muro longitudinal, vinculándose su silueta al edificio como forma representativa de éste.

· **Elemento número 10: Máquina de Graus**

Localización: margen izquierda del río Molinar.

Fecha de construcción: siglo XIX.

Restos de una edificación de actividad textil, que en la actualidad testimonia y dimensiona el antiguo asentamiento.

· **Elemento número 11: Ermita de Nuestra Señora del Pilar**

Localización: margen izquierda del río Molinar.

Fecha de construcción: 1840.

La primitiva ermita, construida en 1769 por los fabricantes de papel y batanes del río Molinar, se localizaba en la margen derecha, frente a la actual ermita. En la mayoría de los edificios industriales de la cuenca de El Molinar se tiene documentada la existencia de una imagen de la Virgen del Pilar, reproducida sobre azulejos y generalmente entronizada en una hornacina, que se sitúa sobre la puerta principal de la fábrica.

El edificio –en estado de ruina muy avanzado– consta de una nave de planta rectangular, cubierta de teja a dos aguas y con una espadaña en la parte posterior; fachada principal con pilastras y molduras (de yeso) de estilo neoclásico y una pequeña hornacina en la zona central superior. En el interior se identifican restos de la decoración pintada de un dosel que enmarca la hornacina para entronizar una imagen de la Virgen del Pilar, que se situaría sobre el altar. Se advierten los restos de un pequeño púlpito.

- **Elemento número 12: Fábrica El Xurro**
*Localización: margen izquierda del río Molinar.
Fecha de construcción: finales siglo XIX.*

El edificio arranca del lecho del río, que define y limita la fachada de tres órdenes verticales de vanos. El primero formado por vanos de medio punto que coinciden con las bóvedas del sótano. El segundo intercala un hueco en cada vano y el tercero se identifica con las terrazas de la zona. Debido a su particular ubicación, su planta esta adaptada al terreno, resultando un edificio de tipología indeterminada que sigue la curva descrita por el río.

- **Elemento número 13: Borrera d’Espí**
*Localización: margen izquierda del río Molinar.
Fecha de construcción: anterior a 1776.*

Edificio de planta lineal de tres crujías con dos niveles, el primero sobre bóvedas de arista y la cubierta a dos aguas, con un área de cubierta de 342 metros cuadrados.

Construida con piedra de sillar, en la fachada sur se añade un porche con pilares de ladrillo.

A modo de resumen se incluye a continuación un extracto de la tabla que consta en el “Informe para la declaración de Bien de Interés Cultural, con categoría de Conjunto Histórico, a favor del denominado conjunto industrial del río Molinar de Alcoy”, realizado por la Comisión de Legado Histórico y Artístico del Consell Valencià de Cultura en el año 2004. De dicha tabla se aportan, entre otros, los datos correspondientes al estado de conservación de cada uno de los Inmuebles Históricos del Conjunto anteriormente referenciados y los datos de titularidad de la propiedad.

VERSIÓN PRELIMINAR DEL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE ALCOY
ORDENACIÓN DEL BIC 'EL MOLINAR'
MEMORIA INFORMATIVA

Edificios industriales en el curso alto del río Molinar (Alcoy)

	Denominación del edificio	Rueda Hidráulica	Chimenea Industrial	Uso Original	Otros Usos	Estado de conservación	Propiedad
1	<i>Font del Molinar</i>	—	—	—	—	<i>Bueno</i>	<i>Pública</i>
3	<i>Molí Nou del Ferro</i>	<i>Sí</i>	<i>Sí</i>	<i>Papel</i>	<i>Textil</i>	<i>Ruina</i>	<i>Privada</i>
4	<i>Molí del Ferro</i>	<i>No</i>	<i>No</i>	<i>Papel</i>	<i>Textil</i>	<i>Ruina</i>	<i>Privada</i>
5	<i>Fábrica Els Solers</i>	<i>Sí</i>	<i>Sí</i>	<i>Harinero</i>	<i>Textil - Papel</i>	<i>Conserva la estructura</i>	<i>Privada</i>
6	<i>Molí de Tort / Molí de la Figuera</i>	<i>Sí</i>	<i>Sí</i>	<i>Papel - Textil</i>	—	<i>Conserva la estructura</i>	<i>Privada</i>
7	<i>Batà de Silvestre</i>	<i>No</i>	<i>No</i>	<i>Textil</i>	—	<i>Ruina</i>	<i>Privada</i>
8	<i>Batà de Pastor</i>	<i>No</i>	<i>No</i>	<i>Textil</i>	—	<i>Ruina</i>	<i>Privada</i>
9	<i>Borrera de Sanus</i>	<i>Sí</i>	<i>Sí</i>	<i>Papel</i>	<i>Textil</i>	<i>Ruina</i>	<i>Privada</i>
10	<i>Máquina de Graus</i>	<i>No</i>	<i>No</i>	<i>Textil</i>	—	<i>Ruina</i>	<i>Privada</i>
11	<i>Ermíta de Nuestra Señora del Pilar</i>	—	—	<i>Religioso</i>	—	<i>Ruina</i>	<i>Privada</i>
12	<i>Fábrica El Xurro</i>	<i>No</i>	<i>No</i>	<i>Textil</i>	<i>Papel</i>	<i>Ruina</i>	<i>Privada</i>
13	<i>Borrera d'Espí</i>	<i>Sí</i>	<i>No</i>	<i>Textil</i>	<i>Textil</i>	<i>Conserva la estructura</i>	<i>Privada</i>

Fuente: Consell Valencià de Cultura.

Tal y como resume la tabla anterior y como se observa in situ, la mayor parte de las edificaciones catalogadas se encuentran en la actualidad en un avanzado estado de deterioro, siendo la Font del Molinar el edificio mejor conservado del Conjunto Histórico.

El absoluto abandono en el que cayeron las edificaciones fabriles tras el cese definitivo de su actividad, a mediados del siglo XX, y sucesos como el incendio que afectó gravemente en 1996 al edificio Molí Nou del Ferro, han acelerado sobremanera el proceso de deterioro en el que se encuentran inmersas.

Cabe destacar que en todo el tiempo transcurrido desde el cese de la actividad industrial tan solo se ha intervenido en un edificio: la fábrica de Els Solers. Para la recuperación de esta fábrica se encargó al arquitecto Ciro M. Vidal Climent la redacción de un proyecto de consolidación y rehabilitación, en base al cual se llevaron a cabo, entre los años 2006 y 2007, una serie de actuaciones consistentes en la limpieza y desescombro de elementos pertenecientes a los forjados y a los muros en ruina, la reconstrucción de las bóvedas caídas y la consolidación de todas las demás, la ejecución de un nuevo forjado para la planta segunda y la reconstrucción de la

cubierta de la fábrica. Sin embargo, las obras previstas en proyecto no se completaron y quedaron pendientes, entre otras, las labores de cerrajería, la instalación de puertas y ventanas, y el acondicionamiento del interior del edificio, el cual pretendía destinarse a albergar un museo industrial.

Hoy en día el edificio vuelve a encontrarse abandonado, algunas de las piezas de su cubierta de teja cerámica rotas como consecuencia de las piedras lanzadas sobre ellas y, como en el resto de edificios históricos a excepción de la Font del Molinar, sin ninguna medida que impida el libre acceso de personas a su interior.

En el resto de edificios históricos fabriles pertenecientes al BIC 'El Molinar' no se ha intervenido, habiendo quedado todos ellos a merced del paso del tiempo.

– Inmuebles no catalogados:

Se trata de las edificaciones no pertenecientes al Conjunto Histórico de El Molinar de Alcoy pero localizadas su entorno de protección. Dicho ámbito, tal y como ha quedado reflejado en el apartado 3 de la presente Memoria Informativa, coincide con el "Área de Afeción a Proteger" definida en la Documentación Gráfica incluida en el Anexo II del Decreto 105/2005, de 3 de junio, del Consell de la Generalitat (D.O.G.V. nº 5.025 de fecha 10-06-2005), por el que se declara Bien de Interés Cultural, con la categoría de Conjunto Histórico, El Molinar de Alcoy.

A continuación se aporta, junto a una breve descripción, la relación de las edificaciones no catalogadas incluidas en el ámbito de actuación. La información al respecto de cada una de las edificaciones no catalogadas proviene de la publicación "Origen y desarrollo de la cuenca industrial del río Molinar de Alcoy" de D. Gilberto Olcina Llorens, y de la tesis doctoral "Arquitectura e industria. Un ensayo tipológico de los edificios fabriles de L'Alcoià" de D. Vicente Manuel Vidal Vidal, así como de las impresiones obtenidas en la visita al lugar.

· **Fábrica de Barceló (La Grande)**

Localización: margen derecha del río Molinar.

Fecha de construcción: siglo XVIII.

Molino papelerero levantado sobre un antiguo batán de planta curvilínea, adaptada al trazado del cauce del río Molinar, de dos crujías de ancho y distribuido en planta baja y dos alturas. La estructura de la planta baja se encuentra resuelta con bóvedas de arista y de cañón.

En la actualidad el edificio primitivo se encuentra adosado a los edificios levantados con posterioridad y que conformaron el Molino Grande de Barceló, el cual en el siglo XIX fue transformado para albergar la maquinaria necesaria para hilar y cardar lanas, mientras que en el siglo XX el edificio albergó una fábrica de paños.

Las fachadas del conjunto se encuentran muy deterioradas y la cubierta parcialmente derruida, no siendo posible acceder libremente al interior del edificio.

· **Fábrica de Oreja**

Localización: margen izquierda del río Molinar.

Fecha de construcción: siglo XIX.

Conjunto de edificios abandonados y derruidos en su mayor parte en la actualidad, los cuales albergaron desde su construcción distintos usos: batán, máquinas de cardar e hilar lana, fábrica de paños, fábrica de fieltros para máquinas de papel continuo y fábrica de tejidos.

Sin duda, es el conjunto de edificaciones en peor estado de conservación de los incluidos en el ámbito de actuación, y tanto en su interior, al que se puede acceder libremente, como en su espacio libre exterior se hallan acumuladas grandes cantidades de residuos textiles y escombros. Esto hace que este conjunto edificado desmerezca por completo al entorno en el que se encuentra ubicado.

· **Fábrica de Barceló (La Pequeña)**

Localización: margen derecha del río Molinar (partida de El Toscar).

Fecha de construcción: siglo XVIII.

Molino papelero de planta lineal de dos por seis crujías, paralelo al cauce del río Molinar, distribuido en semisótano, planta baja y planta alta.

Este edificio se encuentra abandonado en la actualidad, si bien mantiene un aceptable estado de conservación y a diferencia de otros no puede accederse a su interior libremente. En el espacio libre existente entre él y la fábrica de Barceló (La Grande) se constata la existencia de un reducido depósito de coches desguazados.

· **Fábrica de Fernando Vicente (Máquina de Raduán)**

Localización: margen derecha del río Molinar (partida de El Toscar).

Fecha de construcción: alrededor de 1820.

Edificio de planta lineal de tres por seis crujías, paralelo al cauce del río Molinar, distribuido en planta baja y dos alturas y destinado a albergar la maquinaria necesaria para cardar e hilar lana.

Destacan en él, además de su gran escala, las bóvedas de arista que resuelven la estructura de la planta baja y la composición de sus fachadas las cuales aún estando muy deterioradas conservan su aspecto primitivo. La cubierta a dos aguas existente en la actualidad es el resultado de las diversas reformas que ha sufrido el edificio a lo largo del tiempo, estando resuelta a cuatro aguas la cubierta primitiva del edificio. El foso de la rueda hidráulica que proporcionaba energía a la fábrica, adosado a una de las fachadas laterales, se encuentra vacío en la actualidad.

Este edificio se encuentra abandonado y en mal estado de conservación, y tanto en su interior, al cual se puede acceder libremente, como en el espacio

libre inmediato a él se hallan acumuladas grandes cantidades de escombros de obra y residuos.

Fábrica de Los Árboles

Localización: margen derecha del río Molinar.

Fecha de construcción: primeras décadas del siglo XIX.

Antiguo batán al cual se anexiona, en las primeras décadas del siglo XIX, un edificio de planta cuadrada de tres por cuatro crujías, distribuido en planta baja y tres alturas, y destinado a albergar una fábrica de paños. Alrededor de 1887, se construye, adosado también al primitivo batán, un edificio de planta rectangular de siete por tres crujías, distribuido éste en planta baja y dos alturas, y destinado inicialmente a albergar una fábrica de papel continuo, si bien posteriormente alojó actividad textil y otras diversas tras el cese de esta actividad.

Este edificio es, junto a la Font del Molinar, el mejor conservado de los localizados en el ámbito de actuación de la presente ordenación, y lo mismo ocurre con el espacio libre existente en torno a él. Dicho espacio, a diferencia de lo que ocurre en los espacios libres entorno a las restantes edificaciones, se encuentra despejado de toda vegetación invasiva, y libre de escombros y residuos.

La fachada de este edificio destaca por su composición y diseño, mientras que en la parte posterior destacan su chimenea exenta y un pequeño edificio auxiliar, también exento y de planta rectangular, destinado a albergar la sala de motores de la fábrica.

El edificio contaba en su interior con una compleja infraestructura hidráulica destinada a decantar y depurar las aguas sucias provenientes de los procesos productivos de las industrias situadas en el cauce alto del río Molinar, cuyo estado de conservación no se ha podido evaluar al no ser posible acceder a su interior libremente. El edificio contaba además con dos ruedas hidráulicas hoy desaparecidas, cuyos fosos se localizan adosados a las fachadas norte de los dos edificios anexionados al primitivo batán.

▪ **Espacio libre:**

– Red viaria y caminos existentes

Los caminos que recorren el paraje de El Molinar fueron en su día vías de gran tránsito y actividad, pues por ellos transitaban el gran número de trabajadores que diariamente acudían a trabajar a los molinos, batanes y fábricas enclavadas en la cuenca del río Molinar de Alcoy.

Hoy en día las trazas de esas vías de acceso a los edificios del Conjunto Histórico se encuentran completamente desvirtuadas a causa de la vegetación existente y del derrumbe de buena parte de los inmuebles catalogados como BRL, de modo que cuesta hacerse una idea de cómo fueron en su época. Aun así, en el ámbito de actuación de la presente ordenación es posible destacar principalmente dos vías de comunicación: la carretera del Molinar y el camino de Les Solsides.

La carretera del Molinar conecta el núcleo urbano de Alcoy con el ámbito de actuación, llegando hasta los edificios de la fábrica de Los Árboles, la fábrica de Oreja y la fábrica de Barceló (La Grande). Esta vía rodada cuenta con una estrecha calzada asfaltada en la que no existe diferenciación de zonas para los viandantes.

Por su parte, el camino de Les Solsides discurre paralelo al límite oeste del ámbito de actuación, y enlaza con la carretera del Molinar, con la N-340 y con el tramo final del camino del Molinar.

El mencionado camino del Molinar partía del parque de La Glorieta y continuaba por las calles Sant Nicolau y Forn del Vidre, desde donde bajaba al lecho del río. Por la orilla de éste llegaba a la primitiva zona industrial y la atravesaba hasta alcanzar la Font del Molinar. Hoy en día este camino se encuentra interrumpido por la vegetación existente, no siendo posible recorrer la orilla por la que discurre.

– Entorno natural

En el ámbito de actuación existen ambientes diversos en los que se distinguen diferentes clases de vegetación las cuales caracterizan el heterogéneo paisaje del paraje de El Molinar.

Por su notable influencia sobre el estado actual de los inmuebles del conjunto y de los elementos de la red hidráulica, cabe destacar en primer lugar las masas arbóreas localizadas junto al cauce del río Molinar y compuestas principalmente por altos álamos y densos matorrales.

En la actualidad, la frondosa y descontrolada vegetación se ha apoderado del espacio libre existente entre distintos inmuebles, principalmente los considerados históricos, consiguiendo invadir y cubrir buena parte de ellos y ocultando a su vez numerosos elementos pertenecientes a la importante red hidráulica construida en su día para dar servicio a todas las construcciones allí levantadas.

Pero no solo eso, hoy en día el cauce del río Molinar a su paso por el ámbito de actuación se encuentra igualmente invadido por una espesa maleza y, en el entorno de los edificios no catalogados, también por un cañaveral altamente combustible, por lo que es importante tener en cuenta que dicho cauce puede llegar a actuar como un elemento propagador del fuego a lo largo de todo su recorrido, lo cual supone un grave peligro para el patrimonio de El Molinar.

La situación descrita en el párrafo anterior no hace más que evidenciar el hecho de que, tras el cese de la actividad industrial en el paraje de El Molinar, no solo se abandonaron los edificios fabriles, como ya se ha comentado con anterioridad, sino que también se abandonó su entorno natural, contribuyendo de esta manera a la pérdida de calidad paisajística que hoy en día es evidente en las inmediaciones del cauce del río Molinar.

Por otra parte, en las laderas que bordean la margen izquierda del río Molinar la imagen difiere a la perceptible en las orillas del río Molinar, pues en dichas laderas predominan los terrenos destinados a cultivos de secano, olivos principalmente. Estos cultivos se desarrollan en bancales, los cuales salvan las fuertes pendientes facilitando que estas laderas puedan ser utilizadas para el uso agrícola. Además del uso agrícola

predominante, en la margen izquierda del río Molinar se distinguen zonas mucho menos extensas en las que lo que predomina es la vegetación de monte bajo y el arbolado disperso.

Por último, en las laderas adyacentes a la margen derecha del río Molinar, de mayor pendiente que las de la margen izquierda, lo que predomina es el arbolado disperso y la vegetación propia del monte bajo. En este caso, al contrario de lo que sucede en las laderas de la margen izquierda del río, la superficie de suelo dedicada a cultivos agrícolas de secano queda reducida a unos pocos bancales pertenecientes principalmente a fincas de la partida de Pagos. A este lado del río el relieve del terreno apenas ha sido modificado por la mano del hombre.

– Infraestructura hidráulica:

Tal y como ya se ha comentado con anterioridad y según consta en el *“Informe para la declaración de Bien de Interés Cultural, con categoría de Conjunto Histórico, a favor del conjunto industrial del río Molinar de Alcoy”* realizado por la Comisión de Legado Histórico y Artístico del Consell Valencià de Cultura, *“la localización de las antiguas edificaciones industriales estuvo favorecida y condicionada por pequeños cursos de agua que cruzan el término de Alcoy, especialmente en el paraje del Molinar”*. Los importantes desniveles existentes en el terreno de este paraje y el caudal continuo del río Molinar facilitaron la creación de una importante y, en algunos tramos, compleja infraestructura hidráulica capaz de explotar eficientemente los recursos del río y dar así servicio a las construcciones que, como ya se ha dicho, allí se levantaron gracias a las bondades de la topografía y de las aguas emanadas de la Font del Molinar.

La infraestructura hidráulica creada para canalizar el agua del río y aprovechar su potencial energético estaba compuesta por los siguientes elementos: partidores que separaban las aguas que iban destinadas a las construcciones de El Molinar de las destinadas al riego y a la población; azudes de mayor y menor escala que desviaban las aguas a las edificaciones fabriles localizadas en cotas inferiores; y acueductos, canales al aire libre y canales subterráneos que conducían las aguas hasta las ruedas hidráulicas a las que daban movimiento y de las que, en la actualidad, solo de algunas se conservan restos, si bien éstos se encuentran en avanzado estado de deterioro, al igual que buena parte de los restantes elementos que conforman esta infraestructura.

La red hidráulica descrita fue abandonándose progresivamente a medida que se implantaban otras fuentes de energía, cayendo en total desuso a finales del siglo XIX, momento en el que la energía eléctrica era ya la única utilizada para hacer funcionar a las máquinas de las industrias.

Así pues, hoy en día, el antiguo acueducto de El Molinar ha sido transformado en puente peatonal, gran parte de los canales están invadidos por la vegetación y la práctica totalidad de ruedas hidráulicas existentes en la época de mayor apogeo de este paraje ha desaparecido, quedando tan solo como vestigio de ellas su foso vacío, el cual, al menos, da cuenta de su ubicación y de las dimensiones que pudieron tener.

