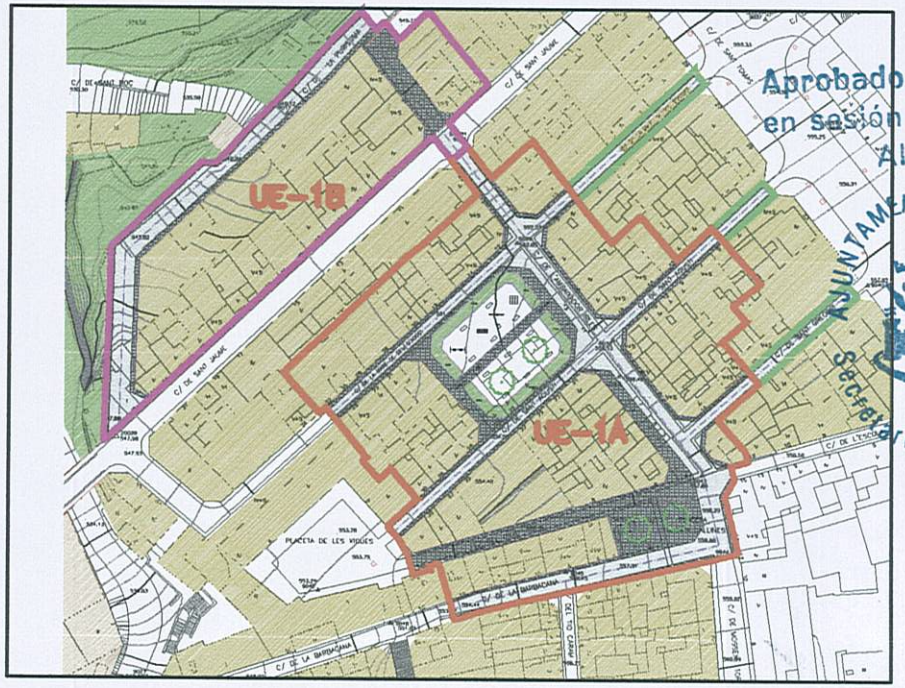
P. D. A. I. UNIDAD DE EJECUCION UE1 DEL CASCO ANTIGUO DE ALCOI

(DOCUMENTO REFUNDIDO Y ADAPTADO A LOS ACUERDOS DEL AYUNTAMIENTO PLENO DE 24 SEPTIEMBRE 2004 Y 28 ENERO 2005)



Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 28 de Enero de 2005
Alcoy 1 de Junio de 2.005
EL SECRETARIO,

AJUNTAMENT D'ALCOI
Secretaría General

ENERO 2.005

JUANANSER S.L.

JOSE LUIS ESTEVE ARQUITECTO S.L.

JOSE LUIS ESTEVE ARQUITECTO, S.L.

San Isidro, 17
03803 Alcoy (Alicante)
Teléfono/Fax 96-5332747

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 28 de Enero de 2005
Alcoy 1 de Junio de 2005
EL SECRETARIO,

AJUNTAMENT D'ALCOI
Secretaría General

ALTERNATIVA TÉCNICA

DOCUMENTO 1

MEMORIA Y PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN

(DOCUMENTO REFUNDIDO Y ADAPTADO A LOS ACUERDOS DEL AYUNTAMIENTO PLENO DE 24 SEPTIEMBRE 2004 Y 28 ENERO 2005)

PROGRAMA PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-1 DEL CASCO ANTIGUO DE ALCOI

PROPONENTE: **JUANANSER, S.L.**

FECHA: **ENERO 2.005**

REF. 953

PROGRAMA PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-1 DEL CASCO ANTIGUO DE ALCOI

ALTERNATIVA TÉCNICA

INDICE GENERAL

DOCUMENTO 1 - MEMORIA Y PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN

Aprobado por el Ayuntamiento Plen
en sesión de 28 de Enero de 2005
Alcoy 1 de Junio de 2005
EL SECRETARIO,
AJUNTAMENT D'ALCOI Secretaría General

MEMORIA

1. PROPONENTE DEL PROGRAMA
2. ANTECEDENTES.
3. BASE LEGAL. OBJETO Y DETERMINACIONES
4. OBJETIVOS IMPRESCINDIBLES Y COMPLEMENTARIOS.
5. CÉDULA DE URBANIZACIÓN.
6. DOCUMENTACIÓN DEL PROGRAMA.
7. DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.
8. OBRAS DE URBANIZACIÓN
9. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO Y ESTADO DE LA EDIFICACIÓN.
10. ORDENACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.
11. DATOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE1.
    - 11.1. Superficies.
    - 11.2. Ordenanzas de aplicación.
    - 11.3. Aprovechamiento de la unidad de ejecución

PLANOS

Nª		TITULO	ESCALA
I	1	SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN	1/1.000
I	2	ESTRUCTURA DE PROPIEDAD S/ CATASTRO	1/250
I	3	ESTADO ACTUAL DE LA EDIFICACIÓN	1/250
O	1	DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN GENERAL	1/250
O	2	CALCULO DE SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES	1/250
O	3	PROPUESTA DE EDIFICACIÓN	1/250
O	4	PROPUESTA DE USOS	1/250

DOCUMENTO 2 - ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN

DOCUMENTO 3 - PLAN DE REFORMA INTERIOR

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 28 de Enero de 2005
Alcoy 1 de Junio de 2005
EL SECRETARIO,

AJUNTAMENT D'ALCOI
Secretaría General

MEMORIA

1.- PROPONENTE DEL PROGRAMA.

Nombre: **JUANANSER, S.L.**

Domicilio: Polígono Industrial Cotes Baixes
calle B, parcela 4
03804 ALCOY

C.I.F.: B 53863411

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 28 de Enero de 2005
Alcoy 1 de Junio de 2005
EL SECRETARIO,

AJUNTAMENT D'ALCOI
Secretaria General

2.- ANTECEDENTES.

Con fecha 26 de Febrero de 2003 fue aprobada definitivamente la Homologación de toda el área del Casco Antiguo y el Plan de Reforma Interior del Casco Antiguo Sector-1 de Alcoi. En dicho P.R.I. se delimitaban dos unidades de Ejecución (UE1 y UE2), susceptibles de desarrollarse mediante Programas para el Desarrollo de Actuaciones Integradas, una de las cuales, la UE1 es motivo del presente Programa.

En el citado Plan, se propone que dichas Unidades de Ejecución se desarrollen por gestión directa, sin que, hasta la fecha, se haya promovido por parte del Ayuntamiento iniciativa alguna para el desarrollo de la mencionado UE1.

Por el presente Programa, en base al tiempo transcurrido sin iniciativa de gestión directa y, en atención a los contacto previos mantenidos con el Ayuntamiento de Alcoi, se propone que la Unidad de Ejecución UE1 obtenga su desarrollo mediante la **gestión indirecta**, al amparo de lo señalado en el artículo 29.6 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística:

> *"6. El urbanizador.- Es el agente público responsable de ejecutar la Actuación. En ejercicio directo de sus competencias, esa responsabilidad puede ser asumida por la propia Administración o, mediante gestión indirecta, adjudicarse a un particular -sea o no propietario del terreno-, seleccionado como Urbanizador en pública competencia al aprobar el Programa y según convenio estipulado en éste. El Programa ha de fijar la forma de gestión -directa o indirecta- de la Actuación Integrada."*

Asimismo y en atención a los mencionados contactos previos con el Ayuntamiento, este Programa, propone la modificación de la delimitación de la UE1, ampliando sus límites para hacer mas coherente su desarrollo en relación a su entorno, así como una reordenación de parte de sus alineaciones con el fin de obtener una trama urbana y espacios libres que configuren ambientes urbanos de mayor calidad.

Para esto último, se incluye en esta **Alternativa Técnica**, documentación complementaria consistente en un **Plan de Reforma Interior**, tramitado conjuntamente con el resto de documentos de la misma

Con fecha 3 de Junio de 2.004 se presentó, por el Proponente del Programa, la presente Alternativa Técnica, la cual fue sometida a exposición pública por acuerdo del Pleno Municipal de 18 de Junio de 2004. Una vez trascurrido el preceptivo período de

exposición pública de la mencionada Alternativa, el 20 de Agosto de 2004 y dentro de los cinco días siguientes a la finalización de dicho período, se presentó la Proposición Jurídico-Económica que complementa y desarrolla la Alternativa, constituyendo la siguiente documentación preceptiva para seguir el trámite legalmente establecido.

Con fecha 24 de Septiembre de 2004, el Ayuntamiento Pleno acordó aprobar el Plan de Reforma Interior contenido en la Alternativa Técnica citada con la condición de desdoblar la Unidad de Ejecución 1 en dos Unidades: la UE1-A y UE1-B.

Con fecha 7 de Octubre de 2004 se presentó ante el Ayuntamiento documentación complementaria para dar cumplimiento a los acuerdos del Ayuntamiento Plano de 24 de Septiembre de 2004.

Con fecha 28 de Enero de 2005, el Ayuntamiento Pleno acordó aprobar la Alternativa Técnica y la Adjudicación del Programa al proponente JUANANSER, S.L., después de la presentación de documentación complementaria citada.

La presente documentación es la refundición y adaptación de la Alternativa Técnica, (incluyendo el Anteproyecto de Urbanización y el P.R.I) y de la Proposición Jurídico-Económica a los acuerdos de los Plenos del Ayuntamiento citados.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 28 de Enero de 2005
Alcoy 1 de Julio de 2005
EL SECRETARIO,

3.- BASE LEGAL.

El presente P.D.A.I. se ajusta a las determinaciones recogidas en los artículos 29 a 32 y 44 a 51 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU), Ley de la Generalitat Valenciana 6/1994 de 15 de Noviembre, publicada en el D.O.G.V. de 24 de Noviembre de 1.994.

En el artículo 29 de la LRAU, se establece la FUNCION que desempeñan los Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas (PDAI):

> *"La urbanización y la, posterior o simultánea, edificación del suelo urbanizable, requiere la previa concurrencia de estos dos requisitos:*
>
> *A) La aprobación de una ordenación pormenorizada que puede estar directamente determinada en el Plan General -conforme al artículo 18- o establecerse mediante Planes Parciales o de Reforma Interior que desarrollen aquél, y*
>
> *B) La programación para ejecutar esa ordenación pormenorizada, mediante la aprobación definitiva del correspondiente Programa para el desarrollo de Actuaciones Integradas, necesario para legitimar la urbanización.*
>
> *Los Programas planifican la realización de las Actuaciones Integradas."*

En nuestro caso, la ordenación pormenorizada que ya estaba establecida en el P.R.I. del Casco Antiguo Sector 1 ya comentado, se ha modificado mediante el nuevo P.R.I. que se incluye en esta misma Alternativa Técnica, siendo el presente Programa el que propone la realización de la Actuación Integrada para este suelo urbano.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 28 de Enero de 2005
Alcoy 1 de Junio de 2005
EL SECRETARIO
AJUNTAMENT D'ALCOI
Secretaria General

Asimismo, el mencionado artículo 29 de la LRAU define como OBJETO de los programas lo siguiente:

> *"Los Programas tienen por objeto: identificar el ámbito de una Actuación Integrada con expresión de las obras que se han de acometer; programar los plazos para su ejecución; establecer las bases técnicas y económicas para gestionar la Actuación; regular los compromisos y obligaciones que asume el Urbanizador designado al aprobar el Programa, definiendo, conforme a esta Ley, sus relaciones con la Administración y con los propietarios afectados; y fijar las garantías de cumplimiento y las sanciones por incumplimiento de dichas obligaciones."*

En este caso, el ámbito quedo perfectamente identificado en la redelimitación que establece el P.R.I. adjunto mencionado.

El ámbito abarca una Unidad de Ejecución completa tal y como señala el articulo 29.3 de la LRAU:

"El Programa abarcará una o varias Unidades de Ejecución completas."

Asimismo, quedan perfectamente descritas, a nivel de Anteproyecto de Urbanización, las obras a acometer con indicación de sus características fundamentes, en esta primera fase de documentación que constituye la Alternativa Técnica.

Se describen las obras, al nivel mencionado de Anteproyecto, cumpliendo lo señalado en el artículo 29.4 de la LRAU:

> *"El Programa describirá las obras de urbanización a realizar y, en su caso, las de edificación, relacionándolas con los compromisos del Urbanizador y expresará, al menos:*
>
> *A) La definición o esquema de la estructura de la urbanización, con diagramas descriptivos de aquellos elementos más significativos o relevantes para determinar su coste total.*
>
> *B) Una memoria de calidades relativa, como mínimo, a las principales obras y elementos de urbanización a ejecutar.*
>
> *C) Los recursos disponibles para los abastecimientos básicos, modo de obtención y financiación.*
>
> *D) Las características básicas de la red de evacuación de aguas que se preve diseñar, indicando su carácter separativo o no; su capacidad de drenaje, cubicándola con el potencial aproximado de efluentes a soportar, tanto pluviales como residuales, ya tengan su origen en el ámbito del Programa o bien en posibles aportes exteriores; punto o puntos de vertido y calidad de éste, en relación con su depuración e impacto ambiental.*

E) La capacidad portante de la red viaria y las directrices para la implantación de los demás servicios de urbanización."

En la siguiente fase documental del Programa, en la Proposición jurídico-económica, se recogerán el resto de determinaciones que señala el artículo 29 de la LRAU, como son la concreción más exhaustiva de las Obras de Urbanización, con evaluación de sus costes, así como los apartados relativos a:

- Plazos
- Responsabilidad del Urbanizador
- Garantías
- Relaciones con los Propietarios
- Relaciones entre el Adjudicatario particular y Administración.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 28 de Enero de 2005
Alcoy 1 de Junio de 2005
EL SECRETARIO,

AJUNTAMENT D'ALCOI Secretaría General

4.- OBJETIVOS.

El artículo 30 de la LRAU señala como objetivos imprescindibles y complementarios de los Programas lo siguiente:

"1. Los Programas deben siempre cubrir los siguientes objetivos imprescindibles:

A) La conexión e integración adecuadas de la nueva urbanización con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes.

