

30 -09- 13 / 22 -01- 14

Alcoy, La Secretaría
Sonia Ferrero Cots

MEMORIA
PLAN DE REFORMA INTERIOR DE
SOLYCAM
DEL PGOU DE ALCOY

Cotes Altes Alcoy

DOCUMENTO REFUNDIDO



Arquitecto: Antonio Aracil Payá
Licenciado en Derecho : Tomás Montesinos Aracil

30-09-13 / 22-01-14

Alcoy, La Secretaria
Sonia Ferrero Cots

INDICE

0.- CUESTION PREVIA

I.- ANTECEDENTES

II.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION Y SUS DETERMINACIONES

1.1.- JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA Y SU FORMULACION

1.1.1. OBJETO DEL TRABAJO

1.1.2. JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA

1.1.3. BASE LEGAL Y SU VINCULACION AL P.G. DE ALCOY

1.2.- INFORMACION URBANISTICA

1.2.1 CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRENO. SITUACION Y DELIMITACION.

1.2.2 USOS ACTUALES DEL SUELO. EDIFICACIONES EXISTENTES Y PROPIEDAD DEL SUELO.

1.2.3 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

A.- RED VIARIA

B.- RED DE SANEAMIENTO

C.- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

D.- RED ELECTRICA

1.3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION

1.3.1. ADECUACION A LAS DIRECTRICES DE RANGO SUPERIOR Y JUSTIFICACION DE SU FORMULACION

1.3.1.2. AMBITO DEL P.R.I.

1.3.1.3 APROVECHAMIENTO TIPO Y NIVELES DE INTENSIDAD.

1.3.1.4. OTRAS DETERMINACIONES

1.3.2. JUSTIFICACION DEL ART. 55 LRAU.

1.3.3. JUSTIFICACION Y DESCRIPCION DE LA ORDENACION PROPUESTA. OBJETIVOS Y CRITERIOS.

1.3.4. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES LEGALES

1.3.4.1. USOS PORMENORIZADOS Y DELIMITACION DE LAS ZONAS.

1.3.4.2. ACTUACIONES INTEGRADAS Y FASES DE URBANIZACION

1.3.4.3. CONDICIONES DE VOLUMEN Y EDIFICABILIDAD

1.3.4.4. RESERVAS PARA DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

1.3.4.5. CONDICIONES DE TRAMITACION

1.3.5. UNIDADES DE EJECUCION

1.3.6. ANEXO: CUADROS RESUMEN

1.3.7. ANEXO: OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

1.4.- FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION

1.5.- ADIF.

III.- ORDENANZAS

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

GENERALIDADES
OBJETO
AMBITO TERRITORIAL
VIGENCIA

TITULO II.- NORMATIVA APLICABLE

TITULO III.- REGIMEN GENERAL APLICABLE.

CAPITULO I.- DEFINICIONES

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

30 -09- 13 / 22 -01- 14

Alcay, La Secretaria
Sonia Ferrero Cots

CAPITULO II.- CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN,
HIGIENICAS Y DE CALIDAD

CAPITULO III.- CONDICIONES DE LOS SERVICIOS Y
DOTACIONES

CAPITULO IV.- CONDICIONES GENERALES DE USO

CAPITULO V.- REGIMEN ESPECIFICO DE LA ZONA

ZONA RESIDENCIAL

ZONA DOTACIONAL:

1.- ZONA VERDE

2.- RED VIARIA

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

30-09-13 / 22-01-14

Alcoy, La Secretarí
Sonia Ferreró Cots



A handwritten signature in blue ink is written over the typed name of the secretary, Sonia Ferreró Cots. The signature is stylized and appears to be a cursive representation of the name.

30 -09- 13 / 22 -01- 14

Alcoy. La Secretaría
Sonia Ferrero Cots

0.- CUESTION PREVIA

El presente documento es el Texto Refundido del Plan de Reforma Interior SOLYCAM aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Alcoy, en su sesión del día 28 de enero de 2011.

En el citado acuerdo se ordena la confección del Texto Refundido que debe recoger las modificaciones introducidas y que han sido aprobadas. A tal fin adaptaremos el texto inicial introduciendo dichas modificaciones.

I.- ANTECEDENTES

Con posterioridad a la aprobación del P.G.O.U. de Alcoy se produjo una importante modificación en la Legislación del Suelo en todo el territorio nacional. Así, en la Comunidad Valenciana, entró en vigor la Ley 6/1994, de 15 de noviembre Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU), y el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, Decreto 201/1998, de 15 de diciembre., del Gobierno Valenciano (en adelante Reglamento de Planeamiento).

En aplicación de la nueva normativa, el PGOU de Alcoy, debía adaptarse, pero como no se hizo, en caso de conflicto, prevalece la normativa de la Comunidad Valenciana, así como la Legislación Estatal aplicable.

Fue en el año 2002 cuando se presentó una Propuesta de Programación de los terrenos de Solycam, lo que llevó a que el 27 de febrero de 2004, el Ayuntamiento Pleno acordara aprobar definitivamente la propuesta de Programa de Actuación Integrada y Plan de Reforma Interior de Solycam.

Interpuestos varios recursos contra el citado acuerdo, en fecha 25 de febrero de 2005, el Ayuntamiento Pleno resuelve los recursos de reposición y aprueba la documentación refundida exigida en el acuerdo de 27/02/2004.

Ante una nueva impugnación, el 16 de diciembre de 2005, el Pleno del Ayuntamiento resuelve revocar los anteriores acuerdos. No conforme con el acuerdo del Pleno, el aspirante a Agente Urbanizador impugna el

Pleno de diciembre de 2005. Dicho recurso es estimado, lo que queda plasmado en el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento, de fecha 24 de febrero de 2006.

Interpuesto recurso contencioso administrativo por uno de los propietarios, la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, por su sentencia nº 439, estima el recurso y ordena la retroacción del expediente a la fase inicial.

En ejecución de dicha resolución judicial el Ayuntamiento de Alcoy procedió a retrotraer el expediente a la fase de aviso a los titulares catastrales que faltaban. A fin de completar la información, es necesario hacer breve referencia a la fecha de 22 de octubre de 2002, cuando la mercantil Construcciones Bellot y Vidal, S.L. presentó la propuesta de Programa de Actuación Integrada y documentos adjuntos, incluido el PRI de la U.E. nº de Solycam.

La nueva información pública tuvo lugar mediante la inserción de anuncios en el diario Las Provincias, el 26 de mayo de 2008 y en el D.O.G.V. nº 5.784, de 13 de junio de 2008.

Efectuadas alegaciones, las mismas han sido resueltas, lo que aparece en el acuerdo del Ayuntamiento Pleno, de 28 de enero de 2011, por el que se aprueba el Programa de Actuación Integrada y el Plan de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución nº 1 del PRI Solycam del vigente PGOU de Alcoy, adjudicando la condición de Agente Urbanizador a la mercantil Construcciones Bellot y Vidal, S.L.

En dicho acuerdo se recogen determinadas consideraciones que afectan al PRI, a cuyo fin obliga a presentar un nuevo texto refundido del mismo, donde aparezcan recogidas.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

30 -09- 13 / 2 2 -01- 14

Alcoy, La Secretaría
Sonia Ferrero Cots



II.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION Y DE SUS DETERMINACIONES

1.1.- JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACION

1.1.1 OBJETO DEL TRABAJO.

El objeto del presente documento es la confección de una propuesta técnica de ordenación pormenorizada en el ámbito del Plan de Reforma Interior Solycam del PGOU de Alcoy.

1.1.2 JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA.

Los propietarios del sector objeto del presente PRI, en base a lo dispuesto en el PGOU de Alcoy y demás Leyes aplicables, han creído conveniente encargar y tramitar el presente documento.

El Sector Solycam aparece, en su mayor parte, consolidado por la edificación, siendo su parte Sur, lindante con las vías del ferrocarril, la parte menos desarrollada.

Este PRI y el desarrollo urbanístico propuesto en el mismo se adecua al modelo de desarrollo urbano diseñado en el PGOU de Alcoy, tanto en la forma de ocupación del suelo como en las conexiones con los Sistemas Generales previstos por dicho Plan.

Tratándose de un PRI en suelo urbano delimitado, se ajusta a lo previsto en el PG, si bien, se delimitarán dos Unidades de Ejecución, una, que comprende la zona sur y, la otra, que ampara la mayor parte de las edificaciones existentes. Ambas Unidades aparecen separadas por un futuro vial que deberá ser ejecutado por el primero que promueva el desarrollo del sector, como más adelante se especificará.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

30 -09- 13 / 2 2 -01- 14

Alcoy, La Secretaría
Sonia Ferrero Cots

30 -09- 13 / 2 2 -01- 14

1.1.3. BASE LEGAL Y VINCULACION AL PLAN GENERAL DE ALCOY.

Alcay, La Secretaría
Sonia Ferrero Cols

La redacción de la presente propuesta de planeamiento viene sustentada por la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, Ley 6/1994, de 15 de noviembre y el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, Decreto 201/1998, de 15 de diciembre, del Gobierno Valenciano.

De dicha normativa, son destacables los artículos: 12.D; 23; 27; 28; 31.2; 33.4 y 5; 44 a 51; 52.2; 54.1; 55 y 58.2, los que damos por reproducidos, en aras a la brevedad.

También es de aplicación, en lo que no contradiga a la LRAU, el PGOU de Alcoy que fue aprobado por Resolución del Excmo. Sr. Conseller de Obras Públicas Urbanismo y Transportes, de fecha 20 de julio de 1.989 y publicado en el POB nº 212, de 14 de septiembre de 1.989.

Del PGOU hacemos referencia a los artículos 491 b) y arts. 500 a 504, ambos inclusive, lo que también damos por reproducidos en aras a la brevedad.

1.2.- INFORMACION URBANISTICA.

1.2.1 CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRENO. SITUACION Y DELIMITACION.

Los terrenos objeto del presente P.R.I. se sitúan al norte del caso urbano de la ciudad de Alcoy y comprenden una superficie de 97.784,50 m², de forma irregular. Todo ello aparece grafiado en los planos de información.

El PRI se ajusta al mismo ámbito delimitado y grafiado por el PGOU de Alcoy (art. 500 del PG).

La configuración del P.R.I. queda delimitado con los siguientes límites:

Por el Norte: Calle Cine Capitol y parcelas adyacentes.

30 -09- 13 / 22 -01- 14

Alcoy, La Secretaría
Sonia Ferrero Cots

Por el Este: SUNP-2.

Por el Sur: PRI RENFE y SUP-2.

Por el Oeste: SUNP-2 Y SUP-2.

TOPOGRAFIA

Los terrenos están sensiblemente accidentados en el ámbito delimitado por el Sector, por tanto, los viales proyectados deben adaptar su rasante para la conexión con los viales existentes.

1.2.2. USOS ACTUALES DEL SUELO, EDIFICACIONES EXISTENTES Y PROPIEDAD DEL SUELO.

Más de dos tercios del ámbito del PRI se encuentra edificado y consolidado, siendo el destino de las edificaciones el residencial. Por ello, dados los viales existentes se ha previsto la delimitación de dos unidades, que son:

Unidad nº 1, que está situada al Sur, existiendo únicamente una antigua casa, hoy deshabitada y que conlleva la apertura de nuevos viales.

Unidad nº 2, que comprende el resto del ámbito, que está edificado en más de un setenta por ciento (mas de treinta viviendas), con viales abiertos y en uso, si bien, necesita algún ajuste.

Todo ello queda reflejado en la documentación gráfica del PRI.

1.2.3. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

En el entorno del ámbito de actuación existen las siguientes instalaciones sobre las que se pretende enlazar:

30 -09- 13 / 22 -01- 14

Alcay. La Secretaría
Sonia Ferrero Cots

A.- RED VIARIA:

El acceso a los terrenos objeto del presente PRI se produce a través de tres puntos, que son la calle Filá Judíos; calle Cine Monterrey y Paso subterráneo que atraviesa la calle Tirant Lo Blanc.

Dentro del ámbito del PRI, como está consolidado en su mayor parte, nos encontramos con varias calles abiertas y en uso, que son: La calle del Cine Monterrey; calle del Cine Principal; calle del Cine Avenida; calle del Cine Jardín; calle del Cine Capitol y Calle de L'Olivar de la Bassa.

B.- RED DE SANEAMIENTO.

Dado que la mayor parte del ámbito está consolidado, las edificaciones existentes están conectadas a la red de saneamiento municipal y en las que no lo tienen se prevé su conexión a la citada red, como consta en el proyecto de urbanización que acompaña a la propuesta.

C.- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Al igual que acontece con la red de saneamiento, el suministro está garantizado para toda la zona, dado que ya existe, para la totalidad de las viviendas y existe la posibilidad de acometer a la red de suministro de agua potable por diferentes puntos de ésta.

D.- RED ELECTRICA.

En la zona del PRI existen red de media tensión y centros de transformación propiedad de la compañía Iberdrola, que garantizan el suministro de la red eléctrica.

E.- RESTO DE INFRAESTRUCTURAS.

Como se ha expuesto la zona se encuentra enclavada al norte del casco urbano de Alcoy, colindante con zona industrial y residencial que poseen todos los Servicios Urbanísticos a los que se podrán conectar los que se proyecten en este P.R.I. y se adecuarán a las condiciones de conexión que indiquen las compañías suministradoras.

30 -09- 13 / 22 -01- 14

Alcoy. La Secretaria
Sonia Ferrero Cots.



1.3 MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION.

1.3.1. ADECUACION A LAS DIRECTRICES DE RANGO SUPERIOR Y JUSTIFICACION DE SU FORMULACION.

Los objetivos y criterios generales de las ordenación planteada respetan los planteamientos del planeamiento de rango superior, en este caso el Plan General de Alcoy, si bien, hay que tener presente que, el mismo, no ha sido adaptado a la LRAU, por lo que en caso de discrepancia prevalecerá lo establecido en la Legislación del Suelo de la Comunidad Valenciana.