Dado el gran valor arquitectónico de esta importante infraestructura, y a pesar de su pésimo estado de conservación, lo que queda de la red hidráulica descrita forma parte de los inmuebles históricos incluidos en el Decreto 105/2005, de 3 de junio, del Consell de la Generalitat (D.O.G.V. nº 5.025 de fecha 10-06-2005), por el que se declara Bien

VERSIÓN PRELIMINAR DEL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE ALCOY
ORDENACIÓN DEL BIC 'EL MOLINAR'
MEMORIA INFORMATIVA

de Interés Cultural, con la categoría de Conjunto Histórico, El Molinar de Alcoy. A continuación se transcribe la descripción que consta en el decreto de declaración de BIC anteriormente referenciado:

“Las aguas del río Molinar surgen a la superficie a través de un lecho de gravas, con un caudal aproximado de 300 litros/segundo. La formación geológica configura en este punto una falla rellena de arcilla, a modo de dique, que constituye el nivel freático que da origen a la surgencia, captando aguas subterráneas de la cuenca alta.

La fuente de El Molinar ha abastecido de agua a la población de Alcoy desde el año 1421. La primera conducción se realizaba por medio de una acequia descubierta, y en 1848 se edificó un partidor de aguas para la distribución del caudal. El agua destinada a la industria (6/9 partes) circulaba por un canal inicialmente a cielo abierto, posteriormente subterráneo, siendo utilizada para mover las ruedas hidráulicas de los artefactos. Una de las obras de mayor presencia en este primer tramo del río Molinar es un imponente muro de sillar de 20 metros de altura, que fue realizado para consolidar las laderas donde se asientan los edificios que ocupan todavía el área del antiguo Molí del Ferro.

Desde este punto, el agua era conducida mediante una acequia o canal sucesivamente a las ruedas de los molinos que se encuentran en esta margen izquierda.

Cabe entender como parte de esta red los restos físicos y trazas de las conducciones de alimentación y evacuación vinculados al sistema fabril en su conjunto.”

b) Estructura de la propiedad:

A continuación se incluye el listado de las parcelas catastrales incluidas, total o parcialmente, en el ámbito de actuación definido en el presente documento de Ordenación del BIC del Conjunto Histórico de El Molinar de Alcoy.

La división parcelaria –a efectos catastrales– se refleja en el plano de información correspondiente, integrado en la documentación del presente documento.

Referencia Catastral	Polígono	Parcela	Localización	Uso	Superficie Construida (m ²)	Superficie Suelo (m ²)
03009A004000310000YT	4	31	Pagos	Agrario	163	12.159
002100900YH28E0001LD			PD Pagos 22	Residencial	332	174
03009A004000320000YF	4	32	Pagos	Agrario	—	3.853
03009A004000330000YM	4	33	Pagos	Agrario	—	57.837
03009A004000340000YO	4	34	Pagos	Agrario	1.019	30.174
03009A004000370000YD	4	37	Pagos	Agrario	—	32.457
03009A004000670000YK	4	67	Pagos	Agrario	—	61.115
03009A004000680000YR	4	68	Pagos	Agrario	—	17.073

VERSIÓN PRELIMINAR DEL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE ALCOY
ORDENACIÓN DEL BIC 'EL MOLINAR'
 MEMORIA INFORMATIVA

03009A004000690000YD	4	69	Sant Benet Baix	Agrario	—	30.547
03009A004000700000YK	4	70	Pagos	Agrario	—	2.753
03009A004000710000YR	4	71	Pagos	Agrario	(*)	14.707
03009A004000720000YD	4	72	Pagos	Agrario	—	28.340
002101100YH28E0001PD			PD Pagos 31	Industrial	1.975	788
002101300YH28E0001TD			PD Pagos 33	Industrial	3.359	3.359
03009A004000730000YX	4	73	Pagos	Agrario	—	4.378
03009A004000740000YI	4	74	Sant Benet Baix	Agrario	—	40.343
0021003YH2805S0001AY			PD Sant Benet Baix 43 (A)	Residencial	304	156
03009A004000750000YJ	4	75	Sant Benet Baix	Agrario	—	41.122
03009A004000760000YE	4	76	Pagos	Agrario	—	17.409
03009A004000770000YS	4	77	Pagos	Agrario	(*)	10.210
03009A004001080000YZ	4	108	Pagos	Agrario	—	37.926
0001001YH2800N0001GT			PD Sant Benet Baix 44 (A)	Industrial	3.633	2.311

(*) Edificación no contemplada en datos catastrales pero existente en la realidad.

7. CONCLUSIÓN

Sin duda alguna el enclave de El Molinar de Alcoy constituye uno de los mejores ejemplos de patrimonio industrial, tanto de la comarca de L'Alcoià como de la Comunidad Valenciana. Sin embargo, esto no ha impedido que este enclave caiga en el olvido desde el mismo momento en el que los molinos, batanes y fábricas allí emplazadas dejaron de funcionar.

A lo largo de la presente Memoria Informativa se ha hecho constar la actual situación de abandono del paraje de El Molinar, pero también se ha dejado constancia de su gran valor histórico, arquitectónico, arqueológico y paisajístico. Es por ello que debe considerarse fundamental aunar voluntades y esfuerzos para no entregar al olvido este paraje y evitar que los importantes valores que en él se concentran se pierdan o se degraden para siempre.

El magnífico emplazamiento de este enclave y sus posibilidades culturales y económicas son motivos más que suficientes para acometer las acciones necesarias para su puesta en valor y su revitalización.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

ORDENACIÓN DEL BIC ‘EL MOLINAR’
MEMORIA JUSTIFICATIVA

ÍNDICE

1. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN	1
2. ACTUACIONES PROPUESTAS	2
3. CRITERIOS DE ORDENACIÓN	9
4. CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE LA DECLARACIÓN DE BIEN DE INTERÉS CULTURAL.....	10
5. CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE LA LEGISLACIÓN DE PATRIMONIO. ..	12
6. PROPUESTA DE CATÁLOGO	14
7. GESTIÓN URBANÍSTICA	15

1. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Tal y como ha quedado plasmado en el apartado 2 de la Memoria Informativa del presente documento, éste tiene como objeto la creación de un instrumento urbanístico que permita la regulación patrimonial, urbanística y paisajística de los bienes inmuebles y espacios que integran el BIC 'El Molinar' de Alcoy y su entorno de protección, de modo que se permita a las administraciones actuantes no solo ponerlo en valor, sino convertirlo en un foco generador de actividad y, sobre todo, tutelar su conservación en el tiempo.

La presente ordenación asume como objetivo general una de las cuestiones que el Plan General Estructural considera prioritario abordar: la integración del ámbito de la zona histórica industrial de El Molinar, que tiene rango de Bien de Interés Cultural, integrándolo en la ciudad y dotándolo del carácter de espacio cultural representativo de la arqueología industrial de Alcoy.

La integración del paraje de El Molinar con la ciudad de Alcoy, pretendida por el Plan General Estructural, es compatible con otro de los objetivos prioritarios de esta ordenación: el mantenimiento de la estructura urbana y arquitectónica del Conjunto Histórico, así como de las características del paisaje que lo rodea. La presente ordenación considera fundamental este objetivo y lo asume de manera total, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 39 de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano.

Por otra parte, otro de los objetivos generales de la ordenación del BIC 'El Molinar' viene determinado también por otro de los objetivos de la política urbanística planteada por el Plan General Estructural: la protección del patrimonio histórico.

De manera general, y según lo expuesto en el punto 8 del apartado 3.3.3 de la Memoria Justificativa del Plan General Estructural, la protección del patrimonio histórico supone la elaboración de un Catálogo de Protecciones que recoja las muestras más representativas de la arquitectura alcoyana y las proteja con suficiente flexibilidad para que se permitan las obras de adecuación y rehabilitación que aseguren su puesta en uso. El otro sistema para proteger el patrimonio es por vía indirecta, concediendo a los entornos de mayor valor cultural unos aprovechamientos acordes con los existentes como forma para desincentivar las sustituciones indiscriminadas. A lo dicho hay que resaltar el tratamiento del BIC 'El Molinar' con alcance de Plan Especial, de forma que se frene el abandono y deterioro de una zona que constituye una de las principales muestras de la arqueología industrial de la Comunidad Valenciana, y se pueda recuperar mediante una mejora del sistema de accesos y de regeneración del dominio público hidráulico, al margen de establecer una regulación de los usos admisibles que permita su integración en la ciudad.

Además de los objetivos hasta ahora citados, la presente ordenación del BIC 'El Molinar' considera fundamentales los siguientes objetivos particulares:

1. Recuperar el río Molinar como eje vertebrador del Conjunto Histórico.
2. Favorecer las obras de intervención en el patrimonio inmobiliario para paliar los graves efectos del abandono al que se encuentra sometido desde hace

décadas, posibilitando de esta manera la conservación de los inmuebles y la revitalización del Conjunto Histórico.

3. Recuperar, en la medida de lo posible, la importante red hidráulica existente en el ámbito de actuación.
4. Mejorar la accesibilidad rodada al ámbito de actuación manteniendo la estructura viaria tradicional y aprovechando una de las nuevas infraestructuras viarias previstas en el presente Plan General Estructural para facilitar el acceso al Conjunto.
5. Implantar un sistema de estacionamiento en los accesos al ámbito de actuación, integrados con el entorno y conectados con servicios públicos de autobús.
6. Mejorar la accesibilidad peatonal al Conjunto Histórico, adecuando los caminos y senderos tradicionales que recorren el paraje industrial de El Molinar.
7. Favorecer el disfrute social del Conjunto Histórico y de su entorno de protección, delimitando zonas de paseo y estancia adecuadas para los distintos grupos de visitantes, garantizando de este modo el acceso y convivencia de peatones y deportistas.
8. Facilitar la implantación de actividades económicas en el ámbito de actuación compatibles con los valores del entorno.
9. Implantar dotaciones o usos públicos que contribuyan a la rehabilitación de inmuebles y a la pretendida puesta en valor del Conjunto Histórico.
10. Favorecer la conexión peatonal y funcional entre el ámbito de actuación y el futuro Parque Empresarial de Pagos previsto en el presente Plan General Estructural (SI-3).
11. Proteger los valores naturales existentes en el ámbito de actuación, fomentando la puesta en valor de las masas arboladas existentes en el entorno del Conjunto Histórico como elementos configuradores del asentamiento industrial de El Molinar.
12. Mantener los usos agrícolas actualmente desarrollados en el ámbito de actuación.

Los objetivos particulares aquí considerados se concretarán con la propuesta de una serie de actuaciones, las cuales se describen a continuación.

2. ACTUACIONES PROPUESTAS

Para el desarrollo y ejecución de la presente ordenación se propone una serie de actuaciones referentes a la protección del patrimonio, la conservación, puesta en valor y revitalización del Conjunto Histórico de El Molinar, así como la conexión del mismo

con el núcleo urbano de Alcoy y con el futuro Parque Empresarial de Pagos (SI-3), propuesto por el Plan General Estructural.

Sin perjuicio de lo anterior, podrán preverse otras actuaciones en el transcurso de la ejecución de la ordenación del BIC 'El Molinar', siempre que sean coherentes con los objetivos y criterios recogidos en la presente Memoria Justificativa.

Así pues, y teniendo en cuenta que la situación de degradación de buena parte de los elementos que forman parte de este emblemático Conjunto Histórico –símbolo de la industrialización del municipio de Alcoy– supone una dificultad añadida en la consecución de los objetivos considerados, se plantean las siguientes actuaciones:

- Limpieza del entorno:

La limpieza del ámbito de actuación se considera una actuación prioritaria a acometer en aras de la prevención de incendios y de la recuperación, conservación y puesta en valor del ámbito de actuación.

Como ya se ha expuesto en la Memoria Informativa, en la actualidad la vegetación se ha apoderado del cauce de río Molinar, de sus orillas, de buena parte de lo que queda de algunas de las construcciones históricas del conjunto y de los elementos de la red hidráulica. La proliferación excesiva de vegetación no solo ha acelerado el proceso de deterioro de las edificaciones y de los elementos de la red hidráulica, sino que en caso de incendio supone un factor agravante en la propagación del mismo. De igual modo, dicha proliferación excesiva de la vegetación, en este caso en el interior del cauce del río Molinar, dificulta la evacuación efectiva de grandes avenidas de agua durante precipitaciones importantes.

Hoy en día el cauce del río Molinar, a su paso por el ámbito de actuación, se encuentra invadido por una espesa maleza y, en el entorno de los edificios no catalogados, también por un cañaveral altamente combustible, por lo que dicho cauce puede actuar como un elemento propagador del fuego a lo largo de todo su recorrido. Esto, unido a la cantidad de escombros y residuos textiles localizados principalmente junto a lo que en su día fue la fábrica de Oreja, la fábrica de Fernando Vicente y las fábricas de Barceló, convierten a El Molinar en un foco potencial de incendios y de suciedad.

Así pues, la actuación de limpieza del entorno propuesta en la presente ordenación deberá consistir, por una parte, en el desraice, desbroce, poda y tala selectiva de la densa vegetación existente, principalmente en las inmediaciones de los inmuebles históricos y en el cauce de río Molinar a su paso por el ámbito de actuación, y por otra, en la retirada de los escombros y residuos localizados en el interior de los edificios y en los espacios libres colindantes a ellos. Una vez acometidas estas labores de limpieza se procederá a la identificación de las construcciones impropias o ajenas que desvirtuen la imagen del Conjunto Histórico.

Paralelamente a las actuaciones de limpieza del entorno se dotará a la zona de los accesos e infraestructuras necesarios para la correcta utilización y mantenimiento del entorno natural.

Se pretende así mejorar el estado de la cubierta vegetal y de las masas arbóreas existentes en el ámbito de actuación, ordenando y controlando su crecimiento; liberar el cauce del río de toda vegetación para que vuelva a verse fluir el agua y, por último, despejar sus orillas y el entorno de las construcciones existentes, para que estos espacios ahora ocupados por vegetación y, en algunos casos, también por escombros y residuos, vuelvan a ser transitables y puedan ser disfrutados por todos aquellas personas que visiten este paraje industrial.

La limpieza selectiva de las orillas del río Molinar a la que se ha hecho referencia en el párrafo anterior facilitará a su vez la recuperación del trazado del antiguo camino del Molinar, el cual se encuentra interrumpido hoy en día por la frondosa vegetación existente, tal y como se ha hecho constar en la Memoria Informativa del presente documento.

Todo ello sin olvidar que estas labores de limpieza son fundamentales para mejorar la capacidad de desagüe del río, minimizar el riesgo de incendio, y los efectos del mismo en caso de que sucediera, y recuperar gran parte de la infraestructura hidráulica oculta en la actualidad por matorrales y arbustos.

En definitiva, con esta actuación se persigue, por encima de todo, la mejora de la calidad paisajística del Conjunto Histórico; por ello las labores de limpieza de su entorno natural deben completarse con aquellas encaminadas a eliminar aquellos elementos impropios, distorsionantes o inarmónicos, ajenos al paisaje industrial tradicional de El Molinar que lo ensucian y empobrecen. Se debe pretender lograr que la percepción visual del Conjunto sea similar o concordante con la que en su día tuvieron trabajadores y habitantes de Alcoy en la época de mayor apogeo de este enclave industrial. Además, esta actuación de limpieza del entorno resulta también imprescindible para lograr la mejora de la accesibilidad a la que se hará referencia con posterioridad.

- Asegurar la estabilidad de las construcciones:

Al igual que la limpieza del ámbito de actuación, la consolidación de las construcciones existentes es considerada también por la presente ordenación como una actuación prioritaria a acometer en aras de conseguir los objetivos planteados, entre ellos el de paliar los efectos del abandono al que se encuentra sometido desde hace décadas el paraje industrial de El Molinar.

Dada la situación de degradación de buena parte de los inmuebles localizados en el ámbito de actuación, resulta fundamental acometer las labores necesarias para garantizar su estabilidad. Junto a ello, se considera imprescindible procurar las medidas necesarias para impedir el libre acceso de personas al interior de los edificios, protegiéndolas así de cualquier tipo de riesgo relacionado con el estado de conservación de los edificios.

En el caso de los elementos protegidos, la intervención en el patrimonio inmobiliario estará limitada por el nivel de protección en el que sean clasificados, de acuerdo a lo establecido en el Anexo VI de la Ley 5/2014, de 25 de julio, del Consell, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana (LOTUP en adelante).

En el caso de las edificaciones no catalogadas, la presente ordenación permite a sus propietarios, previa obtención de licencia, la demolición de las mismas, siempre y cuando su estado de conservación haga que cualquier otro tipo de intervención sobre ellas no resulte viable a la hora de devolverles las adecuadas condiciones de seguridad, funcionalidad y habitabilidad.

- Obtención de espacios públicos:

Con el fin de revitalizar el ámbito de actuación y favorecer el uso y disfrute del Conjunto Histórico y su entorno, la presente ordenación plantea la obtención del suelo necesario para crear zonas de estancia en torno a la Font de El Molinar, el antiguo acueducto hoy convertido en puente, y el segundo azud localizado junto a la Fábrica dels Solers.

Estos espacios se consideran relevantes dentro del ámbito de actuación, pues se trata de zonas representativas del Conjunto Histórico y presentan condiciones para constituir focos de centralidad en él, asumiendo a su vez funciones de relación social para los visitantes del paraje industrial de El Molinar.

Para convertir los espacios referenciados en puntos de referencia dentro de los itinerarios turísticos principales del municipio de Alcoy se plantean las siguientes actuaciones de adecuación:

· *Adecuación del entorno del antiguo acueducto:*

La superficie total considerada para la adecuación del entorno del antiguo acueducto, hoy convertido en puente, es de 1.370,69 m²s. La delimitación gráfica de esta zona destinada a jardín (PVJ-26) queda reflejada en el plano de ordenación que acompaña el presente documento.

· *Adecuación del entorno de la Font del Molinar:*

La superficie total considerada para la adecuación del entorno de la Font del Molinar es de 2.464,20 m²s. La delimitación gráfica de esta zona destinada a jardín (PVJ-27) queda reflejada en el plano de ordenación que acompaña el presente documento.

El proyecto de urbanización que defina las obras de adecuación de los entornos referenciados será unitario y deberá proporcionar una zona adecuada destinada a la estancia, ocio y esparcimiento de los visitantes del paraje industrial del Molinar. Además, dicho proyecto deberá estar encaminado a garantizar la puesta en valor de los elementos patrimoniales catalogados, preservando los valores culturales e históricos del Conjunto Histórico e integrando a su vez los valores naturales y paisajísticos de su entorno.

Además, de los espacios anteriormente citados se deberán obtener los espacios necesarios para ampliar, regularizar y dar continuidad al camino del Molinar, cuyo trazado se encuentra interrumpido en la actualidad a la altura de la Fábrica de Oreja.

Para la obtención del suelo privado necesario para acometer estas actuaciones, la presente ordenación propone una serie de mecanismos de gestión urbanística, los cuales quedan detallados en el capítulo II.7 de este documento.

- Definición de los actos de edificación y del régimen de usos del suelo y actividades permitidas.

La presente ordenación del BIC 'El Molinar', asumiendo los usos definidos en el Plan General Estructural de Alcoy, habilita instrumentos y procesos de transformación que permiten la adaptación del mismo a la realidad social y económica actual, velando siempre porque éstos no supongan una pérdida de los valores significativos del lugar.

La presente ordenación posibilita la implantación de una serie de actividades económicas en los edificios existentes en el ámbito de actuación, al tiempo que asegura el mantenimiento de la actividad agrícola actualmente desarrollada en él, con la intención de que El Molinar vuelva a ser para Alcoy un lugar generador de actividad y no quede convertido de por vida, y en el mejor de los casos, en un paraje destinado únicamente al uso recreativo.

Así pues, con carácter general y conforme a lo estipulado en las Normas de Urbanización y de Protección de la presente ordenación, en el ámbito de la misma, además del uso recreativo y del mantenimiento del uso agrícola actual, se permiten, entre otros, los usos culturales, administrativos, de alojamiento y de restauración.

Se pretende de esta manera facilitar tanto la implantación de un museo, como la de un centro tecnológico vinculado, por ejemplo, al futuro Parque Empresarial de Pagos propuesto por el Plan General Estructural de Alcoy, un hotel, una residencia de estudiantes universitarios, o bien las oficinas de una empresa. De igual modo, esta ordenación del BIC 'El Molinar' posibilita la implantación de equipamientos, públicos o privados, de interés general en los edificios existentes, previa obtención de los mismos dada su titularidad privada.