B) Suplementar las infraestructuras y espacios públicos o reservas dotacionales en lo necesario para no menguar ni desequilibrar los niveles de calidad, cantidad o capacidad de servicio existentes o deseables.

C) Urbanizar completamente la Unidad o Unidades de Ejecución que constituyan el objeto del Programa y realizar las obras públicas complementarias que se precisen para cumplir lo dispuesto en los apartados anteriores, haciendo todo ello con sujeción a plazos pormenorizados.

D) Obtención gratuita en favor de la Administración de los suelos dotacionales públicos del ámbito de la Actuación.

E) Obtención gratuita en favor de la Administración actuante del aprovechamiento que exceda del 85 por cien de aprovechamiento tipo o porcentaje que legalmente corresponda con destino al patrimonio público de suelo.

El coste de las inversiones necesarias para cumplir estos objetivos es repercutible en la propiedad del terreno.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 28 de Enero de 2005
Alcoy 1 de Junio de 2005
EL SECRETARIO,
AJUNTAMENT D'ALCOY

2. El adjudicatario puede obligarse complementariamente a efectuar aportaciones al patrimonio municipal de suelo, a realizar obras distintas a las mencionadas en el número anterior, a afectar fincas a la construcción con fines sociales -superando las exigencias del Plan General o Especial- o a respetar precios máximos de venta de sus solares."

El presente Programa, cubre perfectamente los objetivos señalados como **imprescindibles** en el artículo citado, y se concretan en las siguientes acciones programadas:

A. Se establece una adecuada conexión e integración de la nueva urbanización con las redes existentes a base de aprovechar parte de las mismas (galerias y canales), delimitar la Unidad de ejecución hasta zonas ya consolidadas y establecer unas ampliaciones del ámbito, expresamente para resolver dichas conexiones, como son las prolongaciones de actuación en las calles Mare de Deu d'Agost, Sant Agustí y Sant Gregori, hasta la calle Sant Tomás, en donde se encuentran las redes de todas las infraestructuras recientemente implantadas.

B. Se suplementan las infraestructuras existentes, remodelando en lo necesario las redes de agua potable y alumbrado público e implantando nuevos servicios como energía eléctrica subteránea, gas, y telecomunicaciones. Asimismo se crean espacios y reservas dotacionales mucho mayores que las actuales. Resultado de estas acciones es el incremento, de forma muy notable, de los niveles de calidad, de la cantidad y la capacidad de los servicios existentes.

C. Se urbaniza completamente la Unidad de Ejecución delimitada, programando la realización de las obras públicas que se precisan para cumplir lo dispuesto en los apartados anteriores, con sujección a unos plazos que se concretarán en la Proposición Jurídico-Económica que seguirá a esta Alternativa Técnica.

D. Se obtiene, gratuitamente, en favor de la Administración, el suelo dotacional previsto en el nuevo P.R.I., que amplia los espacios destinados a calles y plazas.

E. En cuanto a la obtención gratuita a favor de la Administración actuante del excedente del 85% del aprovechamiento tipo o porcentaje que legalmente corresponda, hemos de tener en cuenta lo siguiente:

- En el propio P.R.I. del Casco Antiguo se señala que las Áreas de Reparto serán uniparcelarias por aplicación directa del Art. 63.2 de la LRAU:

  "En defecto de previsión explícita del Plan o si éste así lo dispone, la delimitación de áreas de reparto se presume implícitamente efectuada, por aplicación directa de las siguientes reglas:

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 28 de Enero de 2005
Alcoy 1 de Junio de 2005
EL SECRETARIO,
AJUNTAMENT D'ALCOI Secretaría General

A) Se entenderá que integra un Area de Reparto cada solar o, en su caso, cada parcela de destino privado, junto con el suelo dotacional colindante que le confiere la condición de solar o que sea preciso para dotarle de ella mediante su urbanización.

Cuando la urbanización a que se refiere el párrafo anterior fuera común a varios solares o parcelas, la superficie de suelo dotacional colindante requerida para entender delimitada el área de reparto, será la que, siendo más próxima a dichos solares o parcelas, les corresponda, a cada uno de ellos o ellas, en proporción a su respectivo aprovechamiento objetivo.

B) Los terrenos con destino dotacional público no comprendidos en el apartado anterior podrán ser objeto de transferencia de aprovechamiento urbanístico o de reparcelación en los términos establecidos por esta Ley, a cuyo efecto se considerarán como una única área de reparto cuyo aprovechamiento tipo será el establecido en el artículo 62.1 (último párrafo) del Texto Refundido aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 30 de junio. No obstante, el Plan podrá fijar para ellos un menor aprovechamiento tipo, calculado conforme al artículo siguiente, según el promedio de la ordenación global de los suelos con aprovechamiento urbanístico."

- En esta circunstancia, la LRAU preve, en su artículo 64.4 lo siguiente:

  "Cuando el área de reparto quede establecida por aplicación del artículo 63.2.A), el Plan podrá disponer que el aprovechamiento objetivo total se calcule aplicando a la edificabilidad objetivamente materializable sobre cada parcela un coeficiente reductor, igual o menor que la unidad."

  En nuestro caso, no existe tal coeficiente reductor por lo que el aprovechamiento objetivo total será la edificabilidad objetivamente materializable sobre cada parcela, en función de la ordenanza de aplicación, sin reducción ninguna.

- Al no existir fijado ningún aprovechamiento tipo por el Plan, éste se considera, para cada parcela, igual al que resulta de dividir el aprovechamiento objetivo de cada una por su superficie edificable, resultando coincidentes, obviamente, aprovechamiento objetivo y aprovechamiento subjetivo, lo que nos llega a concluir que no existen excedentes de aprovechamiento y que las cesiones serán las necesarias para completar el suelo dotacional señalado en la nueva ordenación (ampliación y/o nueva implantación de calles y plazas), lo cual se llevará a cabo mediante el oportuna Proyecto de Reparcelación.

El coste de las inversiones necesarias para cumplir los objetivos relatados, se repercutirán en la propiedad de los terrenos incluidos en el ámbito de actuación.

En cuanto a los **objetivos complementarios** a que se refiere el punto del artículo 30 antes enunciado, el presente Programa, en su documento de Proposición Jurídico-Económica que presentará en tiempo y forma, establecerá aquellas obligaciones voluntarias que considere oportunas, y que podrán consistir en alguna o algunas de las siguientes:

- Aportaciones extraordinarias al patrimonio municipal de suelo
- Realización de obras distintas o complementarias a las mencionadas en la descripción de la Urbanización.
- Afección de fincas propias a la construcción con fines sociales.
- Fijación de precios máximos de venta de solares propios.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 28 de Enero de 2005
Alcoy 1 de Junio de 2005
EL SECRETARIO,

AJUNTAMENT D'ALCOI Secretaria General

5.- CÉDULA DE URBANIZACIÓN.

Según el artículo 31 de la LRAU:

"1. La Cédula de Urbanización es el documento que fija, respecto de cada Actuación Integrada, las condiciones mínimas de conexión e integración en su entorno. Será expedida.....

2. Los Planes deberán contar, para su aprobación definitiva municipal, con Cédula de Urbanización relativa a cada una de las Actuaciones Integradas previstas en ellos. Los Programas que desarrollen éstas, antes de ser aprobados, incorporarán a su documentación la correlativa Cédula, cuyas prescripciones se observarán al ejecutarlos.

No obstante, los Municipios de más de 5.000 habitantes pueden aprobar definitivamente, sin Cédula, Estudios de Detalle y, también, Programas que, desarrollando la ordenación ya pormenorizada por el Plan General conforme al artículo 18 y ajustándose a ella, cumplan, además, las condiciones de conexión e integración en el territorio establecidas por dicho Plan en virtud del 17.4."

Este último caso es el que concurre en el presente Programa, por lo que consideramos **innecesaria** la incorporación de la citada Cédula.

6.- DOCUMENTACIÓN DEL PROGRAMA.

Artículo 32 de la LRAU:

"El Programa contendrá los siguientes documentos:

A) Copia de la Cédula de Urbanización o resguardo acreditativo de que ésta se ha solicitado, salvo en los casos en que sea innecesario de acuerdo con esta Ley.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 28 de Enero de 2005
Alcoy 1 de Junio de 2005
EL SECRETARIO,

AJUNTAMENT D'ALCOY Secretaria General

B) *Anteproyecto de Urbanización con los contenidos expresados en el artículo 29.4.*

C) *Si la Administración Local optase por la gestión indirecta del Programa se formalizará en su documentación un convenio urbanístico a suscribir, de una parte, por el adjudicatario particular de la Actuación y, de otra, tanto por la Administración actuante como, en su caso, por aquellas otras que resolvieran asumir compromisos en dicha ejecución. En él se harán constar los compromisos y plazos que asumen la Administración y el Urbanizador, las garantías que éste presta para asegurarlos y las penalizaciones a que se somete por incumplimiento. Cuando se prevea la gestión directa, el convenio se sustituirá por una relación precisa de los compromisos que la Administración urbanizadora adquiere por aprobar el Programa.*

D) *Proposición económico-financiera comprensiva de los siguientes aspectos:*

1) *Desarrollo de las previsiones del artículo 29.9, regulando las relaciones entre el Urbanizador y los propietarios, justificando, en su caso, la disponibilidad de aquél sobre los terrenos de éstos, los acuerdos ya alcanzados con ellos -si los hubiere- y las disposiciones relativas al modo en que será retribuido el Urbanizador.*

2) *Estimación, siquiera sea preliminar y aproximada, de los costes de la obra urbanizadora.*

3) *Proporción o parte de los solares resultantes de la actuación constitutiva de la retribución del Urbanizador, con los índices correctores que procedan respecto a la estimación de costes del ordinal anterior. Cuando la retribución del Urbanizador esté prevista en metálico, se especificará si le corresponde percibir algún recargo sobre la expresada estimación de costes de urbanización, en concepto de beneficio o gastos de gestión.*

4) *Incidencia económica de los compromisos que, en su caso, interese adquirir el Urbanizador para edificar -con fines de interés social- los terrenos que hayan de adjudicársele, tanto en la valoración de éstos, como en su cuantificación y modo de adquisición."*

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 28 de Enero de 2005
Alcoy 1 de Junio de 2005
EL SECRETARIO,

En nuestro caso, dado que el presente documento es una Alternativa Técnica de Programa, solo necesita contener los documentos expresados en los apartados A) y B) anteriores,, tal y como señala el artículo 45 de la LRAU:

> *"Toda persona, sea o no propietaria del terreno, puede solicitar del Alcalde que someta a información pública una alternativa técnica de Programa comprensiva de los documentos expresados en los apartados A) y B) del artículo 32 y, en su caso, acompañada de una propuesta de planeamiento o/y de Proyecto de Urbanización."*

En nuestro caso no es necesaria la Cédula de Urbanización, tal y como se ha justificado en el apartado anterior, por lo que esta Alternativa Técnica consta, aparte de esta **Memoria**, de un **Anteproyecto de Urbanización** y de una **Plan de Reforma Interior** para la modificación del planeamiento.

El resto de documentos expresados en los apartados C) y D) del artículo 32 de la LRAU, se aportarán en la **Propuesta Jurídico-Económica** que se presentará durante los cinco día siguientes al vencimiento del plazo de exposición pública de la presente Alternativa Técnica.

7.- DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.

La delimitación y finalidad de las Unidades de Ejecución vienen definidas en el artículo 33 de la LRAU:

> *"1. Las Unidades de Ejecución son superficies acotadas de terrenos que delimitan el ámbito completo de una Actuación Integrada o de una de sus fases. Se incluirán en la Unidad de Ejecución todas las superficies de destino dotacional precisas para ejecutar la Actuación y, necesariamente, las parcelas edificables que, como consecuencia de ella, se transformen en solares.*
>
> *2. La delimitación de Unidades de Ejecución se contendrá en los Planes y Programas.*
>
> *.....*
>
> *5. El Plan de Reforma Interior incluirá en Unidades de Ejecución todo o parte de su ámbito, según lo dispuesto en el artÝculo 23.2.*
>
> *6. Los Programas podrán redelimitar el ámbito de las Unidades de Ejecución previstas en los restantes Planes adecuándolo a condiciones más idóneas para el desarrollo de la correspondiente Actuación Integrada. A tal fin, podrán extender el ámbito de la Unidad a cuantos terrenos sean necesarios para conectarla a las redes de servicios existentes en el momento de programar la Actuación y a las correlativas parcelas que proceda también abarcar para cumplir lo dispuesto en el número 1, pudiendo incluir suelo urbano cuando sea preciso."*

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 28 de Enero de 2005
Alcoy 1 de Junio de 2005
EL SECRETARIO,
AYUNTAMIENTO DE ALCOY
Secretaría General

En nuestro caso, el P.R.I. del Sector 1 del Casco Antiguo aprobado en Febrero de 2003 incluía parte de su ámbito en la Unidad de Ejecución UE1, de la cual este Programa propone su desarrollo, redelimitando y desglosando el ámbito de la misma y su modificando su ordenación mediante el nuevo P.R.I. que se incluye en esta Alternativa Técnica.

8.- OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Según establece el apartado 4 del artículo 29 de la L.R.A.U., el Programa describirá las obras de urbanización a realizar, relacionándolas con los compromisos del Urbanizador, para lo cual se acompaña un Anexo de Anteproyecto de Urbanización en donde se definen las calidades y características básicas de la urbanización a ejecutar con la precisión necesaria para poder hacer una estimación global del coste de la inversión en obras de urbanización previstas.

Posteriormente, a la adjudicación del Programa, se elaborará el oportuno Proyecto de Urbanización que se someterá a la correspondiente aprobación administrativa y a la previa publicación de ésta en el Diario Oficial de la Generalitat.

9.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO Y ESTADO DE LA EDIFICACIÓN.