La procedencia de la formulación y desarrollo del presente Plan de reforma Interior viene justificada por la necesidad de dotar al Sector de una ordenación pormenorizada, estableciendo los suelos dotacionales públicos.

En el caso que nos ocupa, el presente PRI tiene dos objetivos, uno, el regularizar la situación de las viviendas existentes en Solycamp y, por otra parte, posibilitar el desarrollo de la zona no ocupada, con una tejido urbano semejante al tradicional para viviendas unifamiliares, que es lo previsto en la zona.

El P.R.I. cumple, en principio, y para el suelo no consolidado, con las exigencias de los estándares mínimos de cumplimiento preceptivo establecido en el Reglamentote Planeamiento. El PRI no altera las condiciones del Plan General.

Para la consecución de estos objetivos, se plantean los siguientes criterios:

- Establecer DOS UNIDADES DE EJECUCIÓN que puedan desarrollarse de forma independiente, debido a las distintas necesidades de cada una de ellas. En la Unidad 1, el presente PRI establece su ordenación, mientras que en la Unidad 2, su estructura de viales, es la existente, si bien, deben hacerse

30 -09- 13 / 22 -01- 14

pequeños ajustes, a fin de que todas las parcelas tengan acceso a vial.

La Secretaria
Sonia Ferrero Gots

- Plantear una solución económicamente racional que posibilite técnicamente el ser ejecutada en etapas de forma que cada una de ellas queda completada por si misma en cuanto a infraestructuras y equipamientos.

Estos objetivos y criterios deben además ajustarse a las determinaciones del planeamiento superior, teniendo en cuenta lo establecido en la vigente Ley del Suelo. Así, el presente Plan de Reforma Interior cumple con las determinaciones del Plan General de Alcoy en lo referente a:

a.- TIPOLOGIA DE EDIFICACION:

En el Plan se consideran las siguientes tipologías permitidas por el P.G.O.U. de Alcoy:

- Unifamiliar Aislada Intensiva (U-2).
- Usos compatibles los establecidos en los artículos 51 y siguientes de las Normas del presente PRI.

b.- EDIFICABILIDAD MAXIMA DEL PRI.

Según el art. 76 de las Normas del PRI la máxima edificabilidad permitida es de 0,5 metros cuadrados sobre metros cuadrados de parcela neta. Teniendo en cuenta que la superficie edificable es de 84.755,83 m², la edificabilidad máxima del PRI son 42.377,91 m².

c.- ALTURA MÁXIMA Y NUMERO DE PLANTAS.

Se admiten como máximo 2 plantas sobre rasante y una altura total de edificación de 10 metros. Por encima de esta altura, se permiten piezas habitables bajo cubierta en las condiciones establecidas en el art. 76 de las Normas del presente PRI.

d.- OCUPACION MAXIMA DE PARCELA.

El índice de ocupación será del 30 por ciento, sobre y bajo rasante.

30 -09- 13 / 2 2 -01- 14

Alcoy, La Secretaria
Sonia Ferrero Cors

e.- CONDICIONES DE LA PARCELA.

Se establece como mínimo la de superficie igual a 500 metros cuadrados, en la que se pueda inscribir un círculo de diámetro a 15 metros con un frente de igual dimensión.

1.3.1.2. AMBITO DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR.

El P.R.I. se ajusta al mismo ámbito predeterminado y expresamente delimitado y grafiado en el P.G.O.U. de Alcoy.

1.3.1.3 APROVECHAMIENTO TIPO Y NIVELES DE INTENSIDAD.

Vienen reflejados en el anexo a la memoria, ordenanzas y planos correspondientes.

1.3.1.4. OTRAS DETERMINACIONES.

Las reservas del suelo para espacios libres y equipamientos son las previstas en el Anexo al Reglamento de Planeamiento, conforme lo previsto en el art. 502 del PGOU de Alcoy, corregidas en función de la viabilidad de las Unidades de Ejecución, habida cuenta que la Unidad 2 está consolidada en su práctica totalidad.

1.3.2. JUSTIFICACION DEL ART. 55 DE LA LRAU.

El presente documento del Plan de Reforma Interior no aumenta el aprovechamiento lucrativo privado, ni afecta a suelo no urbanizable, tan solo afecta a determinaciones tales, como la red secundaria de reservas de suelo dotacional, la concreción de usos pormenorizados y la regulación de las condiciones edificatorias para remitirlas a las establecidas en el PGOU, por lo que no le afectan las condiciones establecidas en el art. 55 LRAU.

30 -09- 13 / 22 -01- 14

Aldo, La Secretaría
Sonia Ferrero Cols

1.3.3. JUSTIFICACION Y DESCRIPCION DE LA ORDENACION PROPUESTA. OBJETIVOS Y CRITERIOS.

El acceso y conexión con la trama urbana se realiza a través de tres puntos, uno por medio del túnel que lo une con la c/ Tirant Lo Blanc; otro, a través de la actuación del PRI de RENFE, hoy calle Filá Judíos y el tercero, por la calle Cine Monterrey.

En el interior del ámbito y en lo que es la Unidad nº 2, existe una trama de viales, integrado por las calles Cine Monterrey; Cine Principal; Cine Avenida; Cine Jardín; Cine Capitol y Olivar de la Bassa que se mantienen y amplían, con el fin de dar acceso a todas las parcelas. Además, se crean nuevos viales, uno de ellos, sirve de delimitación entre las Unidades 1 y 2. Además, de un nuevo vial que une la UE2 con el SUNP-2

Este vial cuyo ámbito de ejecución es a eje, por cada una de las dos Unidades, deberá ser ejecutado por el primero que pretenda desarrollar una de las dos Unidades, estableciendo un canon de urbanización, que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento a efectos de poder repercutirlo a la otra Unidad cuando se ejecute. La cantidad fijada como canon de urbanización será actualizable, hasta el momento de su devengo, mediante la aplicación del IPC, devengado por cada anualidad que transcurra entre la fecha de adjudicación del Programa y el momento del pago del canon de urbanización.

También se crea un nuevo vial que une la UE2 con el SUNP-2

La dotación de la zona verde se plantea colindante con la explanación del ferrocarril, con la finalidad de separar las unidades residenciales de ésta.

Con la apertura de los nuevos viales y la ampliación de los existentes, toda la red secundaria de zonas verdes y espacios libres queda interconectada.

Con este planteamiento se siguen manteniendo los principales objetivos de la política urbanística municipal y el desarrollo de las previsiones y objetivos del PGOU, a saber: Asegurar la continuidad del sistema general viario constituido por la conexión funcional con los sistemas sectoriales viarios colindantes (PRI de RENFE y el futuro proyecto del Boulevard Norte).

30 -09- 13 / 22 -01- 14

Alcay. La Secretaria
Sonia Ferrero Cois

1.3.4.- JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES LEGALES.

1.3.4.1.- USOS PORMENORIZADOS Y DELIMITACION DE LAS ZONAS.

La delimitación de las zonas y usos pormenorizados viene reflejada exactamente en el plano de ordenación, donde se grafía la red viaria y las zonas verdes.

El ámbito se desarrolla zonificando dos áreas claramente diferenciadas y separadas por el vial de la calle del Cine Principal, que responden al estado actual de las edificaciones preexistentes.

Se considera uso característico del Plan, el de Unifamiliar Aislada Intensiva (U-2), establecido en el art. 503 del PGOU y art. 73 de las Normas del presente PRI.

1.3.4.2.- ACTUACIONES INTEGRADAS Y FASES DE URBANIZACION.

El presente Plan de Reforma Interior se desarrollará en DOS UNIDADES DE EJECUCION (ver ficha de gestión).

La urbanización se ejecutará de forma independiente para cada Unidad de Ejecución, si bien la misma se proyecta de forma conjunta para asegurar un resultado homogéneo para el total ámbito del Plan de Reforma Interior.

El vial que delimita las dos Unidades de Ejecución y cuya ejecución debe ser ejecutada desde mitad eje, por cada una de las dos Unidades, se ejecutará en su totalidad por el que desarrolle antes su Unidad. A tal fin, establecerá un canon para su aprobación por el Ayuntamiento y, así, poder repercutirlo a la otra Unidad cuando se ejecute.

1.3.4.3.- CONDICIONES DE VOLUMEN Y EDIFICABILIDAD.

La edificabilidad máxima permitida es la que aparece establecida en el PGOU de Alcoy y que es de 0,5 metros cuadrados sobre metros cuadrados de parcela neta.

El resto de parámetros ya han sido expuestos, apareciendo en los artículos 429; 430; 431; 432 y 433 del PGOU de Alcoy y artículos 73 y siguientes de las Normas del presente PRI.

1.3.4.4.- RESERVAS PARA DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS.

Es de aplicación el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valencia, Decreto 201/1998, de 15 de diciembre del Gobierno Valenciano con la especificidad que supone la condición de suelo urbano sobre el que se actúa y la consolidación de viviendas preexistentes.

1.3.4.5.- CONDICIONES DE TRAMITACION.

Para la tramitación del presente documento, resulta suficiente la expedición de la correspondiente Cédula de Urbanización que indique las condiciones que no perjudiquen el medio natural, ni el bienestar de la población, todo ello en los términos previstos en los arts., 12, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131 y 134 del Reglamento de Planeamiento en desarrollo del art. 31 de la LRAU.

1.3.5.- UNIDADES DE EJECUCION.

La superficie del Sector queda dividida en dos Unidades de Ejecución, con las siguientes delimitaciones y características.

UNIDAD DE EJECUCION Nº 1

Delimitación:

Norte: Eje de Vial en Proyecto.
Sur: Ferrocarril Alcoy-Valencia
Este: Vial en Proyecto.
Oeste: Calle del Olivar de la Bassa

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

30 -09- 13 / 2 2 -01- 14

Alcoy, La Secretaría
Sonia Ferrero Cots

Superficie: 17.881,48 m²

Superficie destinada a viales: 3.610,03 m²
Superficie destinada a zona restante (d.p.): 1.005,51 m²
Superficie edificable: 13.265,94 m²

UNIDAD DE EJECUCION N° 2

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

Delimitación:

30 -09- 13 / 22 -01- 14

Norte: Calle Cine Capitol.
Sur: Eje de Vial en Proyecto
Este: SUNP-2
Oeste: SUNP-2

Alcay. La Secretaria
Sonia Ferrero Cots

Superficie: 79.903,02 m²

Superficie destinada a viales: 8.413,13 m²
Superficie edificable: 71.489,89 m²

1.3.6.- ANEXO: CUADROS RESUMEN

CUADRO 1.- PRI

PRI SOLYCAM		%
SUPERFICIE ÁMBITO ACTUACIÓN	97.784,50	
SUPERFICIE ZONA RESTANTE (D.P.)	1.005'51	1,03
SUPERFICIE VIARIO	12.023,16	12,29
SUPERFICIE PRIVADA	84.755,83	86,68
SUPERFICIE TOTAL COMPUTABLE	97.784,50	100

30 -09- 13 / 2 2 -01- 14

CUADRO 2.- UNIDADES DE EJECUCIÓN.

Alcoy, La Secretaria
Sonia Ferrero Gots

UNIDAD DE EJECUCIÓN N° 1	Superficie destinada a viales: 3.610,03 m ² Superficie zona restante (d.p.): 1.005,51m ² Superficie edificable: 13.265,94 m ²
UNIDAD DE EJECUCIÓN N° 2	Superficie destinada a viales: 8.413,13 m ² Superficie edificable: 71.489,89 m ²

A los propietarios les corresponde el 100% del aprovechamiento tipo, por tratarse de suelo urbano.

1.3.7.- ANEXO: OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

Los propietarios de suelo asumirán las siguientes obligaciones:

- a) Cesión gratuita al Excmo. Ayuntamiento de Alcoy de los terrenos destinados a viales y zonas verdes de uso público para todo el ámbito delimitado en el PRI.
- b) Construcción y financiación de la red viaria de la zona de actuación, así como las redes de abastecimiento de agua, energía eléctrica, saneamiento, alumbrado público y demás servicios que se prevean dentro del ámbito de actuación.
- c) La ejecución de las obras de urbanización necesarias para la adecuada conexión e integración de la red viaria y su enlace con las infraestructuras y servicios urbanísticos exteriores al ámbito de actuación, garantizando su adecuada funcionalidad.
- d) Los jardines deberán cederse perfectamente urbanizados, con el arbolado previsto.
- e) De conformidad con lo establecido en el art. 79 de la LRAU y su Disposición Transitoria Décima, no procede la constitución de entidad urbanística de conservación.

30 -09- 13 / 22 -01- 14

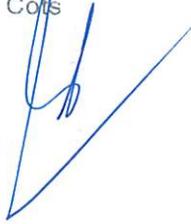
Alcay. La Secretaria
Sonia Ferrero Cots

1.4.- FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.

PRI SOLYCAM	
SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN	En plano adjunto
ORDENACIÓN PORMENORIZADA	Ordenación pormenorizada
SUPERFICIE	97.784,50 m²
CONDICIONES DE USO	
Usos característicos: Unifamiliar Asilada Intensiva (U-2) Usos Compatibles. Art. 415 PGOU	
APROVECHAMIENTO	
Aprovechamiento de Referencia	0'50 m ² /m ² neto
Edificabilidad máxima del PRI	42.377,91 m ² t
CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y DE CONEXIÓN DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA	
Se asegurará la conexión con el PRI RENFE.	
Condiciones conexión según art. 30.1 a) LRAU, acorde con el planeamiento.	
RÉGIMEN DE GESTIÓN	Actuación Integrada Gestión Indirecta
UNIDADES DE EJECUCIÓN	
UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 1	Superficie destinada a viales: 3.610,03 m ² Superficie zona restante (d.p.):1.005,51 m ² Superficie edificable: 13.265,94 m ²
UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 2	Superficie destinada a viales: 8.413,13 m ² Superficie edificable: 71.489,89 m ²

30 -09- 13 / 22 -01- 14

Aicoy, La Secretaria
Sonia Ferrero Cots



1.5.- ADIF.