Las condiciones de edificación vienen establecidas por las determinaciones específicas señaladas en las Normas de Urbanización y de Protección de la presente ordenación; si bien, brevemente, se puede decir que dichas determinaciones están orientadas a evitar tanto la modificación de alineaciones y las ampliaciones en superficie y altura de las edificaciones existentes en el ámbito de actuación, como la construcción de nuevos edificios en aquellas parcelas que en la actualidad no se encuentran edificadas.

Con el objetivo de preservar la armonía del conjunto edificado se pretende por tanto garantizar el control de las posibles alteraciones del volumen y edificabilidad en el ámbito de actuación, asumiendo que dichas alteraciones, tal y como queda especificado en las Normas Urbanísticas y de Protección, sólo podrán ser admisibles con carácter excepcional y siempre que contribuyan a la conservación general del conjunto. Las condiciones específicas implementadas por la presente ordenación incluyen determinaciones sobre condiciones estéticas, eliminación y atenuación de desajustes formales, definición de materiales y acabados, tratamiento de cubiertas, etc.

- Definición de los criterios de protección de los edificios y elementos de la red hidráulica incluidos en el ámbito de actuación.

Para hacer posible la recuperación y conservación de los edificios y de los elementos pertenecientes a la red hidráulica incluidos en el ámbito de actuación, y en cumplimiento de, entre otros, el artículo 39.g) de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano, se deberá redactar un Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos que incluya todas aquellas construcciones, recintos o elementos, cultural o arquitectónicamente destacados, pertenecientes a El Molinar de Alcoy que deban ser objeto de protección.

Hoy en día los inmuebles del Conjunto Histórico de El Molinar de Alcoy, así como su red hidráulica, están catalogados como Bienes de Relevancia Local. Sin embargo se considera necesario analizar también pormenorizadamente los inmuebles y elementos hidráulicos incluidos en el entorno de protección del Conjunto Histórico, con el fin de que ningún elemento de interés característico del paraje industrial del Molinar quede desprotegido y pueda perderse definitivamente.

En el capítulo 6 “Propuesta de Catálogo” de la presente Memoria Justificativa se desarrolla todo lo relativo al Catálogo de Protecciones a elaborar, mientras que en el capítulo 4 “Catálogo de Protecciones: régimen de protección y tipos de intervención” de las Normas Urbanísticas y de Protección de la ordenación del BIC ‘El Molinar’ quedan reguladas sus determinaciones específicas, entre las que se encuentran las siguientes: niveles de protección, obras de intervención en el patrimonio inmobiliario e intervención administrativa en él.

- Mejora de la accesibilidad al Conjunto Histórico.

El paraje industrial levantado en la cuenca del río Molinar de Alcoy cuenta con buenas comunicaciones de transporte por carretera dada su cercanía a la autovía A-7 y a la N-340, lo cual puede facilitar la atracción de visitantes al Conjunto Histórico. Sin embargo, la cercanía a estas importantes infraestructuras no se traduce en una buena accesibilidad al Conjunto, pues desde la N-340, una vez se abandona la autovía en dirección al núcleo urbano de Alcoy, apenas se percibe el trazado del camino de Les Solsides que en ese punto desciende hacia el entorno de los edificios del Molí de Ferro, del Molí Nou de Ferro y de la fábrica Els Solers. Además, el camino de Les Solsides –en su encuentro con la N-340– no cuenta con señalización informativa alguna que alerte a los conductores y pasajeros al respecto de la ubicación del Conjunto Histórico, al igual que tampoco existe una zona acondicionada expresamente para el estacionamiento de vehículos, ni conexión peatonal con el núcleo urbano de Alcoy que permita a los visitantes acercarse desde él al paraje industrial, pues la N-340 no cuenta con espacio habilitado para viandantes que posibilite la conexión mencionada.

Desde el centro histórico de Alcoy sí que existe conexión rodada y peatonal con el ámbito de actuación a través de la carretera del Molinar y del ya mencionado camino de Les Solsides, respectivamente; sin embargo las características actuales de estas vías no incitan al paseo, ni resultan suficientes para satisfacer las

necesidades derivadas de la implantación de actividades y de la puesta en valor del conjunto.

Así pues, la presente ordenación propone en primer lugar la mejora de las características de estas vías como medio para facilitar la accesibilidad al Conjunto Histórico desde el núcleo urbano del municipio, al tiempo que se aprovecha de los beneficios en cuanto a accesibilidad que generará el nuevo vial de acceso al paraje industrial del Molinar propuesto por el Plan General Estructural. Este vial conectará la avenida de Elche con la carretera del Molinar fuera del ámbito de actuación y, conforme a lo previsto en el Plan General Estructural, contará con zonas habilitadas expresamente para el estacionamiento de vehículos.

En el caso de la carretera del Molinar, la mejora de sus características se traduce principalmente en la modificación de su sección con el fin de habilitar aceras de ancho suficiente como para permitir la cómoda coexistencia del tráfico rodado y peatonal, desde el núcleo urbano hasta el ámbito de actuación.

En el caso del camí de Les Solsides, se propone la adecuación de su firme en todo su recorrido, así como su conexión efectiva con la ampliación del parque de Cantagallet prevista por el Plan General Estructural, de tal modo que sea posible llegar paseando desde dicho parque hasta la Font del Molinar.

Por último, cabe recordar que la actuación de limpieza del entorno a la que se ha hecho referencia con anterioridad, posibilitará la recuperación del trazado del camino del Molinar, el cual partía del parque de La Glorieta y, paralelo al río, atravesaba el enclave industrial hasta llegar a la Font del Molinar. Esta actuación se considera igualmente prioritaria en aras de mejorar la accesibilidad al Conjunto Histórico desde el núcleo urbano del municipio.

- Creación de zonas de aparcamiento

En el ámbito de actuación de la presente ordenación se constata la falta de adecuación de espacios de desahogo para obtener áreas de aparcamiento ordenadas, lo cual se considera conveniente para facilitar el acceso tanto a visitantes ocasionales del Conjunto Histórico como a futuros trabajadores de las empresas e instituciones que opten por instalarse en el emblemático paraje industrial de El Molinar.

En este sentido, el Plan General de Alcoy prevé una dotación de aparcamiento (PCA-1 y PCA-2) en las inmediaciones del ámbito de actuación de la presente ordenación, en la confluencia de la carretera del Molinar con el nuevo vial de acceso al paraje el cual parte de la Avenida de Elche. El objetivo esta actuación es proporcionar a dicho ámbito una zonas de aparcamiento disuasorio capaces de absorber las necesidades de estacionamiento en los momentos de mayor afluencia de personas y fomentar el desplazamiento peatonal a través del ámbito.

No obstante en los espacios libres de los edificios no pertenecientes al Conjunto Histórico se podrán habilitar zonas de aparcamiento para los usuarios y trabajadores de dichos edificios, siempre y cuando éstas se traten adecuadamente y se minimicen los impactos negativos en el entorno.

Las zonas destinadas a aparcamiento disuasorio anteriormente referenciadas cuentan con una superficie total de 3.074,88 m²s y tienen capacidad para 122 plazas de aparcamiento, en las que también queda permitido el estacionamiento de caravanas. La localización de estas zonas de aparcamiento queda reflejada en el plano de ordenación correspondiente.

- Instalación de los servicios urbanos necesarios, en caso de que no existan o se encuentren obsoletos.

La implantación de actividades en el ámbito de actuación para conseguir su revitalización requerirá la renovación de los sistemas de abastecimiento de agua y electricidad, así como la ejecución de un adecuado sistema de saneamiento.

En los proyectos de obras ordinarias y de urbanización en espacios libres o viales, deberán respetarse las condiciones de urbanización que se definen en el Capítulo 7 "Regulación del entorno" de las Normas Urbanísticas y de Protección que acompañan a este documento.

3. CRITERIOS DE ORDENACIÓN

El Plan General Estructural en el que queda incluido este documento de ordenación es fruto de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana vigente y recoge las consideraciones y observaciones efectuadas por la Comisión de Evaluación Ambiental al respecto al Informe Ambiental del Plan General de Ordenación Urbana de Alcoy, y por el Director General de Evaluación Ambiental y Territorial al respecto de la propuesta de Concierto Previo aprobada por el Pleno municipal en fecha 29 de octubre de 2010.

Por lo que respecta a la clasificación del suelo del ámbito de actuación, el presente Plan prevé su clasificación como suelo no urbanizable y lo incluye en una zona afectada por protección arqueológica. Las determinaciones urbanísticas previstas por el presente Plan para este tipo de protección quedan recogidas en el artículo 4.1.4 de sus Normas Urbanísticas, el cual se transcribe a continuación:

1. Se refleja en los planos de ordenación estructural y en el Catálogo de Protecciones. Comprende tanto los yacimientos incluidos en el Inventario de la Generalitat Valenciana como aquellos otros que por su valor arqueológico se han considerado. Asimismo, se aplicará este régimen de especial protección a cualquier otro yacimiento que pudiera aparecer con independencia del tipo de suelo en que se encuentre.

2. En el entorno de vigilancia de los yacimientos se excluyen aquellos usos y actividades que puedan propiciar su menoscabo o su destrucción.

3. El suelo sobre el que se encuentre cualquier yacimiento actualmente inventariado está sujeto a la limitación de que cualquier actuación o licencia municipal sobre él debe contar previamente con informe preceptivo y vinculante del organismo competente en materia de conservación del patrimonio.

4. No necesitarán de licencia municipal de obra las catas o excavaciones arqueológicas directamente promovidas por las Administraciones en cumplimiento de sus fines, bastando para ello con una simple comunicación al Ayuntamiento en la que figure la fecha de inicio, la duración aproximada de la campaña, el nombre del técnico que se haya designado como director de los trabajos y el lugar o institución pública en el que vayan a estar custodiados los posibles hallazgos.

5. La relación pormenorizada de los yacimientos, así como su régimen de protección, viene recogido en el consiguiente apartado del Catalogo de Protecciones del presente Plan General Estructural.

Dado que, como ya se ha dicho, el presente documento de ordenación se elabora de manera simultánea a la redacción del nuevo Plan General Estructural del municipio de Alcoy, se pretende conseguir una total coherencia entre ambos documentos. Así pues, si bien las competencias de cada instrumento urbanístico son específicas, la interrelación entre ambos pretende ser incuestionable.

Por tanto, las determinaciones referentes a la ordenación urbanística son establecidas por el presente Plan General Estructural y asumidas por el presente documento de ordenación, limitándose éste al establecimiento de las determinaciones necesarias para la protección del importante patrimonio existente en el enclave industrial de El Molinar de Alcoy.

En concreto, las determinaciones o exigencias a las que se hace referencia en el párrafo anterior son las definidas en la declaración de Bien de Interés Cultural de este paraje, símbolo de la industrialización alcoyana, y en la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano, las cuales quedan recogidas en los apartados siguientes.

4. CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE LA DECLARACIÓN DE BIEN DE INTERÉS CULTURAL.

Tal y como se ha hecho constar en la Memoria Informativa, el ámbito de actuación del presente documento coincide con el "Área de Afección a Proteger" del BIC 'El Molinar', por lo que en él resulta preceptivo el desarrollo y cumplimiento de las determinaciones establecidas en la "Normativa de protección del Conjunto Histórico", establecida en el Anexo I del Decreto 105/2005, de 3 de junio, del Consell de la Generalitat, por el que se declara Bien de Interés Cultural, con la categoría de Conjunto Histórico, el denominado El Molinar de Alcoy (D.O.G.V. nº 5.025 de fecha 10-06-2005). Dichas determinaciones son las siguientes:

Artículo 1:

En tanto en cuanto no sea aprobado el preceptivo Plan Especial de protección y a fin de preservar el paisaje histórico del Conjunto, no se autorizará transformación del terreno, ni edificación alguna para cualquier uso, señalizaciones de tipo publicitario y tala de árboles sin la autorización expresa del organismo competente en materia de medio ambiente y de la Conselleria de Cultura, Educación y Deporte, ni el vertido de residuos.

Se deberá fomentar la repoblación forestal con variedades autóctonas propias del ecosistema protegido.

Artículo 2:

Los usos permitidos serán todos los históricamente asociados al lugar y los que sean compatibles con la puesta en valor y disfrute patrimonial del Conjunto y contribuyan a la consecución de estos fines.

Artículo 3:

Los inmuebles históricos del Conjunto tendrán la consideración de Bienes de Relevancia Local y se incluirán en el Catálogo Urbanístico Municipal. Por su alto valor ambiental y testimonial de unas particulares tipologías que caracterizan el mismo, no podrán ser demolidos, debiendo restaurarse su carácter originario. Sin embargo, el planeamiento especial al que se refiere el artículo 1 de la presente normativa, en atención a dichos criterios, determinará con detalle los valores particulares de cada inmueble y el alcance de las intervenciones permisibles.

Artículo 4:

Lo no regulado en esta normativa se precisará en la autorización previa a que hace referencia el artículo 35 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat, del Patrimonio Cultural Valenciano; dicha autorización se adecuará a los criterios generales previstos en el artículo 39 de la citada Ley y en esta normativa.

Artículo 5:

Todas las intervenciones sobre los inmuebles históricos del Conjunto deben contemplar las cautelas arqueológicas previstas en el artículo 62 de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano. En cualquier caso, las actuaciones arqueológicas deberán ser autorizadas por la Consellería de Cultura, Educación y Deporte, de acuerdo con el artículo 60 de la misma Ley.

Artículo 6:

La contravención de lo previsto en la presente normativa determinará la responsabilidad de sus causantes en los términos establecidos en la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano y demás leyes que sean de aplicación.

La presente ordenación es coherente con todas las determinaciones contenidas en la declaración de Bien de Interés Cultural, con la categoría de Conjunto Histórico, de El Molinar de Alcoy, e incorpora las medidas suficientes para garantizar la protección de los elementos y construcciones citadas en el texto de dicha declaración, así como para regular los usos y actividades permitidos en ellos y en el ámbito de actuación, tal y como queda reflejado en las Normas Urbanísticas que acompañan a este documento.

Los usos y actividades permitidos por esta ordenación en su ámbito de actuación cumplen con lo establecido en el artículo 2 de la Normativa de Protección del Conjunto Histórico anteriormente citada y, además, resultan conformes con una de las pretensiones de la presente ordenación: convertir, de nuevo, a El Molinar en un foco generador de actividad. Por ello la presente ordenación permite destinar los inmuebles localizados en el paraje industrial de El Molinar a actividades culturales, educativas, administrativas, de investigación, de alojamiento o de restauración, al igual que posibilita la implantación de dotaciones públicas de interés general, siempre y cuando

dichos edificios reúnan las adecuadas condiciones de seguridad, habitabilidad y funcionalidad.

5. CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE LA LEGISLACIÓN DE PATRIMONIO.

Al tener por objeto el presente documento un ámbito de actuación coincidente con el "Área de Afección a Proteger" de un Bien de Interés Cultural con la categoría de Conjunto Histórico –El Molinar de Alcoy–, resulta preceptivo, además de las determinaciones de la declaración de BIC citadas en el apartado anterior, el desarrollo y el cumplimiento de las determinaciones establecidas en la legislación de patrimonio, y más concretamente las establecidas la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano (D.O.G.V. nº 3.267, de fecha 18 de junio de 1998), modificada por la Ley 7/2004, de 19 de octubre, de la Generalitat (D.O.G.V. nº 4.867, de fecha 21 de octubre de 2004) y por la Ley 5/2007, de 9 de febrero, de la Generalitat (D.O.G.V. nº 5.449, de fecha 13 de febrero de 2007).

Las determinaciones a las que se hace referencia en el párrafo anterior quedan recogidas en el artículo 39 de la Ley 5/2007 de modificación de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano si bien, dentro del cumplimiento general de las mismas, se destacan a continuación aquellas que han sido consideradas objetivos específicos de la presente propuesta de ordenación del Conjunto Histórico de El Molinar de Alcoy:

- a) *Se mantendrá la estructura urbana y arquitectónica del conjunto y las características generales del ambiente y de la silueta paisajística. No se permitirán modificaciones de alineaciones, alteraciones de la edificabilidad, parcelaciones ni agregaciones de inmuebles, salvo que contribuyan a la mejor conservación general del conjunto.*
- e) *El planeamiento incentivará operaciones de rehabilitación urbana que faciliten la recuperación residencial del área y de las actividades económicas tradicionales junto con otras compatibles con los valores del conjunto. Propiciará igualmente la implantación, en los edificios y espacios que sean aptos para ello, de aquellas dotaciones y usos públicos que contribuyan a la rehabilitación inmueble y a la puesta en valor y disfrute social del conjunto.*
- f) *El planeamiento tendrá por objeto, con carácter general, la conservación de los inmuebles y su rehabilitación, exceptuando aquellos otros que no se ajusten a los parámetros básicos de las edificaciones tradicionales de la zona y que, por tal razón, se califiquen expresa y justificadamente por el Plan como impropios, distorsionantes o inarmónicos.*
- g) *El Plan Especial deberá contener un Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos que defina los diversos grados de protección y tipos de intervención posibles. El Catalogo, además de incluir los inmuebles cultural o arquitectónicamente destacados, abarcará todos aquellos relacionados con los patrones caracterizadores del conjunto que puedan ser objeto de conservación o rehabilitación.*

VERSIÓN PRELIMINAR DEL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE ALCOY
ORDENACIÓN DEL BIC 'EL MOLINAR'
MEMORIA JUSTIFICATIVA

- h) El planeamiento especial declarará fuera de ordenación aquellas construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a su aprobación que resulten disconformes con el régimen de protección exigido por esta ley, estableciendo el régimen específico de intervención admisible en las mismas.*
- k) El Plan contendrá criterios relativos al ornato de edificios, espacios libres y viales en su relación con la escena o paisaje urbano, de modo que garantice y acreciente sus valores y la percepción de los mismos.*
- l) El Plan prohibirá la publicidad exterior en cualquiera de sus formatos y soportes de fijación (mástiles, vallas, paneles, carteles, lonas, toldos, etc.) así como aquella que utilice medios acústicos, de proyección o de generación de imágenes, salvo la de actividades cívicas, culturales o eventos festivos que, de manera ocasional, reversible y por tiempo limitado puedan ser autorizables a través del procedimiento que se determine. Mediante una regulación estricta sobre presentación, tamaño y ubicación, podrá excepcionarse de tal prohibición la publicidad que se inserte en mobiliario urbano de titularidad o concesión pública.*
- m) El Plan dispondrá que toda instalación urbana eléctrica, telefónica o de cualquier otra naturaleza se canalice subterráneamente, quedando expresamente prohibido el tendido de redes aéreas o adosadas a las fachadas. Las antenas de telecomunicación y dispositivos similares se situarán en lugares en que no perjudiquen la imagen urbana o de parte del conjunto.*

Al igual que ocurre con las determinaciones establecidas en la declaración de Bien de Interés Cultural de El Molinar de Alcoy, la presente ordenación es también coherente con las determinaciones impuestas por la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano, muy especialmente, con las anteriormente señaladas.

Así pues, con el fin específico de cumplir con lo establecido en el apartado a) del artículo 39 de la Ley 5/2007 anteriormente citado, la presente ordenación establece medidas para la conservación del trazado de los caminos, de las alineaciones de los edificios localizados en el ámbito de actuación y de la estructura parcelaria, con el fin de preservar los valores del Conjunto Histórico. En esta misma línea las Normas Urbanísticas y de Protección de la presente ordenación establecen una serie de determinaciones orientadas a evitar ampliaciones en superficie y altura de las edificaciones existentes en el Conjunto Histórico y en su entorno de protección, para así mantener la volumetría original de las edificaciones y, en consecuencia, no desvirtuar la imagen que en su día tuvo el paraje industrial de El Molinar de Alcoy.

Al respecto de lo establecido en el apartado e) del artículo 39 de la Ley 5/2007 anteriormente citado, la presente ordenación propone una serie de actuaciones para incentivar la conservación, restauración, rehabilitación o cualquier otro tipo de intervención que favorezca la protección de los inmuebles y de los elementos de la red hidráulica incluidos en el ámbito de actuación. Las actuaciones referidas quedan detalladas en el apartado 7 "Gestión urbanística" de la presente Memoria Justificativa.