La estructura de la propiedad del suelo incluido en el ámbito del Programa está formada por diversas fincas, unas de propiedad municipal, otras de propiedad particular y algunas de ellas en régimen de copropiedad entre Ayuntamiento y particulares.

En cuanto al estado de las edificaciones nos encontramos tanto con solares provinientes de demoliciones efectuadas como con fincas en ruina o deshabitadas, pendientes de demolición, y también con algunas fincas que siguen estando habitadas con mayor o menor grado de deterioro.

En los planos de información anexos se refleja la circunstancia de cada finca en concreto relativa tanto a la propiedad como a su estado físico.

10.- ORDENACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.

La ordenación pormenorizada se señala en el nuevo P.R.I. incluido en esta Alternativa Técnica, justificando en ese documento todo lo relativo a las modificaciones introducidas respecto del P.R.I. del Casco Antiguo aprobado en Febrero de 2003.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 28 de Enero de 2005
Alcoy 1 de Junio de 2005
EL SECRETARIO,

AJUNTAMENT D'ALCOI Secretaría General

11.- DATOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE1.

11.1.- SUPERFICIES.

En el siguiente cuadro se efectúa un desglose comparativo de las superficies existentes en la actualidad, y las que se obtendrán en aplicación de la nueva ordenación propuesta por el P.R.I. y desarrollada/modificada por el presente Programa.

Superficies en m2.:

	Actual			Según nueva ordenación		
	UE1-A	UE1-B	TOTAL	UE1-A	UE1-B	TOTAL
Uso lucrativo residencial	4.906,06	2.246,89	7.152,95	3.751,86	2.081,22	5.833,08
Espacios libres	194,82		194,82	943,41		943,41
Viario	1.473,68	651,91	2.125,59	1.879,29	817,58	2.696,87
Supeficie total UE1	**6.574,56**	**2.898,80**	**9.473,36**	**6.574,56**	**2.898,80**	**9.473,36**

11.2.- ORDENANZAS DE APLICACIÓN.

Son las correspondientes al mencionado P.R.I. Sector 1 Casco Antiguo de Alcoi, y de ella, se extraen los siguientes condicionantes que interesan al presente Programa para el cálculo de edificabilidades:

ALTURA DE LOS EDIFICIOS

En función del ancho de calle:

orden	anchura (m.)	altura cornisa (m.)	plantas (estimación)
Segundo	4,50 a menos de 12,00	15,00	cinco
Tercero	menos de 4,50	12,00	cuatro

En plazas, la altura será la que corresponda a la calle de mayor orden que confluya en la misma.
En solares de esquina a calles de distinto orden se podrá mantener la altura de la calle de mayor orden hasta una profundidad de 15 metros a partir de la arista del chaflán.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 28 de Enero de 2005
Alcoy 1 de Junio de 2005
EL SECRETARIO,
AJUNTAMENT D'ALCOI Secretaria General

11.3.- APROVECHAMIENTO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

En esta U.E. se ha calcula el aprovechamiento objetivo total aplicando al suelo con aprovechamiento lucrativo el índice de 4 ó 5 plantas de edificabilidad, en aplicación de las Ordenanzas antes nombradas, teniendo en cuenta lo expuesto sobre las plazas y los arrastres de alturas en solares de esquina.

Aplicando este sistema a las superficies reales, obtendremos la superficie de techo máxima edificable, así como los índices de cesión y de aprovechamiento que se exponen en los siguientes cuadros:

	UE1-A		UE1-B		TOTAL	
	m2. Suelo	m2. Techo	m2. Suelo	m2. Techo	m2. Suelo	m2. Techo
USOS LUCRATIVOS						
residencial 5 plantas	2.987,29	14.936,45	2.081,22	10.406,10	5.068,51	25.342,55
residencial 4 plantas	764,57	3.058,28	0,00	0,00	764,57	3.058,28
TOTAL	**3.751,86**	**17.994,73**	**2.081,22**	**10.406,10**	**5.833,08**	**28.400,83**
USOS DOTACIONALES						
Espacios libres	943,41		0,00		943,41	
Viario	1.879,29		817,58		2.696,87	
TOTAL	**2.822,70**		**817,58**		**3.640,28**	
TOTALES	**6.574,56**	**17.994,73**	**2.898,80**	**10.406,10**	**9.473,36**	**28.400,83**

	UE1-A	UE1-B	TOTAL
Porcentaje teorico de cesión de suelo	42,93%	28,20%	38,43%
Suelo dotacional que falta ceder	1.154,20	165,67	1.319,87
Porcentaje real de cesión de suelo	23,53%	7,37%	18,45%
Aprovechamiento de la unidad m2/m2.	2,7370	3,5898	2,9980

En una primera estimación, atendiendo a la Propuesta de Edificación y de Usos indicada en los planos anexos a esta Alternativa Técnica, podríamos desglosar la superficie total edificable en los siguientes usos:

	UE1-A	UE1-B	TOTAL
Uso público dotacional (Docente y otros), en edificios exclusivos o mixtos (m2):	4.300	0	4.300
Viviendas en plantas entresuelo y altas (unidades):	118	82	200
Locales comerciales en planta baja (m2):	700	1.300	2.000
Garajes para automóviles en dos sótanos (plazas):	193	107	300

Alcoy, Enero de 2005

EL PROPONENTE:

Fdo: Julio Latorre Ruiz
en representación de JUANANSER, S.L.

EL ARQUITECTO:

fdo. José Luis Esteve Ponsoda

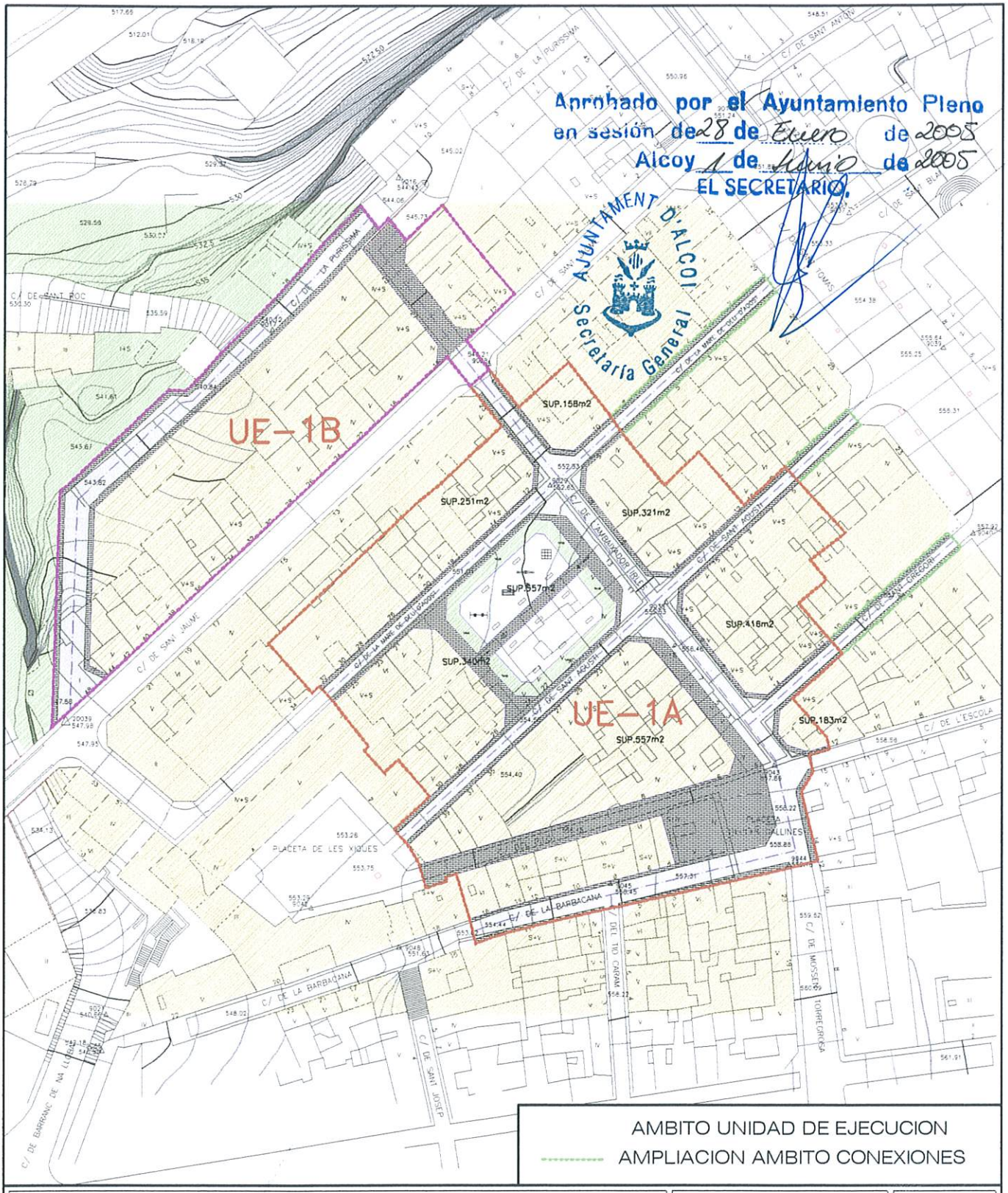
Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 28 de Enero de 2005
Alcoy 1 de Junio de 2005
EL SECRETARIO,

AJUNTAMENT D'ALCOI
Secretaría General

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 28 de Enero de 2005
Alcoy 1 de Junio de 2005
EL SECRETARIO,

AJUNTAMENT D'ALCOI
Secretaría General

PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN



Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 28 de Enero de 2005
Alcoy 1 de Marzo de 2005
EL SECRETARIO,

AMBITO UNIDAD DE EJECUCION
AMPLIACION AMBITO CONEXIONES

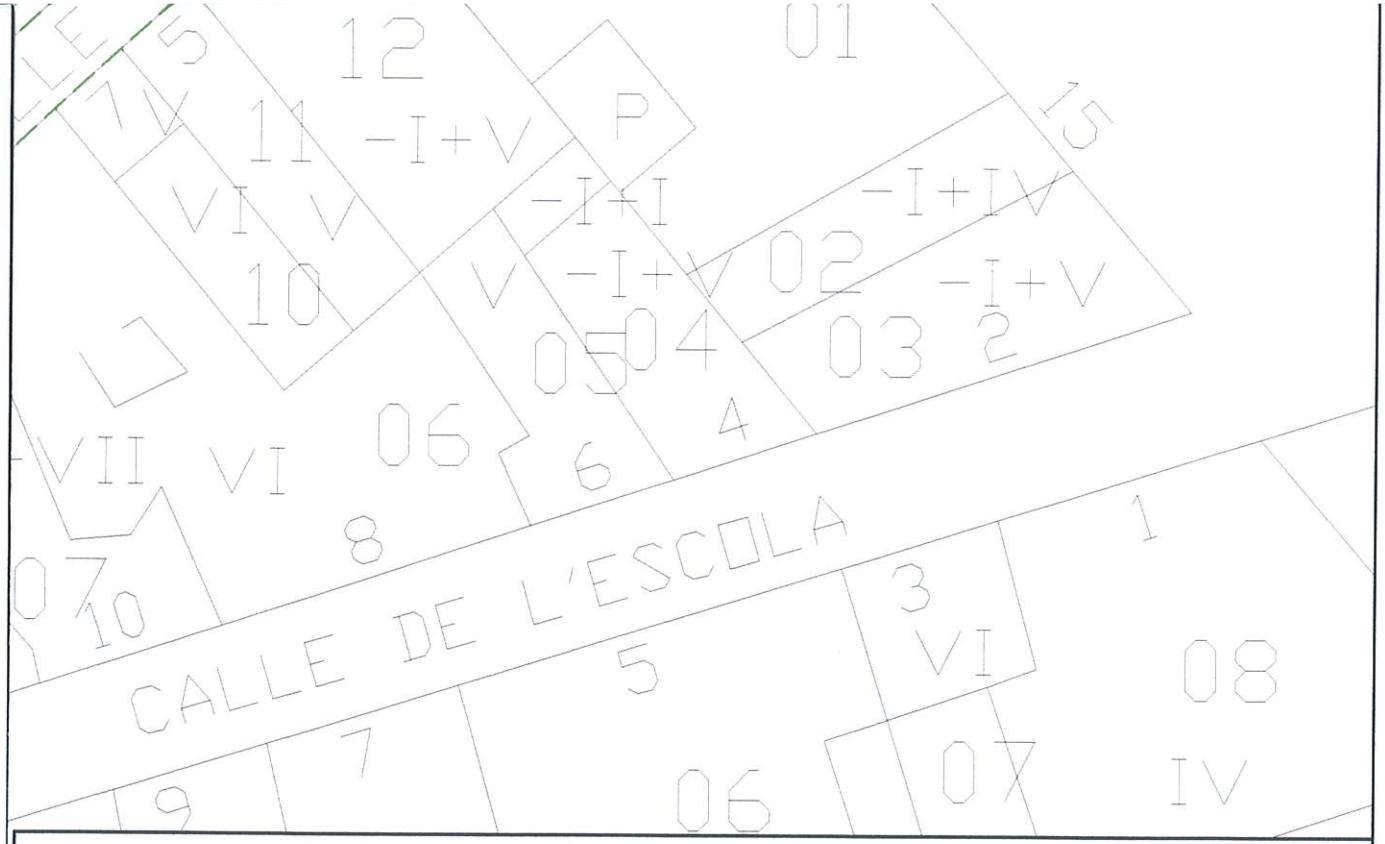
P.D.A.I.UNIDAD DE EJECUCION UE1 DEL CASCO ANTIGUO DE ALCOI	EMPLAZAMIENTO	EXPEDIENTE
	ALCOI	953

LA PROPIEDAD	EL ARQUITECTO	
JUANANSER, S.L.	JOSE L. ESTEVE PONSODA	Jose Luis Esteve Arquitecto S.L. JLE ARQ

PLANO

SITUACION Y DELIMITACION

DIBUJ.	COMP.	S.A.	S.P.	CAD	FECHA	ESCALA	Nº
G.					ENERO 2.005	1:1000	11



Ambito
UE1-A

Ambito
AMPLIACION CONEXIONES UE1-A

Ambito
UE1-B

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 28 de Enero de 2005
Alcoy 1 de Julio de 2005
EL SECRETARIO

AJUNTAMENT D'ALCOI
Secretaría General

PROPIEDADES PUBLICAS

PROPIEDADES MIXTAS (p/publicas y p/privadas)

PROPIEDADES PRIVADAS

PROPIEDADES DESCONOCIDAS

P.D.A.I. UNIDAD DE EJECUCION UE1 DEL CASCO ANTIGUO DE ALCOI	EMPLAZAMIENTO	EXPEDIENTE
	ALCOI	953

LA PROPIEDAD	EL ARQUITECTO	Jose Luis Esteve Arquitecto S.L.
JUANANSER, S.L.	JOSE L. ESTEVE PONSODA	JLE ARQ

PLANO

ESTRUCTURA DE PROPIEDAD S/ CATASTRO

DIBUJ.	COMP.	S.A.	S.P.	CAD	FECHA	ESCALA	Nº
G.					ENERO 2.005	1:250 / 1:500 (A1) (A3)	12

Ambito UE1-A

Ambito AMPLIACION CONEXIONES UE1-A

Ambito UE1-B

SOLAR

EDIFICIO RUINOSO O DESHABITADO

EDIFICIO HABITADO

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 28 de Enero de 2005
Alcoy 1 de Junio de 2005
EL SECRETARIO,

AJUNTAMENT D'ALCOI
Secretaría General

P.D.A.I. UNIDAD DE EJECUCION UE1 DEL CASCO ANTIGUO DE ALCOI

EMPLAZAMIENTO	EXPEDIENTE
ALCOI	953

LA PROPIEDAD
JUANANSER, S.L.

