

E/771.99.01027/02

6.3



PLAN DE REFORMA INTERIOR
MODIFICADO

ESTACION FERROVIARIA
RENFE

F. JAVIER BOTELLA VICENT
JOSE ABAD PEREZ

PROMOTOR: CONTESTANIA, S.L.

SITUACION C/. TIRANT LO BLANC - ALCOY

ARQUITECTOS

PLAN DE REFORMA INTERIOR MODIFICADO ESTACIÓN FERROVIARIA ALCOY

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 28 de marzo de 2003
Alcoy 15 de abril de 2003
EL SECRETARIO

ÍNDICE

DOCUMENTO Nº 1 MEMORIA

- 1.1 Justificación de la procedencia.
 - 1.1.1 Objeto del Trabajo
 - 1.1.2 Promoción y encargo
 - 1.1.3 Base Legal y vinculación al P.G.O.U.
- 1.2. Información Urbanística
 - 1.2.1. Características naturales del terreno
 - 1.2.2. Usos del suelo
 - Edificaciones existentes
 - Estructura de la propiedad del suelo
 - 1.2.3. Infraestructuras existentes
 - 1.2.3.1. Red Viaria
 - 1.2.3.2. Servicios
- 1.3. Memoria justificativa de la ordenación
 - 1.3.1. Adecuación a las directrices de rango superior
 - 1.3.1.1. Aspectos generales
 - 1.3.1.2. Ámbito del P.R.I.
 - 1.3.1.3. Aprovechamiento tipo y niveles de intensidad
 - 1.3.1.4. Otras determinaciones
 - 1.3.2. Justificación de la formulación del PRI modificado
 - 1.3.3. Justificación del art 55 de L.R.A.U.
 - 1.3.4. Justificación y descripción de la ordenación propuesta.
Objetivos y criterios
 - 1.3.5. Justificación del cumplimiento de las determinaciones legales
 - 1.3.5.1. Usos pormenorizados y delimitación de las zonas
 - 1.3.5.2. Actuaciones Integradas y fases de urbanización
 - 1.3.5.3. Condiciones de Volumen y Edificabilidad
 - 1.3.5.4. Reservas para equipamientos
 - 1.3.6. Justificación de la coherencia interna del planeamiento
 - 1.3.7. Anexo: Cuadros resumen y comparativos
 - 1.3.8. Anexo: Obligaciones de los propietarios
- 1.4. Ficha de Planeamiento y Gestión

DOCUMENTO Nº 2. PLANOS

- 2.1. Planos de Información
 - 2.1.1. Situación respecto al P.G.O.U.
 - 2.1.2. Topográfico
 - 2.1.3. Estructura de la propiedad
- 2.2. Planos de Ordenación

- 2.2.1. Ordenación Pormenorizada 0 (Estado Actual)
- 2.2.2. Ordenación Pormenorizada 1 Reserva suelo dotacional público
- 2.2.3. Ordenación Pormenorizada 2 Aprovechamiento privado
- 2.2.4. Ordenación Pormenorizada 3 Calificación y Usos, Alineaciones y Rasantes
- 2.2.5. Delimitación de U.E.

DOCUMENTO Nº 3 ORDENANZAS

- Título I. Disposiciones generales
- Título II. Normativa aplicable
- Título III. Zonificación y Normas Particulares

Aprobada por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 28 de marzo de 2003
Alcoy 15 de abril de 2003



A handwritten signature in blue ink, written over the stamp and extending to the right.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 28 de marzo de 2003
Acoy 15 de abril de 2003
EL SECRETARIO,



A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, overlapping strokes, positioned to the right of the official stamp.

DOCUMENTO Nº 1
MEMORIA

Aprobado por el Ayuntamiento de Alcoy
en sesión de 28 de marzo de 2003
Alcoy 15 de abril de 2003
EL SECRETARIO



[Handwritten signature]

1.1 JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA

1.1.1 OBJETO DEL TRABAJO

El objeto del presente trabajo radica en modificar la propuesta técnica de la ordenación pormenorizada en el ámbito del Plan de Reforma Interior que fue aprobado en Pleno del Ayuntamiento el 04/09/2001 al amparo de lo dispuesto en las secciones 3º y 6ª del Capítulo Segundo del Título Primero de la L.R.A.U., en desarrollo de las determinaciones que para dicho ámbito fija el vigente P.G.O.U.

1.1.2 OBJETO DEL ENCARGO, FUNCION Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN DEL P.R.I. PROPUESTO

La presente propuesta se redacta con el objeto de alterar puntualmente la ordenación pormenorizada establecida por el P.R.I. aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Alcoy y se desarrolla por encargo de la mercantil CONTESTANIA S.L., en cumplimiento de los compromisos adoptados en las conversaciones previas de negociación entre el Ayuntamiento de Alcoy, RENFE y la mercantil CONTESTANIA S.L. con el fin de adaptar la ordenación pormenorizada del ámbito afectado.

Esta alteración afectará a la Red secundaria de reservas de suelo dotacional público, en concreto a la disposición de las Zonas Verdes públicas, al suelo destinado a Equipamientos y a la disposición, ocupación y tipología edificatoria de los usos residencial y terciario.

Este cambio no alterará la Red Viaria establecida en el anterior P.R.I. por lo que no modificará la forma de las manzanas pero sí, la disposición interna de los usos y por tanto su parcelación.

1.1.3 BASE LEGAL Y VINCULACIÓN AL PLAN GENERAL DE ALCOY

La redacción de la presente propuesta de planeamiento viene sustentada por la vigente Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Generalitat Valenciana (Ley 6/1994 de 15 de Noviembre).

El P.G.O.U. de Alcoy, fue aprobado por resolución del Excmo. Sr. Conseller de Obras Públicas Urbanismo y Transportes de fecha 20 de julio de 1989, y publicado en el B.O.P. nº 212, de 14 de septiembre de 1989, sin que hasta la fecha se haya aprobado su homologación a la L.R.A.U.

El art. 67 del vigente P.G.O.U. prevé los P.E.R.I. y la posibilidad de su promoción de oficio y por particulares, remitiéndose a su tramitación a los art. 147 y 148 del R.P.

El Capítulo 9 del PGOU establece las Condiciones para los Planes Especiales en suelo urbano.

La Sección Primera recoge las normas generales, así;

El art. 491. E) prevé expresamente el Plan Especial Estación Ferroviaria.

El art. 492.- Normas de aplicación.

“La redacción, contenido y tramitación de los Planes Especiales deberá estar a las determinaciones del Capítulo IX del R.P. el Decreto 16/1981, la normativa general del PGOU en lo que proceda y las condiciones particulares que se señalan en las siguientes secciones de este capítulo.”

No obstante, tras la entrada en vigor de la L.R.A.U. se permite la posibilidad de elaborar y tramitar en suelo urbano Planes de Reforma Interior en los sectores en los que el Plan General tuviera previsto un PERI, siempre que el ámbito de éstos planes se ajuste al previsto expresamente por el Plan General y se respeten sus previsiones, debiendo tramitarse conforme a la nueva Ley, con aprobación municipal y Cédula de Urbanización.

El P.R.I. Estación Ferroviaria de Alcoy, fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Alcoy en fecha 4 de septiembre de 2001, y publicado en el B.O.P. de 8 de noviembre de 2001.