Continuando con la justificación del cumplimiento del apartado e) del artículo 39 de la Ley 5/2007, y conforme a lo ya ha señalado en la justificación del cumplimiento de las determinaciones de la declaración de BIC, la presente ordenación posibilita la

implantación de dotaciones y usos públicos en los inmuebles localizados en el ámbito de actuación, con el fin de revitalizarlo y ponerlo en valor.

En relación al cumplimiento de lo dispuesto en los apartados f), g) y h) y k) del artículo 39 de la Ley 5/2007, cabe recordar que uno de los objetivos prioritarios de la presente ordenación, asumido del Plan General Estructural, es la protección del patrimonio histórico. Al respecto, las Normas Urbanísticas y de Protección que forman parte de la ordenación del BIC 'El Molinar' establecen tanto las determinaciones necesarias para regular, entre otras, las obras de intervención en el patrimonio arquitectónico incluido en dicho paraje, como los criterios por los cuales se considerarán como impropios, distorsionantes o inarmónicos determinados elementos.

Lo referente al Catálogo de Protecciones a elaborar en cumplimiento del artículo 42 de la LOTUP y de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano, queda reseñado en el apartado 6 "Propuesta de Catálogo" del presente documento y regulado en el capítulo 4 "Catálogo de Protecciones: régimen de protección y tipos de intervención" de las Normas Urbanísticas y de Protección de la presente ordenación. Como ya se ha anticipado al principio de este documento, el Catálogo a elaborar para proteger el patrimonio histórico, arqueológico y arquitectónico de El Molinar de Alcoy deberá recoger las muestras más representativas de la arquitectura de este paraje industrial, las cuales deberán ser protegidas con la suficiente flexibilidad para que se permitan en ellas las obras de adecuación y rehabilitación que aseguren su puesta en uso.

Por último, cabe señalar que las condiciones de regulación de la publicidad y de las instalaciones urbanas exigidas por los apartados l) y m) del artículo 39 de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano, quedan también definidas en las Normas Urbanísticas y de Protección de la presente ordenación.

6. PROPUESTA DE CATÁLOGO

Según queda recogido en el apartado 1 del artículo 42 de la LOTUP, *"el catalogo de protecciones es un instrumento de ordenación de ámbito municipal, mediante el cual se determinan aquellos elementos territoriales, espacios o bienes inmuebles que, en razón de sus especiales valores culturales, naturales, paisajísticos u otros, requieren de un régimen de conservación específico y, en su caso, la adopción de medidas cautelares de protección o de fomento y puesta en valor"*.

Por otra parte, el mismo artículo en su apartado 4 establece que *"el catalogo de protecciones diferenciará, al menos tres secciones: patrimonio cultural, patrimonio natural y paisaje (...)"*, mientras que en su apartado 6 especifica que *"a los efectos de la sección de patrimonio cultural, se considera que conforma la ordenación estructural los bienes integrantes del Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano, que incluye los Bienes de Interés Cultural y los Bienes de Relevancia Local"*.

Por tanto, y dado que el objeto del presente documento es la ordenación de un Bien de Interés Cultural, será preceptiva su inclusión en la sección de patrimonio cultural. Del mismo modo, deberán incluirse en dicha sección todas aquellas construcciones, recintos o elementos pertenecientes a El Molinar de Alcoy que deban ser objeto de protección, ya sea esta integral, parcial o ambiental. Las condiciones de estos tres niveles de protección, así como las actuaciones que se pueden realizar sobre los

elementos incluidos en cada uno de ellos, quedan detalladas en el Anexo VI de la LOTUP y recogidas en las Normas Urbanísticas y de Protección que acompañan a este documento de ordenación. La intervención en edificios catalogados queda regulada a través del artículo 190 de la LOTUP.

La documentación que deberá incluir la sección de patrimonio cultural del Catálogo de Protecciones a elaborar será la establecida en el apartado 4 del artículo 42 de la LOTUP. Dicha documentación es la siguiente:

- a) Inventario de elementos y conjuntos potencialmente catalogables; situación y descripción general de los mismos.
- b) Análisis del conjunto, criterios de valoración y selección, criterios de clasificación y tipos de protección e integración en la ordenación territorial y urbanística, criterios de fomento y posibilidades de intervención. Propuesta de catalogación.
- c) Memoria justificativa de la selección efectuada, clasificación y tipos de protección, propuestas normativas y de actuación. Cuadro resumen con los principales datos de la catalogación.
- d) Ficha individualizada de cada elemento y conjunto catalogado, que incluirá su identificación, emplazamiento, descripción, niveles de protección y uso, actuaciones previstas y normativa aplicable; todo ello de acuerdo con los formatos e indicaciones contenidos en el anexo VI de la LOTUP.
- e) Plano general con la situación y el emplazamiento de todos los elementos catalogados.
- f) Determinaciones generales a incorporar en el Plan General Estructural o en los instrumentos de ordenación pormenorizada.

7. GESTIÓN URBANÍSTICA

Por lo que se refiere a la gestión urbanística de la presente propuesta de ordenación del ámbito del BIC 'El Molinar' de Alcoy, cabe señalar que la pertenencia de los terrenos y de los inmuebles incluidos en dicho ámbito a diferentes propietarios, todos ellos privados, supone una dificultad.

La obtención del suelo privado necesario para la creación de la nueva infraestructura de acceso al ámbito de actuación y de nuevos espacios libres que permitan a los visitantes el uso y disfrute del paraje de El Molinar, así como la obtención de los edificios susceptibles de albergar usos dotacionales, podrá llevarse a cabo a través de los siguientes mecanismos de gestión urbanística:

- Inclusión de los terrenos afectados como suelos de red primaria en una o varias de las áreas de reparto discontinuas definidas en el Plan General Estructural en el cual se incluye el presente documento.
- Elaboración de un Convenio entre el Ayuntamiento de Alcoy y los actuales propietarios de los terrenos y/o inmuebles objeto de cesión en el paraje de El Molinar. El Convenio suscrito regulará la permuta de dichos terrenos y/o inmuebles a cambio de inmuebles de propiedad municipal de valor equivalente al valor cedido.

VERSIÓN PRELIMINAR DEL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE ALCOY
ORDENACIÓN DEL BIC 'EL MOLINAR'
MEMORIA JUSTIFICATIVA

- Expropiación forzosa de los terrenos que se precisen para la ejecución de obras públicas y de aquellos inmuebles considerados aptos para ser destinados a usos dotacionales.

Por su parte, la conservación, restauración, rehabilitación o cualquier otro tipo de intervención que favorezca la protección de los inmuebles y elementos de la red hidráulica incluidos en el ámbito de actuación del presente documento podrá ser incentivada por el Ayuntamiento de Alcoy, el cual podrá a su vez instrumentar, entre otras, las siguientes actuaciones:

- Exención o minoración en el pago de las tasas por otorgamiento de licencias de obras que tengan por objeto la reparación o rehabilitación de edificaciones deterioradas.
- Exención o minoración en el pago del impuesto de construcción.
- Exención o minoración en el pago del Impuesto de Bienes Inmuebles a aquellos titulares de actividades económicas que decidan implantarse en el ámbito de actuación.
- Servicio de apoyo técnico gratuito para la redacción de los estudios arqueológicos y la realización de las obras y excavación arqueológica, de tal forma que la intervención arqueológica no tenga costo alguno para los propietarios de las edificaciones que estén obligada a realizarla.

Por otra parte, el Ayuntamiento de Alcoy, en función de su capacidad económica detallada en sus presupuestos anuales, podrá determinar las ayudas que estime convenientes en aras de la conservación y recuperación tanto del patrimonio arquitectónico y arqueológico del BIC 'El Molinar' y de su entorno de protección, como de su importante infraestructura hidráulica y de los espacios libres relevantes incluidos en el ámbito de actuación del presente documento.

Alcoy, marzo de 2015
Por el equipo redactor

Juan Ribes Andreu
Arquitecto

Salvador España Tamayo
Ingeniero de CCP

EQUIPO REDACTOR

Coordinador del equipo

- Juan Ribes Andreu, Arquitecto

Equipo responsable en materia urbanística

Equipo técnico

- Juan Ribes Andreu. Arquitecto
- Alejandro Navarro Maeztu. Arquitecto
- Jorge Mata Falcón. Arquitecto
- Isabel Ferrandis Castillejo. Arquitecta
- Francisco Cardona Caro. Delineante

Equipo jurídico – económico

- Carmen de Juan Puig. Licenciada en Derecho
- Carmen de Olavarrieta Jurado. Licenciada en Derecho
- Ángel Pedroche Adán. Economista
- Guillermo Ribes Boada. Graduado en Administración y Dirección de Empresas

Equipo responsable de las materias sectoriales (estudios específicos, medioambientales y paisajísticos)

- Salvador España Tamayo. Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
- Juan García Torres. Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
- Pilar Bueno Marcilla. Ingeniera Industrial
- Verónica Perales Estiguín. Ingeniera Agrónoma
- Amparo Hernaiz Pérez. Ingeniera Química
- Dionisio Vera Simón. Licenciado en Ciencias Ambientales e Ingeniero Técnico Agrícola.
- M^a Luisa Caro Gutiérrez. Arquitecta Técnica
- Fernando Cotino Villa. Arqueólogo
- Ricardo Martínez López. Delineante
- Isabel Lorente Luján. Administrativa

Coordinación técnica municipal

- Daniel Mullor Sanjosé. Arquitecto Municipal

NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN

ORDENACIÓN DEL BIC ‘EL MOLINAR’ **NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN**

ÍNDICE

Capítulo 1. Disposiciones generales.....	1
Capítulo 2. Instrumentos de desarrollo de la Ordenación del BIC ‘El Molinar’.....	2
Capítulo 3. Régimen general del suelo.....	3
Sección 1ª. Condiciones generales del ámbito de actuación.....	3
Sección 2ª. Deber de conservación.....	4
Sección 3ª. Declaración de ruina.....	5
Capítulo 4. Catálogo de Protecciones: Régimen de protección y tipos de intervención.....	5
Sección 1ª. Principios generales.....	5
Sección 2ª. Niveles de protección.....	6
Sección 3ª. Normas generales de protección comunes a cualquier bien o espacio catalogado.....	8
Sección 4ª. Obras de intervención en el patrimonio inmobiliario.....	9
Sección 5ª. Intervención administrativa en el patrimonio inmobiliario.....	12
Capítulo 5. Regulación de edificaciones no catalogadas incluidas en el entorno de protección del BIC ‘El Molinar’.....	15
Capítulo 6. Regulación de usos y actividades.....	18
Capítulo 7. Regulación del entorno.....	19
Capítulo 8. Regulación de la publicidad.....	23
Capítulo 9. Conservación del patrimonio arqueológico.....	25
Sección 1ª. Grados de protección y régimen de actuaciones.....	25
Sección 2ª. Actuaciones en Áreas de Protección Arqueológica.....	27

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.

Art. 1.1 Ámbito de aplicación

1. El ámbito de aplicación de las presentes normas coincide con el “Área de Afección a Proteger” definida en la Documentación Gráfica incluida en el Anexo II del Decreto 105/2005, de 3 de junio, del Consell de la Generalitat, por el que se declara Bien de Interés Cultural, con la categoría de Conjunto Histórico, El Molinar de Alcoy (D.O.G.V. nº 5.025 de fecha 10-06-2005). Los límites establecidos para dicha Área en el Decreto referenciado son los siguientes:

- *Límite norte: sendero que discurre –de oeste a este– desde el camino de les Solsides, junto a una elevación (cota 611,14 m), hasta el río Molinar, pasado el Molí dels Arbres (actual Portamatic, SA.); enlaza con el borde superior del paredón calcáreo denominado El Toscaret, situado en la margen derecha (cota 600 m, en las inmediaciones del Pago de l’Hostalet).*
- *Límite este: desde El Toscaret, sigue en dirección sur por la cota superior o borde del barranco (terrenos del Pago de l’Hostalet), hasta la edificación Pago de Saragossa y sigue por el camino carretero que permite el acceso a dicha finca desde la carretera N-340.*
- *Límite sur: tramo de la carretera N-340, desde la intersección del camino carretero del Pago de Saragossa, en dirección a Alcoy, pasando por el puente denominado de Espinós, hasta el inicio de la carretera de acceso a las galerías de la conducción de agua potable del manantial de El Molinar.*
- *Límite oeste: inicio de la carretera de acceso a las galerías de la conducción de agua potable del manantial de El Molinar, sigue en dirección norte y recorre el camino de les Solsides hasta su unión con el sendero descrito en el linde norte (cota 611,14 m).*

2. La delimitación gráfica del ámbito objeto de planeamiento es la señalada en el plano de ordenación correspondiente.

Art. 1.2 Objeto

El objeto del presente documento es la ordenación y regulación urbanística del suelo incluido en el ámbito del entorno de protección del BIC ‘El Molinar’ de Alcoy, así como la conservación y rehabilitación de los inmuebles en él comprendidos de acuerdo con la legislación urbanística y de patrimonio vigente.

Art. 1.3 Alcance

1. La presente Ordenación del BIC ‘El Molinar’ de Alcoy constituye el documento regulador del planeamiento urbanístico de desarrollo en el ámbito por él delimitado. Dicho documento regulador complementa, en su ámbito de aplicación, las determinaciones de las Normas Urbanísticas del presente Plan General Estructural en el cual queda incluida la Ordenación del BIC ‘El Molinar’.

2. De acuerdo con lo expresado en el apartado anterior, las actuaciones urbanísticas que pretendan realizarse en el ámbito de aplicación del presente documento se registrarán por las disposiciones de las presentes Normas Urbanísticas y de Protección. En lo no previsto en ellas, se estará a lo dispuesto en las Normas del Plan General Estructural de Alcoy.

Art. 1.4 Obligatoriedad

Las prescripciones de las Normas y de los Planos de la Ordenación del BIC 'El Molinar' de Alcoy son de obligado cumplimiento tanto para la Administración como para los particulares, siendo nulas de pleno derecho las reservas de dispensación.

Art. 1.5 Documentación

1. Los documentos que integran la presente Ordenación del BIC 'El Molinar' de Alcoy son los que se citan a continuación:

- Memoria Informativa.
- Memoria Justificativa.
- Normas Urbanísticas y de Protección.
- Planos de Información.
- Plano de Ordenación.

2. Tienen eficacia normativa las presentes Normas Urbanísticas y el Plano de Ordenación.

CAPÍTULO 2. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN DEL BIC 'EL MOLINAR'.

Art. 2.1 Instrumentos de desarrollo.

La ordenación planteada se considera finalista, sin perjuicio de que se pueda concretar mediante estudios de detalle o proyectos de obra y urbanización en el ámbito de la misma.

Art. 2.2 Ejecución del planeamiento

La ordenación del BIC 'El Molinar' se ejecutará mediante los instrumentos previstos en la legislación urbanística, los cuales deberán ser aprobados por la Administración a la que esté conferida tal competencia, formulándose y tramitándose en conformidad con la misma y debiendo contener los documentos, determinaciones y previsiones que en ella se establezca.

CAPÍTULO 3. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO.

Sección 1ª. Condiciones generales del ámbito de actuación.

Art. 3.1 Clasificación y calificación del suelo.

La presente ordenación del BIC 'El Molinar' abarca exclusivamente suelo no urbanizable, según la clasificación de suelo establecida por el Plan General Estructural de Alcoy en el cual queda incluida la citada ordenación. Este suelo no urbanizable queda incluido a su vez en una zona de protección arqueológica.

Art. 3.2 Bienes incluidos.

1. Dentro del ámbito de aplicación de las presentes ordenanzas se incluyen los inmuebles históricos del Conjunto, catalogados a través del Decreto 105/2005, de 3 de junio, del Consell de la Generalitat, por el que se declara Bien de Interés Cultural, con la categoría de Conjunto Histórico, el denominado El Molinar de Alcoy; los inmuebles no catalogados y las dotaciones públicas: espacios libres, servicios públicos, caminos y red viaria.

2. Para todos estos elementos resulta de aplicación la normativa de carácter general que contienen estas normas, así como la normativa pormenorizada que se cita a continuación en cada caso:

- a) Bienes catalogados: Además de las determinaciones generales de estas normas, resulta de aplicación la normativa pormenorizada contenida en el Capítulo 4 "Catálogo de Protecciones: régimen de protección y tipos de intervención".
- b) Bienes no catalogados: Además de las determinaciones generales de estas normas, resulta de aplicación la normativa pormenorizada contenida en el Capítulo 5 "Regulación de edificaciones no catalogadas incluidas en el entorno de protección del BIC 'El Molinar'".
- c) Espacios libres, servicios públicos, caminos y red viaria: Se estará a lo dispuesto en el Capítulo 7 "Regulación del entorno".

Art. 3.3 Prohibición de elementos de nueva planta.

A fin de preservar el paisaje histórico de El Molinar, no se autorizarán edificaciones de nueva planta, para cualquier uso, en las parcelas no edificadas incluidas en el ámbito de actuación de la presente ordenación.

Art. 3.4 Elementos impropios, distorsionantes o inarmónicos.

1. De acuerdo con lo dispuesto en el apartado 2.f) del artículo 39 de la Ley 5/2007, de 9 de febrero, de la Generalitat, de Modificación de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano, se consideran elementos impropios, distorsionantes o inarmónicos en el ámbito de la presente ordenación aquellos inmuebles, o partes de ellos, que no se ajusten a los parámetros básicos de las edificaciones tradicionales de la zona.

2. En concreto se considerarán elementos impropios, distorsionantes o inarmónicos los inmuebles o elementos que se encuentren en las siguientes situaciones:

- a) Inadecuada situación espacial: Edificios, o partes de ellos, ubicados en lugares o espacios libres públicos que no son compatibles con las determinaciones del régimen urbanístico propuesto por esta ordenación.
- b) Inadecuación volumétrica: Elementos impropios que desconfiguran la tipología volumétrica original del inmueble a través de excesos en partes del mismo (casetas de instalaciones, por ejemplo).
- c) Inadecuación formal: Elementos que por sus características, dimensiones, materiales, forma, textura, color, etc., resultan perturbadores en el ámbito protegido o resultan contradictorios con la normativa de esta ordenación.
- d) Inadecuación funcional. Uso o actividades inadecuados por resultar contrarios al régimen de usos establecido por el nuevo Plan para favorecer la conservación del Bien de Interés Cultural y de los bienes incluidos en su entorno de protección.

3. Los elementos que deban tener esa consideración serán los definidos en las Fichas Pormenorizadas del Catálogo que debe ser elaborado, atendiendo a lo dispuesto en el apartado 2.g) del artículo 39 de la Ley 5/2007, de 9 de febrero, de la Generalitat, de Modificación de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano.

4. De acuerdo con lo dispuesto en el apartado 2.h) del artículo 39 de la Ley 5/2007, de 9 de febrero, de la Generalitat, de Modificación de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano, los elementos que tengan esa consideración en el ámbito de la presente ordenación serán declarados Fuera de Ordenación y su régimen de intervención será el previsto en el Plan de Ordenación Pormenorizada de Alcoy.

Sección 2ª. Deber de conservación.

Art. 3.5 Deber de conservación de inmuebles.

1. Con carácter general los propietarios de inmuebles ubicados dentro del ámbito de actuación de la presente ordenación tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras necesarias para conservar o rehabilitar en ellos las condiciones imprescindibles de habitabilidad o uso efectivo que permitirían obtener la licencia administrativa de ocupación para el destino que les sea propio.

2. Sin perjuicio de lo anterior, los propietarios y poseedores por cualquier título de Bienes de Interés Cultural, Bienes de Relevancia Local o Bienes Catalogados están obligados a conservarlos y a mantener la integridad de su valor cultural.

Sección 3ª. Declaración de ruina.

Art. 3.6 Ruina.

1. Procederá la declaración de ruina de los inmuebles ubicados en el ámbito de actuación de la presente ordenación que se encuentren en las situaciones previstas en el artículo 188 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, del Consell, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana (LOTUP en adelante) o, en su caso, la que establezca la normativa urbanística aplicable en cada momento.

2. Para la declaración de ruina de un edificio se seguirá el procedimiento previsto en la normativa urbanística aplicable, pudiendo el Ayuntamiento adoptar las medidas que estime oportunas para evitar eventuales daños físicos como consecuencia del estado del inmueble.