EL ARQUITECTO
JOSE L. ESTEVE PONSODA

Jose Luis Esteve Arquitecto S.L.
JLE ARQ

PLANO

ESTADO ACTUAL DE LA EDIFICACION

DIBUJ.	COMP.	S.A.	S.P.	CAD	FECHA	ESCALA	Nº
G.					ENERO 2.005	1:250 / 1:500 (A1) / (A3)	I 3

Ambito
UE1-A

Ambito
AMPLIACION CONEXIONES UE1-A

Ambito
UE1-B

MANZANAS EDIFICABLES

ZONA VERDE

PAVIMENTO PEATONAL

PAVIMENTO CALZADA

8.15 ANCHO CALLES EN METROS

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 28 de Enero de 2005
Alcoy 1 de Junio de 2005
EL SECRETARIO,

AJUNTAMENT D'ALCOI
Secretaría General

P.D.A.I. UNIDAD DE EJECUCION UE1 DEL CASCO ANTIGUO DE ALCOI

EMPLAZAMIENTO	EXPEDIENTE
ALCOI	953

LA PROPIEDAD	EL ARQUITECTO
JUANANSER, S.L.	JOSE L. ESTEVE PONSODA

Jose Luis Esteve Arquitecto S.L.

PLANO

DELIMITACION Y ORDENACION GENERAL

DIBUJ.	COMP.	S.A.	S.P.	CAD	FECHA	ESCALA	Nº
G.					ENERO 2.005	1:250 / 1:500 (A1) / (A3)	01

Ambito	UE1-A	———	SUP=9473.36m2
Ambito	AMPLIACION CONEXIONES UE1-A	———	SUP=303.32m2
Ambito	UE1-B		

MANZANAS EDIFICABLES

ZONA VERDE

PAVIMENTO PEATONAL

PAVIMENTO CALZADA

8.15 ANCHO CALLES EN METROS

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 28 de Enero de 2005
Alcoy 1 de Junio de 2005
EL SECRETARIO,

AJUNTAMENT D'ALCOI
Secretaría General

P.D.A.I. UNIDAD DE EJECUCION UE1 DEL CASCO ANTIGUO DE ALCOI

EMPLAZAMIENTO	EXPEDIENTE
ALCOI	953

LA PROPIEDAD
JUANANSER, S.L.

EL ARQUITECTO
JOSE L. ESTEVE PONSODA

Jose Luis Esteve Arquitecto S.L.

PLANO

CALCULO DE SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES

DIBUJ.	COMP.	S.A.	S.P.	CAD	FECHA	ESCALA	Nº
G.					ENERO 2.005	1:250 / 1:500 (A1) / (A3)	02

Ambito	UE1-A
Ambito	AMPLIACION CONEXIONES UE1-A
Ambito	UE1-B
	LINEA FACHADA
	ALERO CUBIERTA
15	Nº DE EDIFICIO
8.15	ANCHO CALLES EN METROS
1 542	PUNTO REFERENCIA / COTA DE NIVEL

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 28 de Enero de 2005
Alcoy 1 de Junio de 2005
EL SECRETARIO,

AJUNTAMENT D'ALCOI
Secretaría General

P.D.A.I. UNIDAD DE EJECUCION UE1 DEL CASCO ANTIGUO DE ALCOI

EMPLAZAMIENTO	EXPEDIENTE
ALCOI	953

LA PROPIEDAD	EL ARQUITECTO
JUANANSER, S.L.	JOSE L. ESTEVE PONSODA

Jose Luis Esteve Arquitecto S.L.

PLANO

PROPUESTA DE EDIFICACION

DIBUJ.	COMP.	S.A.	S.P.	CAD	FECHA	ESCALA	Nº
G.					ENERO 2.005	1:250 / 1:500 (A1) / (A3)	03

Ambito
UE1-A

Ambito
AMPLIACION CONEXIONES UE1-A

Ambito
UE1-B

EDIFICIOS

RESERVA EDIFICACION DE USO PUBLICO

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 28 de Enero de 2005
Alcoy 1 de Junio de 2005
EL SECRETARIO,

AJUNTAMENT D'ALCOI
Secretaría General

Nº EDIFICIO	SUP.CONSTR.APROX.
23	784.48m2
17	1886.65m2
P/13+P/14	1192.6m2
Planta Baja de: 9+10+11	537.52m2

P.D.A.I. UNIDAD DE EJECUCION UE1 DEL CASCO ANTIGUO DE ALCOI

EMPLAZAMIENTO	EXPEDIENTE
ALCOI	953

LA PROPIEDAD
JUANANSER, S.L.

EL ARQUITECTO
JOSE L. ESTEVE PONSODA

Jose Luis Esteve Arquitecto S.L.
JLE ARQ

PLANO

PROPUESTA DE USOS

DIBUJ.	COMP.	S.A.	S.P.	CAD	FECHA	ESCALA	Nº
G.					ENERO 2.005	1:250 / 1:500 (A1) / (A3)	04

JOSE LUIS ESTEVE ARQUITECTO, S.L.

San Isidro, 17
03803 Alcoy (Alicante)
Teléfono/Fax 96-5332747

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 28 de Enero de 2005
Alcoy 1 de Junio de 2005
EL SECRETARIO,

AJUNTAMENT D'ALCOI
Secretaría General

ALTERNATIVA TÉCNICA

DOCUMENTO 2

ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN

(DOCUMENTO REFUNDIDO Y ADAPTADO A LOS ACUERDOS DEL AYUNTAMIENTO PLENO DE 24 SEPTIEMBRE 2004 Y 28 ENERO 2005)

PROGRAMA PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-1 DEL CASCO ANTIGUO DE ALCOI

PROPONENTE: **JUANANSER, S.L.**

FECHA: **ENERO 2.005**

REF. 953

PROGRAMA PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-1 DEL CASCO ANTIGUO DE ALCOI

ALTERNATIVA TÉCNICA

DOCUMENTO 2 - ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN.

INDICE

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 28 de Enero de 2005
Alcoy 1 de Junio de 2005
EL SECRETARIO,
AJUNTAMENT D'ALCOI Secretaría General

MEMORIA

1. ANTECEDENTES. CONTENIDO Y OBJETO
2. ESTADO ACTUAL
3. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS.
4. CARACTERÍSTICAS DEL SISTEMA VIARIO.

PLANOS

Nª		TITULO	ESCALA
A	1	ESTADO ACTUAL PAVIMENTACIONES Y DEMOLICIONES A EFECTUAR	1/250
A	2	GALERIAS DE SERVICIO Y ALCANTARILLADO (ESTADO ACTUAL)	1/250
A	3	GALERIAS DE SERVICIO Y ALCANTARILLADO (ESTADO REFORMADO)	1/250
A	4	NUEVAS PAVIMENTACIONES	1/250
A	5	RED DE AGUA POTABLE	1/250
A	6	RED DE ALUMBRADO PÚBLICO	1/250
A	7	RED DE INSTALACIÓN ELÉCTRICA BT/MT	1/250
A	8	RED DE TELECOMUNICACIONES (TELEFONCA)	1/250
A	9	RED DE TELECOMUNICACIONES (ONO)	1/250
A	10	RED DE INSTALACIÓN DE GAS	1/250
A	11	SECCIONES TRANSVERSALES (ESTADO ACTUAL)	1/25
A	12	SECCIONES TRANSVERSALES (ESTADO REFORMADO)	1/25

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 28 de Enero de 2005
Alcoy 1 de Junio de 2005
EL SECRETARIO,

AJUNTAMENT D'ALCOI
Secretaría General

MEMORIA

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 28 de Enero de 2005
Alcoy 1 de Junio de 2005
EL SECRETARIO,
AJUNTAMENT D'ALCOY Secretaría General

1.- ANTECEDENTES. CONTENIDO Y OBJETO.

El presente Anteproyecto forma parte integrante de la Alternativa Técnica del Programa para el Desarrollo de la Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución UE-1 correspondiente al Plan de Reforma Interior del Sector 1 del Casco Antiguo de Alcoy.

Sus contenidos y objeto se ajustan a lo señalado en el artículo 29.4 de la L.R.A.U,

2.- ESTADO ACTUAL

En lo que afecta al presente Anteproyecto, en el ámbito del mismo nos encontramos con un trazado actual de viales y definición de manzanas edificables las cuales sufren modificaciones por cuanto se produce un "esponjamiento" de la trama urbana, configurando una nueva plaza urbana, una ampliación de otra existente (plaçeta de les Gallines), un ensachamiento de una calle (Embaixador Irles) y el trazado de chaflanes en todos los solares de esquina del ámbito. Todo esto llevará aparejado la demolición de todos los edificios que interfieran con el nuevo trazado planteado, con cargo a las obras de la propia urbanización.

En cuanto a infraestructuras, se conservará la galeria y canal centrales existentes por donde discurre la red de agua potable y la de alumbrado público, así como la red de saneamiento en profundidad, consistente en un colector unitario que recoge tanto aguas pluviales como residuales.

Las pavimentaciones actuales son a base de aceras de baldosas de mármol sobre solera de hormigón, rígolas de piezas de hierro fundido y calzadas con adoquines de piedra basáltica sentado con mortero sobre solera de hormigón. Todas estas pavimentaciones habrán que demolerse para poder implantar las redes de los nuevos servicios que se pretenden

3.- CARACTERISTICAS BÁSICAS DE LAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS.

AGUA POTABLE Y ALUMBRADO

Como ya se ha dicho, se conservarán las redes existentes de agua potable y alumbrado, sin embargo, se ejecutarán nuevas acometidas domiciliarias de agua potable para los edificios que se conservan y en previsión de los nuevos edificios que puedan construirse en los solares actuales y en los que pueden obtenerse por demoliciones futuras. Asimismo se ejecutarán nuevos puntos de alumbrado con luminarias adosadas a fachada o sobre posteletes en los solares libres que luego se trasladarán a las fachadas correspondientes.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 28 de Enero de 2005
Alcoy 1 de Junio de 2005
EL SECRETARIO,
AYUNTAMIENTO DE ALCOY
Secretaría General

RED DE EVACUACIÓN DE AGUAS PLUVIALES

Se parte de la premisa de establecer un sistema separativo exclusivo para la evacuación de aguas pluviales, que forma parte de un plan de actuación amplio que trata de implantar dicho sistema en toda la Ciudad, con incorporaciones progresivas de todas las actuaciones urbanísticas que se produzcan, a este sistema.

De este modo y dado que existe la galeria central antes comentada y no hay posibilidad de cruces, se proyectan dos colectores paralelos a ambos lados de la calzada, que recogerán las aguas de los imbornales de las calles y las aguas procedentes de los edificios, siempre que éstos dispongan también de un sistema separativo de evacuación, total o parcialmente.

Estos colectores se conectarán, provisionalmente, a la red actual unitaria en los puntos más bajos del ámbito, para que, en un futuro puedan conectarse con la red general separativa.

RED DE INSTALACIÓN ELÉCTRICA.

Se dispondrá, de acuerdo con la Compañia Sumistradora de energía eléctrica, de un sistema de lineas enterradas, a fin de eliminar totalmente los tendidos aéreos por cubiertas y fachadas. Se prevén dos Centros de Transformación que se alimentarán mediante una linea de Media Tensión con origen el la que discurre por la calle Santo Tomás, de los que nacerán las redes en Baja Tensión que suministarán energía a todos los edificios a construir en la zona.

Estas líneas estarán constituidas por conductores enterrados sobre lechos de arena y tubos de reserva para el tendido de líneas futuras.

RED DE TELECOMUNICACIONES

Se implantarán redes para las Compañías Telefónica y Ono, actuales concesionarias de redes públicas de telecomunicación en la Ciudad, mediante acuerdos con las mismas y consistirán en una serie de "prismas" de hormigón enterrados que alojarán canalizaciones para el tendido actual o futuro de sus cableados, con los preceptivos registros y acometidas domiciliarias necesarias.

RED DE SUMINISTRO DE GAS NATURAL

Al igual que los servicios anteriores, se efectúa una previsión de canalizaciones enterradas para distribución de gas natural, consistente en una doble tubería, por ambos lados de la calle, bajo las aceras, para acometidas directas a los edificios, en evitación de cruces de muy dificil ejecución dada la existencia de la galería central de agua y alumbrado y las características que debe reunir la instalación de gas.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 28 de Enero de 2005
Alcoy 1 de Junio de 2005
EL SECRETARIO,

4.- CARACTERISTICAS DEL SISTEMA VIARIO.