RENFE ha pasado a denominarse Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF).

El presente PRI, linda, en su parte Sur con terrenos propiedad de ADIF, por lo que debe respetar las zonas de dominio público ferroviario, protección y límite de edificación, según la normativa aplicable.

Dichas zonas han quedado grafiadas en el informe y planos adjuntos al mismo, uno de fecha 25 julio 2011 y emitido por ADIF y que se une al presente PRI como Anexo y el otro de secciones en los Puntos Kilométricos reseñados por ADIF, donde quedan reflejadas con detalle las dimensiones de la zona de dominio público, la explanada, el vallado, etc. Ambos ocumentos quedan incorporadas a los planos del presente PRI.

Existe acuerdo de ADIF, de reducción de la línea límite de edificación en inmuebles en esta zona, de modo, que el límite de edificación se corresponde con el más restrictivo entre, el que marca ADIF y el del PGOU, que en definitiva, es este último.

De acuerdo con el escrito de alegaciones presentadas en el proyecto de urbanización de la unidad de ejecución uno deberá incluirse una partida de vallado de la infraestructura ferroviaria cuyo coste será a cargo de la unidad.

A continuación se transcribe el acuerdo de ADIF de reducción de límite de edificación.



Julio Cintora León
Subdirector de Urbanismo y Actuaciones Administrativas

30 -09- 13 / 2 2 -01- 14

Alcoy, La Secretarís
Sonia Ferreró Cots

Referencia: 15/12
RESOLUCION

D. JOSE ANTONIO VIDAL PÉREZ
CONSTRUCCIONES BELLOT Y VIDAL, S.A.
Avenida Menéndez y Pelayo 9-10-12
46010 VALENCIA

Madrid, 19 de julio de 2013

ASUNTO: Solicitud de reducción de la línea límite de edificación del artículo 16 de la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario en el término municipal de Alcoy, provincia de Alicante.

Dentro del expediente administrativo incoado con motivo de su solicitud de reducción de la línea límite de edificación, ha recaído la Resolución que se acompaña al presente escrito. Dicha resolución ha sido dictada por el Presidente de ADIF, en virtud de delegación efectuada mediante Orden FOM/1644/2012, de 23 de julio.

La mencionada Resolución pone fin a la vía administrativa, pudiendo interponerse contra la misma recurso potestativo de reposición ante la Ministra de Fomento, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de este escrito, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 107, 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; o directamente recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses, ante la Audiencia Nacional, de conformidad con el artículo 11 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa.





30 -09- 13 / 2 2 -01- 14

Alcoy. La Secretaría
Sonia Ferrero Cots

Referencia: R.L.E.15/12

RESOLUCION DE LA ENTIDAD PUBLICA EMPRESARIAL ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS (ADIF), POR LA QUE SE ACUERDA LA REDUCCION DE LA LINEA LIMITE DE EDIFICACION PARA LOS TERRENOS INCLUIDOS EN EL PLAN DE REFORMA INTERIOR SOLYCAMP, EN EL TERMINO MUNICIPAL DE ALCOY, PROVINCIA DE ALICANTE, ADYACENTES A LA LINEA FERROVIARIA DE INTERES GENERAL XATIVA-ALCOY, PUNTOS KILOMÉTRICOS 63/411 AL 63/653, SOLICITADA POR LA MERCANTIL "CONSTRUCCIONES BELLOT Y VIDAL, S.A."

D. Gonzalo Ferre Moltó, en su calidad de Presidente de la entidad pública empresarial Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF) y de su Consejo de Administración, actuando en nombre y representación de la mencionada entidad, en el ejercicio de las facultades que le han sido delegadas en materia de fijación de la línea límite de edificación en zonas urbanas concretas en virtud de la Orden FOM/1644/2012, de 23 de julio, a la vista del expediente de referencia, seguido a instancia de la mercantil **CONSTRUCCIONES BELLOT Y VIDAL, S.A.**, en el que solicitan que se conceda la reducción de la línea límite de edificación para los terrenos incluidos en el Plan de Reforma Interior Solycamp, en el término municipal de Alcoy, provincia de Alicante, dicta la presente **RESOLUCION**, con base en los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.– Que con fecha 16 de mayo de 2012 tuvo entrada en ADIF, escrito de solicitud presentado por D. JOSE ANTONIO VIDAL PÉREZ con D.N.I. nº 21410528-N, en nombre y representación de la mercantil **CONSTRUCCIONES BELLOT Y VIDAL, S.A.**, con C.I.F.: A-03143211, en virtud del cual se solicita de esta Entidad la reducción de la línea límite de edificación para los terrenos incluidos en el Plan de Reforma Interior Solycamp, en el término municipal de Alcoy, provincia de Alicante, colindantes con la Línea Férrea de Interés General Xativa-Alcoy, puntos kilométricos 63/411 al 63/653. Dicha solicitud ha sido complementada mediante escrito de fecha 16 de octubre de 2012 y escrito con fecha de entrada 9 de julio de 2013.

En el expediente incoado por dicha solicitud los interesados han aportado la documentación justificativa de la petición, esencialmente constituida por:

30 -09- 13 / 2 2 -01- 14



Alcoy. La Secretaría
Sonia Ferrero Cots

Referencia: R.L.E.15/12

- Escritura de elevación a público del acuerdo social de reelección de administradores en la que consta el peticionario como administrador solidario de la sociedad y fotocopia de su documento nacional de identidad.
- Certificado del Ayuntamiento en el que consta la aprobación definitiva de la propuesta de Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución nº 1 del Plan Especial de Reforma Interior de Solycamp y la adjudicación de dicho programa a la mercantil peticionaria.
- Certificado del Ayuntamiento en el que se indica la distancia según el Plan de Reforma Interior Soycomp.
- Documentación gráfica: Plano en planta y plano de secciones, comprensivos de las vías y de los terrenos para los que se solicita la reducción.

SEGUNDO.- Que dicha solicitud se fundamenta en que los terrenos para los que se solicita la reducción de línea límite de edificación, son colindantes con la Línea Férrea de Interés General Xativa-Alcoy, puntos kilométricos 63/411 al 63/653, lado derecho, siendo necesaria dicha reducción para su adecuación al Plan General de Ordenación Urbana de Murcia.

La reducción solicitada se ubica, en su punto más cercano a la vía férrea, a una distancia de 15,18 metros medidos desde la arista exterior más próxima a la plataforma ferroviaria, situada ésta a tres metros del carril más próximo.

TERCERO.- Que la Subdirección de Estudios y Proyectos, la Gerencia de Área de Patrimonio y Urbanismo Este, la Dirección de Seguridad en la Circulación y la Dirección de Operaciones e Ingeniería de Red Convencional, de ADIF, emitieron sendos informes favorables sobre la reducción solicitada, en fechas 3 de diciembre de 2012, 5 de diciembre de 2012, 14 de diciembre de 2012 y 8 de enero de 2013, respectivamente.

CUARTO.- Que la Jefatura de Área de Estudios y Proyectos Funcionales de ADIF, emitió informe favorable de fecha 3 de enero de 2013, indicando en el mismo que, *"la reducción de la línea límite en zonas urbanas por debajo de los 20 metros que establece el Reglamento del Sector Ferroviario, podría condicionar la explotación ferroviaria en el caso de que a esa distancia existieran vibraciones o ruidos que incumplieran los objetivos de calidad establecidos en el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003 de 17 de noviembre del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas"*.

30 -09- 13 / 2 2 -01- 14



Alcay. La Secretaria
Sonia Ferrero Cots

Referencia: R.L.E.15/12

QUINTO.- Que la Dirección General de Ferrocarriles del Ministerio de Fomento, remitió informe favorable con fecha 2 de enero de 2012 en el que se indica:
"Desde el punto de vista exclusivamente de la planificación ferroviaria, no se puede poner objeción alguna a la solicitud de reducción de línea límite de edificación pretendida. No obstante, deberán tenerse en cuenta las consideraciones mencionadas en el cuerpo de este informe en lo concerniente a los ruidos y vibraciones que la explotación de la línea ferroviaria pueda ocasionar sobre las actividades que en un futuro se autoricen en este entorno."

A los hechos que han sido expuestos les resultan de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Que, a tenor de lo preceptuado en el artículo 16 de la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario, y en el artículo 34 del Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba su Reglamento de desarrollo, en su redacción dada por la Disposición Final Primera del Real Decreto 354/2006, de 29 de marzo, a ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece una línea límite de edificación que, con carácter general, se sitúa a cincuenta metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, desde la cual y hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de edificación, reconstrucción o de ampliación, salvo las excepciones establecidas en dicha ley, así como el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión.

SEGUNDO.- Que, en virtud del artículo 34.4 del indicado Reglamento del Sector Ferroviario, en las líneas ferroviarias que formen parte de la red ferroviaria de interés general que discurran por zonas urbanas y siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente, la línea límite de la edificación se sitúa a 20 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma.

TERCERO.- Que, el artículo 34.2 del indicado Reglamento del Sector Ferroviario establece que se considera arista exterior de la plataforma el borde exterior de la estructura construida sobre la explanación que sustenta la vía y los elementos destinados al funcionamiento de los trenes y línea de edificación aquella que delimita la superficie ocupada por la edificación en su proyección vertical, no siendo de aplicación la línea límite de edificación en los túneles y en las líneas férreas soterradas o cubiertas con losas.



30 -09- 13 / 2 2 -01- 14

Alcay. La Secretaría
Sonia Ferreró Cots

Referencia: R.L.E.15/12

CUARTO.- Que el **Ministerio de Fomento está facultado**, a tenor de lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 16 de la Ley del Sector Ferroviario, y de lo preceptuado en el apartado 4 del artículo 34 del Reglamento de desarrollo, **para establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior**, previa solicitud del interesado y tramitación del correspondiente expediente administrativo, siempre y cuando ello redunde en una mejora de la ordenación urbanística y no cause perjuicio de la seguridad, regularidad, conservación y el libre tránsito del ferrocarril.

QUINTO.- Que, en el mismo sentido, en la Orden FOM 2230/2005, de 6 de julio (BOE 12/07/2005), se resuelve:

"Primero.- En los tramos de líneas de la Red Ferroviaria de Interés General que discurran por zonas urbanas y siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente, queda establecida la línea límite de edificación a una distancia de veinte metros de la arista exterior de la plataforma.

Segundo.- Sin perjuicio de lo anterior, será posible reducir la distancia señalada en el apartado precedente en casos singulares siempre y cuando la reducción que se pretenda redunde en una mejora de la ordenación urbanística y no cause perjuicio a la explotación ferroviaria, previa solicitud del interesado y tramitación del correspondiente expediente administrativo, que deberá en todo caso ser informado favorablemente por el administrador de la infraestructura ferroviaria correspondiente."

SEXTO.- Que, en virtud, de la Orden FOM/1644/2012, de 23 de julio, sobre delegación de competencias en el Ministerio de Fomento, en su Disposición Decimoquinta (Infraestructuras y servicios ferroviarios), en cuanto al ejercicio de las competencias atribuidas al titular del Departamento en materia de limitaciones a la propiedad, en su apartado 3C) se delega en el Presidente del Consejo de Administración de ADIF la fijación de la línea límite de edificación en zonas urbanas concretas, caso a caso, en los supuestos a que se refiere el apartado segundo de la Orden FOM/2230/2005, de 6 de julio, por la que se reduce la línea límite de edificación en los tramos de las líneas de la Red Ferroviaria de Interés General que discurran por zonas urbanas.

Por cuando antecede, a la vista del Dictamen de la Asesoría Jurídica y demás informes emitidos, y al amparo de lo dispuesto en la Orden FOM/2230/2005, de 6 de julio, y de lo estipulado en la Orden FOM/1644/2012, de 23 de julio, y demás disposiciones de general y pertinente aplicación, esta Presidencia del Consejo de



30 -09- 13 / 22 -01- 14

Alcoy. La Secretaria
Sonia Ferrero Cots

Referencia: R.L.E.15/12

Administración de la entidad pública empresarial Administrador de Infraestructuras
Ferroviarias (ADIF)

RESUELVE

Acordar la reducción de la línea límite de edificación a una distancia, en su punto más cercano a la vía férrea, de **QUINCE METROS CON DIECIOCHO CENTÍMETROS (15,18 metros)** desde la arista exterior de la plataforma (ubicándose ésta a una distancia de tres metros del carril exterior) para los terrenos incluidos en el Plan de Reforma Interior Solycamp, en el término municipal de Alcoy, provincia de Alicante, colindantes con la Línea Férrea de Interés General Xativa-Alcoy, puntos kilométricos 63/411 al 63/653, solicitada por la mercantil **CONSTRUCCIONES BELLOT Y VIDAL, S.A.**, de conformidad con el planeamiento urbanístico vigente y con arreglo a las siguientes condiciones:

- a) El presente Acuerdo de reducción de la línea límite de edificación no exime al peticionario de la obligación de solicitar las demás licencias y autorizaciones necesarias. Igualmente, el otorgamiento del mismo se realiza sin perjuicio de terceros y dejando a salvo los derechos preexistentes sobre los terrenos o bienes, no suponiendo, en ningún caso, la cesión de dominio público ferroviario o de otros terrenos de titularidad de ADIF o administrados por éste, ni la asunción por ADIF de responsabilidad alguna respecto del solicitante de la reducción o de terceros.
- b) El Acuerdo de reducción de la línea límite de edificación conlleva la obligación del solicitante de cumplir con cuantos requisitos resulten exigibles en virtud de la legislación medioambiental vigente.
- c) ADIF no asume, como consecuencia del presente Acuerdo de reducción de la línea límite de edificación, ningún tipo de responsabilidad en relación con los daños y perjuicios, de toda índole, que pudieran originarse, en el futuro, en las obras a realizar, a causa de las circulaciones ferroviarias, o por cualquier otro motivo cuyo origen radique en la normal explotación del ferrocarril, ya sean los producidos a causa de vibraciones (tales como aparición de grietas y otros desperfectos), ya sean los derivados de la contaminación acústica (molestias por ruidos, etc.), responsabilidades que son asumidas íntegramente por el solicitante. Obligándose éste a trasladar dichas responsabilidades a los sucesivos adquirentes de los inmuebles situados en la zona objeto de la solicitud con íntegra indemnidad para ADIF.



Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

30-09-13 / 22-01-14

Alcoy. La Secretaría
Sonia Ferrero Cots

Referencia: R.L.E.15/12

- d) Con independencia de la reducción acordada de la línea límite de edificación, de tener que ejecutarse obras dentro de la zona de protección del ferrocarril, **el peticionario deberá solicitar, con carácter previo a la realización de las mismas, la preceptiva autorización de ADIF**, debiendo ajustar su petición de autorización a lo establecido en el artículo 70.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, y cumplir los requisitos establecidos en el Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, pudiendo ADIF imponer las condiciones que estime necesarias para evitar cualquier posible riesgo en relación con la plataforma ferroviaria.

Contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso potestativo de reposición ante la Sra. Ministra de Fomento, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la notificación de la misma, o, alternativamente, recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-administrativo de la Audiencia Nacional, en el plazo de dos meses, todo ello de conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional Decimoquinta de la Ley 6/1997, de 14 de abril, de Organización y Funcionamiento de la Administración General del Estado, en los artículos 13, 107, 116 y 177 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y en los artículos 11 y 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa.

**EL PRESIDENTE DEL ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS
FERROVIARIAS,**

Fdo.: Gonzalo Ferre Moltó

(Por delegación ex Art. 13 Ley 30/1992, de 26 de noviembre- Orden FOM/1644/2012, de 23 de julio)

En Madrid, a 18 de julio de 2013

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

30 -09- 13 / 2 2 -01- 14

Alcay, La Secretaria
Sonia Ferrero Cots



III. ORDENANZAS

30 -09- 13 / 2 2 -01- 14

Alcoy, La Secretaría
Sonia Ferrero Cois



TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES.

GENERALIDADES

De acuerdo con lo establecido en el art. 27.A de la LRAU, que es completado con lo dispuesto en el art. 68 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, se redactan las Normativas Urbanísticas del presente PRI de Solycamp.

Dicha Normativa recogerá lo previsto en el PGOU de Alcoy, en cuanto no sea incompatible con la Legislación de Suelo vigente, dado que el PGOU de Alcoy, no ha sido adaptado a la LRAU.

Así estas Normas Urbanísticas del Plan de Reforma Interior de Solycamp reglamentan el uso de los terrenos y de la edificación pública y privada y regulan las siguientes cuestiones:

- a) Generalidades y terminología convencional.
- b) Régimen urbanístico del suelo y en particular, calificación del suelo, con expresión detallada de sus usos pormenorizados, parcelaciones y propuestas de urbanización, así como, en su caso, criterios de delimitación de unidades de ejecución y de establecimiento de sistemas de actuación.
- c) Normas de Edificación y, en particular, condiciones técnicas de las obras en relación a las vías públicas, condiciones comunes a todas las zonas en cuanto a edificación, volumen y usos, con expresión de los permitidos, prohibidos y obligados, señalando para estos últimos las condiciones de higiene y estética, debiendo tener en cuenta la adaptación en lo básico al ambiente en que estuviesen situadas y normas particulares de cada zona.

30 -09- 13 / 2 2 -01- 14

Alcoy, La Secretaria
Sonia Ferrero Gots



OBJETO:

El presente PRI se redacta para poder desarrollar los terrenos que han sido delimitados en el PGOU de Alcoy y que han sido clasificados como Suelo Urbano. El Sector se denomina Solycamp.

AMBITO TERRITORIAL:

La presente Normativa será de aplicación dentro del ámbito del PRI Solycamp, que se halla ubicado al Norte del casco urbano, abarcando una superficie de 97.784,50 m2.

La denominación es Plan de Reforma Interior SOLYCAMP, quedando delimitado en el plano correspondiente.

VIGENCIA:

El presente P.R.I. entrará en vigor al día siguiente de su publicación tras la aprobación definitiva.

TÍTULO II.- NORMATIVA APLICABLE.

La totalidad del ámbito territorial del presente P.R.I. queda sujeto, en su mayor parte, a Vivienda Unifamiliar Aislada Intensiva (U-2). El resto viene destinado Red Viaria.

A tal fin se determinan dos Zonas, una que es la residencial, identificada como Zona A y, la otras, es el suelo dotacional, identificado como Zona B.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

30 -09- 13 / 22 -01- 14

Alcoy. La Secretaría
Sonia Ferrero Cots



TITULO III.- Régimen General aplicable.

En el presente P.R.I. son de aplicación los artículos 135 a 269; 415; 427 a 433 y 500 a 504 de la Normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Alcoy.

En concreto:

30 -09- 13 / 2 2 -01- 14

Alcay. La Secretaría
Sonia Ferrero Gots

Capítulo 4 – Ordenanza de vivienda unifamiliar

Artículo 414.- Ámbito y división en zonas

1.El ámbito de aplicación de esta ordenanza es el grafiado como tal en los correspondientes planos de calificación del suelo urbano, señalado con la abreviatura U.

2.Dentro de esta ordenanza se distinguen las siguientes zonas:

U-1: Unifamiliar adosada.

U-2: Unifamiliar aislada intensiva.

U-3: Unifamiliar aislada extensiva.

Sección 1- Condiciones comunes a todas las zonas.

Artículo 415.- Usos

1.El uso característico de esta ordenanza es el de vivienda unifamiliar.

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

a)Industria.

- Artesana, en situación D y E grado 5.

b)servicios del automóvil.

- Garaje, en situación D, grado 5.

c)Terciario

- Comercio y recreativo, en situación D, grado 5

d)Dotacional.

- Deportivo, en situación A, de uso privado.

- Educativo, socio-cultura, religioso, administrativo, asistencial, sanitario y residencial, en situaciones B y D grados 4 y 5.

3.Los usos industriales y terciarios permitidos deberán estar asociados con el característico y tendrán la misma titularidad que la vivienda, no

pudiéndose segregar horizontalmente de ésta las superficies dedicadas a aquellos.

30-09-13 7 2 2 -01- 14

Alcay. La Secretaría
Sonia Ferrero Cots

Artículo 416.- Tipología de edificación

Para cada zona se establece la tipología de edificación que es de aplicación.

Artículo 417.- Condiciones de parcela

1. No se establece parcela mínima, siempre que se cumpla las demás condiciones generales y particulares de la zona.
2. A efectos de reparcelación, segregación y agregación de parcelas, las unidades resultantes deberán cumplir las condiciones que establezcan para cada zona.

Artículo 418.- Condiciones de ocupación y edificabilidad

La nueva edificación cumplirá las condiciones de ocupación y edificabilidad que se determinaran en las condiciones particulares de cada zona.

Artículo 419.- Condiciones estéticas.

1. Los espacios libres de parcela deberán ajardinarse y arbolarse en una extensión del 50 por ciento de la parcela libre.
2. Los elementos de cerramiento opacos no podrán rebasar la altura de 60 centímetros. Por encima de ésta, podrán disponerse setos o elementos de cerrajería estéticamente admisible hasta una altura máxima de 2,50 metros desde la rasante.
3. No se imponen otras condiciones que las generales del capítulo 4 del título V, siendo la composición y tratamiento de colores, texturas y elementos constructivos libres.

Sección 3- Condiciones de la zona U-2: Unifamiliar aislada intensiva

Artículo 427.- Ámbito

Comprende las áreas grafiadas con la trama de ordenanza de edificación unifamiliar y significadas con las iniciales U-1 en los planos de calificación del suelo urbano.

30 -09- 13 / 22 -01- 14

Alcay. La Secretaria
Sonia Ferrero Cots

Artículo 428.- Usos

Es de aplicación lo establecido en el artículo 415

Artículo 429.- Tipología de edificación

Serán de aplicación la tipología de edificación abierta y la edificación pareada cuando se cumplan las condiciones establecidas en el artículo 431.2.

Artículo 430.- Condiciones de la parcela

A los efectos de reparcelación, segregación y agregación de parcelas, se establece como mínimo la de superficie igual a 500 metros cuadrados, en la que se puede inscribir un círculo de diámetro igual a 15 metros con un frente de igual dimensión.

Artículo 431.- Condiciones de ocupación y ubicación de la edificación

1.La nueva edificación se retranqueará de la alineación exterior un mínimo de 4 metros, siendo esta misma distancia la mínima de separación al testero.

2.La separación a linderos laterales será como mínimo de 3 metros. La edificación podrá adosarse a uno de los linderos laterales si se cumple alguna de las condiciones relacionadas en el artículo 391.4

3.El índice de ocupación será del 30 por ciento, sobre y bajo rasante.

Artículo 432.- condiciones de edificabilidad

1.La máxima edificabilidad permitida es de 0,5 metros cuadrados sobre metros cuadrados de parcela neta.

2.Se admiten, como máximo, 2 plantas sobre rasante y una altura total de edificación de 10 metros. Por encima de esta altura, se permiten piezas habitables bajo cubierta en las condiciones expuestas en el artículo 425.2.

3.Ningún cuerpo cerrado podrá rebasar los retranqueos mínimos a testeros, frentes o linderos laterales.

4.Se admiten vuelos de cornisas, aleros y cuerpos abiertos sobre el retranqueo mínimo a testero y frente de parcela en una distancia máxima de 1 metro.

5. Sólo se admiten vuelos de cornisas, aleros y cuerpos abiertos sobre los retranqueos mínimos a linderos laterales en una distancia máxima de 0,75 metros.

Artículo 433.- Condiciones estéticas

1. Ninguna fachada tendrá una longitud mayor de 20 metros y las edificaciones deberán poder ser inscritas en un círculo de 15 metros de radio, excepto los vuelos, rampas y escaleras u otras construcciones que no excedan de una altura de 2 metros.

2. Son además de aplicación las generales de la ordenanza.

Sección 3 – Condiciones particulares del PE del Baradello y Estepar y Sol y Camp

Artículo 500.- Ámbito

El ámbito de cada uno de estos Planes Especiales será el señalado en los correspondientes planos del PGOU, correspondientes a las parcelaciones de segunda residencia del Baradello, Estepar y Sol y Camp.

Artículo 501.- Objeto

El objeto de estos Planes Especiales será la ejecución de las obras de infraestructuras y la cesión de suelo para zonas verdes y equipamientos.

Artículo 502.- Determinaciones de los Planes Especiales

1. En cuanto a infraestructuras urbanas cada PE señalará como mínimo, las siguientes determinaciones:

a) Red viaria primaria con definición de perfiles longitudinales, secciones transversales y características del firme.

b) Captación y red primaria de distribución de agua potable.

c) Vertido, depuración y red primaria de saneamiento.

d) Distribución de energía eléctrica.

e) Red de alumbrado público.

f) Red de telefonía.

Fijando los proyectos necesarios para su ejecución.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

30 -09- 13 / 22 -01- 14

Alcay, La Secretaria
Sonia Ferrero Cots

30-09-13 / 22-01-14

2. En lo referente a cesiones se dimensionarán de acuerdo con lo establecido en el anexo del Reglamento de Planeamiento para Planes Parciales.

3. El Plan Especial señalará asimismo la delimitación de polígonos para su ejecución cuyo sistema de actuación previsto será el de compensación, así como los plazos de acuerdo con el artículo 502.

4. El mantenimiento de las infraestructuras señaladas en el punto 1 de este artículo correrá a cargo de los propietarios, por lo que deberá constituirse la correspondiente entidad colaboradora de conservación.

Artículo 503.- Condiciones de uso y edificabilidad

Las condiciones de uso, parámetros de parcela y demás condiciones de volumen y edificabilidad, serán las establecidas en la ordenanza unifamiliar aislada extensiva (U-3) en Baradello y Estepar y en las de unifamiliar aislada intensiva (U-2) en Sol y Camp, no pudiendo ser modificadas por los Planes Especiales.

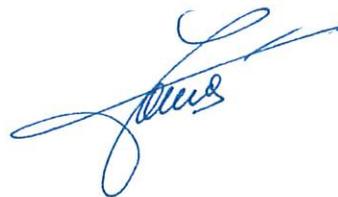
Artículo 504.- Plazos de redacción y ejecución

La redacción del Plan Especial, los correspondientes proyectos de urbanización y de compensación y la ejecución de las obras deberán llevarse a cabo dentro del primer cuatrienio de la programación del Plan General.