3. Cuando la declaración de ruina afecte a edificio que se encuentren dentro del ámbito de la presente ordenación que no esté siendo objeto de ningún procedimiento de catalogación o protección, esta declaración implicará para el dueño del edificio la obligación de rehabilitarlo o demolerlo a su elección.

CAPÍTULO 4. CATÁLOGO DE PROTECCIONES: RÉGIMEN DE PROTECCIÓN Y TIPOS DE INTERVENCIÓN.

Sección 1ª. Principios generales.

Art. 4.1 Elementos a incluir en el Catálogo.

1. De acuerdo con lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 42 de la LOTUP, el Catálogo de Protecciones a elaborar deberá diferenciar, al menos, tres secciones: patrimonio cultural, patrimonio natural y paisaje.

2. Los Bienes inmuebles de Interés Cultural que integran el Patrimonio Cultural Valenciano, así como los Bienes de Relevancia Local según su legislación sectorial específica, se incluirán en la sección de patrimonio cultural.

3. Los bienes inmuebles o espacios localizados en el paraje de El Molinar susceptibles de ser incluidos en el Catálogo serán todos aquellos considerados de interés artístico, histórico, arqueológico, etnológico o arquitectónico, los que integran un ambiente característico o tradicional, así como los que se pretenda conservar por su representatividad del acervo cultural común o por razones paisajísticas

4. El Catálogo a elaborar deberá formalizar las políticas públicas de conservación, rehabilitación o protección de los bienes inmuebles o de los espacios de interés incluidos en el ámbito de la presente ordenación.

Art. 4.2 Documentación del Catálogo.

1. La documentación que deberá incluir cada sección del Catálogo de Protecciones será la establecida en el apartado 4 del artículo 42 de la LOTUP, esto es:

- a) Inventario de elementos y conjuntos potencialmente catalogables; situación y descripción general de los mismos.
- b) Análisis del conjunto, criterios de valoración y selección, criterios de clasificación y tipos de protección e integración en la ordenación territorial y urbanística, criterios de fomento y posibilidades de intervención. Propuesta de catalogación.
- c) Memoria justificativa de la selección efectuada, clasificación y tipos de protección, propuestas normativas y de actuación. Cuadro resumen con los principales datos de la catalogación.
- d) Ficha individualizada de cada elemento y conjunto catalogado, que incluirá su identificación, emplazamiento, descripción, niveles de protección y uso, actuaciones previstas y normativa aplicable; todo ello de acuerdo con los formatos e indicaciones contenidos en el anexo VI de la LOTUP.
- e) Plano general con la situación y el emplazamiento de todos los elementos catalogados.
- f) Determinaciones generales a incorporar en el Plan General Estructural o en los instrumentos de ordenación pormenorizada.

2. Tendrán eficacia normativa los siguientes elementos del Catálogo: las fichas de cada elemento, los planos de ordenación y la normativa de aplicación. Carecen de eficacia normativa los restantes documentos.

3. Tendrán rango de ordenación estructural los Bienes de Interés Cultural y los Bienes de Relevancia Local con sus respectivos entornos de protección; la normativa de protección de los citados bienes y las Áreas de Vigilancia Arqueológica.

Sección 2ª. Niveles de protección.

Art. 4.3 Nivel de Protección General Integral

1. Incluye las construcciones, recintos o elementos merecedores de ser conservados íntegramente dado su carácter singular o monumental, o por razones de tipo histórico o artístico, preservando sus características arquitectónicas, botánicas o ambientales originarias.

2. En ellos solo se admitirán obras de restauración y conservación encaminadas al mantenimiento o refuerzo de los elementos estructurales, así como la mejora del estado general o de las instalaciones del inmueble o elemento protegido.

3. No obstante lo dicho en los apartados anteriores, podrán autorizarse:

- a) La reposición o reconstrucción de aquellos cuerpos y huecos primitivos cuando redunden en beneficio del valor cultural del conjunto, utilizando siempre técnicas y soluciones constructivas propias de la época de construcción, en la medida que las condiciones técnicas lo permitan, y recuperando el diseño original, utilizando soluciones de acabados que permitan distinguir las partes reconstruidas de las originales.
- b) Las obras excepcionales de redistribución del espacio interior sin alterar las características estructurales o exteriores del edificio, siempre que ello no desmerezca los valores protegidos ni afecte a elementos constructivos a conservar.

4. Si el Catálogo prohibiera la demolición de elementos concretos, su enumeración se entenderá vinculante aunque no exhaustiva.

Art. 4.4 Nivel de Protección General Parcial

1. Incluye las construcciones, elementos o recintos que deben ser conservados al menos en parte por su valor histórico o artístico, preservando los elementos definitorios de la estructura arquitectónica o espacial y los que presenten valor intrínseco, especialmente la fachada y elementos visibles desde espacios públicos.

2. Podrán autorizarse:

- a) Obras congruentes con los valores catalogados, siempre que se mantengan los elementos definitorios de la estructura arquitectónica o espacial tales como los espacios libres, alturas y forjados, jerarquización de volúmenes interiores, escaleras, el zaguán si lo hubiere, la fachada y demás elementos propios. La concreción de los elementos específicos que objetivan la valoración se recogerá explícitamente en la correspondiente ficha del Catálogo.
- b) La demolición de algunos de los elementos señalados cuando no gocen de protección específica por este Catálogo, ni estén inscritos en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano y sean de escaso valor definitorio del conjunto, o cuando su preservación acarree graves problemas para la conservación del inmueble. En ningún caso podrán ser objeto de demolición la fachada o fachadas principales o características, ni los espacios principales de acceso o distribución interior. Cuando por su estado de conservación sean necesarias demoliciones parciales, se reconstruirá siempre el elemento demolido con idénticas técnicas constructivas y reutilizando los elementos de sillería, cerrajería, materiales cerámicos, carpintería u otros que puedan conservarse y reutilizarse.

Art. 4.5 Nivel de Protección General Ambiental

1. Incluye las construcciones y recintos que, sin presentar en sí mismos y consideradas individualmente, un valor especial, contribuyen a la definición de un ambiente valioso para el paisaje urbano por su belleza, tipismo o carácter tradicional. También los edificios integrados en unidades urbanas que configuren espacios urbanos como calles, plazas o bordes, que deben ser preservados por el valor histórico o ambiental de su imagen o ambiente urbano.

2. No obstante se podrá autorizar:

- a) La demolición de sus partes no visibles desde la vía pública, preservando y restaurando sus elementos propios y acometiendo la reposición del volumen preexistente, respetando el entorno y los caracteres originarios de la edificación.
- b) La reforma de la fachada y elementos visibles desde la vía pública con licencia de intervención para proyecto de fiel reconstrucción, con idénticas técnicas constructivas y reutilizando los elementos de sillería, cerrajería, materiales cerámicos, carpintería u otros que puedan conservarse y reutilizarse, de modo que la actuación contribuya a preservar los rasgos definitorios del ambiente protegido.

Art. 4.6 Nivel de Protección General Tipológica

1. Incluye aquellas construcciones, elementos y recintos el valor de los cuales reside principalmente en sus características tipológicas reflejadas en un tipo de parcelación, los valores dimensionales y de proporción, la disposición determinante de elementos referentes de la construcción, el tipo de parámetros empleados y las condiciones distributivas asociadas a un estilo determinado, el sistema portante, la utilización de determinadas técnicas constructivas o un programa funcional arquetípico.

2. En ellos deberán mantenerse las partes o conceptos que justifican su catalogación en este nivel de protección a través de una restauración tipológica que preserve y revalorice los elementos de interés. Todo ello sin perjuicio de las actuaciones de restauración, consolidación, rehabilitación o de eliminación de elementos impropios que fuera necesario acometer.

Sección 3ª. Normas generales de protección comunes a cualquier bien o espacio catalogado.

Art. 4.7 Limitaciones a la publicidad exterior

- a) No se permite la señalización mediante rótulos y anuncios comerciales o publicitarios más que en la planta baja, situados en el plano de fachada.
- b) La incorporación de rótulos en fachada se desarrollará en los límites definidos por los huecos, dejando libre las jambas entre los mismos y los dinteles o arcos correspondientes.

- c) Los anuncios no ocultarán ningún elemento ornamental o característico de la fachada, y se deberán ajustar y adecuar a las condiciones ambientales, sin que modifiquen sus condiciones de percepción.
- d) Se permiten anuncios en bandera si, en cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera es de 2,50 m y su saliente máximo es de 0,60 m. Estos rótulos podrán ser banderolas, metálicos, pintados, grabados o troquelados; prohibiéndose cualquier otro material.
- e) No se permiten los rótulos pintados directamente sobre los paramentos.

Art. 4.8 Afección de la protección

La protección se extiende a la totalidad de la parcela y su entorno en los términos y alcance establecidos en las presente Normas.

Sección 4ª. Obras de intervención en el patrimonio inmobiliario.

Para el conjunto de edificios y elementos protegidos se establece la posibilidad de actuar según los siguientes tipos de intervención:

Art. 4.9 Obras de mantenimiento

Son aquellas obras cuya finalidad es mantener el edificio o construcción con un correcto estado de sus elementos constructivos, de funcionamiento de sus instalaciones y, en general, de seguridad, salubridad y ornato, sin alterar su configuración exterior o interior.

Art. 4.10 Obras de restauración

Son aquéllas que constituyen el grado máximo de conservación y respeto de las partes que componen y configuran el edificio o elemento, con las que se pretende restituir sus condiciones originales, no admitiéndose inicialmente en el proceso aportaciones de nuevo diseño. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta o presentaba el edificio antes de que fuera objeto de modificaciones de menor interés y ajenas a la recuperación de sus características iniciales. A pesar de ello, deberán valorarse las intervenciones procedentes de etapas anteriores que sean congruentes, funcional y arquitectónicamente, con la calidad y uso del edificio o elemento.

Art. 4.11 Obras de consolidación

Son las de afianzamiento y refuerzo de los elementos estructurales con eventual sustitución parcial de éstos, manteniendo la organización arquitectónica de los espacios interiores aunque se planteen aportaciones de nuevo diseño.

Art. 4.12 Obras de rehabilitación

Son aquéllas que implican la adecuación, mejora de las condiciones de habitabilidad y funcionalidad, o redistribución del espacio interior, respetando, en cualquier caso, las características estructurales del edificio. En ellas deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.

Art. 4.13 Obras de reestructuración

Son las de adecuación o transformación del espacio interior del edificio, incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución parcial de elementos estructurales, sin afectar, en ningún caso, a la envolvente del edificio. El caso extremo de obra de reestructuración sería el vaciado del edificio con mantenimiento de la fachada o fachadas exteriores y sus remates.

Art. 4.14 Obras de reconstrucción

Son construcciones de nueva planta que sustituyen a edificios protegidos como consecuencia derivada del estado ruinoso o del derribo de dichos edificios. Tendrán el carácter de reconstrucción cuando la nueva obra recupere la o las fachadas y cubiertas originales del edificio preexistente con técnicas y materiales análogos.

Art. 4.15 Protección de plantas bajas en edificios catalogados

Los proyectos de renovación de plantas bajas para ubicación de locales comerciales u otros usos permitidos deberán adecuarse a la fachada del edificio en el que se emplacen, eliminando todos los elementos impropios y armonizando la composición de huecos; quedando prohibidas todo tipo de marquesinas y salientes no originales. En el mismo sentido, deberá respetarse la continuidad y homogeneidad del tratamiento de la fachada con respecto a las plantas superiores. Dichos proyectos serán exigibles, además de cuando se pretendan realizar cualquier tipo de obras, siempre que se produzca un cambio de titularidad o en la tramitación de una nueva licencia de actividad.

Art. 4.16 Aprovechamiento resultante del derribo de un edificio catalogado

Cuando por cualquier circunstancia resulte destruida una construcción o edificio catalogado, el terreno subyacente permanecerá sujeto al régimen propio de la catalogación. El aprovechamiento subjetivo de su propietario no excederá el preciso para la fiel restitución, que podrá ser ordenada.

Art. 4.17 Obras e intervenciones en los entornos próximos de los edificios catalogados

1. Se considera el entorno próximo de los edificios catalogados las siguientes áreas y supuestos:

- a) La parcela catastral en la que se ubique.
- b) El recinto arquitectónico al que pertenezca.
- c) El entorno específico recogido en la ficha.
- d) Los específicamente delimitados en las declaraciones de Bienes de Interés Cultural o Bienes de Relevancia Local.

2. Generalidades:

- a) La parcela catastral vendrá afectada por la protección del edificio solo en el supuesto de que el mismo tenga una protección integral o si así viene especificado en la ficha.
- b) En los supuestos de protecciones parciales, las partes no protegidas pero integrantes del conjunto o recinto arquitectónico estarán sujetas a que cualquier actuación sobre las mismas, incluso su sustitución, haya de armonizar con los elementos protegidos, tanto en cuanto a materiales como en tipología y volumen.
- c) Las fichas individualizadas del Catálogo podrán establecer entornos específicos en los que las posibles edificaciones queden sometidas al régimen establecido en el apartado anterior.
- d) Para todos los niveles de protección, los entornos objeto de protección lo serán también con respecto al arbolado y jardinería existentes en ellos.
- e) Cuando el entorno protegido lo constituya la parcela catastral, solo se admitirá la segregación parcelaria cuando las obras de intervención se acometieran sobre varios inmuebles radicados en diversas parcelas y la segregación pretendida permitiese conservar, con mayor eficacia, los valores arquitectónicos que se traten de proteger en el conjunto de ellos.

3. Normas de protección:

- a) En general, las construcciones emplazadas en el entorno próximo de un bien catalogado o las intervenciones sobre inmuebles existentes en dicho entorno, han de armonizar con ellos en cuanto a alturas, volumen, color y composición.
- b) Las fichas podrán establecer en entornos específicos normas particulares de armonización, que vengan a objetivar lo antedicho, en función de la relevancia del bien a proteger o de las condiciones especiales del entorno. Estas determinaciones son obligatorias en el supuesto de bienes de relevancia local.
- c) Las actuaciones en los entornos BIC o BRL serán las específicamente reguladas en su declaración.

Sección 5ª. Intervención administrativa en el patrimonio inmobiliario.

Art. 4.18 Fomento de la conservación del patrimonio edificado

1. Los propietarios de bienes protegidos podrán recabar, para conservarlos, la cooperación de las Administraciones competentes, que habrán de prestarla en condiciones adecuadas cuando tales obras excedieren de los límites del deber de conservación.

2. El Ayuntamiento podrá convenir con el interesado fórmulas de explotación conjunta del inmueble, siempre que permitan una adecuada participación pública en los beneficios generados por la prolongación de la vida útil de la construcción. Se podrá otorgar ayudas a fondo perdido como incentivo de inversiones privadas proporcionadas a la subvención en los términos que reglamentariamente se determinen.

En caso de que el propietario tuviera derecho a la ayuda y no alcanzara un acuerdo con la Administración, aquélla se otorgará como anticipo reintegrable, en dinero constante, en caso de venta o expropiación, debiéndose dejar constancia de ello en el Registro de la Propiedad. El reintegro no superará la mitad del precio de expropiación o venta. Si ésta lo es por precio inferior al doble del anticipo, la administración podrá ejercer el derecho de tanteo en los términos que legalmente se establezcan

3. Los Convenios referidos en el apartado anterior tendrán carácter urbanístico y deberán contener como mínimo un estudio de rehabilitación, que incluirá planos o croquis y una Memoria Justificativa, y la identificación de los derechos y obligaciones de la Administración, de los propietarios y de los inquilinos, caso de existir. Igualmente, se podrán desplazar y sustituir las limitaciones de uso y cesión para cada bien o elemento catalogado, siempre que exista dicho convenio con la Administración.

Art. 4.19 Procedimiento para la intervención sobre edificios o elementos protegidos

El propietario de un inmueble con algún tipo de protección, previamente a la ejecución de cualquier tipo de obra mayor, deberá obtener la correspondiente licencia, que tendrá carácter de licencia de intervención tal y como la misma viene definida en el artículo 217 de la LOTUP, todo ello con independencia de las autorizaciones previas que, en su caso y por aplicación de la legislación sobre el Patrimonio Cultural, sea preceptivo obtener.

Con el fin que la Administración pueda establecer el grado de intervención admisible, con carácter previo a la solicitud de licencia se seguirá el siguiente procedimiento:

1. Realizar una solicitud de información urbanística aportando la siguiente documentación, que podrá ampliarse a criterio del Ayuntamiento, dependiendo de la importancia del edificio:

1.a) Planos de estado actual del edificio, a escala mínima 1:100, indicando:

VERSIÓN PRELIMINAR DEL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE ALCOY
ORDENACIÓN DEL BIC 'EL MOLINAR'
NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN

1.a.1) Alzados de fachadas exteriores e interiores, con expresión de los elementos añadidos a su estado original.

1.a.2) Plantas de los distintos niveles sobre los que se actúe, identificando los elementos más importantes de su configuración estructural y las zonas donde se ha modificado la distribución original.

1.a.3) Secciones longitudinales y transversales indicando las modificaciones del estado original.

1.b) Documentación fotográfica de las fachadas del edificio y de los elementos ornamentales de interés, tanto exteriores como interiores.

1.c) Identificación de usos originales del edificio y de los actualmente existentes.

1.d) Memoria y planos indicativos de las obras que se pretenden realizar, con indicación de los usos previstos.

2. Examinada la documentación aportada y realizada la inspección preceptiva del edificio sobre el que se pretende intervenir, los servicios técnicos municipales elaborarán, en plazo máximo de un mes a partir de la solicitud por parte del interesado, un informe urbanístico en el que se valorará, de forma fundamentada, la admisibilidad de la propuesta.

3. Ante este informe, el Ayuntamiento podrá adoptar los acuerdos siguientes, dando traslado al interesado:

3.a) Emitir orden de ejecución y ordenar las obras de conservación pertinentes para mantener el edificio en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

3.b) En el caso que las obras propuestas no resultaren adecuadas de acuerdo con los criterios recogidos en las presentes Normas y en la legislación sectorial que le fuese de aplicación, emitir informe en el que se establezcan las condiciones a las que debe sujetarse la intervención solicitada.

3.c) Emitir informe favorable a la intervención propuesta, sobre el cual se presentará la documentación necesaria para la tramitación de la concesión de la licencia.

4. En cualquier caso, el informe previo municipal se considerará como una parte fundamental del proyecto para la solicitud de licencia de obras y, en caso de no existir éste, deberá requerirse al interesado para que lo solicite y paralizar el procedimiento por carecer de proyecto completo.

5. Sólo será innecesario este trámite en aquellas obras de intervención tipificadas como menores, y siempre que no afecten a elementos de interés.

Art. 4.20 Licencia de demolición de edificios

Cuando, de acuerdo con los criterios recogidos en las Normas Urbanísticas del Catálogo de Protecciones a elaborar, sea admisible la obra de nueva planta con reconstrucción, la solicitud de demolición del inmueble a reconstruir deberá describir en su memoria el motivo de la demolición y justificar razonadamente la inviabilidad de la conservación del inmueble. Así mismo deberá aportar la documentación establecida en el artículo 4.19 de las presentes normas para poder emitir el informe previo, de tal manera, que si fuese admisible la obra de reconstrucción, el trámite del derribo y de la construcción sería conjunto.

Art. 4.21 Cambio de uso de edificios protegidos

1. Sin perjuicio de las autorizaciones pertinentes de todo tipo, para los edificios afectados por la normativa de protección, se permiten cambios de usos respecto de los originarios de la edificación, siempre que estos no supongan un elemento degradante con respecto al bien catalogado.

2. El régimen de usos será el establecido en el artículo 6.1.

Art. 4.22 Licencias municipales para actos de edificación en Bienes de Interés Cultural (BIC)

1. El Ayuntamiento no podrá otorgar licencias para actos de edificación y uso del suelo relativas a inmuebles declarados de interés cultural sin haberse acreditado por el interesado la obtención de la autorización de la Conselleria competente en protección del Patrimonio Cultural, conforme a lo dispuesto en la legislación de Protección del Patrimonio Valenciano.

2. Será también necesario que el solicitante acredite haber obtenido la preceptiva autorización de la Conselleria competente en protección del Patrimonio Cultural para la concesión de licencias municipales de actividad que supongan cambio en el uso de un Bien Inmueble de Interés Cultural, conforme a lo previsto en la citada legislación.