En general se mantiene el carácter de la zona en cuanto que, debido a la estrechez de sus calles, el tráfico rodado está fuertemente restringido, potenciándose por el contrario la circulación peatonal.

De este modo se crea una jerarquía vial que establece tres tipos de calle:

1. Unas calles repartidoras de trafico rodado y enlace con el resto del Casco como son Embaixador Irles y Barbacana que se definen de forma convencional con bordillos elevados separadores de calzada y acera.

2. Unas calles con un tránsito rodado muy restringido, solo de servicio a los propios edificios o de emergencia, donde su uso sea eminentemente peatonal, con bordillos enterrados nivelando acera y calzada aunque con distintos materiales de pavimentación superficial.

3. Una calle estrictamente peatonal, El Piló, concebido como una prolongación de la plaçeta de les Gallines, ampliada y remodelada para crear un espacio estancial peatonal que, junto con la plaza de nueva creación en el centro del ámbito configuran y articulan los itinerarios peatonales de toda la zona. Su tratamiento es unitario, con material de pavimentación propio y exclusivo de acera.

Los materiales empleados para estas pavimentaciones son lo siguientes:

A. En aceras, baldosas de granito nacional de 5 cm. de espesor sentados con mortero sobre solera de hormigón de 12 cm., previa compactación de base de zahorras de 25 cm.

B. Bordillos también de granito nacional de 50x20x12 cm., sentados sobre base de hormigón lineal.

C. Calzadas con adoquines de hormigón de superficie basáltica, de 6 cm. de espesor, compactados sobre lecho de arena y sobre solera de hormigón armado de 20 cm. de espesor, previa base de zahorras compactadas de 25 cm. de espesor.

Alcoy, Enero de 2005

EL PROPONENTE:

Fdo: Julio Latorre Ruiz
en representación de JUANANSER, S.L.

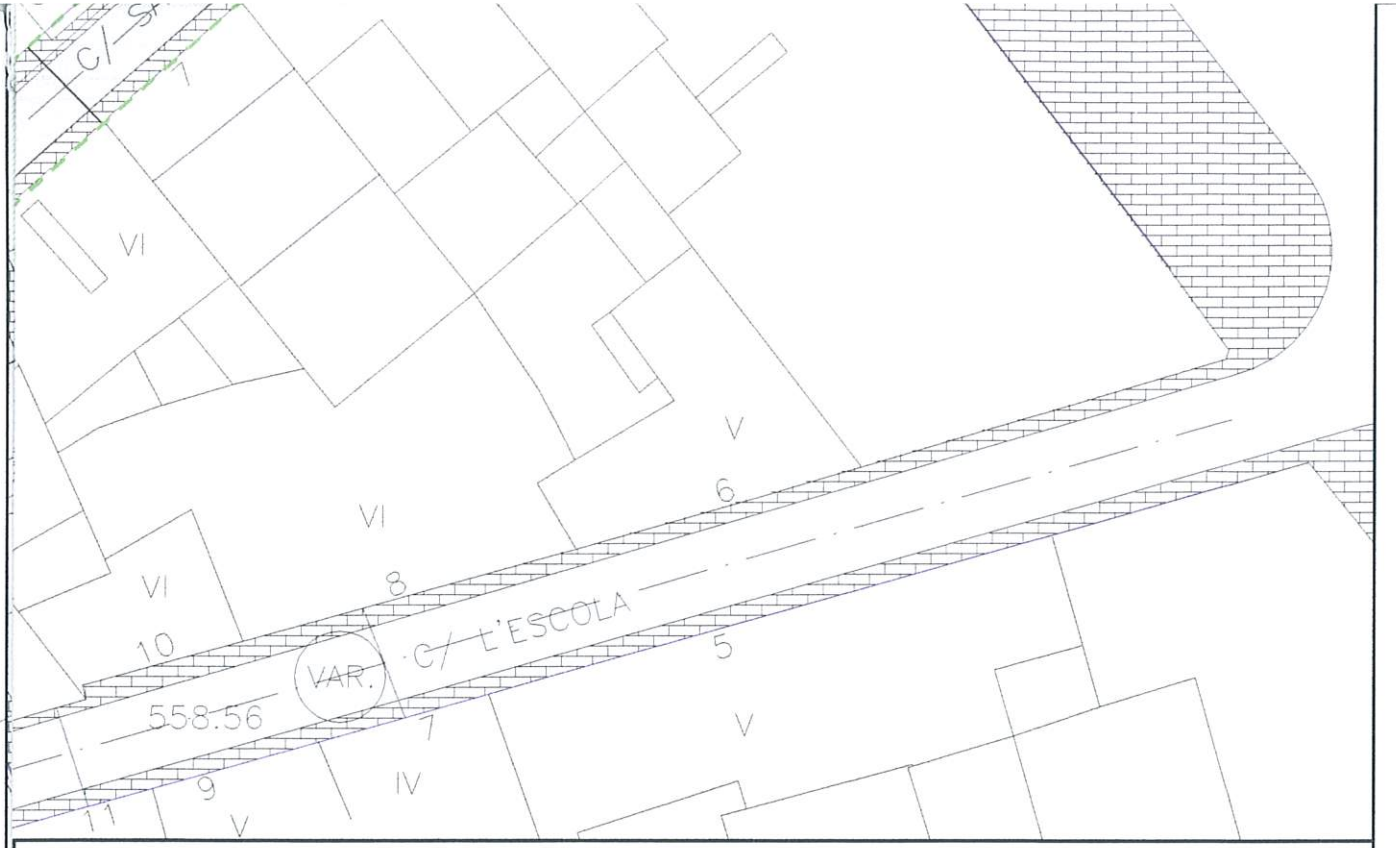
EL ARQUITECTO:

fdo. José Luis Esteve Ponsoda

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 28 de Enero de 2005
Alcoy 1 de Junio de 2005
EL SECRETARIO,

AJUNTAMENT D'ALCOI
Secretaría General

PLANOS



Ambito
UE1-A

Ambito
AMPLIACION CONEXIONES UE1-A

Ambito
UE1-B

MANZANAS EDIFICABLES

ZONA VERDE

PAVIMENTO PEATONAL

PAVIMENTO CALZADA

EDIFICIOS A DEMOLER

EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION A CONSERVAR / REHABILITAR

8.15 ANCHO CALLES EN METROS

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 28 de Enero de 2005
Alcoy 1 de Junio de 2005
EL SECRETARIO,

AJUNTAMENT D'ALCOI
Secretaría General

P.D.A.I. UNIDAD DE EJECUCION UE1 DEL CASCO ANTIGUO DE ALCOI

EMPLAZAMIENTO	EXPEDIENTE
ALCOI	953

LA PROPIEDAD	EL ARQUITECTO
JUANANSER, S.L.	JOSE L. ESTEVE PONSODA

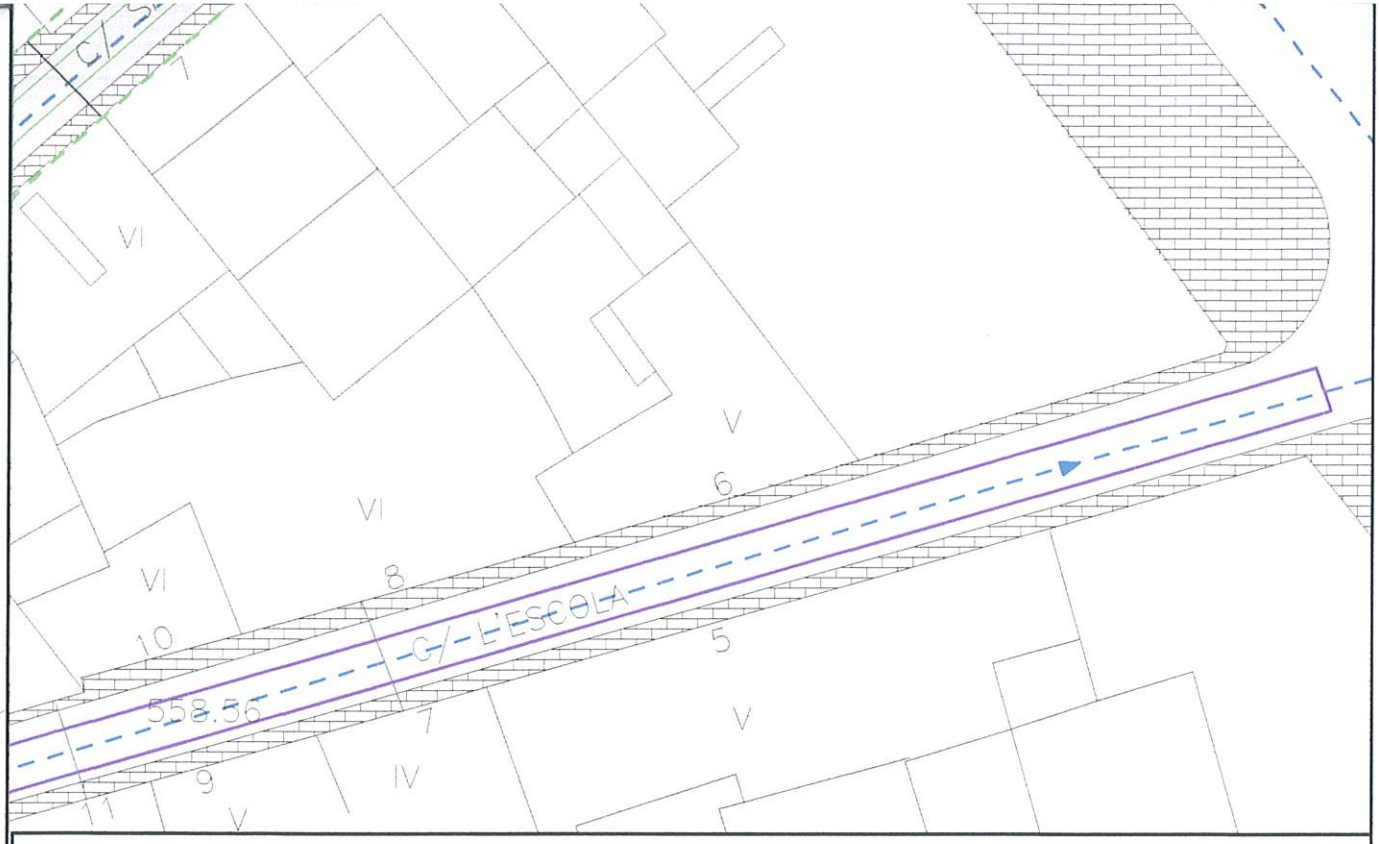
Jose Luis Esteve Arquitecto S.L.

PLANO

ANTEPROYECTO DE URBANIZACION

ESTADO ACTUAL PAVIMENTACIONES Y DEMOLICIONES A EFECTUAR

DIBUJ.	COMP.	S.A.	S.P.	CAD	FECHA	ESCALA	Nº
G.					ENERO 2.005	1:250 / 1:500 (A1) / (A3)	A1



Ambito UE1-A

Ambito AMPLIACION CONEXIONES UE1-A

Ambito UE1-B

MANZANAS EDIFICABLES

ZONA VERDE

PAVIMENTO PEATONAL

PAVIMENTO CALZADA

GALERIAS DE SERVICIO

CANAL DE SERVICIO

ALCANTARILLADO Y DIRECCION AGUAS

POZO DE REGISTRO

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 28 de Enero de 2005
Alcoy 1 de Junio de 2005
EL SECRETARIO.

AJUNTAMENT D'ALCOI Secretaría General

P.D.A.I. UNIDAD DE EJECUCION UE1 DEL CASCO ANTIGUO DE ALCOI	EMPLAZAMIENTO	EXPEDIENTE
	ALCOI	953

LA PROPIEDAD	EL ARQUITECTO	Jose Luis Esteve Arquitecto S.L.
JUANANSER, S.L.	JOSE L. ESTEVE PONSODA	JLE ARQ

PLANO

ANTEPROYECTO DE URBANIZACION

GALERIAS DE SERVICIO Y ALCANTARILLADO (ESTADO ACTUAL)

DIBUJ.	COMP.	S.A.	S.P.	CAD	FECHA	ESCALA	Nº
G.					ENERO 2.005	1:250 / 1:500 (A1) / (A3)	A2

Ambito UE1-A

Ambito AMPLIACION CONEXIONES UE1-A

Ambito UE1-B

MANZANAS EDIFICABLES

ZONA VERDE

PAVIMENTO PEATONAL

PAVIMENTO CALZADA

GALERIAS DE SERVICIO

CANAL DE SERVICIO

ALCANTARILLADO Y DIRECCION AGUAS

POZO DE REGISTRO

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 28 de Enero de 2005
Alcoy 1 de Junio de 2005
EL SECRETARIO,

AJUNTAMENT D'ALCOI
Secretaría General

P.D.A.I. UNIDAD DE EJECUCION UE1 DEL CASCO ANTIGUO DE ALCOI	EMPLAZAMIENTO	EXPEDIENTE
	ALCOI	953

LA PROPIEDAD	EL ARQUITECTO	Jose Luis Esteve Arquitecto S.L.
JUANANSER, S.L.	JOSE L. ESTEVE PONSODA	JLE ARQ

PLANO

ANTEPROYECTO DE URBANIZACION

GALERIAS DE SERVICIO Y ALCANTARILLADO (ESTADO REFORMADO)

DIBUJ.	COMP.	S.A.	S.P.	CAD	FECHA	ESCALA	Nº
G.					ENERO 2.005	1:250 / 1:500 (A1) / (A3)	A3

Ambito UE1-A

Ambito AMPLIACION CONEXIONES UE1-A

Ambito UE1-B

MANZANAS EDIFICABLES

ZONA VERDE

PAVIMENTO PEATONAL (BALDOSAS GRANITO)

PAVIMENTO CALZADA (ADOQUIN HORMIGON BASALTICO)

8.15 ANCHO CALLES EN METROS

1	542

PUNTO REFERENCIA / COTA DE NIVEL

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 28 de Enero de 2005
Alcoy 1 de Junio de 2005
EL SECRETARIO,

AJUNTAMENT D'ALCOI
Secretaria General

P.D.A.I. UNIDAD DE EJECUCION UE1 DEL CASCO ANTIGUO DE ALCOI

EMPLAZAMIENTO	EXPEDIENTE
ALCOI	953

LA PROPIEDAD	EL ARQUITECTO
JUANANSER, S.L.	JOSE L. ESTEVE PONSODA

Jose Luis Esteve Arquitecto S.L.