Alcoy octubre de 2011



Fdo.: Antonio Aracil Payá
Arquitecto



Fdo.: Tomás Montesinos Aracil
Licenciado en Derecho

PLANO:

SITUACIÓN

A1 e:1/10.000

A3 e:1/20.000



NUMERO

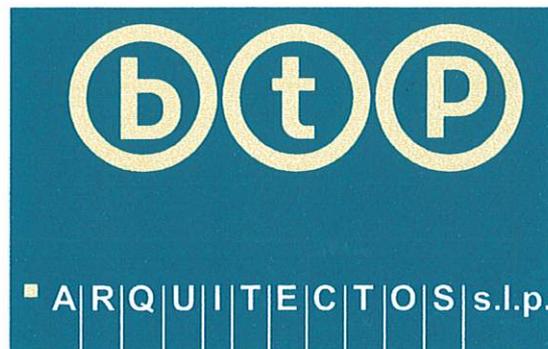
P 01

REGISTRO

20 10 11

DIBUJA:

Carlos Vicent



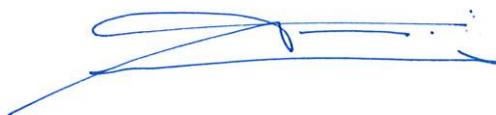
c/Goya,1 03801 Alcoy(Alicante)

Tel: 965 541 616 - 965 546 477

Mov: 646 966 924 Fax: 965 541 616

www.btparquitectos.com

email: btparquitectos@btparquitectos.com



ARQUITECTOS:

Antonio Aracil Payá

El presente documento es copia de su original del que es autor BTParquitectos S.L.P. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá lo previo autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

PLANO:

EMPLAZAMIENTO

A1 e:1/1.000

A3 e:1/2.000



NUMERO

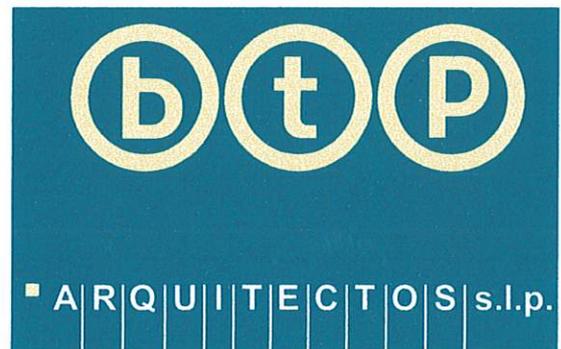
P 02

REGISTRO

20 10 11

DIBUJA:

Carlos Vicent



c/Goya,1 03801 Alcoy(Alicante)

Tel: 965 541 616 - 965 546 477

Mov: 646 966 924 Fax: 965 541 616

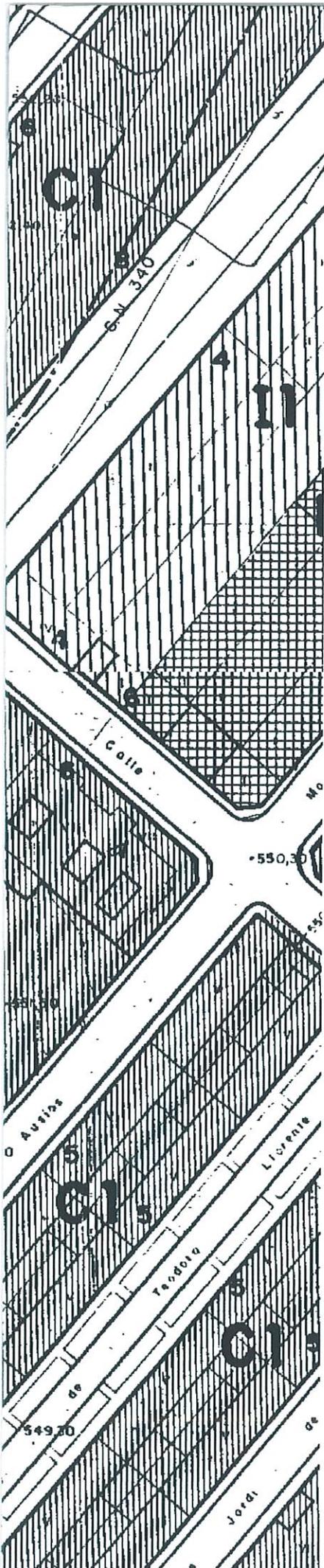
www.btparquitectos.com

email: btparquitectos@btparquitectos.com

ARQUITECTOS:

Antonio Aracil Payá

El presente documento es copia de su original del que es autor BTP ARQUITECTOS S.L.P. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requiere la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.



PLANO:

TOPOGRÁFICO

A1 e:1/1.000

A3 e:1/2.000



NUMERO

P 03

REGISTRO

20 10 11

DIBUJA:

Carlos Vicent



c/Goya,1 03801 Alcoy(Alicante)

Tel: 965 541 616 - 965 546 477

Mov: 646 966 924 Fax: 965 541 616

www.btparquitectos.com

email: btparquitectos@btparquitectos.com

ARQUITECTOS:

Antonio Aracil Payá

El presente documento es copia de su original del que es autor BTP ARQUITECTOS S.L.P. Su utilización total o parcial así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requieren la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

PLANO:

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

A1 e:1/1.000

A3 e:1/2.000



NUMERO

P 04

REGISTRO

20 10 11

DIBUJA:

Carlos Vicent

CUADRO DE PROPIEDAD

SECTOR 99803

- 01 Miguel Domenech Terol
- 01 bis Miguel Domenech Terol
- 02 Evaristo Cerdá Llorens
- 08 Vicente Cabanes Catalá
- 22 Miguel Angel Serra Martínez
- 23 Jorge Tudela Beneyto

SECTOR 01790

- 1 Mauro Espí Pérez
- 2 José Antonio Vidal Pérez
- 3 José Antonio Vidal Pérez
- 4 Paloma Espí Pérez
- 5 Jorge Bernabeu Terol
- 6 Jorge Bernabeu Terol
- 7 Jorge Bernabeu Terol

SECTOR 01808

- 1 Salvador Payá
- 2 Esther Vizcarra Fortuny
- 3 Jorge Bernabeu Terol
- 4 Reyes Galán Bernabeu

99820

- 0 Demetrio Vergara Juan
- 1 José Silvestre Ripoll
- 2 Vicente Sanz Pérez

SECTOR A

- 4 M^a Amparo Jordá Soler
- 5 Alfredo Miguel Gisbert Iborra
- 7 Emilio Modesto Erum Pascual
- 0 Inmobiliaria Alcotex, S.L.
- 2 Juan Antonio Jordá Frasquet
- 3 Fco. Jorge Galbis Sancho
- 0 Inmobiliaria Alcotex, S.L.

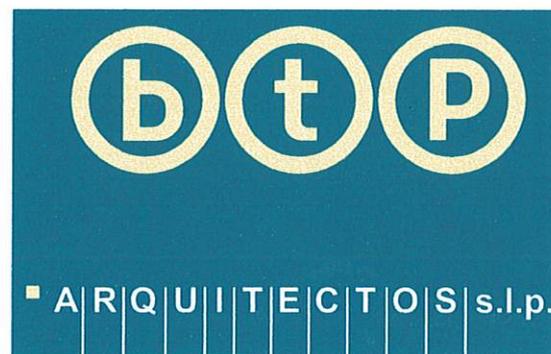
SECTOR 99810

- Parcela 01 M^a Teresa González Anduix
- Parcela 02 María Luisa Aura Peidró
- Parcela 03 Teresa M^a Satorre Palomera
- Parcela 04 José Sanjuán Reig
- Parcela 05 Clara Sánchez Espín
- Parcela 06 M^a Medila Doménech Iglesias
- Parcela 07 Juan Ramón Juan Sanchis
- Parcela 08 Juan Vilaplana Juan
- Parcela 09 Josefina Barzano Valero
- Parcela 10A Inmobiliaria Martínez
- Parcela 10B Juan Antonio Navarro
- Parcela 10C Damián Navarro Peiró
- Parcela 11 Alberto Domínguez Soler

SECTOR 99812

- Parcela 01 Remigio Aracil Ferrer
- Parcela 02 Julio Climent Andrés
- Parcela 03 Francisca Lorente Martínez
- Parcela 04 José Serrano Fernández
- Parcela 05 Vicente M. Pascual Puerto
- Parcela 07 Rodolfo Aznar Pascual
- Parcela 08 Francisco García Baldó
- Parcela 09 Gema Llorens Castelló

El presente documento es copia de su original del que es autor BTP ARQUITECTOS S.L.P. Su utilización total o parcial así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibido cualquier modificación unilateral del mismo.



c/Goya,1 03801 Alcoy(Alicante)

Tel: 965 541 616 - 965 546 477

Mov: 646 966 924 Fax: 965 541 616

www.btparquitectos.com

email: btparquitectos@btparquitectos.com

ARQUITECTOS:

Antonio Aracil Payá

PLANO:

ESTADO ACTUAL VIALES

A1 e:1/1.000

A3 e:1/2.000



NUMERO

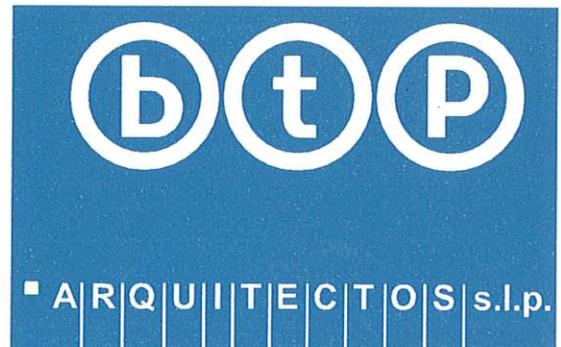
P 05

REGISTRO

20 10 11

DIBUJA:

Carlos Vicent



c/Goya,1 03801 Alcoy(Alicante)

Tel: 965 541 616 - 965 546 477

Mov: 646 966 924 Fax: 965 541 616

www.btparquitectos.com

email: btparquitectos@btparquitectos.com

ARQUITECTOS:

Antonio Aracil Payá

El presente documento es copia de su original del que es autor BTP ARQUITECTOS S.L.P. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requiere la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación, copia total o parcial del mismo.

S ESTADO ACTUAL

PLANO:

RESERVA SUELO DOTACIONAL

A1 e:1/1.000

A3 e:1/2.000



NUMERO

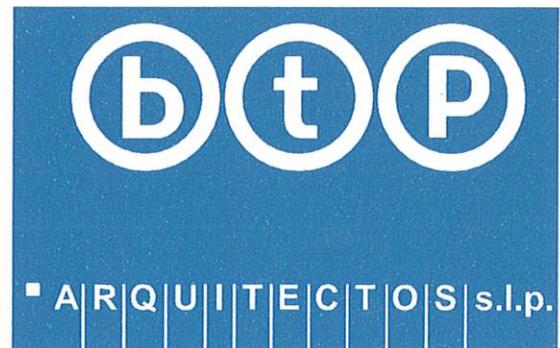
P 06

REGISTRO

20 10 11

DIBUJA:

Carlos Vicent



c/Goya,1 03801 Alcoy(Alicante)

Tel: 965 541 616 - 965 546 477

Mov: 646 966 924 Fax: 965 541 616

www.btparquitectos.com

email: btparquitectos@btparquitectos.com

ZONA DE DOMINIO PÚBLICO

Y ACERAS

IES (SUELO DOTACIONAL PÚBLICO)	
OLYCAM	97.784,50 m2
s (z.d.p.).....	1.005,51 m2
s	12.023,16 m2

El presente documento es copia de su original del que es autor: BTP ARQUITECTOS S.L.P. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requiere la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

ARQUITECTOS:

Antonio Aracil Payá

PLANO:

RESERVA SUELO PRIVADO

A1 e:1/1.000

A3 e:1/2.000



NUMERO

P 07

REGISTRO

20 10 11

DIBUJA:

Carlos Vicent



c/Goya,1 03801 Alcoy(Alicante)

Tel: 965 541 616 - 965 546 477

Mov: 646 966 924 Fax: 965 541 616

www.btparquitectos.com

email: btparquitectos@btparquitectos.com

SUELO PRIVADO

ERFICIES (SUELO PRIVADO)

OLYCAMP 97.784,50 m2

..... 84.755,83 m2

El presente documento es copia de su original del que es autor BTP ARQUITECTOS S.L.P. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requeriría lo previo autorización expreso de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación uniliteral del mismo.

ARQUITECTOS:

Antonio Aracil Payá

PLANO:

CALIFICACIÓN Y USOS. ALINEACIONES Y RASANTES

A1 e:1/1.000

A3 e:1/2.000



NUMERO

P 08

REGISTRO

20 10 11

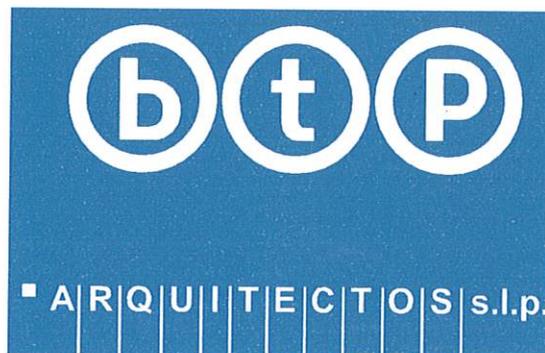
DIBUJA:

Carlos Vicent

titación PERI Solycam
s
echamiento lucrativo
amientos
de dominio público
ecuaría

SUELOS (SUELO DOTACIONAL PÚBLICO)	
SOLYCAM	97.784,50 m2
to lucrativo.....	84.755,83 m2
es (z.d.p.).....	1005,51 m2
s	12.023,16 m2

El presente documento es copia de su original del que es autor: BTp ARQUITECTOS S.L.P. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requiere la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación, incluso total del mismo.



c/Goya,1 03801 Alcoy(Alicante)

Tel: 965 541 616 - 965 546 477

Mov: 646 966 924 Fax: 965 541 616

www.btparquitectos.com

email: btparquitectos@btparquitectos.com

ARQUITECTOS:

Antonio Aracil Payá

PLANO:

AFECCIONES VIA FÉRREA

NUMERO

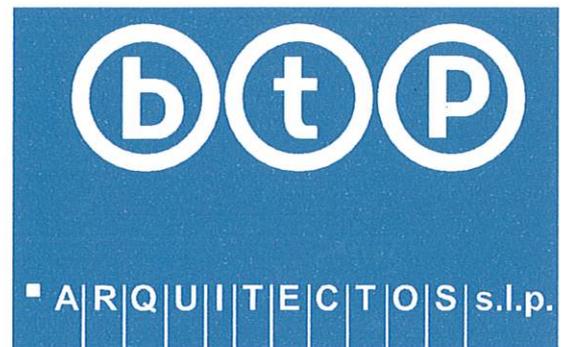
P	09
---	----

REGISTRO

20	10	11
----	----	----

DIBUJA:

Carlos Vicent



c/Goya,1 03801 Alcoy(Alicante)

Tel: 965 541 616 - 965 546 477

Mov: 646 966 924 Fax: 965 541 616

www.btparquitectos.com

email: btparquitectos@btparquitectos.com

ARQUITECTOS:

Antonio Aracil Payá

El presente documento es copia de su original del que es autor BTP ARQUITECTOS S.L.P. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requiere la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

PLANO:

PERFILES TRANSVERSALES

A1 e:1/100

A3 e:1/200



NUMERO

P 09bis

REGISTRO

20 10 11

DIBUJA:

Carlos Vicent



c/Goya,1 03801 Alcoy(Alicante)

Tel: 965 541 616 - 965 546 477

Mov: 646 966 924 Fax: 965 541 616

www.btparquitectos.com

email: btparquitectos@btparquitectos.com

ARQUITECTOS:

Antonio Aracil Payá

El presente documento es copia de su original del que es autor BTP ARQUITECTOS S.L.P. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requiere la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación, total o parcial, del mismo.