3. En ningún caso se concederán licencias condicionadas a la posterior obtención de las autorizaciones exigidas en los apartados anteriores.

4. El Ayuntamiento comunicará a la Conselleria competente en protección del Patrimonio Cultural, simultáneamente a la notificación al interesado, las licencias urbanísticas y de actividad que afecten a bienes declarados de interés cultural o los comprendidos en sus entornos.

Art. 4.23 Licencias municipales para actos de edificación en Bienes de Relevancia Local (BRL)

1. Las licencias municipales de intervención concedidas por el Ayuntamiento en los Bienes Inmuebles de Relevancia Local, incluidos en el Catálogo o que tengan dicha

consideración por aplicación de la ley, las órdenes de ejecución que dicten y las actuaciones que ellos mismos vayan a realizar, deben ser comunicadas a la Conselleria competente en protección del Patrimonio Cultural de manera simultánea a la notificación al interesado.

2. Los proyectos de intervención que afecten a Bienes Inmuebles de Relevancia Local contendrán un estudio acerca de los valores históricos, artísticos, arquitectónicos o arqueológicos del inmueble, el estado actual de éste y las deficiencias que presente, la intervención propuesta y los efectos de la misma sobre dichos valores; todo ello conforme a lo establecido en el artículo 35.4 de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano.

3. En el entorno de protección del bien, el número de plantas permitido y la altura de cornisa no podrá rebasar la del inmueble protegido. Para permitir la adecuada percepción del BRL y conseguir la mejor calidad del espacio circundante, cualquier intervención en los espacios públicos incluidos en dicho entorno deberá justificarse sobre la base de estudios documentales de carácter histórico-artístico, urbano y arquitectónico. Por el mismo motivo, en dicho entorno, el cromatismo, materiales y disposición de huecos respetarán los tipos edificatorios tradicionales y cuando estos no existan se justificará la no afección a la adecuada percepción del BRL, debiéndose garantizar la preservación del paisaje tradicional. En todo caso, se evitará que la situación o dimensiones de las edificaciones o instalaciones perturben su contemplación. Estas determinaciones afectan a las fachadas que entran en contacto con el ámbito delimitado como entorno de protección.

CAPÍTULO 5. REGULACIÓN DE EDIFICACIONES NO CATALOGADAS INCLUIDAS EN EL ENTORNO DE PROTECCIÓN DEL BIC 'EL MOLINAR'.

Art. 5.1 De las condiciones generales de la edificación

Con carácter general será de aplicación, en lo no previsto en la presente ordenación, lo dispuesto en el Título 1 "Ordenanzas generales de la edificación" de las Ordenanzas Generales y Particulares del Plan de Ordenación Pormenorizada de Alcoy.

Art. 5.2 Tipo de intervenciones permitidas

1. En las edificaciones no catalogadas incluidas en el entorno de protección del BIC 'El Molinar' se podrán realizar, previa petición de licencia, obras de mantenimiento, conservación, consolidación, rehabilitación, reestructuración, reconstrucción, total o parcial de los inmuebles primitivos, obviando los elementos impropios existentes.

2. Las intervenciones a realizar en las edificaciones no catalogadas que con carácter integral o parcial no se ajusten a los parámetros básicos de las edificaciones tradicionales de la zona y hayan sido definidas como elementos impropios, distorsionantes o inarmónicas serán declaradas fuera de ordenación y su régimen de intervención será el previsto en el Plan de Ordenación Pormenorizada de Alcoy.

3. Ninguna intervención podrá alterar el carácter arquitectónico y paisajístico del Conjunto Histórico de 'El Molinar' de Alcoy, ni perturbar la contemplación de los bienes catalogados.

Art. 5.3 Parámetros tipológicos, morfológicos y materiales

1. Con carácter general, respecto a los inmuebles primitivos, no se permiten modificaciones en las alineaciones y rasantes existentes, ni alteraciones de volumen, ni de edificabilidad, parcelaciones, agregaciones de inmuebles y, en general, ningún cambio que afecte a la armonía de conjunto. Se admiten de forma singular estas variaciones en los casos en los que contribuyan a la conservación general del bien, y con la perspectiva de que la regulación pormenorizada de las mismas garantice ese objetivo, según criterio de la Conselleria competente en materia de cultura.

2. En operaciones de rehabilitación, las condiciones para la edificación serán las propias del edificio existente, con eliminación de elementos impropios.

3. En la utilización de materiales se seguirá un criterio unitario, acorde con la arquitectura tradicional del paraje industrial de 'El Molinar', de forma que las mezclas de calidades y texturas se reduzcan al mínimo indispensable.

4. En las fachadas se emplearán revestimientos continuos lisos con la textura y el color dominante en el entorno próximo, pudiendo utilizar piedra natural. La utilización de estos materiales se realizará a la manera tradicional.

5. Los materiales de las fachadas se regirán por los siguientes criterios:

a) Las fachadas atenderán básicamente en su construcción a los materiales de acabado tradicionales, aunque estos pueden sustituirse por otros de parecido color y textura, prohibiéndose en cualquier caso las imitaciones.

b) Son materiales recomendados:

- Para el revestimiento de fábricas: Enlucido y pintado, revoco coloreado o mortero monocapa.
- Cantería en zócalos y umbrales: Piedra natural abujardada o sin pulir en piezas rectangulares, hasta una altura máxima de 90 centímetros.
- Cerrajería: Hierro pintado.
- Carpintería: Madera, barnizada o pintada, y aluminio con chapado de madera o lacado en color, de tono oscuro, que armonice con el tradicional.

c) Quedan expresamente prohibidos los elementos metálicos de aluminio sin tratar o similares, todo tipo de alicatados o aplacados en piedra pulida o materiales tecnológicos, así como los cerramientos continuos de ladrillo cara vista.

d) La materialización de los antepechos será de cerrajería calada.

e) La elección de colores se basará en los tradicionales: blancos y ocre en sus diversos tonos.

6. Se prohíbe los acabados con materiales no tradicionales que supongan la imitación de otros materiales; se prohíbe también el uso de aplacados cerámicos. Los muros de fábrica que no reúnan las características para ser dejados vistos, deberán revestirse obligatoriamente. Cualquier otro tipo de tratamiento deberá ser objeto de solicitud y valoración expresa.

7. Las cubiertas se realizarán con teja tradicional cerámica color natural. Los aleros de cubierta serán los tradicionales en la zona.

8. Por encima de la envolvente de fachada y de las cubiertas inclinadas se prohíbe la ubicación de cualquier elemento perteneciente a las instalaciones de agua, electricidad, telecomunicaciones, aire acondicionado, etc., con la excepción de:

- a) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos y calefacción con las alturas que para su correcto funcionamiento determinen la reglamentación específica vigente o, en su defecto, las normas de buena práctica de la construcción.
- b) Antenas y pararrayos que deberán colocarse a 6 m del plano de fachada o ubicarse estas instalaciones sobre las cubiertas de los cuerpos auxiliares o secundarios siempre que no sea posible su percepción desde la vía pública, o alojados en el faldón de pendiente inclinado hacia el patio de parcela o espacio libre privado.
- c) Las edificaciones quedarán exentas de la obligatoriedad de colocar captadores de energía solar al tratarse de una instalación que no admite cualquier posición en la cubierta, dadas las interferencias con los valores paisajísticos y preceptivos del ámbito.

9. Queda prohibida la creación de cuerpos que sobresalgan de los planos inclinados que configuran la cubierta del cuerpo principal del edificio tales como los casetones de escalera, cuartos de instalaciones de ascensores, etc.

10. El diseño de la cerrajería evitará la incorporación de elementos disonantes con el entorno y tenderá hacia soluciones eficaces de gran simplicidad acordes con las soluciones tradicionales.

Art. 5.4 Régimen de rehabilitación o edificación forzosa.

1. Quedan en régimen de rehabilitación o edificación forzosa los inmuebles que se encuentren en las siguientes situaciones:

- a) Los inmuebles sobre los que se incumpla la obligación de efectuar obras de conservación y rehabilitación derivada de orden individualizada en los términos previstos por la normativa urbanística.

- b) Los inmuebles no catalogados que se encuentren en situación legal de ruina, en tanto el propietario no inicie las actuaciones tendentes a la rehabilitación de dicho inmueble.

2. El régimen de rehabilitación o edificación forzosa comporta, para los inmuebles sujetos a él, su declaración de utilidad pública y de la necesidad de su ocupación a efectos expropiatorios.

Art. 5.5 Obligación de edificación sustitutoria.

1. El Ayuntamiento no otorgará licencia de demolición para los edificios incluidos en el entorno de protección del BIC 'El Molinar' si el interesado no solicita, simultáneamente, licencia de edificación aportando a tal efecto Proyecto Básico de Edificación a través del cual se pueda evaluar la adecuación de la edificación proyectada a los valores del entorno.

2. Este Proyecto Básico tomará como referencia las tipologías arquitectónicas del entorno de protección. Deberá iniciarse la construcción del nuevo edificio en el plazo de un año a contar desde la obtención de la licencia de demolición.

3. El incumplimiento de la obligación impuesta en el apartado anterior determinará la inclusión del inmueble en el Registro de Solares e Inmuebles de Edificación Forzosa, con las consecuencias que de ello se derivan conforme a la legislación urbanística.

CAPÍTULO 6. REGULACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES.

Art. 6.1 Usos

1. Los tipos y categorías de usos referidos en las presentes Ordenanzas responden a lo establecido en el artículo 2 de la Normativa de Protección del Conjunto Histórico incluida en el Anexo I del Decreto 105/2005, de 3 de junio, del Consell de la Generalitat, por el que se declara Bien de Interés Cultural, con la categoría de Conjunto Histórico, El Molinar de Alcoy.

2. De acuerdo con el artículo referenciado en el apartado anterior, los usos permitidos en el ámbito de la ordenación del BIC 'El Molinar' serán todos los históricamente asociados al lugar y aquellos que sean compatibles con la puesta en valor y disfrute patrimonial del Conjunto y contribuyan a la consecución de estos fines.

Se consideran compatibles con la puesta en valor y el disfrute patrimonial de Conjunto Histórico de El Molinar los siguientes usos:

a) Dotacional:

- Equipamientos administrativos-institucionales (QA).
- Equipamientos educativos-culturales (QE).
- Infraestructuras (QI).
- Equipamientos de Uso Múltiple (QM).

- b) Terciario:
 - Comercio (TMC)
 - Hoteles (THO-1).
 - Oficinas (TOF).
 - Actividades culturales (TESP-2/CULT)
 - Actividades hosteleras y de restauración (TESP-2/AHR)
- c) Almacén (ALM-1)
- d) Industrial:
 - Actividad artesanal (INA).
 - Taller (INT).
- e) Uso rústico en el medio natural:
 - Agrícola (NAG).
 - Esparcimiento en el medio natural (NES).
 - Forestal (NFO).
 - Protección del medio natural (NME)
- f) Aparcamiento:
 - Al aire libre (PAR-1c)

3. Quedan expresamente prohibidos los usos restantes y todos aquellos no compatibles con los valores tradicionales del Molinar de Alcoy.

4. Se permite que sobre los edificios existan varios usos simultáneos, siempre que estos se encuentren dentro de los permitidos.

CAPÍTULO 7. REGULACIÓN DEL ENTORNO.

Art. 7.1 Condiciones generales.

En la formulación y redacción de un proyecto técnico cuyo objeto sea la intervención total o parcial en los espacios libres o viales y caminos incluidos en el ámbito del BIC 'El Molinar' de Alcoy, incluido su entorno de protección, se atenderán los siguientes criterios:

- Evitar la convivencia del tránsito rodado y peatonal en la carretera del Molinar y en el nuevo acceso al paraje industrial propuesto por el Plan General Estructural, creando vías peatonales (aceras) de ancho mínimo libre de obstáculos igual a 2,00 metros.
- Potenciar la influencia que la adecuación y urbanización de los espacios libres propuestos en torno al antiguo acueducto y a la Font del Molinar tienen en la contemplación del Bien de Interés Cultural El Molinar de Alcoy.
- Entender que el proyecto técnico a redactar afectará a todo el ámbito de la ordenación del BIC 'El Molinar', por lo que la intervención, total o parcial, en los

espacios libres, viales o caminos en él incluidos deberá garantizar la utilización de materiales, elementos de urbanización y mobiliario similares.

- Utilizar los materiales y el mobiliario urbano de forma respetuosa con el entorno natural de la cuenca del río Molinar.
- Diseñar el alumbrado público de modo que afecte lo menos posible al entorno natural de la cuenca del río Molinar y a las edificaciones ahí enclavadas.
- Racionalizar el paso de las instalaciones de forma que causen el menor impacto visual posible y no afecten a la red hidráulica y a las edificaciones pertenecientes al BIC 'El Molinar' de Alcoy y a su entorno de protección.
- Preservar los usos agrícolas y forestales del suelo.

Art. 7.2 Alineaciones y estructura viaria.

1. La ordenación del BIC 'El Molinar' mantiene, con carácter general, las alineaciones y parcelaciones históricas existentes.

2. En los proyectos de mejora y reestructuración del viario existente en el ámbito de actuación se priorizará el uso peatonal y la dotación de estacionamiento para visitantes en las inmediaciones del mismo, con el fin de evitar al máximo las afecciones del tráfico rodado en el ámbito protegido.

Art. 7.3 Condiciones de intervención en los espacios libres, viales y caminos.

1. En los proyectos de urbanización se utilizarán materiales naturales acordes con el entorno natural de la cuenca del río Molinar. En la selección de materiales se extremará el respeto por dicho entorno y se asegurará del cumplimiento de las exigencias básicas de seguridad de utilización.

2. Los caminos y senderos incluidos en el ámbito de actuación tendrán una base de zahorras naturales sobre explanada compactada. Se podrá disponer una capa de material granular sobre la base de zahorras.

3. Quedan prohibidos los pavimentos continuos de hormigón y asfálticos en todo el ámbito, salvo en la carretera del Molinar, en el vial existente que parte de la N-340 y desciende desde dicha carretera hasta la cuenca de El Molinar, y en el nuevo acceso previsto por el Plan General Estructural al ámbito de actuación.

4. El mobiliario urbano deberá integrarse con el entorno natural.

5. La iluminación de los espacios libres y viales será la exclusivamente necesaria, tanto en intensidad como en cantidad de luminarias, para que la aproximación a los edificios y ruinas controladas sea segura.

6. Cualquier plantación de especies vegetales en el ámbito de actuación se realizará con especies autóctonas.

Art. 7.4 Espacios libres propuestos.

1. La presente ordenación propone las siguientes áreas las cuales, por sus dimensiones y situación, requieren un tratamiento especial:

- PVJ-26: abarca el entorno inmediato al antiguo acueducto que cruzaba el río Molinar, hoy en día transformado en puente peatonal. La delimitación gráfica de esta zona destinada a jardín queda reflejada en el plano de ordenación que acompaña el presente documento.
- PVJ-27: abarca el entorno inmediato a la Font del Molinar, la cual constituye uno de los edificios más significativos del paraje industrial. La delimitación gráfica de esta zona destinada a jardín queda reflejada en el plano de ordenación que acompaña el presente documento.

2. Para la adecuación de estos espacios se planteará un proyecto de urbanización unitario que garantice la puesta en valor de las construcciones, de los elementos de la red hidráulica y del entorno natural.

Art. 7.5 Instalaciones.

1. En los proyectos de obras de urbanización que se acometan en el ámbito de la ordenación del BIC 'El Molinar' se dispondrá que toda instalación urbana se canalice subterráneamente, quedando expresamente prohibido el tendido de redes aéreas o adosadas a las fachadas de las edificaciones.

2. Se realizarán canalizaciones enterradas y registrables para la conducción de los elementos de la red de suministro y servicio, como agua potable, energía eléctrica, telefonía, voz y datos, alumbrado público, alcantarillado y evacuación de aguas pluviales.

3. Los registros de las canalizaciones descritas en el apartado anterior se dispondrán con la debida atención a su buena colocación con los pavimentos y a la regularidad geométrica de sus alineaciones, de manera que contribuyan eficazmente a la recualificación ambiental.

4. Las antenas de telecomunicación y dispositivos similares se situarán en lugares en que no perjudiquen la imagen urbana o de parte del conjunto.

Art. 7.6 Redes de servicios y alumbrado público.

1. La red de saneamiento que se proyecte en el ámbito de la ordenación del BIC 'El Molinar' será de tipo separativo, con canalizaciones independientes para las aguas residuales y para las pluviales. Todas las acometidas domiciliarias y las de imbornales se conectarán a la red a través de pozos de registro.

2. La actual red aérea de baja tensión será sustituida por una red de suministro eléctrico enterrada.

3. La red de alumbrado público discurrirá en canalización corrida enterrada paralela a la red de suministro eléctrico. El paso de la línea enterrada al exterior se producirá mediante conducción a pared o protección bajo tubo de acero hasta la luminaria.

4. Se utilizarán luminarias que afecten lo menos posible a las edificaciones. En el caso de los inmuebles catalogados se evitará el taladro o perforación de cualquier elemento de piedra, madera, etc., tratando de utilizar otros métodos de fijación de los diferentes componentes del sistema de iluminación. En todo caso, queda totalmente prohibido el taladro o perforación en zonas ornamentales como molduras, así como en elementos estructurales en mal estado de conservación.

5. En las edificaciones rehabilitadas y no catalogadas se permite el anclaje de luminarias a sus muros siempre y cuando la distribución de los puntos de luz se establezca con carácter regular, compatible con la disposición de los huecos de fachada.

6. El alumbrado monumental de las edificaciones históricas o de sus ruinas, y de la Font del Molinar no podrá estropear su forma, evitando figuraciones espectaculares ajenas al carácter de los edificios y vestigios iluminados.

Art. 7.7 Protección del patrimonio arbóreo.

1. Respecto de los grados de protección del patrimonio arbóreo existente en el ámbito, se estará a lo dispuesto en la Ley 4/2006, de 19 de mayo de Patrimonio Arbóreo Monumental de la Comunidad Valenciana o en su defecto a las determinaciones específicas de la normativa urbanística y patrimonial aplicables y a las previsiones del Plan General de Alcoy.

2. El arbolado deberá conservarse, cuidarse, protegerse de las plagas y deterioros que pudiesen acarrear su destrucción parcial o total; siendo precisa para la transformación o cambios de cultivos arbóreos, talas o replantaciones, la previa solicitud de licencia al Ayuntamiento.

3. El abandono o negligencia en el cumplimiento de lo aquí exigido dará lugar a infracción urbanística, con las responsabilidades y sanciones a que hubiera lugar; siendo obligado, en cualquier caso, plantar tantos nuevos árboles, de igual especie, como los talados, dejados secar o arrancados sin licencia.'

Art. 7.8 Dominio público hidráulico. Cauce del río Molinar.

1. La legislación aplicable al dominio público hidráulico se regula por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas; por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI, VII y VIII del Texto Refundido de la Ley de Aguas (modificado, entre otros, por el Real Decreto 670/2013, de 6 de septiembre, por el Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre; por el Real Decreto 9/2008, 11 de enero y por el Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo) y por el Real Decreto 927/1988, de 29 de julio, por

el que se aprueba el Reglamento de la Administración Pública del Agua y de la Planificación Hidrológica, en desarrollo de los Títulos II y III de la Ley de Aguas.

2. El cauce del río Molinar está sujetos en toda su extensión longitudinal a:

- a) Una zona de servidumbre de 5 m de anchura medidos a partir del cauce para uso público. En esta zona se permite el paso con distintas finalidades, como son: servicio del personal de vigilancia, ejercicio de actividades de pesca fluvial, salvamento de personas o bienes, varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad.
- b) Una zona de policía de 100 m de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce y con el fin de proteger el dominio público hidráulico y el régimen de corrientes.

CAPÍTULO 8. REGULACIÓN DE LA PUBLICIDAD.

Art. 8.1 Publicidad en el ámbito de actuación.

1. La regulación de la publicidad y señalación afecta a todo el ámbito protegido objeto de esta ordenación, incluidos los edificios catalogados, los edificios no catalogados, los servicios públicos o dotaciones y espacios libres y viarios.