PLANO

ANTEPROYECTO DE URBANIZACION

NUEVAS PAVIMENTACIONES

DIBUJ.	COMP.	S.A.	S.P.	CAD	FECHA	ESCALA	Nº
G.					ENERO 2.005	1:250 / 1:500 (A1) / (A3)	A4

Ambito
UE1-A

Ambito
AMPLIACION CONEXIONES UE1-A

Ambito
UE1-B

MANZANAS EDIFICABLES

ZONA VERDE

PAVIMENTO PEATONAL (BALDOSAS GRANITO)

PAVIMENTO CALZADA (ADOQUIN HORMIGON BASALTICO)

RED AGUA POTABLE (Existente)
RED AGUA POTABLE (Nueva Ejecucion)

RED DE ALUMBRADO (Existente)
RED DE ALUMBRADO (Nueva Ejecucion)
RED ENERGIA ELECTRICA (Baja Tension)
RED ENERGIA ELECTRICA (Media Tension)
RED DE TELEFONIA (Nueva Ejecucion)
RED DE ONO (Nueva Ejecucion)
RED DE GAS (Nueva Ejecucion)

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 28 de Enero de 2005
Alcoy 1 de Junio de 2005
EL SECRETARIO,

AJUNTAMENT D'ALCOI
Secretaria General

P.D.A.I. UNIDAD DE EJECUCION UE1 DEL CASCO ANTIGUO DE ALCOI	EMPLAZAMIENTO	EXPEDIENTE
	ALCOI	953

LA PROPIEDAD	EL ARQUITECTO	Jose Luis Esteve Arquitecto S.L.
JUANANSER, S.L.	JOSE L. ESTEVE PONSODA	JLE ARQ

PLANO

ANTEPROYECTO DE URBANIZACION

RED AGUA POTABLE

DIBUJ.	COMP.	S.A.	S.P.	CAD	FECHA	ESCALA	Nº
G.					ENERO 2.005	1:250 / 1:500 (A1) / (A3)	A5

Ambito
UE1-A

Ambito
AMPLIACION CONEXIONES UE1-A

Ambito
UE1-B

MANZANAS EDIFICABLES

ZONA VERDE

PAVIMENTO PEATONAL (BALDOSAS GRANITO)

PAVIMENTO CALZADA (ADOQUIN HORMIGON BASALTICO)

RED DE ALUMBRADO (Existente)
RED DE ALUMBRADO (Nueva Ejecucion)

LUMINARIAS ALBANY-2 150W S.A.P.

DE BRAZO MURAL EXISTENTES, A REUBICAR

DE BRAZO MURAL DE NUEVA EJECUCION

DE COLUMNA DE NUEVA EJECUCION

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 28 de Enero de 2005
Alcoy 1 de Junio de 2005
EL SECRETARIO,

AYUNTAMENT D'ALCOI
Secretaría General

P.D.A.I. UNIDAD DE EJECUCION UE1 DEL CASCO ANTIGUO DE ALCOI

EMPLAZAMIENTO	EXPEDIENTE
ALCOI	953

LA PROPIEDAD
JUANANSER, S.L.

EL ARQUITECTO
JOSE L. ESTEVE PONSODA

Jose Luis Esteve Arquitecto S.L.

PLANO
ANTEPROYECTO DE URBANIZACION

RED ALUMBRADO PUBLICO

DIBUJ.	COMP.	S.A.	S.P.	CAD	FECHA	ESCALA	Nº
G.					ENERO 2.005	1:250 / 1:500 (A1) / (A3)	A6

Ambito
UE1-A

Ambito
AMPLIACION CONEXIONES UE1-A

Ambito
UE1-B

MANZANAS EDIFICABLES

ZONA VERDE

PAVIMENTO PEATONAL (BALDOSAS GRANITO)

PAVIMENTO CALZADA (ADOQUIN HORMIGON BASALTICO)

RED AGUA POTABLE (Existente)
RED AGUA POTABLE (Nueva Ejecucion)

RED DE ALUMBRADO (Existente)
RED DE ALUMBRADO (Nueva Ejecucion)

RED ENERGIA ELECTRICA (Baja Tension)
RED ENERGIA ELECTRICA (Media Tension)

Entronques con red existente

RED DE TELEFONIA (Nueva Ejecucion)
RED DE ONO (Nueva Ejecucion)
RED DE GAS (Nueva Ejecucion)

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 28 de Enero de 2005
Alcoy 1 de Junio de 2005
EL SECRETARIO,

AJUNTAMENT D'ALCOI
Secretaria General

P.D.A.I. UNIDAD DE EJECUCION UE1 DEL CASCO ANTIGUO DE ALCOI	EMPLAZAMIENTO	EXPEDIENTE
	ALCOI	953

LA PROPIEDAD	EL ARQUITECTO	Jose Luis Esteve Arquitecto S.L.
JUANANSER, S.L.	JOSE L. ESTEVE PONSODA	JLE ARQ

PLANO

ANTEPROYECTO DE URBANIZACION

RED DE INSTALACION ELECTRICA B.T./ M.T.

DIBUJ.	COMP.	S.A.	S.P.	CAD	FECHA	ESCALA	Nº
G.					ENERO 2.005	1:250 / 1:500 (A1) / (A3)	A7

Ambito
UE1-A

Ambito
AMPLIACION CONEXIONES UE1-A

Ambito
UE1-B

MANZANAS EDIFICABLES

ZONA VERDE

PAVIMENTO PEATONAL (BALDOSAS GRANITO)

PAVIMENTO CALZADA (ADOQUIN HORMIGON BASALTICO)

RED AGUA POTABLE (Existente)
RED AGUA POTABLE (Nueva Ejecucion)
RED DE ALUMBRADO (Existente)
RED DE ALUMBRADO (Nueva Ejecucion)
RED ENERGIA ELECTRICA (Baja Tension)
RED ENERGIA ELECTRICA (Media Tension)

RED DE TELEFONIA (Nueva Ejecucion)

Entronques con red existente

RED DE ONO (Nueva Ejecucion)
RED DE GAS (Nueva Ejecucion)

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 28 de Enero de 2005
Alcoy 1 de Junio de 2005
EL SECRETARIO,

AJUNTAMENT D'ALCOI Secretaría General

P.D.A.I. UNIDAD DE EJECUCION UE1 DEL CASCO ANTIGUO DE ALCOI

EMPLAZAMIENTO	EXPEDIENTE
ALCOI	953

LA PROPIEDAD	EL ARQUITECTO
JUANANSER, S.L.	JOSE L. ESTEVE PONSODA

Jose Luis Esteve Arquitecto S.L.

PLANO

ANTEPROYECTO DE URBANIZACION

RED DE TELECOMUNICACIONES (TELEFONICA)

DIBUJ.	COMP.	S.A.	S.P.	CAD	FECHA	ESCALA	Nº
G.					ENERO 2.005	1:250 / 1:500 (A1) / (A3)	A8

Ambito
UE1-A

Ambito
AMPLIACION CONEXIONES UE1-A

Ambito
UE1-B

MANZANAS EDIFICABLES

ZONA VERDE

PAVIMENTO PEATONAL (BALDOSAS GRANITO)

PAVIMENTO CALZADA (ADOQUIN,HORMIGON BASALTICO)

RED AGUA POTABLE (Existente)

RED AGUA POTABLE (Nueva Ejecucion)

RED DE ALUMBRADO (Existente)

RED DE ALUMBRADO (Nueva Ejecucion)

RED ENERGIA ELECTRICA (Baja Tension)

RED ENERGIA ELECTRICA (Media Tension)

RED DE TELEFONIA (Nueva Ejecucion)

RED DE ONO (Nueva Ejecucion)

RED DE GAS (Nueva Ejecucion)

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 28 de Enero de 2005
Alcoy 1 de Junio de 2005
EL SECRETARIO.

AJUNTAMENT D'ALCOI
Secretaria General

P.D.A.I. UNIDAD DE EJECUCION UE1 DEL CASCO ANTIGUO DE ALCOI	EMPLAZAMIENTO	EXPEDIENTE
	ALCOI	953

LA PROPIEDAD	EL ARQUITECTO	Jose Luis Esteve Arquitecto S.L.
JUANANSER, S.L.	JOSE L. ESTEVE PONSODA	JLE ARQ

PLANO

ANTEPROYECTO DE URBANIZACION

RED DE TELECOMUNICACIONES (ONO)

DIBUJ.	COMP.	S.A.	S.P.	CAD	FECHA	ESCALA	Nº
G.					ENERO 2.005	1:250 / 1:500 (A1) / (A3)	A9

Ambito
UE1-A

Ambito
AMPLIACION CONEXIONES UE1-A

Ambito
UE1-B

MANZANAS EDIFICABLES

ZONA VERDE

PAVIMENTO PEATONAL (BALDOSAS GRANITO)

PAVIMENTO CALZADA (ADOQUIN HORMIGON BASALTICO)

RED AGUA POTABLE (Existente)
RED AGUA POTABLE (Nueva Ejecucion)
RED DE ALUMBRADO (Existente)
RED DE ALUMBRADO (Nueva Ejecucion)
RED ENERGIA ELECTRICA (Baja Tension)
RED ENERGIA ELECTRICA (Media Tension)
RED DE TELEFONIA (Nueva Ejecucion)
RED DE ONO (Nueva Ejecucion)
RED DE GAS (Nueva Ejecucion)

Entronques con red existente

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 28 de Enero de 2005
Alcoy 1 de Junio de 2005
EL SECRETARIO.

AJUNTAMENT D'ALCOI
Secretaría General

P.D.A.I. UNIDAD DE EJECUCION UE1 DEL CASCO ANTIGUO DE ALCOI	EMPLAZAMIENTO	EXPEDIENTE
	ALCOI	953

LA PROPIEDAD	EL ARQUITECTO	Jose Luis Esteve Arquitecto S.L.
JUANANSER, S.L.	JOSE L. ESTEVE PONSODA	JLE ARQ

PLANO

ANTEPROYECTO DE URBANIZACION

RED INSTALACION DE GAS

DIBUJ.	COMP.	S.A.	S.P.	CAD	FECHA	ESCALA	Nº
G.					ENERO 2.005	1:250 / 1:500 (A1) / (A3)	A10

AGUA POTABLE PE

ADOQUÍN PREFABRICADO

HORMIGÓN H-150

ZAHORRA

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 28 de Enero de 2005
Alcoy 1 de Julio de 2005
EL SECRETARIO

AJUNTAMENT D'ALCOI
Secretaría General

P.D.A.I. UNIDAD DE EJECUCION UE1 DEL CASCO ANTIGUO DE ALCOI	EMPLAZAMIENTO ALCOI	EXPEDIENTE 953
LA PROPIEDAD JUANANSER, S.L.	EL ARQUITECTO JOSE L. ESTEVE PONSODA	Jose Luis Esteve Arquitecto S.L. JLE ARQ

PLANO

ANTEPROYECTO DE URBANIZACION

SECCIONES TRANSVERSALES (ESTADO ACTUAL)

DIBUJ.	COMP.	S.A.	S.P.	CAD	FECHA	ESCALA	Nº
G.					ENERO 2.005	1:25 / 1:50 (A1) / (A3)	A11

AGUA POTABLE PE

ALUMBRADO PÚBLICO

L.M.T.

L.B.T.

TELEFONIA

ONO

GAS

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 28 de Enero de 2005
Alcoy 1 de Junio de 2005
EL SECRETARIO,

AJUNTAMENT D'ALCOI
Secretaría General

ADOQUÍN PREFABRICADO

HORMIGÓN H-150

ARENA

ZAHORRA

P.D.A.I. UNIDAD DE EJECUCION UE1 DEL CASCO ANTIGUO DE ALCOI	EMPLAZAMIENTO ALCOI	EXPEDIENTE 953
LA PROPIEDAD JUANANSER, S.L.	EL ARQUITECTO JOSE L. ESTEVE PONSODA	Jose Luis Esteve Arquitecto S.L. JLE ARQ

PLANO

ANTEPROYECTO DE URBANIZACION

SECCIONES TRANSVERSALES (ESTADO REFORMADO)

DIBUJ.	COMP.	S.A.	S.P.	CAD	FECHA	ESCALA	Nº
G.					ENERO 2.005	1:25 / 1:50 (A1) / (A3)	A12

JOSE LUIS ESTEVE ARQUITECTO, S.L.