La L.R.A.U. también permite la posibilidad de elaborar y tramitar en suelo urbano Planes de Reforma Interior que impliquen modificación parcial de la ordenación prevista por los planes. Ajustándose en este caso al mismo ámbito previsto por el Plan General y respetando las mismas previsiones, debiendo tramitarse conforme a la Ley, con aprobación municipal y Cédula de Urbanización.

Tramitado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 28 de marzo de 2003
Aprobado 15 de abril de 2003
SECRETARIO



A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 28 de marzo de 2003
Alcoy, 15 de abril de 2003
EL SECRETARIO,



1.2 INFORMACIÓN URBANÍSTICA

1.2.1 CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRENO

SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN

Los terrenos objeto de esta modificación del P.R.I. se sitúan al norte del casco urbano de la ciudad de Alcoy, y comprenden una superficie de 38002.36 m², de forma irregular. Todo ello se grafía en los planos de Información.

La modificación del P.R.I. se ajusta al mismo ámbito predeterminando y expresamente delimitado y grafiado en el Plan General de Ordenación Urbana de Alcoy y coincide con el mismo del P.R.I. que se aprobó.

El art. 510 del P.G.O.U. establece:

- 1- El ámbito del Plan Especial, comprenderá básicamente los límites de la propiedad de RENFE dentro de la estación del ferrocarril.
- 2- El propio Plan Especial, podrá ampliar este ámbito, solo a efectos de diseño y hacer extensivas sus determinaciones a áreas colindantes, pero no a efectos de gestión, debiendo en todo caso ceñirse el polígono de actuación a la propiedad de RENFE.

El ámbito de la presente Modificación, afecta al interior de las dos grandes manzanas delimitadas por los viales del P.R.I aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Alcoy el día 4 de septiembre de 2001.

La configuración del P.R.I. quedó perfectamente delimitado con la propiedad de RENFE, de la manera que sigue:

- Al Norte : Estación ferroviaria y vías
- Al Sur : Barranco de Benisaidó
- Al Oeste : Antigua factoría Miró Reig y SUP-2
- Al Este : C/ Tirant Lo Blanc y Traseras de la calle Gabriel Miró

TOPOGRAFÍA

Los terrenos son sensiblemente llanos en el ámbito delimitado por el polígono, sin embargo existen importantes diferencias de nivel entre los extremos del perímetro, dónde los viales proyectados deben adaptar su rasante para la conexión con los viales ya existentes.

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

El polígono comprende la estación del ferrocarril y las diversas infraestructuras ferroviarias siendo la propiedad del suelo, en un 90% titularidad de RENFE, hasta que recientemente parte de los terrenos fueron adquiridos por la mercantil CONTESTANIA, S.L., quedando además incluidos dentro del ámbito de actuación otro propietario particular.

1.2.3 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

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

Red viaria:

Actualmente el territorio del P.R.I. se encuentra conectado con la red viaria general a través de la calle Tirant lo Blanc, calle Luís Beltrán, calle Primero de Mayo, calle Gabriel Miró y prolongación de las calles Realets y calle Severí Albarracín.

Red de saneamiento:

En las calles colindantes a este ámbito existen redes de saneamiento suficientes para acoger las demandas de las futuras edificaciones.

Red de abastecimiento:

Se garantiza suficiente presión y caudal para toda la zona existiendo la posibilidad de acometer a la red de suministro de agua potable por diferentes puntos de ésta.

Red eléctrica:

En la zona existe red de media tensión y centros de transformación propiedad de la compañía Iberdrola.

Resto de infraestructuras:

Como se ha indicado la zona se encuentra enclavada al norte del Casco Urbano de Alcoy y rodeada de zonas industriales y residenciales 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.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 28 de marzo de 2003
Alcoy 15 de abril de 2003
SECRETARIO.



A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, overlapping loops and strokes, positioned to the right of the official stamp.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 28 de marzo de 2003
Alcoy 15 de abril de 2003
EL SECRETARIO.



1.3 MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

1.3.1 ADECUACIÓN A LAS DIRECTRICES DE RANGO SUPERIOR

1.3.1.1. ASPECTOS GENERALES

El Plan General de Alcoy, clasifica el suelo delimitado por este P.R.I. como suelo urbano y prevé su desarrollo mediante un Plan Especial de reforma interior. Figura de planeamiento que se reconduce a la LRAU como un P.R.I., que contempla una única unidad de ejecución.

En cuanto a las condiciones de volumetría, usos y demás determinaciones son las que se relacionan más adelante y que se corresponden con las condiciones particulares previstas para la estación ferroviaria en la sección sexta del capítulo noveno del PGOU de Alcoy.

1.3.1.2 ÁMBITO DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR MODIFICADO

La modificación del P.R.I. se ajusta al mismo ámbito predeterminando y expresamente delimitado y grafiado en el Plan General de Ordenación Urbana de Alcoy y coincide con el mismo del P.R.I. que se aprobó.

El art. 510 del P.G.O.U. establece:

- 1- El ámbito del Plan Especial, comprenderá básicamente los límites de la propiedad de RENFE dentro de la estación del ferrocarril.
- 2- El propio Plan Especial, podrá ampliar este ámbito, solo a efectos de diseño y hacer extensivas sus determinaciones a áreas colindantes, pero no a efectos de gestión, debiendo en todo caso ceñirse el polígono de actuación a la propiedad de RENFE.

El ámbito de la presente Modificación, afecta al interior de las dos grandes manzanas delimitadas por los viales del P.R.I. aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Alcoy el día 4 de septiembre de 2001.

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 indicadas por el Art. 22 y 23 de la L.R.A.U. y el Art. 11 y 12 del Anexo del Reglamento de Planeamiento.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 28 de marzo de 2003
Acoy 15 de abril de 2003
EL SECRETARIO.

1.3.2 JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN DEL P.R.I. MODIFICADO

La procedencia de la formulación y desarrollo de la Modificación del Plan de Reforma Interior que se propone, viene justificada por las necesidades de modificar el desarrollo y distribución de los usos pormenorizados, tanto públicos (Dotaciones) como los de aprovechamiento lucrativo, que se asignaron en el P.R.I. aprobado, para que sea capaz de adaptarse a las demandas del sector terciario y a su vez se produzca una separación más clara y diferenciada de los usos.

El sector terciario precisa de superficies con una mayor ocupación en planta y menores alturas de edificación y una situación concentrada cercana al nudo de transporte y viales de conexión, emplazándose pues, al final de la actual estación.

Por otra parte, se ha procedido también a la concentración del uso residencial en el extremo sur del ámbito de actuación con una mejor disposición de la edificación y de las zonas verdes, consiguiendo las condiciones dimensionales necesarias para que tengan la consideración de jardín, ubicándolas de manera que presten el mejor servicio a los residentes y usuarios y presenten una accesibilidad adecuada.

Así pues, se redacta la presente modificación con el objeto de alterar solo puntualmente la ordenación pormenorizada establecida por el P.R.I. aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el día 4 de septiembre de 2001, sin afectar a la ordenación estructural.

Esta alteración afectará a la Red secundaria de reservas de suelo dotacional público, en concreto a las zonas verdes y al equipamiento, a la ubicación de los usos pormenorizados de aprovechamiento lucrativo (T-Comercial y Residencial) que se verán ligeramente modificados en cuanto a sus parámetros edificatorios y por consiguiente a la morfología de las parcelas y del modelo de parcelación.

Los valores generales tanto de superficies de suelo dotacional como los terrenos de uso privado se verán ligeramente afectados, no sufriendo incrementos de aprovechamiento.