2. Se permite la publicidad en el ámbito de la presente ordenación en los siguientes términos:

- Mediante autorización municipal, la publicidad que se deriva de las actividades cívicas, culturales o eventos festivos, de manera ocasional, reversible y por tiempo limitado durante el plazo acorde con la celebración.
- La publicidad que se inserte en mobiliario urbano de titularidad o concesión pública siempre que se limite el tamaño de los elementos a una superficie que no supere el metro cuadrado y se controle, respecto de su ubicación, la no afección a las visuales hacia los bienes inventariados.
- En los edificios incluidos en la sección de Patrimonio Cultural del Catálogo del Protecciones, y mediante autorización municipal, se permite la colocación de rótulos que tenga por objeto difundir el carácter histórico artístico del edificio o las actividades culturales o de restauración que en el mismo se realicen.
- En las obras de rehabilitación, mediante autorización municipal, se permite la instalación de lonas o tejidos protectores de fachadas que sean de aspecto neutro y uniforme, de gramaje que permita la mayor transparencia posible, sin que sean aceptables otras grafías o rotulaciones que las determinadas por las ordenanzas municipales para la identificación legal de las actuaciones, salvo que reproduzcan impresas en ella y a escala real, las fachadas que cubren, en cuyo caso se permite la incorporación, de manera discreta y en extensión inferior al 15% de la superficie, de identificaciones o mensajes publicitarios.

VERSIÓN PRELIMINAR DEL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE ALCOY
ORDENACIÓN DEL BIC 'EL MOLINAR'
NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN

3. No se considera publicidad a los efectos del presente apartados los indicadores y la rotulación que sean identificativos de las marcas corporativas y de la actividad que se desarrolle en los edificios incluidos en el ámbito. En este caso, se establecen las siguientes normas reguladoras que garantizan la integración armónica de estos elementos en los edificios y en el paisaje del conjunto:

- En los edificios no incluidos en el Catálogo de Protecciones y en los incluidos en el Catálogo dentro del nivel parcial y ambiental se permitirá la instalación de indicadores y la rotulación de establecimientos que sean identificativos de las marcas corporativas y de la actividad que en ellos se desarrolle, siempre que los rótulos se inserten en los huecos de planta baja, se sitúen en el plano interior del hueco, dejando libres las jambas y los dinteles correspondientes.
- Los anuncios no ocultarán ningún elemento ornamental o característico de la composición de la fachada y se deberán ajustar y adecuar a las condiciones ambientales del entorno, sin que modifiquen sus condiciones de percepción.
- Su superficie no excederá de un metro cuadrado.
- Además de los anteriores podrán permitirse los indicadores que se integren formalmente en el cerramiento o acristalamiento de los huecos de planta baja.
- En los edificios incluidos en el Catálogo de Protecciones dentro del nivel integral solo podrán permitirse indicadores que se integren formalmente en el acristalamiento de los huecos de planta baja.

4. Para la instalación de estos elementos en los edificios permitidos se requerirá la solicitud de licencia, para lo que se exigirá la presentación de un proyecto reducido, composición fotográfica u otro sistema de representación en el que quede perfectamente definida la inclusión del elemento publicitario en el edificio y en el entorno en relación con el BIC y su afección.

5. La publicidad que no reuniese los requisitos anteriores quedará fuera de ordenación desde la fecha de entrada en vigor de la presente ordenación no pudiendo renovar la licencia anual de instalación.

6. En obras de reforma de edificios con publicidad fuera de ordenación se exigirá su supresión o corrección de acuerdo con la normativa contenida en la presente ordenación.

7. La solicitud de licencia para la instalación de publicidad se considerará obra menor y la instalación sin licencia o el mantenimiento de la misma fuera de ordenación será constitutivo de infracción urbanística, procediéndose acorde con las obras sin licencias.

8. Para los inmuebles declarados Bienes de Interés Cultural o Bienes de Relevancia Local se estará a lo dispuesto en la Ley 4/1998, de Patrimonio Cultural Valenciano.

9. Sin perjuicio de lo anterior, en lo no previsto por la presente normativa al respecto del régimen de implantación de publicidad en el ámbito del paraje de El

Molinar de Alcoy, se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General Estructural de Alcoy.

CAPÍTULO 9. CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.

Sección 1ª. Grados de protección y régimen de actuaciones.

Art. 9.1 Definición.

Los grados de protección que se recogen en la presente sección tienen por finalidad establecer el tipo de actuaciones que pueden desarrollarse en los yacimientos, en función del grado de conocimiento del mismo y su valor arqueológico. No fijan, por tanto, el nivel de protección en el sentido recogido en los artículos 4.3, 4.4 4.5 y 4.6 del presente documento, pues, excepto los yacimientos declarados Bien de Interés Cultural (BIC) o Áreas Arqueológicas por la Conselleria competente en materia de Patrimonio Cultural, solo una actuación arqueológica específica, tramitada de acuerdo con la legislación vigente en materia de Patrimonio Cultural, puede establecer su conservación o puesta en valor. En los yacimientos que han sido destruidos o se han considerado inexistentes por errores en coordenadas de inventarios anteriores, no cabe ejercer la protección, considerándose como de grado nulo.

Art. 9.2 Grados de protección.

Se establecen los siguientes grados de protección:

- a) *Grado de protección bajo*: Se atribuye a aquellos yacimientos identificados por el hallazgo de materiales dispersos en superficie, pero que tanto pueden evidenciar efectivamente la existencia de restos antiguos en subsuelo como ser producto de arrastres o trasportes de tierra de otros yacimientos.
- b) *Grado de protección medio*: La prospección ha permitido identificar algunas estructuras en superficie, lo que garantiza la presencia efectiva de un yacimiento arqueológico. Sin embargo, la extensión del mismo puede ser mayor y, por ello, su entorno de protección se ha determinado por la extensión de los materiales muebles hallados en superficie.
- c) *Grado de protección alto*: Todas las estructuras y espacios relacionados con el yacimiento son visibles, bien porque han sido excavados, bien porque están claramente a la vista y hay claras evidencias de este hecho. El área de protección se determina en función de la superficie ocupada por estas áreas.
- d) *Grado de protección total*: El yacimiento ha sido declarado por la Conselleria competente en materia de Patrimonio Cultural Bien de Interés Cultural (BIC), de Relevancia Local (BRL) o Área Arqueológica.

Art. 9.3 Régimen de actuaciones.

1. Cualquier actuación arqueológica sobre yacimientos arqueológicos deberá ser autorizada expresamente por la Conselleria competente en materia de Patrimonio Cultural.

2. La licencia municipal para cualquier actuación que suponga la implantación de estructuras permanentes, sean estas edificaciones o instalaciones de todo tipo, que afecten tanto a un yacimiento o a su entorno de protección, precisará de la confección, por parte del promotor, de un estudio previo sobre los efectos que las mismas pudieran causar sobre los restos protegidos y de la autorización de la Conselleria competente en materia de cultura, tal como se establece en el artículo 9.6 de las presentes Normas.

3. En todo caso, en función de los grados de protección del yacimiento, podrán ser autorizadas las siguientes actuaciones agrícolas:

a) *Grado de protección bajo:* En tanto en cuanto no se realicen sondeos y prospecciones arqueológicas que puedan establecer el grado e importancia del yacimiento, se podrán autorizar las labores agrícolas que no supongan una remoción de tierras superior a 30 cm. Se prohíben los desmontes y excavaciones.

b) *Grado de protección medio:* En un perímetro de 50 metros con respecto a las estructuras identificadas no se podrá realizar ningún tipo de remoción que afecte al subsuelo. En el resto del entorno de protección -si este fuese mayor- se estará a lo especificado en el apartado anterior.

c) *Grados de protección alto y total:* Para cualquier actuación se estará a lo dispuesto en los apartados 1 y 2 del presente artículo, siendo las actuaciones a llevar a cabo las tendentes a su conservación y puesta en valor.

Art. 9.4 Actuaciones urbanísticas.

1. Para la realización de obras y viales en el ámbito de actuación el promotor deberá aportar un estudio previo firmado por un técnico competente en arqueología a los efectos legalmente previstos.

2. Cualquier intervención sobre el espacio público requerirá la documentación técnica necesaria que permita evaluar la idoneidad y trascendencia patrimonial de cada intervención. Con este fin, exigirá estudios documentales de carácter histórico-artístico, urbano y arquitectónico que, con apoyo gráfico, permitan el análisis comparativo entre la situación de partida y la propuesta.

Art. 9.5 Utilización de terrenos agrícolas.

La utilización de terrenos agrícolas en el ámbito de los yacimientos arqueológicos podrá ser la misma que la actual, con la condición de que, al objeto de minimizar la afección al yacimiento, estará prohibida la realización de trabajos de arada a una

profundidad superior a treinta centímetros, así como plantar nuevos árboles o arbustos de tallo largo.

Sección 2ª. Actuaciones en Áreas de Protección Arqueológica.

Art. 9.6 Régimen de las actuaciones.

1. El promotor de obras, públicas o privadas, de urbanización o edificación, que afecten a un Área de Protección Arqueológica, deberá aportar al correspondiente expediente un estudio previo, suscrito por técnico competente, sobre los efectos que las obras proyectadas pudieran causar en los hipotéticos restos que se pueden encontrar en la citada área. Las actuaciones precisas para la elaboración de dicho estudio deberán ser autorizadas por la Conselleria competente en Cultura, que establecerá los criterios a los que se ha de ajustar la actuación.

2. El Ayuntamiento o, en su caso, la entidad pública responsable de la obra remitirá un ejemplar del estudio mencionado en el apartado anterior a la Conselleria competente en materia de Cultura, que, a la vista del mismo, determinará la necesidad o no de una actuación arqueológica o paleontológica previa a cargo del promotor, a la que le será de aplicación lo dispuesto en la legislación de protección del patrimonio cultural. Una vez realizada la actuación arqueológica o paleontológica, la Conselleria determinará, a través de la correspondiente autorización administrativa, las condiciones a que deba de ajustarse la obra, intervención o actividad a realizar.

3. No se podrá conceder licencia municipal para las intervenciones descritas en tanto no se haya obtenido la autorización administrativa de la Conselleria competente en materia de Cultura citada en el apartado anterior.

Art. 9.7 Actuaciones arqueológicas en obras ya iniciadas.

Si con motivo de la realización de reformas, demoliciones, transformaciones o excavaciones en inmuebles comprendidos en Zonas Arqueológicas o en espacios de protección o áreas de vigilancia arqueológica aparecieran restos de esta naturaleza o indicios de su existencia, el promotor, el constructor y el técnico director de las obras estarán obligados a suspender de inmediato los trabajos y a comunicar el hallazgo en los términos preceptuados en el artículo 65 Ley del Patrimonio Cultural Valenciano, cuyo régimen se aplicará íntegramente.

Alcoy, marzo de 2015
Por el equipo redactor

Juan Ribes Andreu
Arquitecto

Salvador España Tamayo
Ingeniero de CCP

EQUIPO REDACTOR

Coordinador del equipo

- Juan Ribes Andreu, Arquitecto

Equipo responsable en materia urbanística

Equipo técnico

- Juan Ribes Andreu. Arquitecto
- Alejandro Navarro Maeztu. Arquitecto
- Jorge Mata Falcón. Arquitecto
- Isabel Ferrandis Castillejo. Arquitecta
- Francisco Cardona Caro. Delineante

Equipo jurídico – económico

- Carmen de Juan Puig. Licenciada en Derecho
- Carmen de Olavarrieta Jurado. Licenciada en Derecho
- Ángel Pedroche Adán. Economista
- Guillermo Ribes Boada. Graduado en Administración y Dirección de Empresas

Equipo responsable de las materias sectoriales (estudios específicos, medioambientales y paisajísticos)

- Salvador España Tamayo. Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
- Juan García Torres. Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
- Pilar Bueno Marcilla. Ingeniera Industrial
- Verónica Perales Estiguín. Ingeniera Agrónoma
- Amparo Hernaiz Pérez. Ingeniera Química
- Dionisio Vera Simón. Licenciado en Ciencias Ambientales e Ingeniero Técnico Agrícola.
- M^a Luisa Caro Gutiérrez. Arquitecta Técnica
- Fernando Cotino Villa. Arqueólogo
- Ricardo Martínez López. Delineante
- Isabel Lorente Luján. Administrativa

Coordinación técnica municipal

- Daniel Mullor Sanjosé. Arquitecto Municipal

PLANOS

VERSIÓN PRELIMINAR DEL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE ALCOY
ORDENACIÓN DEL BIC 'EL MOLINAR'
PLANOS

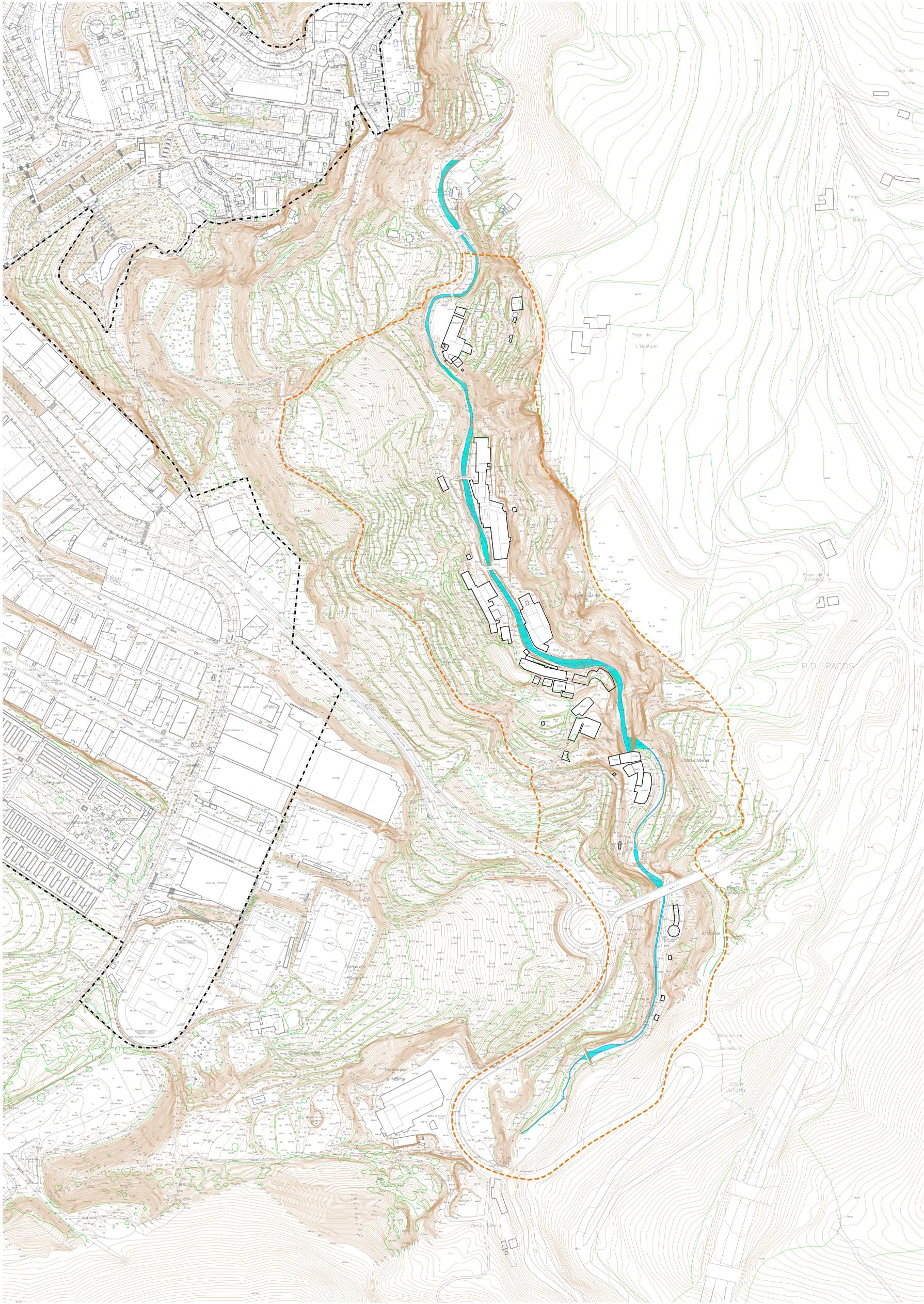
PLANOS

INFORMACIÓN

- I.1. Topográfico.
- I.2. Catastral
- I.3. Usos del Suelo.
- I.4. Afecciones e Infraestructuras.
- I.5. Ortofoto.

ORDENACIÓN

- O.1. Ordenación.



LEYENDA

--- LIMITE CLASE DE SUELO (PLANEAMIENTO VIGENTE)
 - - - LIMITE BIC 'EL MOLINAR'

TOPOGRÁFICO			
▲▲▲▲▲	CARRERAS Y AUTOVIAS	▲▲▲▲▲	MASAS ARBOREAS
—	CAMINOS	Fr	FRUTALES
—	CURVA DE NIVEL MAESTRA	Tc	TERRENO DE CULTIVO
—	CURVA DE NIVEL AUXILIAR	V	VINEDOS
—	COTA DEL TERRENO	Er	ERIAL
—	CAUCES RÍOS Y BARRANCOS	Mb	MONTE BAJO
—	RÍO MOLINAR	Arb	ARBUSTOS
—	EDIFICACIONES		
—	EDIFICACIONES INCLUIDAS EN EL ÁMBITO DEL BIC 'EL MOLINAR'		

 **AJUNTAMENT D'ALCOI**

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL
 VERSIÓN PRELIMINAR

Elaborador:
 U.T.E.
 JUAN RIBES ANDREU -
 OFICINA TECNICA TES, S.L.
 SALVADOR ESPAÑA TAMAYO
 I.C.C.P.

Coordenador Técnico Municipal:
 DANIEL MULLOR SANJOSE
 Arquitecto

JUAN RIBES ANDREU
 Arquitecto

ORDENACIÓN DEL BIC 'EL MOLINAR'
 INFORMACIÓN
 TOPOGRÁFICO

 **OFICINA TECNICA TES, S.L.**

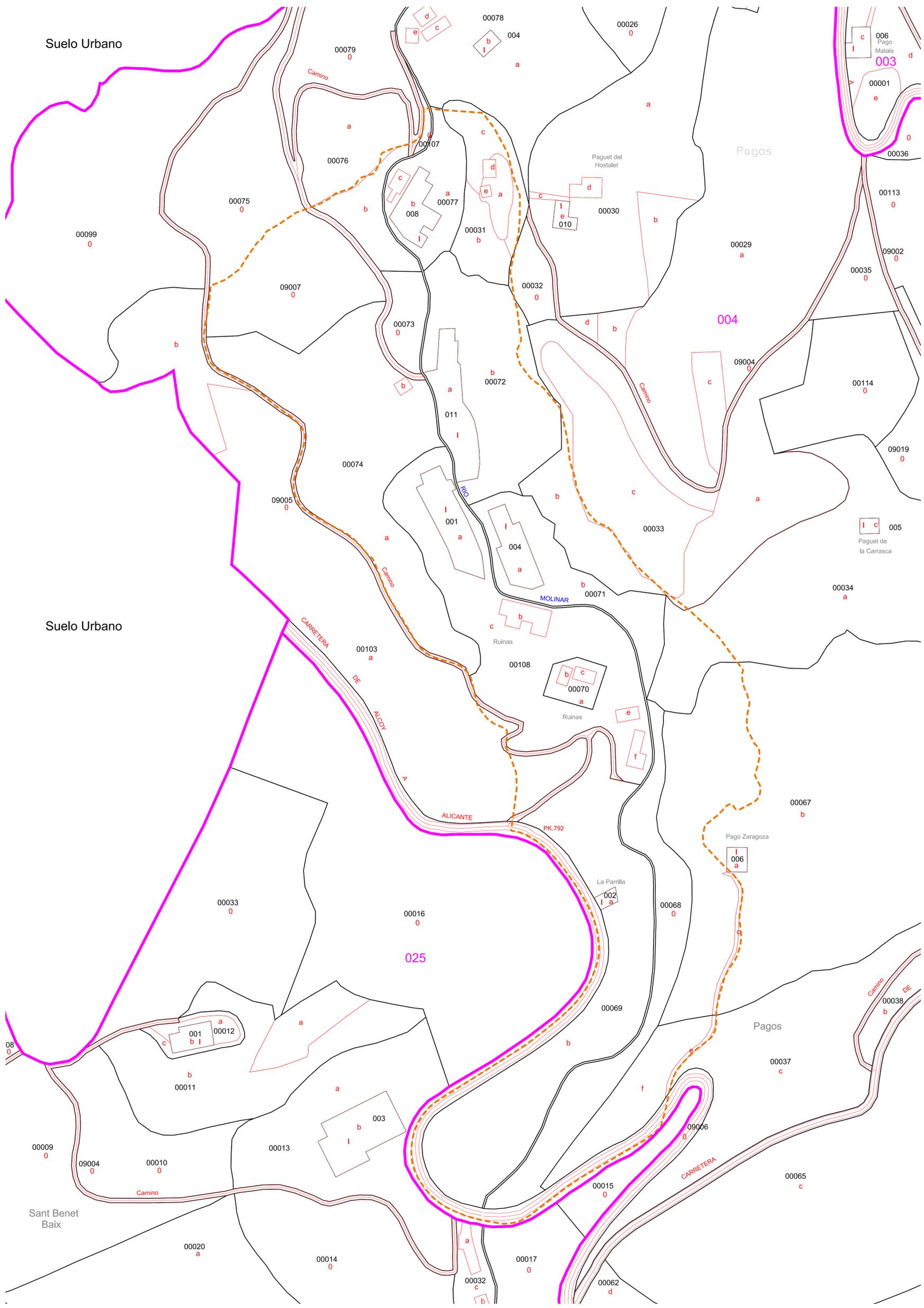


escala: 1:2.000

Marzo 2015



1.1



LEYENDA

--- LÍMITE BIC 'EL MOLINAR'

CATASTRAL	
	LÍMITE POLÍGONO CATASTRAL
	NÚMERO DE POLÍGONO CATASTRAL
	LÍMITE PARCELA CATASTRAL
	NÚMERO DE PARCELA CATASTRAL
	LÍMITE SUBPARCELA CATASTRAL
	LETRA DE SUBPARCELA CATASTRAL

 **AJUNTAMENT D'ALCOI**

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL
VERSIÓN PRELIMINAR

Equipo Redactor:
U.T.E.
JUAN RIBES ANDREU -
OFICINA TÉCNICA TES, S.L.
SALVADOR ESPAÑA TAMAYO
I.C.C.P.