San Isidro, 17
03803 Alcoy (Alicante)
Teléfono/Fax 96-5332747

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 28 de Enero de 2005
Alcoy 1 de Junio de 2005
EL SECRETARIO,

AJUNTAMENT D'ALCOI
Secretaría General

ALTERNATIVA TÉCNICA

DOCUMENTO 3

PLAN DE REFORMA INTERIOR

(DOCUMENTO REFUNDIDO Y ADAPTADO A LOS ACUERDOS DEL AYUNTAMIENTO PLENO DE 24 SEPTIEMBRE 2004 Y 28 ENERO 2005)

PROGRAMA PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-1 DEL CASCO ANTIGUO DE ALCOI

PROPONENTE: **JUANANSER, S.L.**

FECHA: **ENERO 2.005**

REF. 953

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 28 de Enero de 2005
Alcoy 1 de Junio de 2005
EL SECRETARIO,

AJUNTAMENT D'ALCOI
Secretaría General

MEMORIA

PROGRAMA PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-1 DEL CASCO ANTIGUO DE ALCOI

ALTERNATIVA TÉCNICA

DOCUMENTO 3 - PLAN DE REFORMA INTERIOR

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 28 de Enero de 2005
Alcoy 1 de Junio de 2005
EL SECRETARIO,

AJUNTAMENT D'ALCOI Secretaría General

INDICE

MEMORIA

1. ANTECEDENTES, OBJETO Y BASE LEGAL
2. ESTADO ACTUAL DEL PLANEAMIENTO
3. MODIFICACIONES DEL PLANEAMIENTO
4. REDELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN
5 REORDENACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.
6 CUADRO COMPARATIVO DE SUPERFICIES
7 RESTO DE DETERMINACIONES

PLANOS

Nª		TITULO	ESCALA
P	1	SITUACION Y DELIMITACIONES	1/1000
P	2	ORDENACIÓN ACTUAL	1/250
P	3	ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y ALINEACIONES	1/250

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 28 de Enero de 2005
Alcoy 1 de Junio de 2005
EL SECRETARIO,
AYUNTAMENT D'ALCOI
Secretaria General

1.- ANTECEDENTES, OBJETO Y BASE LEGAL.

El presente Plan de Reforma Interior (P.R.I.) forma parte integrante de la Alternativa Técnica del Programa para el Desarrollo de la Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución UE-1 correspondiente al Plan de Reforma Interior del Sector 1 del Casco Antiguo de Alcoy, aprobado definitivamente con fecha 26 de Febrero de 2003..

El objeto de este P.R.I. es la redelimitación de la Unidad de Ejecución UE1, con el desglose en dos Unidades (UE1-A y UE1-B), impuesto por el acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 24 de Septiembre de 2004, y la modificación de la ordenación pormenorizada dentro del ámbito redelimitado.

Para la redelimitación de la Unidad de Ejecución no seria necesaria la redacción de este P.R.I, tal y como señala el artículo 33.6 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (L.R.A.U.):

> *"6. Los Programas podrán redelimitar el ámbito de las Unidades de Ejecución previstas en los restantes Planes adecuándolo a condiciones más idóneas para el desarrollo de la correspondiente Actuación Integrada. A tal fin, podrán extender el ámbito de la Unidad a cuantos terrenos sean necesarios para conectarla a las redes de servicios existentes en el momento de programar la Actuación y a las correlativas parcelas que proceda también abarcar para cumplir lo dispuesto en el número 1, pudiendo incluir suelo urbano cuando sea preciso."*

No obstante, como además se modifica la ordenación pormenorizada, en el sentido de variar el ancho de alguna calle y ampliar algunas plazas, se hace necesario la redacción y tramitación simultánea de este P.R.I. como documento complementario del Programa y de esta Alternativa Técnica.

La base legal para la elaboración y tramitación de este P.R.I. la encontramos en el artículo 52 de la L.R.A.U.:

> *"1. El régimen establecido en la Sección anterior para la elaboración, tramitación y aprobación de Programas de Actuación, es igualmente aplicable a los Planes Parciales, Planes de Reforma Interior y Estudios de Detalle de iniciativa municipal o particular, con las siguientes reglas especiales:*
>
> > *A) Los promotores particulares pueden promover dichos Planes en desarrollo de un Programa del que sean adjudicatarios o compitiendo por su adjudicación para desarrollar, al menos, una de las Unidades de Ejecución del Plan que promuevan. Sólo la Administración, de oficio, puede promover y aprobar esos Planes con independencia y anterioridad respecto a los Programas.*
> >
> > .....
> >
> > *B) La exposición al público de estos Planes se efectúa exhibiendo su documentación completa y no les son aplicables las reglas de los artículos anteriores relativas a la competencia entre proposiciones jurídico-económicas, si bien, cuando aquellos Planes se tramiten junto a dichos Programas, serán aplicables las referidas reglas, aunque sólo respecto a la adjudicación de estos últimos.*

2. Corresponde al Ayuntamiento-Pleno aprobar definitivamente los Planes y Programas mencionados en el número anterior, siempre que cuenten con Cédula de Urbanización o cuando ésta sea innecesaria según lo dispuesto en los artículos 31 y 33.8.. El acuerdo aprobatorio municipal puede imponer las condiciones que estime más oportunas para el Plan o Programa, pero éstos no entrarán en vigor, ni procederá publicar su aprobación, ni legitimarán la ejecución de obras, en tanto no se expida la correspondiente Cédula, cuando ésta sea legalmente exigible."

Asimismo, en el artículo 73 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana se regula el ámbito válido para los Planes de Reforma Interior:

"1.- Las operaciones de reforma interior pueden tener carácter integrado, actuando sobre barrios completos, o carácter puntual, incidiendo sólo sobre lugares concretos de la ciudad o de su ordenación.

2.- Cuando la reforma interior afecte a un barrio o núcleo urbano completo, el ámbito del Plan se delimitará atendiendo a los criterios del artículo 17 de este Reglamento.

3.- Cuando la reforma interior se limite a un ámbito concreto de la ciudad o de su ordenación, el Plan General justificará su coherencia con el entorno de manera que se aprecie la ordenación final y conjunta en todo un ámbito de amplitud y homogeneidad equiparables a las exigidas por el artículo 17 de este reglamento."

En nuestro caso se trata de un ámbito puntual, coincidente con la redelimitación propuesta para la Unidad de Ejeución UE1.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 28 de Enero de 2005
Alcoy 1 de Julio de 2005
EL SECRETARIO,

AJUNTAMENT D'ALCOY Secretaria General

2.- ESTADO ACTUAL DEL PLANEAMIENTO

En lo que afecta al presente Programa, el P.R.I. aprobado en Febrero de 2003 delimitaba una Unidad de Ejecución UE1 con un ámbito insuficiente en cuanto a conectar de forma adecuada con la red de infraestructuras existentes y en disponer de una entidad superficial suficiente para efectuar una adecuada repercusión de cesiones de suelo para cubrir las necesidades que el propio P.R.I. establecía en cuanto a ampliación de viales y creación de nuevas plazas urbanas.

Asimismo, la delimitación no tenía en cuenta, aparentemente, el estado de los edificios del entorno, por cuanto que dejaba fuera de su ámbito edificaciones ruinosas, deshabitadas o solares procedentes de demoliciones previas que, a nuestro entender, debían incluirse para consolidar adecuadamente la zona y producir un justo reparto de cargas.

En cuanto a la ordenación pormenorizada, el ancho previsto para la calle Embaixador Irlés, que se ampliaba hasta los 8 metros en toda su longitud, tiene el inconveniente de precisar la demolición de un edificio, situado en la esquina de esta calle con la de Sant Jaume, que se encuentra en buen estado, con un período de vida residual aún muy elevado y compuesto por un número apreciable de viviendas, lo que hacía bastante inviable su demolición. Por otro lado, esta calle Embaixador Irles no presentaba

continuidad de anchura al otro lado de la calle Sant Jaume, por lo que muy bien podría reconsiderarse su ancho en este último tramo afectado por el edificio en cuestión.

Por otro lado, la prevista creación de una plaza pública en la confluencia de la calle Embaixador Irlés con la de Mare de Deu d'Agost y Sant Agustí, parecía de poca entidad superficial.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 28 de Enero de 2005
Alcoy 1 de Junio de 2005
EL SECRETARIO,

3.- MODIFICACIONES DEL PLANEAMIENTO

Por el presente P.R.I., en base al tiempo transcurrido sin iniciativa alguna de desarrollo de la UE1 tal y como se encuentra delimitada y ordenada en la actualidad y, en atención a los contacto previos mantenidos con el Ayuntamiento de Alcoi, se propone la modificación de dicha delimitación, ampliando sus límites para hacer mas coherente su desarrollo en relación a su entorno.

Asimismo, en cuanto a su ordenación pormenorizada, se plantea una reordenación de parte de sus alineaciones con el fin de obtener una trama urbana y espacios libres que configuren ambientes urbanos de mayor calidad, siempre respetando el espíritu esencial de las previsiones iniciales de dicho planeamiento.

Estos dos planteamiento genéricos se concretan en las propuestas que se desarrollan en los apartados siguientes

4.- REDELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

La delimitación y finalidad de las Unidades de Ejecución vienen definidas en el artículo 33 de la LRAU:

> *"1. Las Unidades de Ejecución son superficies acotadas de terrenos que delimitan el ámbito completo de una Actuación Integrada o de una de sus fases. Se incluirán en la Unidad de Ejecución todas las superficies de destino dotacional precisas para ejecutar la Actuación y, necesariamente, las parcelas edificables que, como consecuencia de ella, se transformen en solares.*
>
> *2. La delimitación de Unidades de Ejecución se contendrá en los Planes y Programas.*
>
> .....
>
> *5. El Plan de Reforma Interior incluirá en Unidades de Ejecución todo o parte de su ámbito, según lo dispuesto en el artículo 23.2.*
>
> *6. Los Programas podrán redelimitar el ámbito de las Unidades de Ejecución previstas en los restantes Planes adecuándolo a condiciones más idóneas para el desarrollo de la correspondiente Actuación Integrada. A tal fin, podrán extender el ámbito de la Unidad a cuantos terrenos sean necesarios para conectarla a las redes de servicios existentes en el momento de programar la Actuación y a las correlativas parcelas que proceda también abarcar para cumplir lo*

dispuesto en el número 1, pudiendo incluir suelo urbano cuando sea preciso."

Ya se ha dicho que, aunque al amparo del punto 6 del artículo 33 relatado anteriormente, el propio Programa puede efectuar una redelimitación del ámbito de la Unidad de Ejecución, en nuestro caso y puesto que es necesaria la elaboración y tramitación de un P.R.I. para modificar la ordenación pormenorizada, se incluye esta redelimitación del ámbito en el presente P.R.I., con el fin de adecuarlo a condiciones más idóneas para el desarrollo de la Actuación Integrada que se pretende, extendiendo dicho ámbito hasta llegar a zonas con mayor grado de consolidación arquitectónica o de infraestructuras, consiguiendo mejorar los objetivos que se establecen en el artículo 30.1. de la L.R.A.U., a saber:

A. La conexión e integración de la nueva urbanización se efectúa de forma más coherente al llevar el ámbito de la unidad hasta las zonas más consolidadas recientemente del entorno.

B. Se crean espacios públicos de mayor envergadura, posibilitados por la ampliación del ámbito, con un ajuste de la trama urbana calle-plaza, de mayor calidad ambiental.

C. Se urbaniza una mayor cantidad de suelo, a fin de completar toda la zona que pueda ser susceptible de producir solares edificables a medio plazo., enlazando las zonas recientemente terminadas de urbanizar (calle Santo Tomás), con otras consolidadas a nivel de edificación reciente (plaçeta de les Xiques). Además se lleva la actuación hasta el borde natural del Casco Antiguo, marcado por la calle la Puríssima que sigue el trazado de las murallas anexas a las Torres de Riquer y de N'aiça, actualemte en proceso de restauración.

D. Se obtiene, gratuitamente, en favor de la Administración, una mayor cantidad de suelo dotacional.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 28 de Enero de 2005
Alcoy 1 de Junio de 2005
EL SECRETARIO,

5.- REORDENACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

La ordenación pormenorizada que señalaba el P.R.I. de del Casco Antiguo, aprobado en Febrero de 2003, se mantiene en líneas generales, proponiendo el presente P.R.I. las siguientes modificaciones que cumplen con el objetivo final de mejorar la calidad ambiental de la trama urbana que redunda en una mayor calidad de los espacios públicos.

1. Se amplia la superficie de la plaza-jardín ubicada en el cruce de las calles Embaixador Irles, Sant Agustí y Mare de Deu d'Agost.

2. Se amplia la actual Plaçeta de les Gallines, configurando un área peatonal enlazada con la calle El Piló que se configura asimismo como peatonal, creando un recorrido único desde la Plaçeta de les Xiques hasta aquella.

3. Se modifica el ancho previsto para la calle Embaixador Irles en el tramo que va desde la plaza de nueva creación hasta la calle Sant Jaume, manteniendo ancho actual de la misma, ya que existe una construcción en la esquina de dicha calles de relativa reciente construcción que haría muy

inviable su expropiación para el ensanchamiento de la calle. Por otro lado, no tiene demasiado sentido el ensanchamiento previsto en este tramo ya que el mismo va a desembocar a una calle menor como es Sant Jaume, y con una muy difícil prolongación hacia la calle la Purísima debido al desnivel existente.

4. Se fijan los anchos definitivos de las calles, respetando los existentes en todas las calles excepto en la ya comentada Embaixador Irles, en su primer tramo, la cual se amplía según las previsiones del P.R.I, fijándose todos ellos en múltiplos de una medida de longitud, ahora en desuso, pero que muy bien se puede recuperar como testimonio histórico: "el pam valençiá". Con esta unidad de medida se fijaron los anchos de todo el Casco Antiguo, siendo el equivalente de la misma, en sistema métrico, **22,65** céntimetros. Un múltiplo característico de esta medida era "la vara" que equivalía a 4 "pams", o sea **90,6** cm., medida ésta que a su vez dimensiona los anchos de calles redondeando su resultado:

pams	vares	cm.	redondeo en cm.
16,00	4,00	362,40	362,00
16,50	4,13	373,73	374,00
17,00	4,25	385,05	385,00
20,00	5,00	453,00	453,00
28,00	7,00	634,20	630,00
36,00	9,00	815,40	815,00

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 28 de Enero de 2005
Alcoy 1 de Junio de 2005
EL SECRETARIO,

AJUNTAMENT D'ALCOY Secretaria General

6.- CUADRO COMPARATIVO DE SUPERFICIES

En el siguiente cuadro se efectúa un desglose comparativo de las superficies según el P.R.I. aprobado en Febrero de 2003 y las que se obtienen por aplicación de las previsiones del presente P.R.I. que se tramita.