El resto de las determinaciones de la ordenación pormenorizada (Red viaria) del P.R.I. mantendrán el trazado que se aprobó, no sufriendo alteración alguna.

El art. 23.1 de la LRAU establece la posibilidad de modificar y corregir la ordenación pormenorizada del Plan. Su principal característica a nivel procedimental es que su aprobación será municipal, previa obtención de la correspondiente Cédula de Urbanización (art 54.2.B LRAU).

El P.R.I. cumple las exigencias de los estándares mínimos de cumplimiento preceptivo por el planeamiento parcial del art. 22.1 de LRAU.

Tampoco altera las condiciones del Plan General.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 28 de marzo de 2003
Alcoy 15 de abril de 2003
EL SECRETARIO.

1.3.3 JUSTIFICACION DEL ART. 55 L.R.A.U.

El presente documento del Plan de Reforma Interior no aumenta el aprovechamiento lucrativo privado, ni afecta a suelo no urbanizable, solo altera los elementos integrantes de la ordenación pormenorizada; afectando a determinaciones tales, como la red secundaria de reservas de suelo dotacional, la concreción de los usos pormenorizados y la regulación de las condiciones edificatorias para remitirlas a las establecidas en el P.G.O.U., por lo que no le afectan las condiciones establecidas en el artículo 55 de la L.R.A.U.

1.3.4 JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA. OBJETIVOS Y CRITERIOS

La ordenación del sector y su conexión con el entorno se mantienen.

El acceso y conexión con la trama urbana se realiza con dos ejes viarios paralelos de distinta importancia. Uno es la prolongación del viario constituido por la calle Tirant lo Blanc y la explanada del ferrocarril hasta la conexión funcional con el nuevo puente del barranco de Benisaidó y el futuro Bulevard Norte, este vial tendrá un ancho de 23 mts. El otro vial tendrá un ancho de 12 mts y corresponde con el vial inferior de la zona del Sideroparque. Este mismo, vial en el extremo norte, amplía su sección hasta los 15 mts para albergar mayor aparcamiento incluido en la red viaria. Transversalmente a estos viarios se proyecta otro viario, de posición central dentro del sector, y de 20 mts de anchura, que se inicia en la esquina de las calles Gabriel Miró y Sant Lluís Bertrán y sigue la alineación de esta última calle.

El trazado viario así planteado, sirve de enlace con la trama urbana y para la definición de la morfología del parcelario resultante.

La dotación de zona verde se plantea dentro de las dos grandes manzanas una junto a la parcela de equipamiento al noroeste del ámbito de actuación y las otras dos en el linde sur entre la zona residencial.

La ubicación de los equipamientos presenta una pequeña variación disponiéndose en una nueva parcela que ocupa uno de los caserones de la estación para proceder a la rehabilitación y reutilización del edificio.

Queda pues, toda la red secundaria de equipamientos, zonas verde y espacios libres interconectadas por la red viaria.

Estos planteamientos son prácticamente coincidentes con la ordenación anterior del sector, pero lo mejoran, al permitir una mayor reserva de dotaciones variedad de tamaños de parcelas con distinta posición dentro del polígono, que lo harán más atractivo y facilitarán el posterior desarrollo edificatorio.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 28 de marzo de 2003
Alocy 15 de abril de 2003
EL SECRETARIO.

Con este planteamiento se siguen manteniendo los principales objetivos de la política urbanística municipal y el desarrollo de las previsiones y objetivos del art. 511 del PGOU, a saber:

- a. Asegurar la continuidad del sistema general viario constituido por la explanada del ferrocarril y la conexión funcional con los sistemas sectoriales viarios colindantes (prolongación de la calle Entenza especialmente y el futuro proyecto del Boulevard Norte), ya que, el trazado viario no se modifica
- b. Racionalizar la explotación del sistema ferroviario en coordinación con las directrices emanadas al respecto por RENFE.
- c. Creación de una zona de atención al viajero, con uso comerciales y asistenciales que sirva además de foco dinamizador de la zona N.O de la ciudad. Concentrando el uso Terciario en la zona más próxima al nudo de comunicaciones.
- d. Eliminación o tratamiento de las agresiones visuales existentes hoy en la zona, especialmente las provocadas por las fachadas residuales y medianerías de las edificaciones colindantes.
- e. Recuperación e integración de las edificaciones y elementos existentes de uso ferroviario, (estación, naves, etc.) consideradas de valor artístico. Reutilizando de las edificaciones de cierto valor como equipamientos públicos.

Objetivos que se complementan con el compromiso de la Generalitat de resolver el nudo formado por los pasos inferiores actuales y la construcción de nuevos accesos y el interés municipal en que el nuevo edificio construido para la terminal de autobuses junto a la estación del Ferrocarril sirva a ambos medios de transporte, por lo que se prevé la construcción por la Conselleria de los accesos necesarios desde la terminal de autobuses a los andenes del ferrocarril y la instalación de los medios mecánicos precisos que permitan el fácil acceso desde la citada terminal a los andenes del ferrocarril.

1.3.5 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES LEGALES

1.3.5.1. 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, dotaciones para equipamientos y zonas verdes.

El ámbito, se desarrolla zonificando dos áreas claramente diferenciadas y separadas por un amplio vial, que aglutinan los diferentes usos permitidos por el plan.

Se distingue una zona de equipamiento ferroviario con los terrenos de la estación de viajeros y los edificios de servicios e instalaciones directamente relacionados con el ferrocarril y que dan soporte a la estación donde se concentran los usos característicos previstos en el art. 512.1 del PGOU.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 28 de marzo de 2003
Alcay 15 de abril de 2003
EL SECRETARIO.

Se consideran usos característicos del Plan los siguientes:

- a. Los propios del servicio ferroviario: estación de viajeros y los necesarios para la explotación y mantenimiento y guarda del material fijo y móvil de RENFE.
- b. Comercial, asistencial y administrativo en situaciones A, B y C en todos sus grados
- c. Servicios del automóvil: garaje o aparcamiento de superficie, con un mínimo de 50 plazas más una plaza por cada 100 m² de superficie construida.

Y otra zona destinada a uso residencial. Al amparo de lo previsto en el art. 512.2 donde se establece:

“Se consideran usos no característicos aunque compatibles, el resto de los terciarios, dotacionales y servicios del automóvil en todas sus categorías y grados, y el de vivienda colectiva o asociada a los anteriores usos, cuando se cumplan las condiciones del artículo siguiente”.

1.3.5.2. ACTUACIONES INTEGRADAS Y FASES DE URBANIZACIÓN

El presente Plan de Reforma Interior se desarrollará en una sola unidad de ejecución: UE-1 Renfe (ver ficha de gestión).

La urbanización se ejecutará en una fase.

1.3.5.3. CONDICIONES DE VOLUMEN Y EDIFICABILIDAD

El art. 513 del PGOU, establece la edificabilidad máxima bruta, medida sobre el ámbito grafiado en planos adjudicando el 0,75 m²/m².

En el mismo precepto se afecta el 50% de la edificabilidad total para consumo en los usos característicos previstos en el planeamiento, permitiendo que el resto de la edificabilidad máxima permitida se consuma tanto en usos característicos como en aquellos uso compatibles, siempre que se justifique la necesidad de su implantación para conseguir los objetivos del plan o como compensación a la cesión de sistemas generales no obligatorios de carácter público.