Coordinación Técnica Municipal:
DANIEL MULLOR SANJOSE
Arquitecto

JUAN RIBES ANDREU
Arquitecto

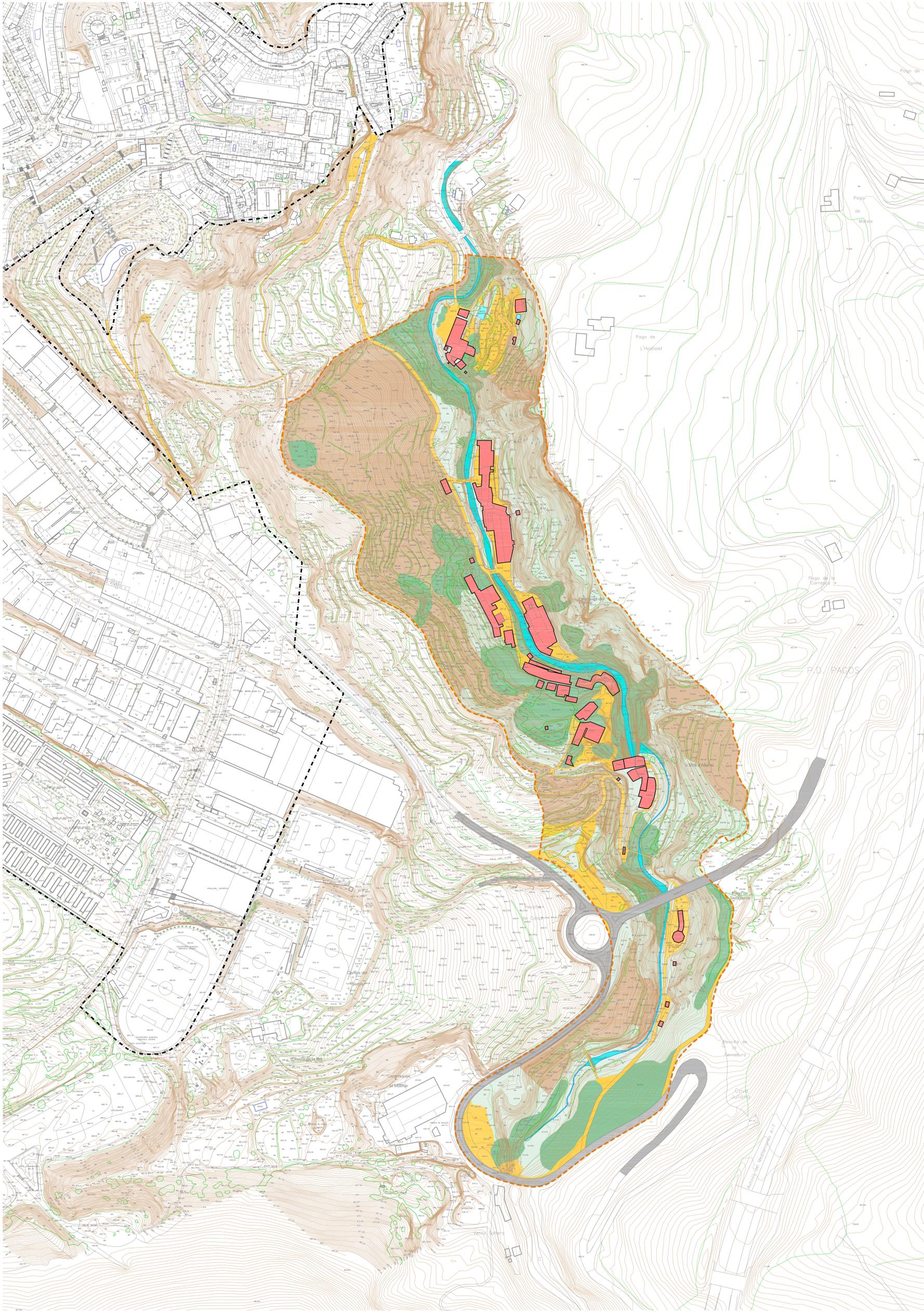
ORDENACIÓN DEL BIC 'EL MOLINAR'
INFORMACIÓN
CATASTRAL



escala.- 1:2.000

Marzo 2015





LEYENDA

--- LIMITE CLASE DE SUELO (PLANEAMIENTO VIGENTE)
 - - - LIMITE BIC 'EL MOLINAR'

USOS DEL SUELO			
	TERRENOS DE CULTIVO		EDIFICACIONES INCLUIDAS EN EL ÁMBITO DEL BIC 'EL MOLINAR'
	MASA ARBÓREA		RÍO MOLINAR
	MONTE BAJO - ARBOLADO DISPERSO		BALSAS
	CAMINOS Y EXPLANADAS		CARRETERAS

 **AJUNTAMENT D'ALCOI**

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL
 VERSIÓN PRELIMINAR

Elaborador:
 U.T.E.
 JUAN RIBES ANDREU -
 OFICINA TECNICA TES, S.L.
 SALVADOR ESPAÑA TAMAYO
 I.C.C.P.

Coordina: Tereza Mestres
 DANIEL MULLOR SANJOSE
 Arquitecto

ORDENACIÓN DEL BIC 'EL MOLINAR'
 INFORMACIÓN
 USOS DEL SUELO

JUAN RIBES ANDREU
 Arquitecto


OFICINA TECNICA TES, S.L.

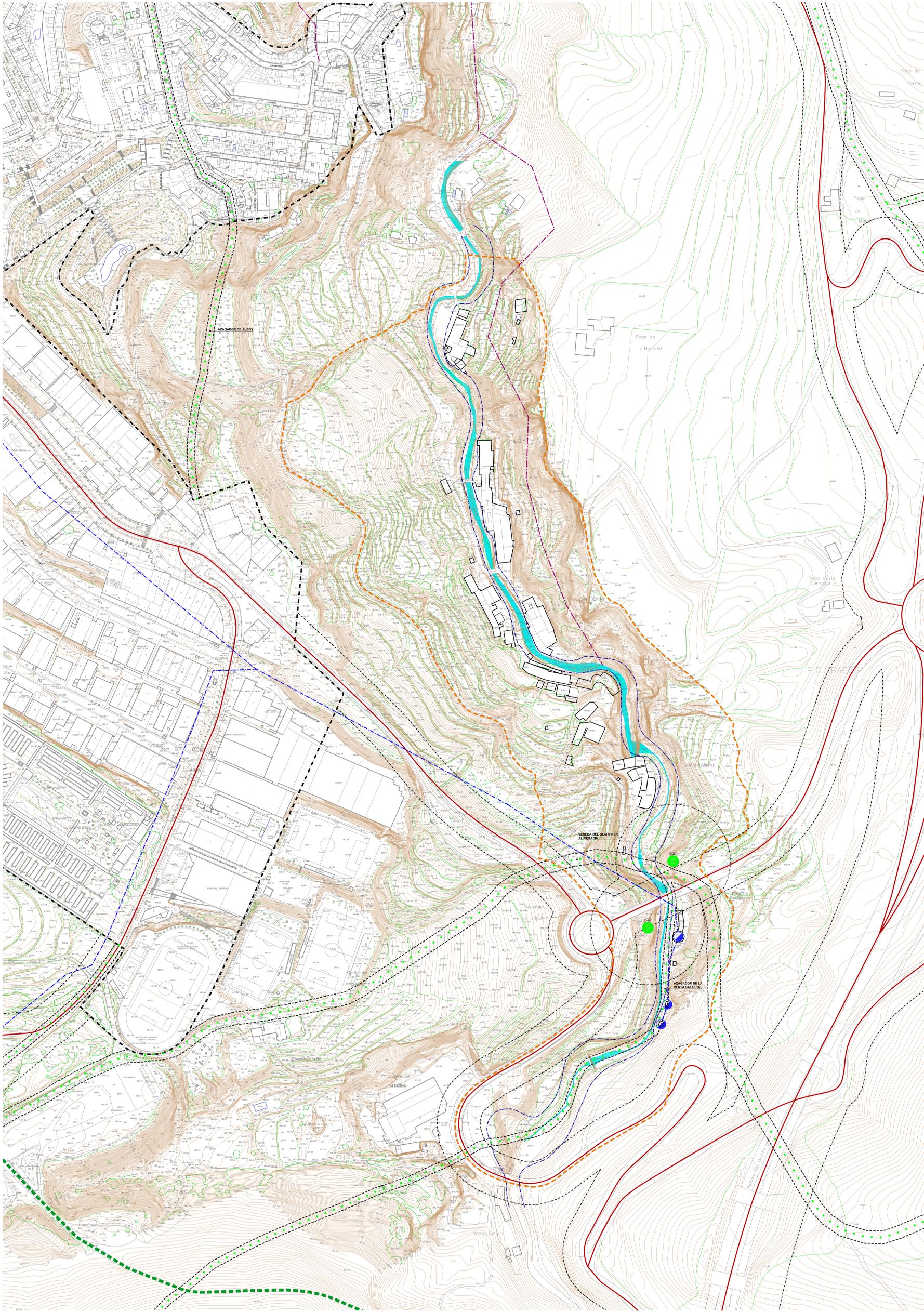


escala: 1:2.000

Marzo 2015



1.3



LEYENDA

- LÍMITE CLASE DE SUELO (PLANEAMIENTO VIGENTE)
- - - LÍMITE BIC 'EL MOLINAR'

AFECCIONES E INFRAESTRUCTURAS

RED VIARIA	AUTOVIAS Y CARRETERAS	VIA VERDE
VÍAS PECUARIAS	ELEMENTOS PECUARIOS	<ul style="list-style-type: none"> A-07: ABREVEDERO DE LA FONT DEL MOLINAR D-02: DESCANSADERO DE LA FONT DEL MOLINAR
RÍO MOLINAR	CAUCÉ (1)	DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO
RED AGUA POTABLE	RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE	RED SANEAMIENTO
POZOS MOLINAR		RED DE SANEAMIENTO A EDAR

(1) INCLUYE LOS MARGENES Y SU ZONA DE SERVIDUMBRE.

 **AJUNTAMENT D'ALCOI**

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL
VERSIÓN PRELIMINAR

Diseño Redactor:
 U.T.E.
 JUAN RIBES ANDREU -
 OFICINA TÉCNICA TES, S.L.
 SALVADOR ESPANA TAMAYO
 I.C.C.P.

 Coordinación Técnica Municipal:
 DANIEL MULLOR SANJOSE
 Arquitecto

ORDENACIÓN DEL BIC 'EL MOLINAR'
INFORMACIÓN
AFECCIONES E INFRAESTRUCTURAS




escala: 1:2.000
 Marzo 2015

1.4



LEYENDA

— LIMITE BIC 'EL MOLINAR'



AJUNTAMENT D'ALCOI

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL
VERSIÓN PRELIMINAR

Equipo Redactor:
U.T.E.
JUAN RIBES ANDREU -
OFICINA TÉCNICA TES, S.L.
SALVADOR ESPAÑA TAMAYO
I.C.C.P.

Coordinación Técnica Municipal:
DANIEL MULLOR SANJOSE
Arquitecto

JUAN RIBES ANDREU
Arquitecto

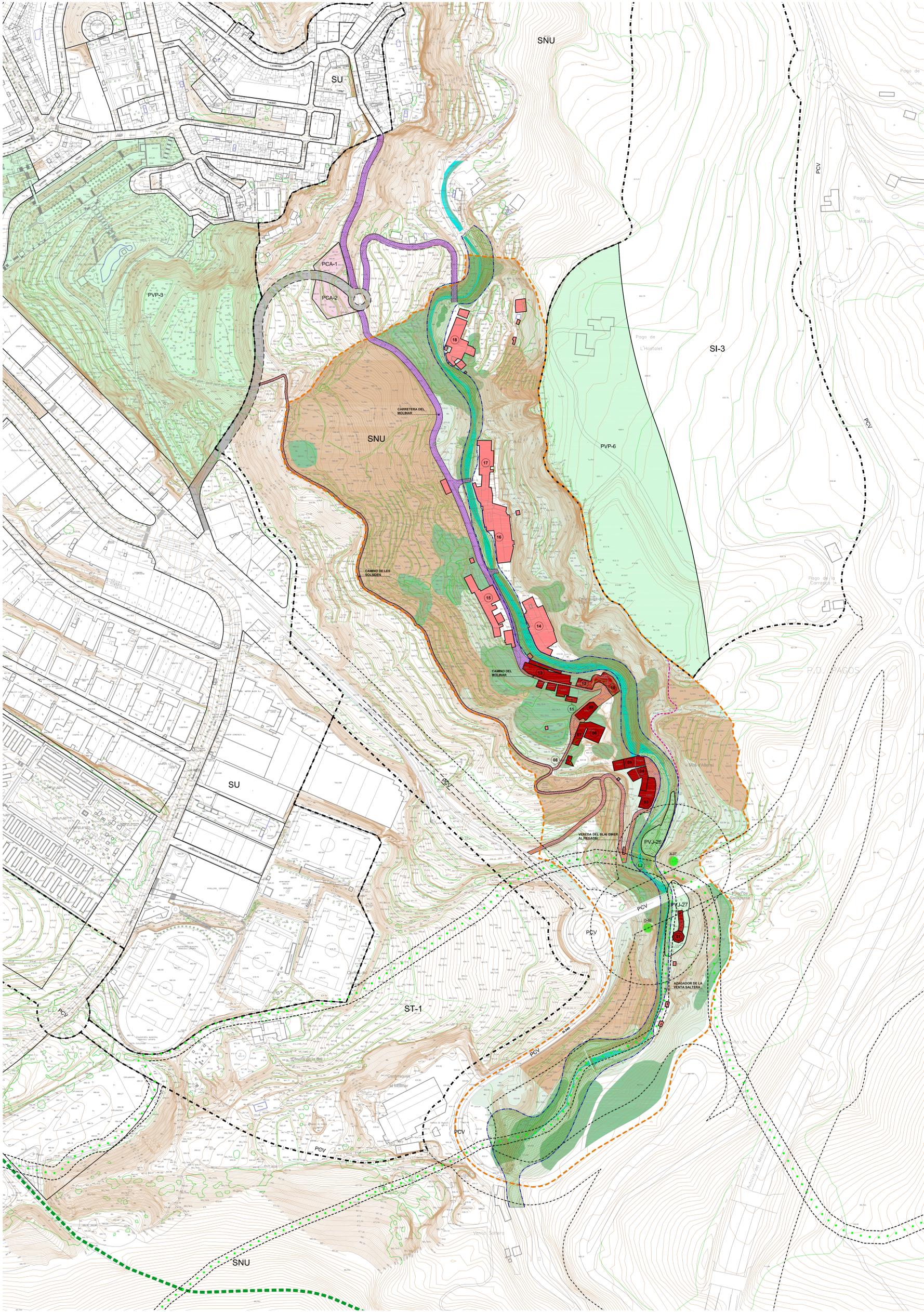
ORDENACIÓN DEL BIC 'EL MOLINAR'
INFORMACIÓN
ORTOFOTO



escala: 1:2.000



Marzo 2015



LEYENDA

<p>--- LIMITE BIC 'EL MOLINAR'</p>	
CLASES DE SUELO	
--- LIMITE DE CLASE DE SUELO O DE SECTOR	
SU SUELO URBANIZABLE	
SR SECTOR RESIDENCIAL	
ST SECTOR TERCIARIO	
SI SECTOR INDUSTRIAL	
SNU SUELO NO URBANIZABLE	
RED PRIMARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS	
--- VIAS PECUARIAS	● ELEMENTOS PECUARIOS
--- RED VIARIA	-A-07: ARREBADEIRO DE LA FONT DEL MOLINAR
PCV VIARIO DE TRANSITO	-D-02: DESCANSADERO DE LA FONT DEL MOLINAR
PCA APARCAMIENTO	
ZONAS VERDES	
PVJ JARDINES	
USOS DEL SUELO	
TERRENOS DE CULTIVO	
MASA ARBÓREA	
MONTE BAJO - ARBOLADO DISPERSO	
OTRAS DELIMITACIONES	
AMPLIACIÓN Y REGULARIZACIÓN DE LA CARRETERA DEL MOLINAR	
AMPLIACIÓN Y REGULARIZACIÓN DE CAMINOS	
CONEXIÓN BIC EL MOLINAR CON PARQUE EMPRESARIAL DE PAGOS (SUZI-3)	
RÍO MOLINAR	
RESTAURACIÓN DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO	
EDIFICACIONES CATALOGADAS CON RANGO DE BRL	
01 FONT DEL MOLINAR	08 BATÀ DE PASTOR
02 RED HIDRÀULICA	09 BORRERA DE SANUS
03 MOLI NOU DEL FERRO	10 MÀQUINA DE GRAUS
04 MOLI DEL FERRO	11 ERMITA DE NUESTRA SRA. DEL PILAR
05 FÀBRICA ELS SOLERS	12 FÀBRICA EL XURRO
06 MOLI DE TORT / MOLI DE LA FIGUERA	13 BORRERA D'ESPI
07 BATÀ DE SILVESTRE	
EDIFICACIONES NO CATALOGADAS	
14 FÀBRICA DE BARCELÒ (LA GRANDE)	17 MÀQUINA DE RADLIAN (FÀBRICA DE FERNANDO VICENTE)
15 FÀBRICA DE OREJA	18 FÀBRICA DE LOS ARBOLES
16 FÀBRICA DE BARCELÒ (LA PEQUEÑA)	

 **AJUNTAMENT D'ALCOI**

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL
VERSIÓN PRELIMINAR

Dibuixador:
 U.T.E.
 JUAN RIBES ANDREU -
 OFICINA TECNICA TES, S.L.
 SALVADOR ESPANA TAMAYO
 I.C.C.P.

 Coordinador: Tònia Martí
 DANIEL MULLOR SANJOSE
 Arquitecto

JUAN RIBES ANDREU
Arquitecto

ORDENACIÓN DEL BIC 'EL MOLINAR'
ORDENACIÓN




escala: 1:2.000
 Marzo 2015

0.1