4.00

LÍMITE DE EDIFICACIÓN
SEGÚN P.G.O.U.*

4.00

PLANO:

DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN (U.E.)

A1 e:1/1.000

A3 e:1/2.000



NUMERO

P 10

REGISTRO

20 10 11

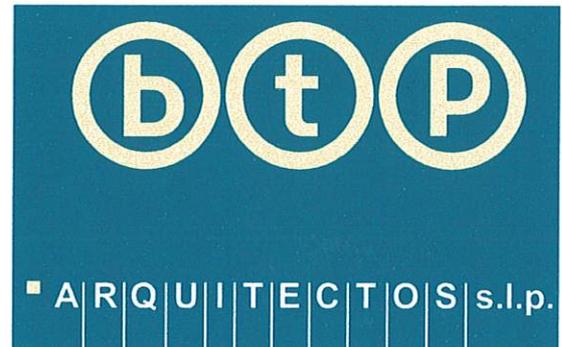
DIBUJA:

Carlos Vicent

Delimitación PERI Solycam
(Unidad de Ejecución nº I)
(Unidad de Ejecución nº II)

RESUMEN DE SUPERFICIES	
SOLYCAM	97.784,50 m2
.....	17.881,48 m2
Privado.....	13.265,94 m2
Público:	
Plazas verdes.....	1.005,51 m2
Veredas y aceras.....	3.610,03 m2
.....	79.903,02 m2
Privado.....	71.489,89 m2
Público:	
Veredas y aceras.....	8.413,13 m2

El presente documento es copia de su original del que es autor: BTP ARQUITECTOS S.L.P. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso, prohibida cualquier modificación, copia o uso no autorizado del mismo.



c/Goya,1 03801 Alcoy(Alicante)
 Tel: 965 541 616 - 965 546 477
 Mov: 646 966 924 Fax: 965 541 616
www.btparquitectos.com
 email: btparquitectos@btparquitectos.com

ARQUITECTOS:
 Antonio Aracil Payá



Documento 1. Memoria

1.- INTRODUCCIÓN

Se trata de redactar una memoria que desarrolle los motivos por los que se solicita la reducción de la zona de Dominio Público ferroviario en la zona afectada por el Plan de Reforma Interior Solycamp.

2.- ANTECEDENTES

Para la aprobación definitiva del Plan de Reforma Interior de Solycamp es necesario resolver varias cuestiones referentes a la línea férrea existente en la zona sur de la actuación.

Que por parte de ADIF se efectuó una alegación durante la tramitación del Programa de Actuación Integrada y Plan de Reforma Interior de la Unidad de Actuación nº 1, del PRI de Solycamp del PGOU de Alcoy, indicando que al propuesta del programa incumplía el art. 16 (Ley 39/2003, de 17 de noviembre), límite de edificación y art. 13, zona de dominio público ferroviario, de la citada ley, debiendo efectuar las rectificaciones necesarias para adaptarse a la Ley del Sector Ferroviario.

Que en cuanto al límite de la zona de edificación, con fecha 16 de mayo de 2012, solicitamos la reducción de la línea de edificación, a fin de que coincida con lo autorizado con el PGOU de Alcoy. La solicitud se tramita con la referencia R.L.E. 15/12, habiéndose emitido los informes (favorables a la reducción) y, una vez cumplimentado el requerimiento de la documentación requerida, queda únicamente que se emita la oportuna resolución.

Respecto a la otra cuestión, zona de dominio público, dado que estamos ante suelo urbano ("consolidado" tal y como se desprende del informe municipal que se acompaña), la zona de dominio público se entiende de 5 metros desde la arista de la explanada. Lo que está previsto ejecutar en este espacio es una zona verde y parte de un vial. Obras de urbanización que según la legislación sectorial vigente es posible efectuar en la zona de dominio.

3.- OBJETO

Actualmente el PRI de Solycamp esta pendiente de su aprobación definitiva, y es por este motivo que se pretenden obtener todos los informes sectoriales correctamente. En este caso, tal y como se ha explicado anteriormente existe la necesidad de reducir la línea de dominio público a 2,00 metros. Esto está motivado por:

- La arista de la explanación se sitúa entre los 3,00 metros y los 4,50 m. del carril más próximo a las parcelas. (Se indica en plano adjunto)
- Se prevé una valla de protección que se situará en la arista de la explanación.
- Se prevé una zona verde, entre el nuevo vial y la zona de explanación de la vía férrea.
- A continuación, el nuevo vial. Si la zona de Dominio Público fuera de 5,00 metros, esta zona vendría a invadir entre 0,8 y 1,50 m. el nuevo vial.
- Los Servicios técnicos del Ayuntamiento de Alcoy y el Concejal Delegado de Urbanismo, son los promotores de la presente petición de reducción de la línea de Dominio Publico Y esto para evitar en el futuro una interferencia de competencias. Es decir, al reducirse la línea, queda el vial y la zona verde, libre de autorizaciones posteriores para la reparación o mantenimiento de la zona en cuestión.
- Según el artículo 25.2 del Reglamento del Sector Ferroviario, "En las zonas urbanas, y previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, se podrán realizar, dentro de la zona de dominio público, obras de urbanización que mejoren la integración del ferrocarril en aquellas zonas." Por lo que, sería sencillo pedir una autorización posterior para urbanizar en zona de dominio público. Es decir, no se trata de modificar la calle lo que conllevaría una pérdida de edificabilidad, sino, como se ha mencionado en el punto anterior una reducción que ayude a independizar las competencias posteriores, por un lado las ferroviarias y por otro las municipales.

Esta demanda se hace en tal y como se indica en el Reglamento del Sector Ferroviario:

- En base, al artículo 27.2 del Reglamento del Sector Ferroviario, la distancia para delimitar la zona de Dominio Público se podrá reducir hasta 2,00 metros, siempre que no se ocasione perjuicio a la infraestructura ferroviaria y a la seguridad y regularidad de la circulación. Y entendemos que no se ocasiona dicho perjuicio.
- Esto permitirá integrar, en zona urbana, el ferrocarril mediante obras de urbanización derivadas del desarrollo del Planeamiento Urbanístico.

Se adjunta a continuación certificado urbanístico municipal donde se indica que el sector Solycamp es suelo urbano consolidado.

En Alcoy a 17 de junio de 2013
El arquitecto redactor del PRI
Antonio Aracil Payá





Ayuntamiento de Alcoy
Departamento de Urbanismo

E/ 771.09.00002/08

SONIA FERRERO COTS, SECRETARIA GENERAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCOY,

CERTIFICA: Que, en relación con la instancia presentada por D. Antonio Aracil Payá en la que solicita certificación urbanística de los terrenos que ocupan el P.R.I. de Solycamp y el grado de consolidación o edificación de los mismos, por el Sr. Arquitecto Municipal se ha emitido el siguiente informe:

"Que los terrenos que ocupan el P.R.I. del sector Solycamp, clasificados como suelo urbano, son los grafiados en el plano adjunto, siendo el grado de consolidación de parcelas edificadas según el plano PO4 de estructura de la propiedad del documento refundido del Plan Especial de Reforma Interior de Solycamp, de más del 70% con los correspondientes viales."

Y para que así conste y surta los efectos oportunos, libro la presente, en legal forma, en Alcoy, a 14 de mayo de 2013.



Vº Bº
EL ALCALDE,

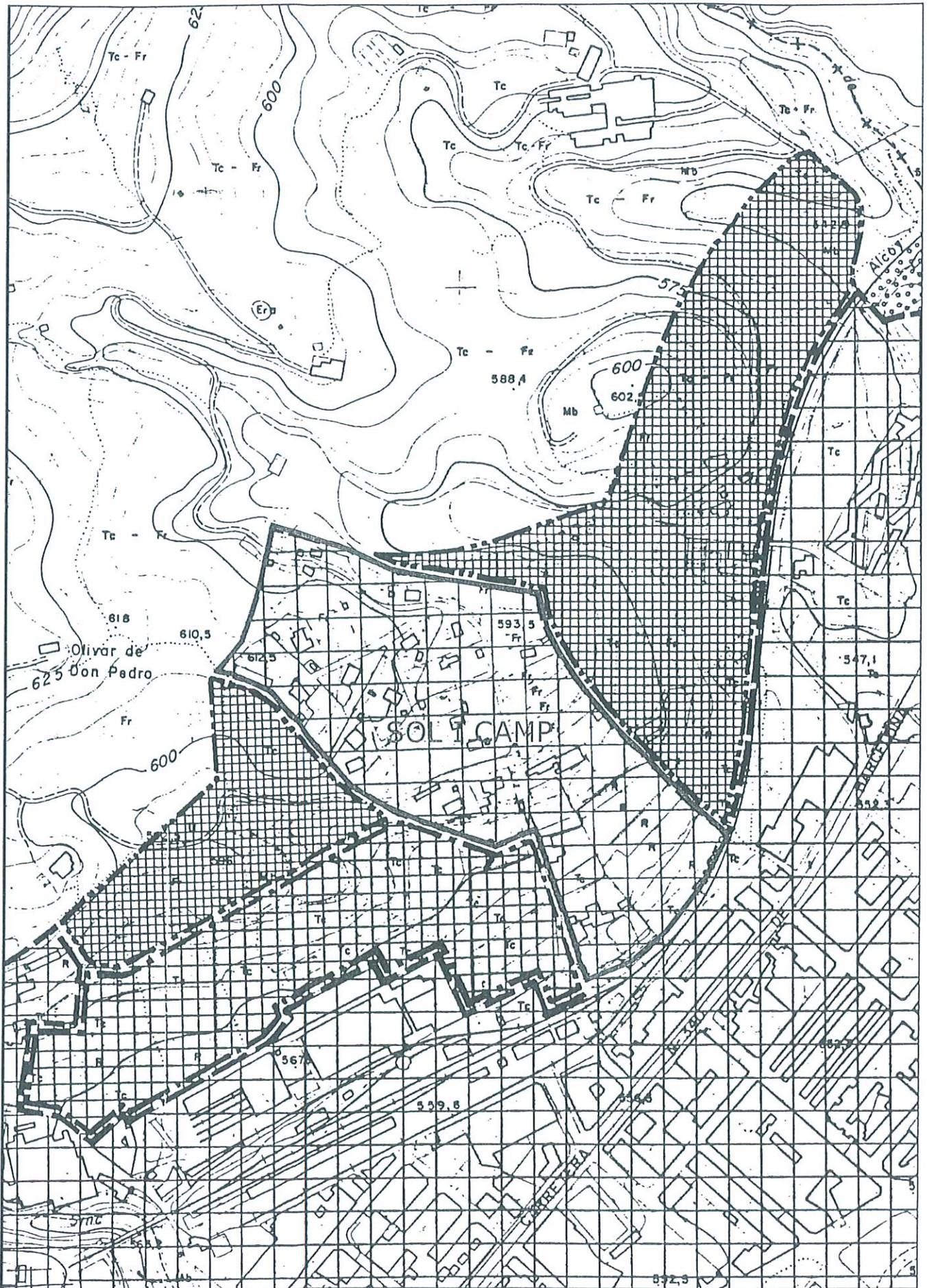
Antonio Francés Pérez.



La Secretaria

Sonia Ferrero Cots

\\intranet\docutmp\771-09-00002-08-49mcanto14_04_41.doc



**EXCEL·LENTÍSSIM
AJUNTAMENT D'ALCOI**

OFICINA D'ARQUITECTURA

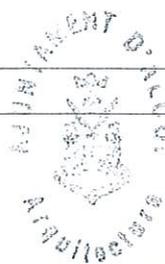
L'ARQUITECTE MUNICIPAL,

Fdo.: Daniel Mullor Sanjosé

SOL I CAMP.