En virtud de dicho precepto:

- a. Se destina el 50% de la edificabilidad, a usos característicos del P.R.I. previstos en el PGOU, lo que supone 14.251 m²t. En el caso de este PRI modificado se destinarán 14.250 m²t

A esta zona le son aplicables las determinaciones generales establecidos en el Plan General para los diversos usos permitidos, así como las normas particulares para sistemas ferroviarios contempladas en concreto para la

aprobado en el Ayuntamiento de Alcoy
en sesión de 28 de marzo de 2003
Alcoy 15 de abril de 2003
EL SECRETARIO

calificación de zona de equipamiento ferroviario articuladas en el art.584.a), 585 y 586.a), del Capítulo 2 del Título 10.

- b. El restante 50 % de la edificabilidad se destina para uso residencial, lo que supone 14.250 m²t. En el caso de este P.R.I. modificado se destinarán 13.750 m²t

A esta zona le son aplicables las condiciones de volumen y edificabilidad generales previstas en el Plan General de Ordenación Urbana de Alcoy y las condiciones particulares establecidas para zona C-1 manzana densa de edificación cerrada articuladas en los art. 368, 369, 370, 371 y 372 de la Sección 2, del Capítulo 2 del Título 7 que regula las normas particulares en suelo urbano.

1.3.5.4. RESERVAS PARA EQUIPAMIENTOS

Siguiendo las previsiones del art. 22 de la LRAU, el presente P.R.I. cumple con los estándares mínimos, previstos en dicho precepto atendiendo a la consideración, de que se trata de un sector de carácter terciario, susceptible de utilización residencial.

De conformidad con lo previsto en el Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana y a tenor del art. 11 se conceptúa el sector de carácter terciario y el cumplimiento de los estándares establecidos en el art. 12 aplicándose la tabla 1, para el índice de edificabilidad bruta del sector en la medida en que el sector es susceptible de uso residencial.

1.3.6 JUSTIFICACIÓN DE LA COHERENCIA INTERNA DEL PLANEAMIENTO PROPUESTO

Los criterios que se han seguido para el cálculo se reflejan en el Cuadro Resumen y Comparativos.

El P.R.I. modificado objeto de este plan, concreta unas modificaciones de la ordenación pormenorizada aprobada en el anterior P.R.I. siguiendo las determinaciones previstas en el PGOU, para el Sector delimitado como estación ferroviaria.

El P.R.I. conecta el ámbito del sector con las infraestructuras de la red primaria y secundaria del municipio en desarrollo de los objetivos previstos en el propio planeamiento, sin alteración ni modificación de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Alcoy.

Por lo que, para su tramitación resulta suficiente la expedición de la correspondiente Cédula de Urbanización que indique las condiciones de conexión e integración de la actuación a fin de integrarla en el territorio en condiciones que no

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
 en sesión de 28 de marzo de 2003
 Alcoy 15 de abril de 2003
 EL SECRETARIO

perjudiquen el medio natural, ni el bienestar de la población, todo ello, en los términos previstos en los arts. 121, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131 y 134 del Reglamento de Planeamiento en desarrollo del art. 31 de la LRAU.

Dentro del ámbito que comprende todo el sector, se diferencian dos zonas claramente diferenciadas;

Una zona de Equipamiento Ferroviario, que concentra y articula principalmente los usos característicos previstos para el PERI del PGOU, donde se aglutina la infraestructura ferroviaria, la estación de trenes, la zona comercial y de servicios de atención al pasajero.

Una segunda zona residencial, situada al sur, junto al barranco de Benisaidó, con bloques de edificación cerrada, Manzana Densa C-1 de disposición perpendicular al vial principal (prolongación de la calle Tirant lo Blanc) y situados entre unos espacios destinados a zonas verdes de condiciones dimensionales adecuadas, lo que se traducirá en una mejor calidad de la ordenación urbana.

1.3.7 ANEXO: CUADROS RESUMEN Y COMPARATIVOS

CUADRO 1

Se corresponde con las exigencias mínimas determinadas en la L.R.A.U. y su R.P., así como en el P.G.O.U.

ESTACION FERROVIARIA	Requisito	%	PRI mod.	%
SUPERFICIE AMBITO ACTUACION	38.002,36 m ²	100%	38.002,36 m ²	100%
SUPERFICIE ZONAS VERDES	3.800,23 m ²	10 %	4.215,52 m ²	11,1%
EQUIPAMIENTOS	1.520,00 m ²	4%	1.520,00 m ²	4%
SUPERFICIE VIARIO	10.260,64 m ²	27 %	15.699,24 m ²	41,31%

CUADRO 2

ESTACION FERROVIARIA	Requisito P.GOU	PRI MODIFICADO
SUPERFICIE TOTAL COMPUTABLE	38.002,36 m ²	38.002,36 m ²
EDIFICABILIDAD BRUTA	0.75 m ² /m ²	0.736 m ² /m ²
APROVECHAMIENTO	28.502,00 m ² T	28.000,00 m ² T
APROVECHAMIENTO RESIDENCIAL	14.251,00 m ² T	13.750,00 m ² T
APROVECHAMIENTO USOS CARACTERISTICOS	14.251,00 m ² T	14.250,00 m ² T

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

A continuación se reflejan los cuadros comparativos que reflejan la situación urbanística del PRI aprobado y del PRI modificado que se propone:

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
 en sesión de 28 de marzo de 2003
 Alcay 15 de abril de 2003
 EL SECRETARIO,



	(PRI) ESTADO ACTUAL	(PRI) MODIFICADO
SUPERFICIE AMBITO	38002,36m ²	38002,36m ²
APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA (edificabilidad bruta)	0,75m ² /m ² (28501,77m ² t)	0,75m ² /m ² (28501,77m ² t)
APROVECHAMIENTO	28502m ² t	28000,00m ² t
Uso Terciario	12731,00m ² t	12730,00m ² t
Uso Ferroviario	1520,00m ² t	1520,00m ² t
Uso Residencial	14251,00m ² t	13750,00m ² t

ESTANDARES URBANISTICOS: (Porcentaje s/ total suelo afectado)		
Suelo aprov. Privado	36,84%	38,61%
Red Viaria	R. Pública: 41,31% R. Privada: 9,60% Total R. Viaria: 50,91%	R. Pública: 41,31% R. Privada: 4,98% Total R. Viaria: 46,29%
ZV	10 %	11,10 %
Dotacional	2,25%	4,00 %

CONDICIONES DE USO:	Servicios Ferroviarios, Comercial, Asistencial, Administrativo y servicios del automóvil. Compatibles (vivienda colectiva)	Servicios Ferroviarios, Comercial, Asistencial, Administrativo y servicios del automóvil. Compatibles (vivienda colectiva)
CONDICIONES DE PARCEIA		
Parcela tipo:	T- Comercial : 250 m ² (C-1) Residencial: 1000 m ² (A-2)	T- Comercial: 250 m ² (C-1) Residencial: 150 m ² (C-1)
CONDICIONES DE VOLUMEN:		
Tipologías admisibles	T- Comercial: C-1, manzana densa, edificación cerrada Residencial: A-2, edificación abierta media	T-Comercial:C-1, manzana densa, edificación cerrada Residencial: C-1, manzana densa, edificación cerrada
Nº de plantas	T- Comercial: VI Residencial : V	T- Comercial: III Residencial : VI
Edificabilidad máxima parcela neta:	T- Comercial: Aplicación de las condiciones de volumen Residencial: 1,5 m ² /m ² sobre parcela edificable	T- Comercial: Aplicación de las condiciones de volumen Residencial : Aplicación de las condiciones de volumen
Superficie máxima edificable privada:	T- Comercial: 12731,00m ² t Ferroviario: 1520,00m ² t Residencial: 14251,00m ² t	T- Comercial: 12730,00m ² t Ferroviario: 1520,00m ² t Residencial: 13750,00m ² t

GESTION Y DESARROLLO		
Planeamiento:	Suelo Urbano.	Suelo Urbano.
Gestión	Actuaciones Integradas.	Actuaciones Integradas.
-Urbanización	Proyecto Urbanización integro.	Proyecto Urbanización integro. Una fase

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
 en sesión de 28 de marzo de 2003
 Alcaj 15 de abril de 2003
 EL SECRETARIO.