Asimismo se efectúa la comprobación de los Estándares aplicables a las modificaciones de planeamiento exigidas por el artículo 17 del Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana:

"Cuando el ámbito objeto de la modificación tenga las dimensiones características de un sector de planeamiento parcial será exigible el cumplimiento de los estándares propios de éstos.

Si en la zona afectada por la modificación se cumplían los estándares exigibles para el planeamiento parcial, la nueva ordenación, resultante de la modificación, también deberá cumplirlos.

Cuando ni la antigua ordenación (a) ni la nueva (n) cumpla dichos estándares será exigible que la relación entre el índice de suelo dotacional (ISD) y el

índice de edificabilidad bruta (IEB) de la nueva ordenación sea mayor que la misma relación en la antigua ordenación, de modo que:

$$ISD_n/IEB_n > ISD_a/IEB_a$$

En suelo urbano, a fin de verificar el cumplimiento de lo anterior, se medirá la superficie computable de referencia sobre un área virtual con las características indicadas en el artículo 17 de este reglamento.

Los cambios de ordenación que, por si mismos, conlleven un incremento de más de 1.000 habitantes en el potencial de población municipal, deberán, además, acompañarse de la correspondiente reserva suplementaria de Parque público de la Red Primaria (PQL), que podrá satisfacerse con jardines (PJL) siempre que el citado incremento poblacional no supere los 5.000 habitantes."

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 28 de Enero de 2005
Alcoy 1 de Junio de 2005
EL SECRETARIO,
AJUNTAMENT D'ALCOI Secretaria General

Superficies en m2.:

	Según P.R.I. Febrero 2003	Según nuevo P.R.I.		
	UE1	UE1-A	UE1-B	TOTAL
Uso lucrativo residencial	2.224,00	3.751,86	2.081,22	5.833,08
Espacios libres	557,00	943,41		943,41
Viario	367,80	1.879,29	817,58	2.696,87
Supeficie total UE1	3.148,80	6.574,56	2.898,80	9.473,36
Edificabilidad bruta de la Unidad	11.120,00	17.994,73	10.406,10	28.400,83
Indice de edificabilidad bruta IEB	3,53	2,74	3,59	3,00
Indice de suelo dotacional ISD	0,29	0,43	0,28	0,38
Relación ISD/IEB	**0,08**	**0,16**	**0,08**	**0,13**

En nuestro caso se cumple la relación exigida ya que **0,13 > 0,08**

7.- RESTO DE DETERMINACIONES

Todas aquellas determinaciones que no se hayan **explícitamente** desarrollado en el presente Plan de Reforma Interior, serán válidas y con plena vigencia las contenidas en el Plan de Reforma Interior del Casco Antiguo de Alcoi, aprobado en Febrero de 2003.

Alcoy, Enero de 2005

EL PROPONENTE:

Fdo: Julio Latorre Ruiz

en representación de JUANANSER, S.L.

EL ARQUITECTO:

fdo. José Luis Esteve Ponsoda

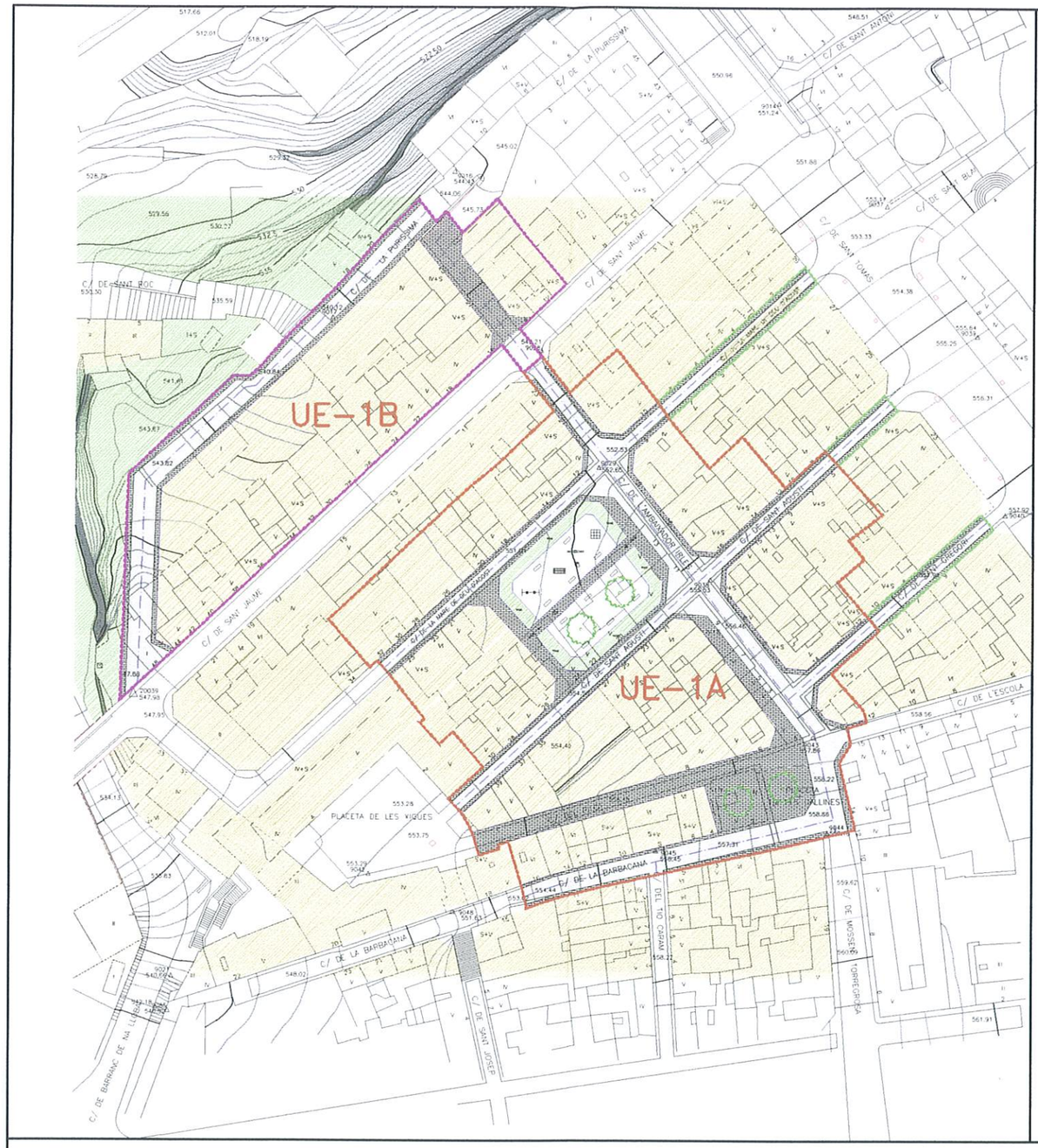
Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 28 de Enero de 2005
Alcoy 1 de Junio de 2005
EL SECRETARIO,

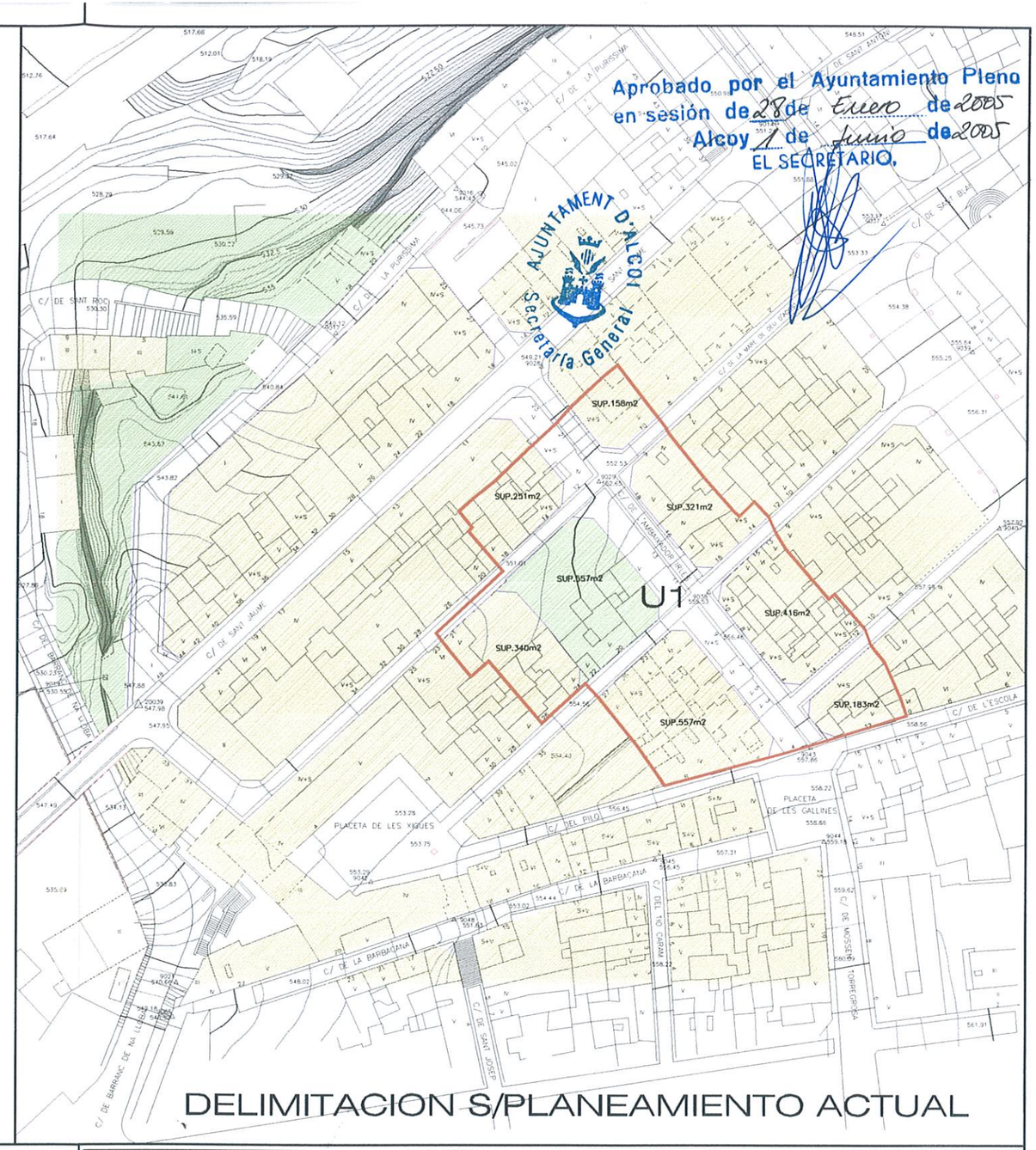
AJUNTAMENT D'ALCOI
Secretaría General

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 28 de Enero de 2005
Alcoy 1 de Junio de 2005
EL SECRETARIO,

AJUNTAMENT D'ALCOI
Secretaría General

PLANOS





DELIMITACION S/PLANEAMIENTO ACTUAL

DELIMITACION PROPUESTA S/ P.R.I.

Ambito	UE1-A
Ambito	AMPLIACION CONEXIONES UE1-A
Ambito	UE1-B

P.D.A.I. UNIDAD DE EJECUCION UE1 DEL CASCO ANTIGUO DE ALCOI	EMPLAZAMIENTO: ALCOI	EXPEDIENTE: 953
LA PROPIEDAD: JUANANSER, S.L.	EL ARQUITECTO: JOSE L. ESTEVE PONSODA	Jose Luis Esteve Arquitecto S.L. JLE ARQ
PLANO: PLAN DE REFORMA INTERIOR — SITUACION Y DELIMITACIONES		

DIBUJ.	COMP.	S.A.	S.P.	CAD	FECHA	ESCALA	Nº
G.					ENERO 2.005	1:1000	P1

Ambito

AMBITO UNIDAD DE EJECUCION

MANZANAS EDIFICABLES

ZONA VERDE

PAVIMENTO CALZADA

8.00 ANCHO CALLES EN METROS

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 28 de Enero de 2005
Alcoy 1 de Junio de 2005
EL SECRETARIO,

AJUNTAMENT D'ALCOI
Secretaría General

P.D.A.I. UNIDAD DE EJECUCION UE1 DEL CASCO ANTIGUO DE ALCOI

EMPLAZAMIENTO	EXPEDIENTE
ALCOI	953

LA PROPIEDAD	EL ARQUITECTO
JUANANSER,S.L.	JOSE L. ESTEVE PONSODA

Jose Luis Esteve Arquitecto S.L.

PLANO

PLAN DE REFORMA INTERIOR

ORDENACION S/ PLANEAMIENTO ACTUAL

DIBUJ.	COMP.	S.A.	S.P.	CAD	FECHA	ESCALA	Nº
G.					ENERO 2.005	1:250 / 1:500 (A1) / (A3)	P2

Ambito
UE1-A

Ambito
AMPLIACION CONEXIONES UE1-A

Ambito
UE1-B

MANZANAS EDIFICABLES

ZONA VERDE

PAVIMENTO PEATONAL

PAVIMENTO CALZADA

8.15 ANCHO CALLES EN METROS

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 28 de Enero de 2005
Alcoy 1 de Junio de 2005
EL SECRETARIO

AJUNTAMENT D'ALCOI
Secretaría General

P.D.A.I. UNIDAD DE EJECUCION UE1 DEL CASCO ANTIGUO DE ALCOI

EMPLAZAMIENTO	EXPEDIENTE
ALCOI	953

LA PROPIEDAD
JUANANSER, S.L.

EL ARQUITECTO
JOSE L. ESTEVE PONSODA

Jose Luis Esteve Arquitecto S.L.
JLE ARQ

PLANO
PLAN DE REFORMA INTERIOR

ORDENACION PORMENORIZADA Y ALINEACIONES

DIBUJ.	COMP.	S.A.	S.P.	CAD	FECHA	ESCALA	Nº
G.					ENERO 2.005	1:250 / 1:500 (A1) / (A3)	P3