Situación según PGOU

ALCOI, maig de 2013



1

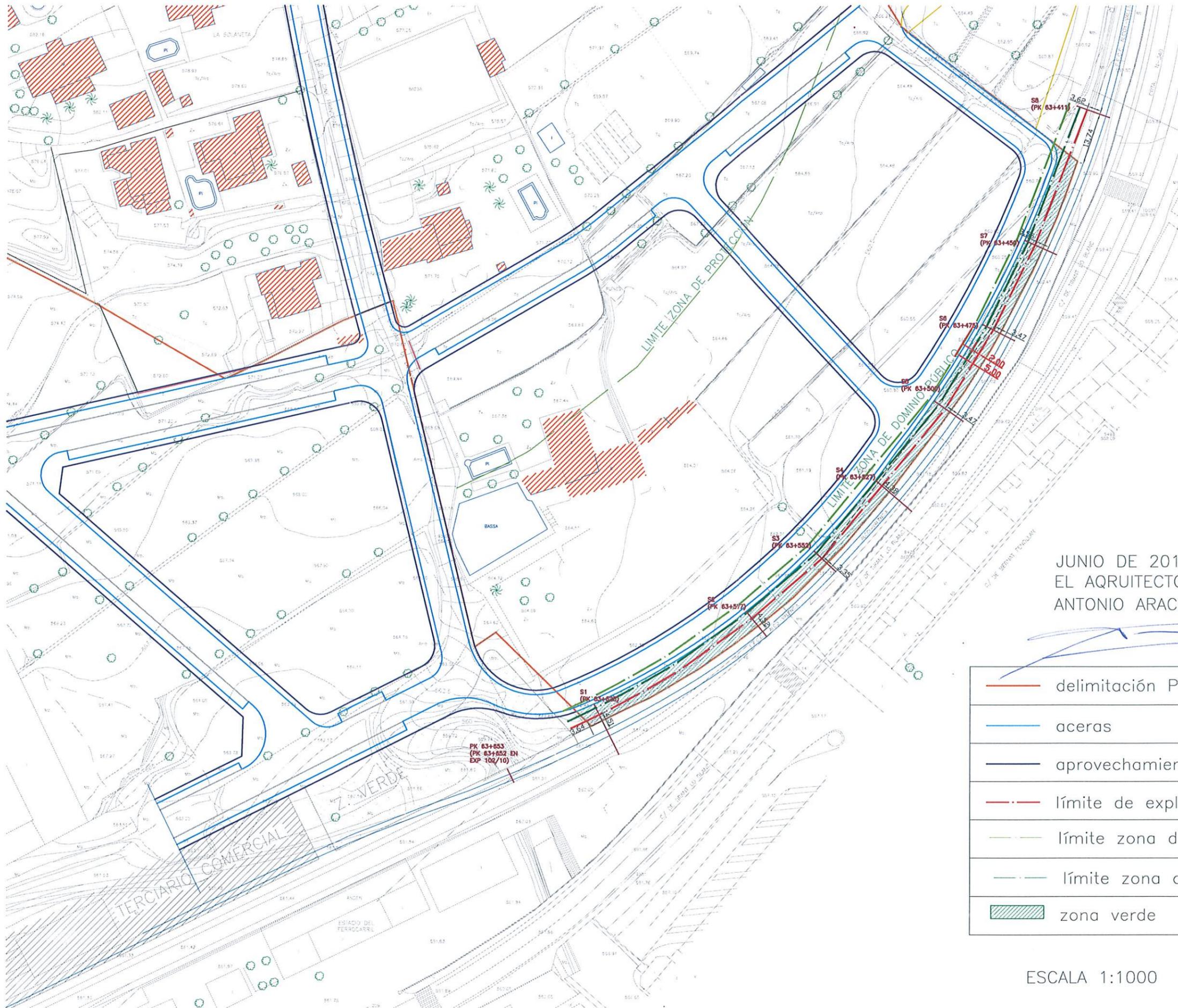
E. 1:5.000







Documento 2. Planos

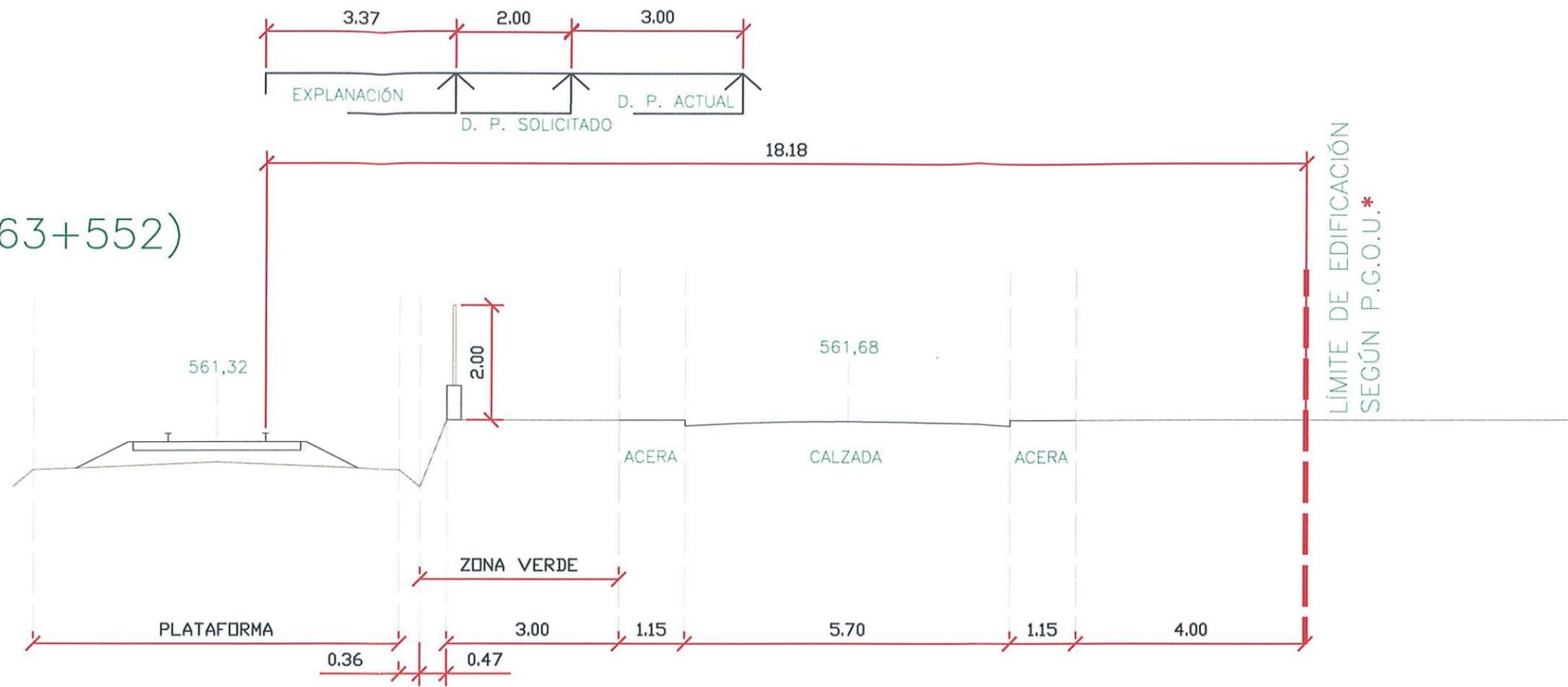


JUNIO DE 2013
 EL AQRUITECTO
 ANTONIO ARACIL PAYÁ

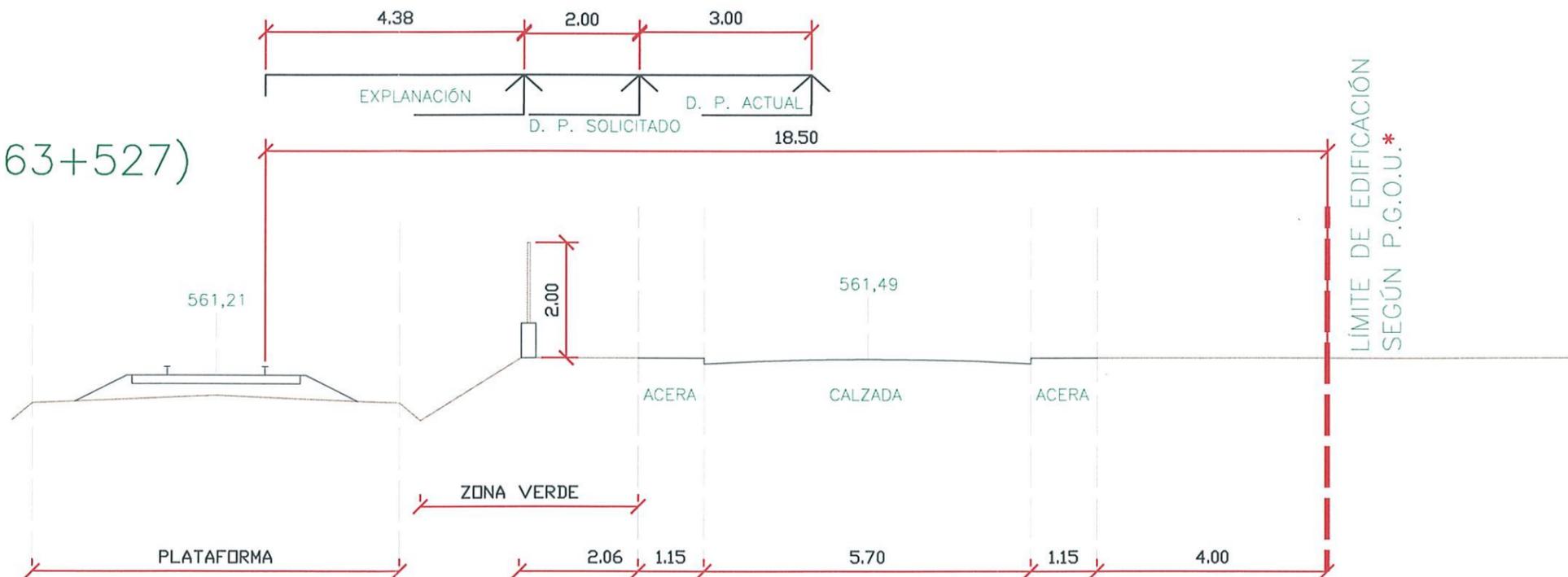
	delimitación PERI Solycam
	aceras
	aprovechamiento lucrativo
	límite de explanación
	límite zona de dominio público
	límite zona de d. p. solicitada
	zona verde

ESCALA 1:1000

S3
(PK 63+552)



S4
(PK 63+527)



PROMUEVE:

CONSTRUCCIONES
BELLOT Y VIDAL, S.A.

PROYECTO:

REFUNDIDO DE PLAN
ESPECIAL DE
REFORMA INTERIOR
DE "SOLYCAMP"

EMPLAZAMIENTO:

COTES ALTES
-ALCOI-

FECHA:

JUNIO 2013

PLANO:

PERFILES
TRANSVERSALES
(2/4)

A1 e:1/50 A3 e:1/100



NUMERO

P 12

REGISTRO

20 10 11

DIBUJA:

Carlos Vicent



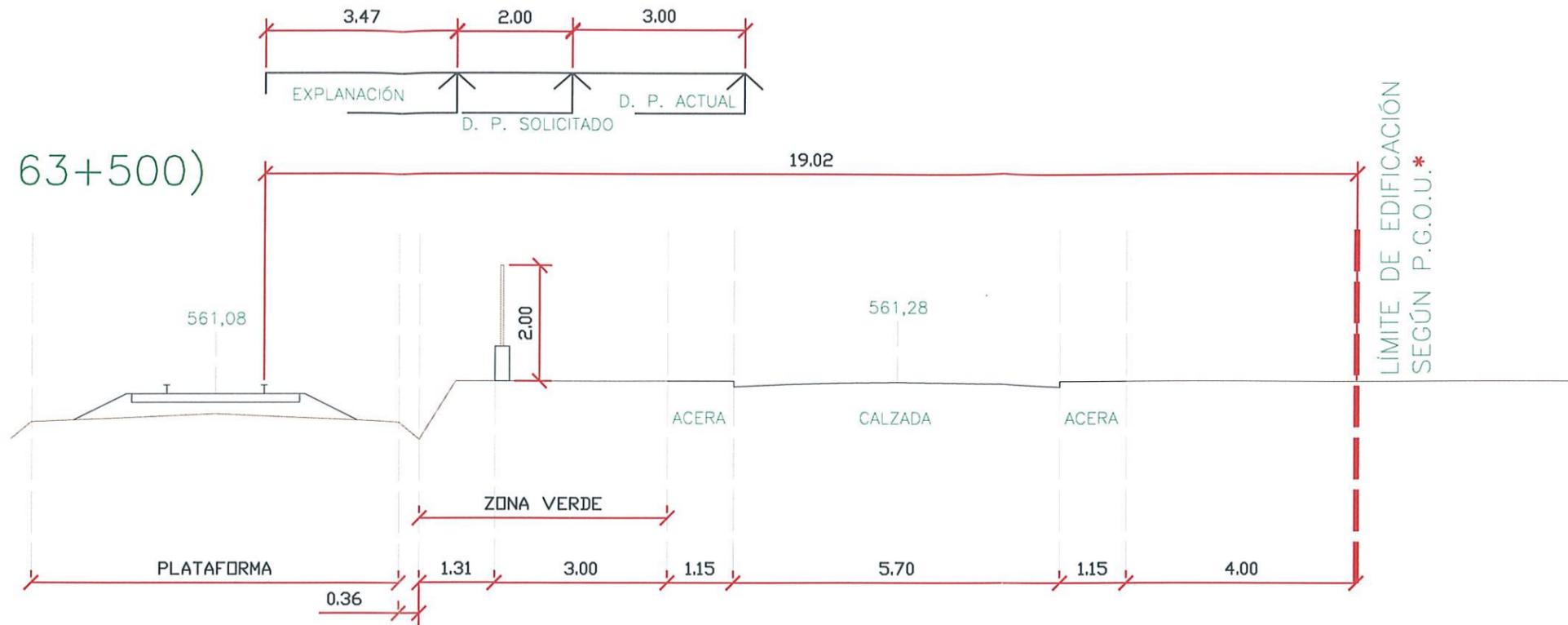
c/Goya,1 03801 Alcoy(Alicante)
Tel: 965 541 616 - 965 546 477
Mov: 646 966 924 Fax: 965 541 616
www.btparquitectos.com
email: btparquitectos@btparquitectos.com