COMPARACIÓN DE SUPERFICIES Y EDIFICABILIDAD

Zonificación	(PRI) ESTADO ACTUAL	(PRI) MODIFICADO
1. Red Viaria	R. Pública: 15699,24 m ² (41,31%) R. Privada: 3646,80 m ² (9,60%) Total R.Viaria: 19346,04 m ² (50,91%)	R. Pública: 15699,24 m ² (41,31%) R. Privada: 1894,51 m ² (4,98%) Total R. Viaria: 18050,66 m ² (46,29%)
2. – Sistema de espacios libres de dominio y uso público	Zonas Verdes(V-2): 3800,23 m ² (10%) Dotacional Público: 854,57 m ² (2,25%)	Zonas Verdes(V-2): 4215,52 m ² (11,10%) Dotacional Público: 1520,00 m ² (4,00%)
3. Manzanas aprov privado	Uso T-Comercial: 4721,80 m ² (12,42%) Uso Ferroviario: 6216,72m ² (16,36%) Uso Residencial: 3063,00 m ² (8,06%)	Uso T-Comercial: 5930,96 m ² (15,60%) Uso Ferroviario: 6216,72 m ² (16,36%) Uso Residencial: 2525,41 m ² (6,65%)
TOTAL	38002,36 (100 %)	38002,36 (100 %)

Superficies de aprovechamiento privado	(PRI) ESTADO ACTUAL	(PRI) MODIFICADO
M1	Uso T-Comercial 1721,00 m ² Uso Ferroviario 0,00 m ² Uso Residencial 3063,00 m ²	Uso T-Comercial 2401,92 m ² Uso Ferroviario 0,00 m ² Uso Residencial 2525,41 m ²
M2	Uso T-Comercial 2921,80 m ² Uso Ferroviario 6216,72 m ² Uso Residencial 0,00 m ²	Uso T-Comercial 3529,04 m ² Uso Ferroviario 6216,72 m ² Uso Residencial 0,00 m ²
TOTAL	13922,52 m²	14673,09 m²

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
 en sesión de 28 de marzo de 2003
 Alcoy 15 de abril de 2003
 EL SECRETARIO

Edificabilidad	(PRI) ESTADO ACTUAL	(PRI) MODIFICADO
M1	Uso T-Comercial 9000,00 m ² t Uso Ferroviario 0,00 m ² t Uso Residencial 14251,00 m ² t	Uso T-Comercial 5000,00 m ² t Uso Ferroviario 0,00 m ² t Uso Residencial 13750,00 m ² t
M2	Uso T-Comercial 5652,00 m ² t Uso Ferroviario 1520,00 m ² t Uso Residencial 0,00 m ² t	Uso T-Comercial 7730,00 m ² t Uso Ferroviario 1520,00 m ² t Uso Residencial 0,00 m ² t
TOTAL	28502,00 m²t	28000,00 m²t

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, parques, jardines y áreas de juego para niños de uso público y demás servicios y dotaciones de interés general, para todo el ámbito delimitado en el P.R.I.
- b. Construcción de la red viaria de la zona de actuación, así como las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica, saneamiento, alumbrado público y demás servicios que en su caso se prevean, dentro del ámbito de la actuación.
- c. La ejecución de las obras de urbanización, necesarias para la adecuada conexión e integración de la red primaria y su enlace con las infraestructuras y servicios urbanísticos, exteriores al ámbito de actuación, garantizando su adecuada funcionalidad.
 Se desarrollará con carácter preferente y prioritario las obras correspondientes a la urbanización de la calle Tirant lo Blanc.
- d. Los jardines deberán cederse perfectamente urbanizados, con el arbolado previsto.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
 en sesión de 28 de marzo de 2003
 Alcoy 15 de abril de 2003
 EL SECRETARIO.



[Handwritten signature]

1.4 FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION

UNIDAD	
U.E. -1 RENFE	
SITUACION Y DELIMITACION	En plano adjunto
ORDENACION PORMENORIZADA	Ordenación pormenorizada Determinada por el PRI modificado Estación Ferroviaria
SUPERFICIE	38002,36m ²
CONDICIONES DE USO	
Usos característicos: Servicios Ferroviarios, Comercial, Asistencial ,Administrativo y servicios del automóvil. Usos Compatibles (vivienda colectiva)	
APROVECHAMIENTO	
Aprovechamiento de Referencia	0,75m ² /m ² PGOU (0,736m ² /m ² 28000,00m ² t PRI modificado)
Edificabilidad máxima de la UE	28000,00m ² t
Uso T- Comercial	12730,00m ² t
Uso Ferroviario	1520,00m ² t
Uso Residencial	13750,00m ² t
CONDICIONES DE INTEGRACION Y DE CONEXIÓN DE LA ACTUACION INTEGRADA	
Se asegurará la conexión con el nuevo puente sobre el barranco de Benisaidò, con el polígono Cotes Altas y el Sideroparque además de la prolongación de urbanización de la calle Tirant lo Blanc	
Condiciones conexión según art 30.1.A de la LRAU, acorde con el planeamiento	
REGIMEN DE GESTION	Actuación Integrada Gestión Indirecta

Los Arquitectos Redactores:

[Handwritten signature]
 D. JOSÉ ABAD PÉREZ

[Handwritten signature]
 D. Fco. JAVIER BOTELLA VICENT



Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 28 de marzo de 2003
Atoy 15 de abril de 2003
EL SECRETARIO.



A stylized, handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and lines.

DOCUMENTO Nº 2
PLANOS

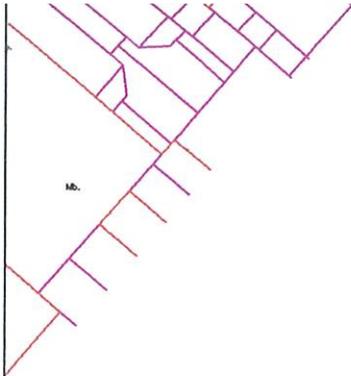
Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
 en sesión de 28 de marzo de 2003
 y de 15 de abril de 2003
 El Abogado



[Handwritten signature]

PLAN DE REFORMA INTERIOR MODIFICADO ESTACION FERROVIARIA RENFE. ALCOY	
EMPLAZAMIENTO	CALLE TIRANT LO BLANC - ALCOY -
PROMOTOR	CONTESTANIA S. L.
ARQUITECTOS	Fº JAVIER BOTELLA VICENT : JOSE ABAD PEREZ
PLANO	PLANO DE INFORMACION. SITUACION RESPECTO AL P.G.O.U.
ESCALA	1/1000
FECHA: SEPTIEMBRE/2002	NUMERO 2.1.1





Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
 en sesión de 28 de marzo de 2003
 de 15 de abril de 2003
 EL SECRETARIO.



[Handwritten signature]

PLAN DE REFORMA INTERIOR MODIFICADO ESTACION FERROVIARIA RENFE. ALCOY	
EMPLAZAMIENTO	CALLE TIRANT LO BLANC - ALCOY
PROMOTOR	CONTESTANIA S. L.
ARQUITECTOS	F° JAVIER BOTELLA VICENT : JOSE ABAD PEREZ
PLANO	PLANO DE INFORMACION. TOPOGRAFICO
ESCALA	1/1000
FECHA: SEPTIEMBRE/2002	NUMERO 2.1/2



Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 28 de marzo de 2003
Alcoy 15 de abril de 2003
EL SECRETARIO,



A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive script.

PLAN DE REFORMA INTERIOR **MODIFICADO**
ESTACION FERROVIARIA RENFE. ALCOY

EMPLAZAMIENTO	CALLE TIRANT LO BLANC - ALCOY -	REFERENCIA	--/--
PROMOTOR	CONTESTANIA S. L.		
ARQUITECTOS	Fº JAVIER BOTELLA VICENT : JOSE ABAD PEREZ		
PLANO	PLANO DE INFORMACION. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD		
ESCALA	1/1000	FECHA: SEPTIEMBRE/2002	NUMERO 2.1.3

Superficies de aprovechamiento privado	(PRI) ESTADO ACTUAL
M1	Uso T-Comercial 1721,00 m ² Uso Ferroviario 0,00 m ² Uso Residencial 3063,00 m ²
M2	Uso T-Comercial 2921,80 m ² Uso Ferroviario 6216,72 m ² Uso Residencial 0,00 m ²
TOTAL	13922,52 m²



Aprobado en el Ayuntamiento Pleno en sesión de 28 marzo de 2003 y 15 de abril de 2003
 EL SECRETARIO

[Handwritten signature]

Edificabilidad	(PRI) ESTADO ACTUAL
M1	Uso T-Comercial 9000,00 m ² t Uso Ferroviario 0,00 m ² t Uso Residencial 14251,00 m ² t
M2	Uso T-Comercial 5652,00 m ² t Uso Ferroviario 1520,00 m ² t Uso Residencial 0,00 m ² t
TOTAL	28502,00 m²t

PLAN DE REFORMA INTERIOR MODIFICADO ESTACION FERROVIARIA RENFE. ALCOY

EMPLAZAMIENTO	CALLE TIRANT LO BLANC - ALCOY -	REFERENCIA	---
PROMOTOR	CONTESTANIA S. L.	INICIADOR	---
ARQUITECTOS	Fº JAVIER BOTELLA VICENT : JOSE ABAD PEREZ		
PLANO	ORDENACION PORMENORIZADA O. ESTADO ACTUAL		
ESCALA	1/1000	FECHA: SEPTIEMBRE/2002	NUMERO 2.2.1



Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
 en sesión de 28 de marzo de 2003
 Alcoy, 15 de abril de 2003
 EL SECRETARIO,



ESTACION FERROVIARIA				
	Requisito	%	PRI mod.	%
SUPERFICIE AMBITO ACTUACION	38.002,36 m ²	100%	38.002,36 m ²	100%
SUPERFICIE ZONAS VERDES	3.800,23 m ²	10 %	4.215,52 m ²	11,1%
EQUIPAMIENTOS	1.520,00 m ²	4%	1.520,00 m ²	4%
SUPERFICIE VIARIO	10.260,64 m ²	27 %	15.699,24 m ²	41,31%

Zonificación	(PRI) MODIFICADO
1. Red Viaria	R. Pública: 15699,24 m ² (41,31%) R. Privada: 1894,51 m ² (4,98%) Total R. Viaria: 18050,66 m ² (46,29%)
2. - Sistema de espacios libres de dominio y uso público	Zonas Verdes(V-2): 4215,52 m ² (11,10%) Dotacional Público: 1520,00 m ² (4,00%)

PLAN DE REFORMA INTERIOR **MODIFICADO**
 ESTACION FERROVIARIA RENFE. ALCOY

EMPLAZAMIENTO	CALLE TIRANT LO BLANC - ALCOY -	REFERENCIA	--/--
PROMOTOR	CONTESTANIA S. L.		
ARQUITECTOS	Fº JAVIER BOTELLA VICENT : JOSE ABAD PEREZ		
PLANO	ORDENACION PORMENORIZADA 1. RESERVA SUELO DOTACIONAL PUBLICO		
ESCALA	1/1000	NUMERO	2.2.2

	Uso Residencial 2525,41 m ²
M2	Uso T-Comercial 3529,04 m ² Uso Ferroviario 6216,72 m ² Uso Residencial 0,00 m ²
TOTAL	14673,09 m²

Edificabilidad	(PRI) MODIFICADO
M1	Uso T-Comercial 5000,00 m ² t Uso Ferroviario 0,00 m ² t Uso Residencial 13750,00 m ² t
M2	Uso T-Comercial 7730,00 m ² t Uso Ferroviario 1520,00 m ² t Uso Residencial 0,00 m ² t
TOTAL	28000,00 m²t

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 28 de marzo de 2003
Alcoy 15 de abril de 2003.
EL SECRETARIO,



PLAN DE REFORMA INTERIOR MODIFICADO
ESTACION FERROVIARIA RENFE. ALCOY

EMPLAZAMIENTO	CALLE TIRANT LO BLANC - ALCOY -	REFERENCIA	---/---
PROMOTOR	CONTESTANIA S. L.		
ARQUITECTOS	Fº JAVIER BOTELLA VICENT : JOSE ABAD PEREZ		
PLANO	ORDENACION PORMENORIZADA 2. APROVECHAMIENTO PRIVADO		
ESCALA	1/1000	FECHA: SEPTIEMBRE/2002	NUMERO 2.2.3

público	Dotacional Público: 1520,00 m ² (4,00%)
3. Manzanas aprov privado	Uso T-Comercial: 5930,96 m ² (15,60%) Uso Ferroviario: 6216,72 m ² (16,36%) Uso Residencial: 2525,41 m ² (6,65%)
TOTAL	38002,36 (100 %)

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
de 28 de marzo de 2003
en sesión de 15 de abril de 2003
ALCOY
EL SECRETARIO

Superficies de aprovechamiento privado	(PRI) MODIFICADO
M1	Uso T-Comercial 2401,92 m ² Uso Ferroviario 0,00 m ² Uso Residencial 2525,41 m ²
M2	Uso T-Comercial 3529,04 m ² Uso Ferroviario 6216,72 m ² Uso Residencial 0,00 m ²
TOTAL	14673,09 m²



Edificabilidad	(PRI) MODIFICADO
M1	Uso T-Comercial 5000,00 m ² t Uso Ferroviario 0,00 m ² t Uso Residencial 13750,00 m ² t
M2	Uso T-Comercial 7730,00 m ² t Uso Ferroviario 1520,00 m ² t Uso Residencial 0,00 m ² t
TOTAL	28000,00 m²t

**PLAN DE REFORMA INTERIOR MODIFICADO
ESTACION FERROVIARIA RENFE. ALCOY**

EMPLAZAMIENTO	CALLE TIRANT LO BLANC - ALCOY -	REFERENCIA	+/--
PROMOTOR	CONTESTANIA S. L.		
ARQUITECTOS	Fº JAVIER BOTELLA VICENT : JOSE ABAD PEREZ		
PLANO	ORDENACION PORMENORIZADA 3. CALIFICACION Y USOS, ALINEACIONES Y RASANTES		
ESCALA	1/1000	FECHA: SEPTIEMBRE/2002	NUMERO 2.2.4