ARQUITECTOS:

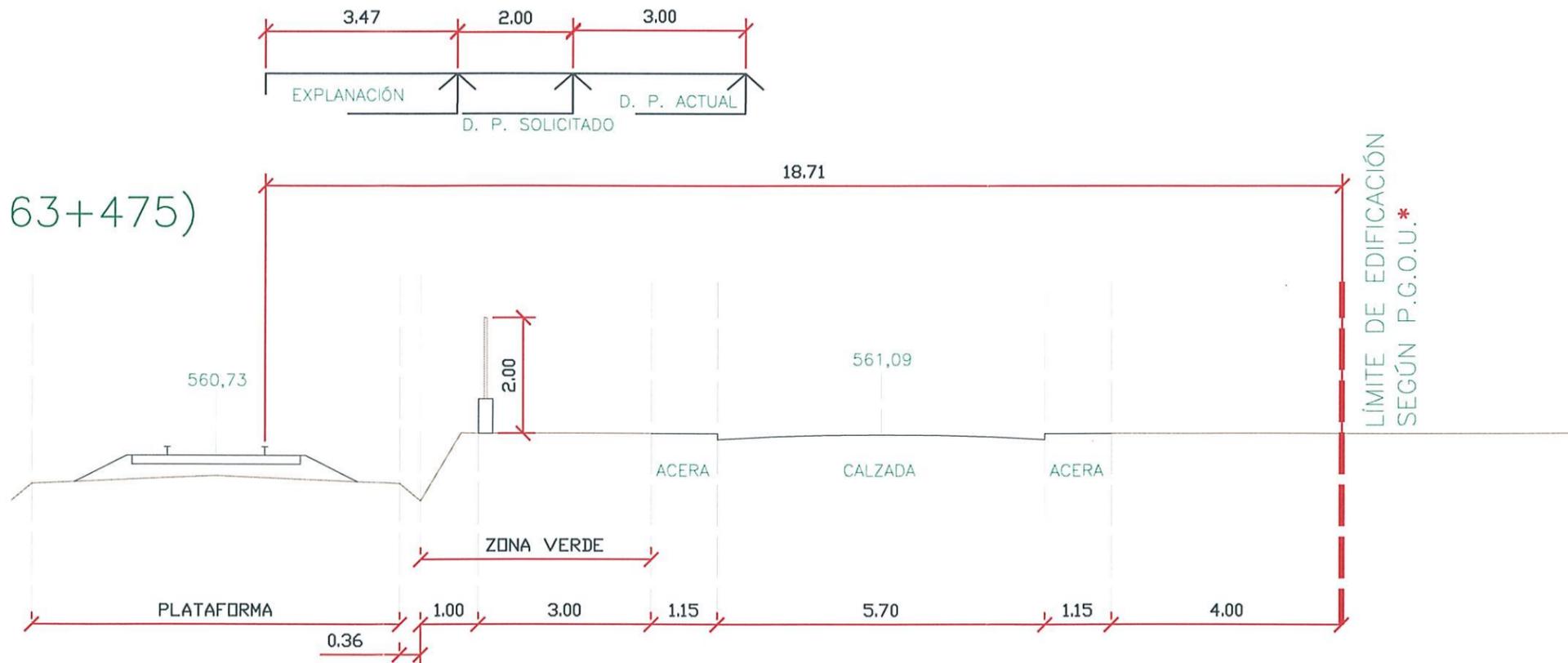
Antonio Aracil Payá

El presente documento es copia de su original, el que es quien se autoriza para su utilización, en todo caso, cualquier modificación, actualización o sustitución de este documento, deberá ser autorizada por el autor.

S5
(PK 63+500)



S6
(PK 63+475)



PROMUEVE:

CONSTRUCCIONES
BELLOT Y VIDAL, S.A.

PROYECTO:

REFUNDIDO DE PLAN
ESPECIAL DE
REFORMA INTERIOR
DE "SOLYCAMP"

EMPLAZAMIENTO:
COTES ALTES
-ALCOI-

FECHA:
JUNIO 2013

PLANO:

PERFILES
TRANSVERSALES
(3/4)

A1 e:1/50 A3 e:1/100

NUMERO

P 13

REGISTRO

20 10 11

DIBUJA:

Carlos Vicent



c/Goya,1 03801 Alcoy(Alicante)
Tel: 965 541 616 - 965 546 477
Mov: 646 966 924 Fax: 965 541 616
www.btparquitectos.com
email: btparquitectos@btparquitectos.com

ARQUITECTOS:
Antonio Aracil Payá

El presente documento es copia de su original, así como su autor, BTP ARQUITECTOS S.L.P., su utilización, reproducción o cualquier otro uso no autorizado, quedan expresamente prohibidos.

PROMUEVE:

CONSTRUCCIONES
BELLOT Y VIDAL, S.A.

PROYECTO:



REFUNDIDO DE PLAN
ESPECIAL DE
REFORMA INTERIOR
DE "SOLYCAMP"



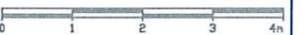
EMPLAZAMIENTO:
COTES ALTES
-ALCOI-

FECHA:
JUNIO 2013

PLANO:

PERFILES
TRANSVERSALES
(4/4)

A1 e:1/50 A3 e:1/100



NUMERO

P 14

REGISTRO

20 10 11

DIBUJA:

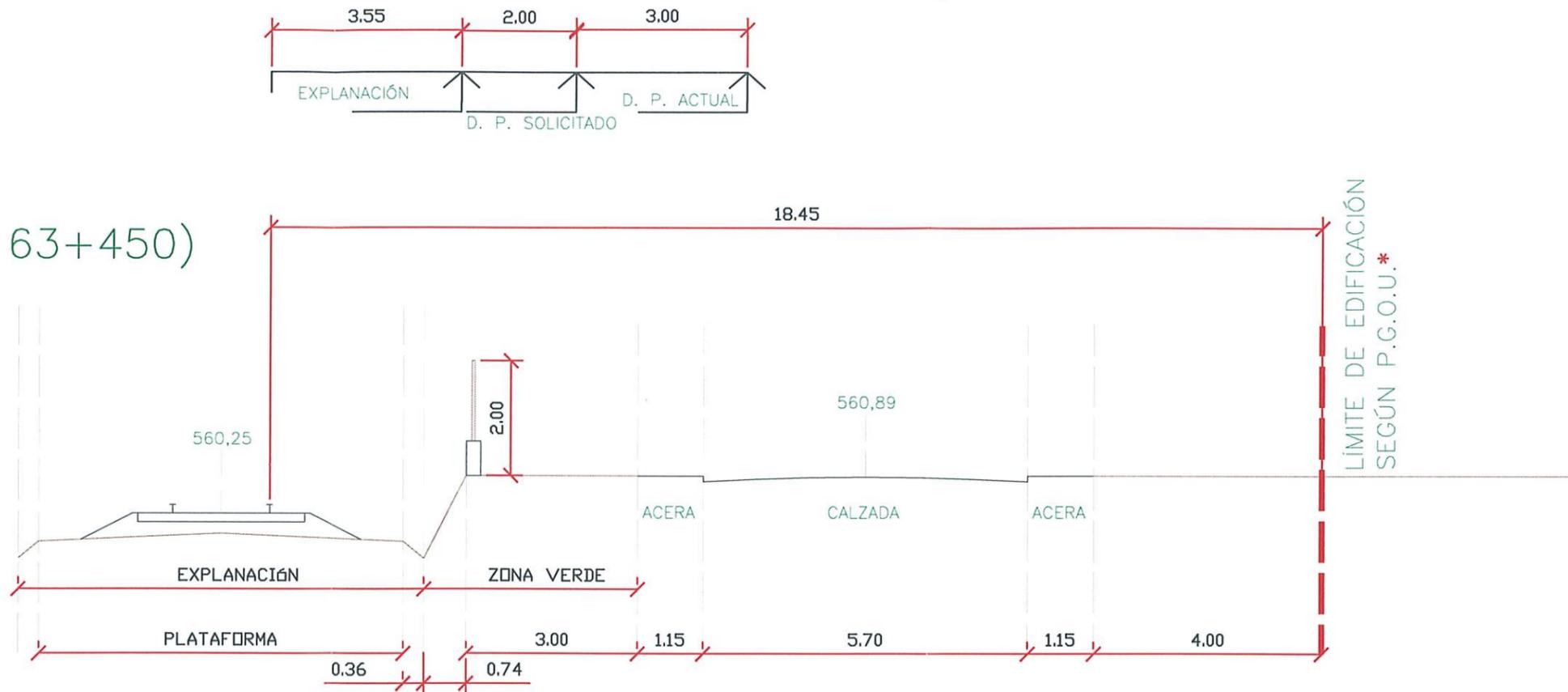
Carlos Vicent



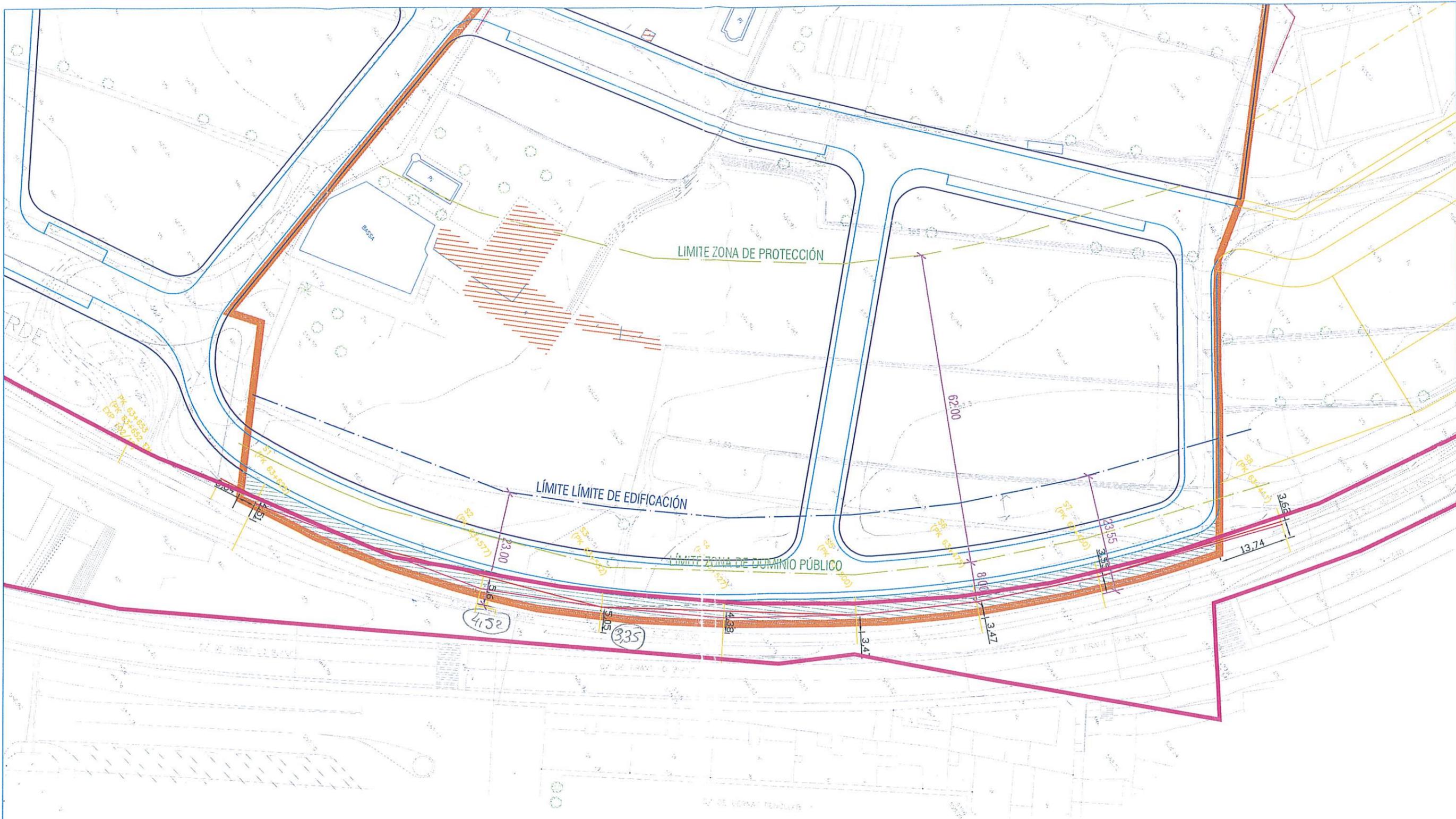
c/Goya,1 03801 Alcoy(Alicante)
Tel: 965 541 616 - 965 546 477
Mov: 646 966 924 Fax: 965 541 616
www.btparquitectos.com
email: btparquitectos@btparquitectos.com

ARQUITECTOS:
Antonio Aracil Payá

S7
(PK 63+450)



Este documento es copia de su original del que es autor BTP ARQUITECTOS S.L.P. Su utilización, reproducción o cualquier otro uso no autorizado sin el consentimiento escrito de BTP ARQUITECTOS S.L.P. puede acarrear sanciones legales. BTP ARQUITECTOS S.L.P. no se responsabiliza de los errores que puedan aparecer en este documento en todo caso prevalece cualquier modificación o actualización del mismo.



PLANO DIN - A3	Dibujado:	Fecha Julio 2011	Escala 1:750
Archivo:	Supervisado:	Límite ADIF	
Ruta:			



TERMINO MUNICIPAL DE ALCOY
LINEA JATIVA - ALCOY