Aprobada por el Ayuntamiento Pleno
 en sesión de 28 de marzo de 2003
 Alcey 15 de abril de 2003
 EL SECRETARIO

PROPIETARIOS	BARCELA	SUPERFICIE	PORCENTAJE
CONTESTANIA S.L.	P1	26.360,97 m ²	69,37 %
RENFE	P2	10.159,88 m ²	26,73 %
POLÍGONO INDUSTRIAL "COTES ALTES " S. L.	P3	1.481,51 m ²	3,90 %
TOTAL		38.002,36 m²	100%

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION

UNIDAD	
U.E. -1 RENFE	
SITUACION Y DELIMITACION	En plano adjunto
ORDENACION PORMENORIZADA	Ordenación pormenorizada Determinada por el PRI modificado Estación Ferroviaria
SUPERFICIE	38002,36m ²
CONDICIONES DE USO	
Usos característicos: Servicios Ferroviarios, Comercial, Asistencial, Administrativo y servicios del automóvil. Usos Compatibles (vivienda colectiva)	
APROVECHAMIENTO	
Aprovechamiento de Referencia	0,75m ² /m ² PGOU (0,736m ² /m ² 28000,00m ² t PRI modificado)
Edificabilidad máxima de la UE	28000,00m ² t
Uso T- Comercial	12730,00m ² t
Uso Ferroviario	1520,00m ² t
Uso Residencial	13750,00m ² t
CONDICIONES DE INTEGRACION Y DE CONEXIÓN DE LA ACTUACION INTEGRADA	
Se asegurará la conexión con el nuevo puente sobre el barranco de Benisaidò, con el polígono Cotes Altes y el Sideroparque además de la prolongación de urbanización de la calle Tirant lo Blanc	
Condiciones conexión según art 30.1.A de la LRAU, acorde con el planeamiento	
REGIMEN DE GESTION	Actuación Integrada Gestión Indirecta

PLAN DE REFORMA INTERIOR MODIFICADO ESTACION FERROVIARIA RENFE. ALCOY

EMPLAZAMIENTO	CALLE TIRANT LO BLANC - ALCOY -
PROMOTOR	CONTESTANIA S. L.
ARQUITECTOS	Fº JAVIER BOTELLA VICENT : JOSE ABAD PEREZ
PLANO	DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCION
ESCALA	1/1000
FECHA: SEPTIEMBRE/2002	NUMERO 2.2.5



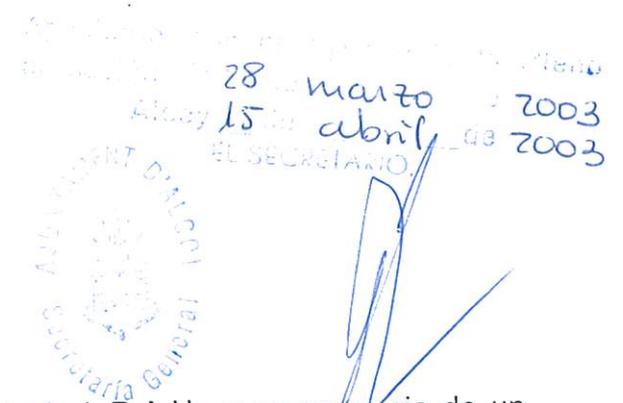
Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 28 de marzo de 2003
Alcay 15 de abril de 2003
EL SECRETARIO



A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end.

DOCUMENTO Nº 3
ORDENANZAS

28 marzo 2003
15 abril 2003
EL SECRETARIO



3. ORDENANZAS

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

GENERALIDADES

Al amparo de lo prescrito en el Art. 14 de la L.R.A.U., y en ausencia de un Reglamento General, nos sometemos en cuanto a:

- Generalidades y terminología de conceptos
- Régimen urbanístico del suelo
- Normas de edificación

A lo dispuesto sobre estos extremos en el P.G.O.U. de Alcoy y ello no sólo por su mayor valor jerárquico si no con el ánimo de no crear una nueva y más compleja nomenclatura que tan sólo serviría para confundir en el desarrollo urbanístico.

OBJETO

El presente P.R.I. tiene por objeto el desarrollo de los terrenos delimitados y clasificados en el vigente P.G.O.U. de Alcoy y comprendidos en el Polígono de la Estación Ferroviaria de Alcoy,

ÁMBITO TERRITORIAL

Las presentes ordenanzas serán de aplicación en el ámbito territorial del P.R.I. que se encuentra situado al Norte del casco urbano, abarcando una superficie de 38.002,36 m². Se denomina Plan de Reforma Interior Estación Ferroviaria y queda delimitado en el plano correspondiente.

VIGENCIA

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

TITULO II.- NORMATIVA APLICABLE

La normativa de aplicación a este Plan de Reforma Interior son las determinaciones especiales contenidas en el mismo y las que se establecen con carácter general en el Plan General de Alcoy de carácter general para el Suelo Urbano:

Título 5 NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE LAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS, en sus Capítulos 1.- Determinaciones Generales, 2.- Condiciones de Volumen, 3.- Condiciones funcionales de la edificación, y 4.- Condiciones estéticas,

Así como las determinaciones particulares previstas en el P.G.O.U. para el desarrollo del P.R.I. del ámbito de la Estación Ferroviaria, definidas en la Sección 6 Condiciones particulares del PE Estación Ferroviaria, *Capítulo 9, Condiciones de los Planes Especiales en suelo urbano, del Título 6 Normativa de usos.*

APROBADO EN EL CONSEJO PLENO
EN SU SESIÓN DEL 28 de marzo de 2003
Alcoy 15 de abril de 2003
EL SECRETARIO.



TITULO III.- ZONIFICACIÓN Y NORMAS PARTICULARES

Tal y como en la Memoria se ha descrito, el ámbito territorial del presente Plan de Reforma Interior ha quedado dividido en una serie de zonas que a continuación enumeramos:

Zonas:

Zona A. (Aprovechamiento)

- 1) Servicio ferroviario
- 2) Terciario (Comercial, Asistencial, Administrativo) y Servicios del automóvil
- 3) Residencial

Zona B. (Dotaciones)

- 1) Zona verde
- 2) Equipamientos
- 3) Red viaria

De las cuales a continuación facilitamos su normativa característica de acuerdo con los siguientes conceptos:

- I.- Delimitación y caracterización
- II.- Condiciones de volumen
- III.- Usos

A saber:

ZONA A (APROVECHAMIENTO)

Artículo 1.- Delimitación

Comprende todo el ámbito grafiado en los planos.

Artículo 2.- Condiciones de uso.

1.- Los propios del servicio ferroviario; estación de viajeros y las necesidades para la explotación y mantenimiento y guarda de material fijo y móvil de Renfe.

2.- Comercial, asistencial y administrativo en situaciones A, B, y C en todos sus grados.

3.- Servicios del automóvil; garaje o aparcamiento de superficie, con un mínimo de 50 plazas más una plaza por cada cien metros cuadrados de superficie construida.

4.- se consideran usos no característicos aunque compatibles, el resto de terciarios, dotacionales y servicios del automóvil, en todas sus categorías y grados, y el de viviendas colectiva o asociada a los anteriores usos con las limitaciones máximas de edificabilidad permitida en las presentes ordenanzas.

Artículo 3.- Condiciones de edificabilidad.

Acordado en el Pleno
de 28 de marzo de 2003
A los 15 de abril de 2003
EL SECRETARIO.



1. La edificabilidad máxima bruta, medida sobre el ámbito grafiado en planos, es de $0.75 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

2. El 50 % de la edificabilidad total se destina para usos característicos. ($14250,00\text{m}^2$ t)

3. El resto de la edificabilidad se destina para uso residencial. ($13750,00\text{m}^2$ t inferior al 50%)

1. Zona Servicio Ferroviario

Artículo 4.- Delimitación y caracterización

1. Comprende esta zona la que con esta misma nomenclatura viene grafiado en los planos correspondientes del Plan de Reforma Interior, y que servirá de soporte a la estación de viajeros, con sus edificios de servicios y las instalaciones directamente relacionadas con el ferrocarril. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 584 del P.G.O.U. de Alcoy.

2. El uso predominante es los servicios ferroviarios y atención al viajero (estación) o generales de la ciudad (correos, paquete exprés, etc.), servicios de atención al viajero complementarios de los anteriores; restaurantes, cafeterías, comercios, etc. y equipamientos de la estación; oficinas, aparcamientos. En concordancia con las condiciones de uso del artículo 586 del P.G.O.U. de Alcoy.

Artículo 5.- Condiciones de Volumen

La altura máxima no será superior a 3 plantas, excepto en aquellos casos en que se justifique la necesidad de una altura mayor (depósitos, torres de control, etc.), La ocupación no será superior al 50%. Según lo dispuesto en las condiciones de volumen del artículo 585 del P.G.O.U. de Alcoy. Además se deberán de tener en cuenta las obligaciones del artículo 587 del P.G.O.U. en cuanto al vallado de las líneas ferreas.

Artículo 6.- Ordenación de volúmenes

Se prevé expresamente la posibilidad de reordenar los volúmenes, mediante el correspondiente Estudio de Detalle, en los términos y condiciones previstos en el vigente PGOU art. 20, 21, 22 357.2 y de conformidad con las disposiciones del art. 100 del Reglamento de Planeamiento.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 28 de marzo de 2003
Alcoy 15 de abril de 2003
EL SECRETARIO.





2. Zona Terciaria

Artículo 7.- Delimitación y caracterización

1. Comprende esta zona la que con esta misma nomenclatura viene tramada en el plano de zonificación del Plan de Reforma Interior.

2. Su uso predominante es el Terciario (Comercial, asistencial y administrativo) y Servicios del automóvil. Siendo el tipo de ordenación: edificación cerrada,

Artículo 8.- Condiciones de parcelación

Se establece como mínima la de superficie igual a 250 m cuadrados, con un lindero frontal mínimo de 10 metros, en la que sea posible inscribir un círculo de 10 metros de diámetro

Artículo 9.- Condiciones de Volumen

1. Tipología de edificación: Es de aplicación la tipología de edificación entre medianeras sin limitación de fondo

2. Condiciones de ocupación de la edificación: No se establecen limitaciones a la ocupación de la parcela por la edificación, quedando solamente condicionada a la disposición de patios de luces en caso necesario.

3. La altura máxima será de 3 plantas.

Artículo 10.- Ordenación de volúmenes

Se prevé expresamente la posibilidad de reordenar los volúmenes, mediante la redacción del correspondiente Estudio de Detalle, en los términos y condiciones previstos en el vigente PGOU art. 20, 21, 22 357.2 y de conformidad con las disposiciones del art. 100 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 11.- Condiciones estéticas

Son de aplicación las generales previstas en el P.G.O.U.

3. Zona Residencial

Artículo 12.- Delimitación y caracterización

1. Comprende esta zona la que con esta misma nomenclatura viene tramada en el plano de zonificación del Plan de Reforma Interior.

2. Su uso predominante es el de vivienda colectiva siendo el tipo de ordenación: edificación cerrada, Manzana densa C-1 (Sección 2-Condiciones de la zona C-1: manzana densa)

Artículo 13.- Condiciones de parcelación

Art. 370 PGOU “ A efectos de reparcelación, segregación y agregaciones de parcela, y con excepción de la situación a la que hace mención el artículo 358.4 se establece como mínima la de superficie igual a 150 m cuadrados, con un lindero frontal mínimo de 6 metros, en la que sea posible inscribir un círculo de 6 metros de diámetro”.

Artículo 14.- Condiciones de Volumen

1. Tipología de edificación: (art 369) Es de aplicación la tipología de edificación entre medianeras sin limitación de fondo

2. Condiciones de ocupación de la edificación: (art 371) No se establecen limitaciones a la ocupación de la parcela por la edificación, quedando solamente condicionada a la disposición de patios de luces en caso necesario.

3. La altura máxima será de 6 plantas. (ver planos)

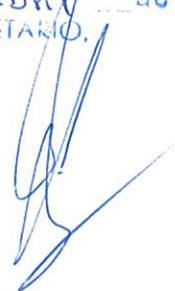
Artículo 15.- Ordenación de volúmenes

Se prevé expresamente la posibilidad de reordenar los volúmenes, mediante la redacción del correspondiente Estudio de Detalle, en los términos y condiciones previstos en el vigente PGOU art. 20, 21, 22 357.2 y de conformidad con las disposiciones del art. 100 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 16.- Condiciones estéticas

Son de aplicación las generales previstas en el P.G.O.U.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 28 - marzo - 2003
A las 15 de abril de 2003
EL SECRETARIO.



Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 28 de marzo de 2003
Alcoy 15 de abril de 2003
EL SECRETARIO,



ZONA B. (DOTACIONES)

1. Zona verde

Artículo 17.- Delimitación y caracterización

1. Comprende esta zona la que con esta misma nomenclatura viene tramada en el plano de zonificación del Plan de Reforma Interior. Siendo de aplicación la Ordenanza zonas verdes y espacios libres del Capítulo 7 del Título 7

2. Dentro de esta ordenanza, las aquí grafiadas corresponden a las Zonas V-2 (Jardines y espacios libres)

Artículo 18.- Condiciones de las zonas verdes y espacios libres públicos

Se estará en lo dispuesto en el la sección 4, del Capítulo 4, del Título 5 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcoy, y más en concreto, los art. 241 a 244.

Artículo 19.- Usos en zonas V-2

Se estará en lo dispuesto en el art. 479 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcoy.

2. Equipamientos

Artículo 20.- Delimitación y caracterización

1. Comprende esta zona la que con esta misma nomenclatura viene tramada en el plano de zonificación del Plan de Reforma Interior. Siendo de aplicación la Ordenanza Dotacional del Capítulo 6 del Título 7

2. Dentro de esta ordenanza, las aquí grafiadas corresponden a la Zona D2 (Dotacional en manzana completa)

Artículo 21.- Condiciones y usos de la zona D2

Se estará en lo dispuesto en la sección 3, del Capítulo 6, del Título 7 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcoy.

3. Red Viaria

Artículo 22.- Delimitación y caracterización

Comprende esta zona la totalidad de espacios comprendidos entre alineaciones de fachadas, no incluidos como zonas verdes y equipamientos.

Se regirán por la normativa genérica establecida en el Capítulo 5 del Título 5 y por la específica que se establezca en la correspondiente Cédula de Urbanización.

Los Arquitectos redactores:



D. JOSÉ ABAD PÉREZ



D. Fco. JAVIER BOTELLA VICENT

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 28 de marzo de 2003
Alicoy 15 de abril de 2003.
EL SECRETARIO,

