

**MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL  
SECTORIAL DEL POLIGONO INDUSTRIAL  
“EL CLERIGO” (ALCOI)**

Equipo Redactor: **BEATRIZ VICENT RIPOLL**, Arquitecta.

**VICENT PARÍS LÓPEZ**, Abogado.

**JESÚS LARA JORNET**, Biólogo

# **MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA**

## **1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA, ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN LEGAL.**

### **1.2 TOPOGRAFIA**

### **1.3 IMPACTOS AMBIENTALES Y MEDIDAS CORRECTORAS**

### **1.4 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD**

## **2. OBJETO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN**

## **3. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL**

## **4. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA**

## **5. MODIFICACIÓN PROPUESTA**

### **5.1. RESPECTO A LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

#### **5.1.2 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE CÁLCULO DE CESIONES.**

#### **5.1.3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE CÁLCULO DE LA RESERVA DE APARCAMIENTOS.**

## **6.- USOS PORMENORIZADOS Y DELIMITACIÓN DE ZONAS**

### **6.1. DIVISIÓN POLIGONAL**

### **6.2. CONDICIONES DE VOLUMEN Y EDIFICABILIDAD**

### **6.3 SERVICIOS URBANOS**

### **6.4 OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS**

## **7. FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN**

## **8.- ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO OBJETO DE MODIFICACIÓN.**

## **9.- TEXTO REFUNDIDO DE LAS ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO**

### **TITULO I GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA.**

**ARTÍCULO I.1.- OBJETO DE LAS ORDENANZAS.**

**ARTÍCULO I.2.- INTENCION DE LAS ORDENANZAS.**

**ARTÍCULO I.3.- FUNDAMENTO DE LAS ORDENANZAS.**

**ARTÍCULO I.4.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

**ARTÍCULO I.5.- OBLIGATORIEDAD.**

**ARTÍCULO I.6.- EJECUTIVIDAD Y DECLARACIÓN DE UTILIDAD PÚBLICA.**

**ARTÍCULO I.7.- PATRIMONIALIZACIÓN.**

**ARTICULO I.8. - DOCUMENTACION Y GRADO DE VINCULACION.**

**TITULO II. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO**

**ARTICULO II.1.- CALIFICACIÓN DEL SUELO.**

**ARTÍCULO II.2.- DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN.**

**ARTÍCULO II.3.- ESTUDIOS DE DETALLE**

**ARTÍCULO II.4.- PROGRAMA PARA EL DESARROLLO DE ACTUACIONES INTEGRADAS.**

**ARTICULO II.5.- PROYECTO DE URBANIZACION.**

**ARTICULO II.6.- OBRAS DE EDIFICACIÓN.**

**TITULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN**

**ARTÍCULO III.1.- NORMAS GENERALES PARA LAS ZONAS EDIFICABLES.**

**ARTÍCULO III.2.- EDIFICABILIDAD.**

**ARTÍCULO III.3.- SUPERFICIES EDIFICADAS.**

**ARTÍCULO III.4.- SUPERFICIES EDIFICADAS SOBRE RASANTE.**

**ARTÍCULO III.5.- SUPERFICIE ÚTIL.**

**ARTÍCULO III.6.- ALINEACIÓN EXTERIOR E INTERIOR.**

**ARTÍCULO III.7.- PLANO Y LINEA DE EDIFICACIÓN.**

**ARTÍCULO III.8.- AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN.**

**ARTÍCULO III.9.- ALTURA DE PLANTA.**

**ARTÍCULO III.10.- ALTURA DE EDIFICACIÓN.**

**ARTÍCULO III.11.- ACCESIBILIDAD.**

**ARTÍCULO III.12.- CENTROS DE TRANSFORMACIÓN.**

**ARTÍCULO III.13.- APARCAMIENTOS.**

**TITULO IV CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.**

**ARTÍCULO IV.1.- TERMINOLOGÍA.**

**ARTÍCULO IV.2.- USO INDUSTRIAL.**

**ARTÍCULO IV.3.- USO DOTACIONAL.**

**TITULO V ORDENANZAS DE ZONAS.**

**CAPITULO 1º DISPOSICIONES PRELIMINARES.**

**ARTÍCULO V.1.1.- CONDICIONES PARTICULARES U ORDENANZAS DE ZONAS**

**ARTÍCULO V.1.2- ZONAS.**

**CAPITULO 2º CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA USO INDUSTRIAL.**

**ARTÍCULO V.2.1.- DELIMITACION Y CARACTERIZACIÓN.**

**ARTÍCULO V.2.2.-CONDICIONES PARTICULARES DE USO.**

**ARTÍCULO V.2.3.-CONDICIONES DE PARCELACIÓN.**

**ARTÍCULO V.2.4.- CONDICIONES PARTICULARES DE POSICIÓN DE EDIFICACIÓN EN LA PARCELA.**

**ARTÍCULO V.2.5.- CONDICIONES DE OCUPACIÓN, ALTURA Y EDIFICABILIDAD.**

**ARTÍCULO V.2.6.- CONDICIONES HIGIÉNICAS.**

**ARTÍCULO V.2.7.- CONDICIONES DE SEGURIDAD. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.**

**ARTÍCULO V.2.8.- SERVICIOS DE ASEO.**

**ARTÍCULO V.2.9.- CIRCULACION INTERIOR Y SALIDAS.**

**ARTÍCULO V.2.10.- ORDENACION DE LA CARGA Y DESCARGA.**

**ARTÍCULO V.2.11.- CODICIONES ESTÉTICAS.**

**CAPITULO 3º CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTO.**

**ARTÍCULO V.3.1.- DELIMITACION.**

**ARTÍCULO V.3.2.- CONDICIONES VARIAS.**

**CAPITULO 4º CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA LAS ZONAS VERDES**

**ARTÍCULO V.4.1.- DELIMITACION.**

**ARTÍCULO V.4.2.- SEGREGACIONES O PARCELACIONES.**

**ARTÍCULO V.4.3.- ACTIVIDADES Y USOS.**

**ARTÍCULO V.4.4.- MOBILIARIO URBANO.**

## **10.- ANEXO I VALORACIÓN AMBIENTAL PREVIA**

### **11.- PLANOS:**

- I.1 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD**
- I.2 TOPOGRAFICO**
- O.1 RELACIÓN CON EL ENTORNO**
- O.2 ZONIFICACIÓN-PARCELACIÓN**
- O.3 ZONIFICACIÓN SOBRE TOPOGRÁFICO**
- O.4 RED VIARIA, ALINEACIONES Y RASANTES**

# **MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA**

## **1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA, ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN LEGAL**

Mediante Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 19 de noviembre de 2002, se aprobó definitivamente el expediente de Homologación del Plan Parcial del Sector “El Clérigo” del municipio de Alcoy, (Alicante). BOP de Alicante, nº 11, de fecha 15 de enero de 2003, en vigor hasta la fecha.

El proyecto de urbanización se aprobó por la Comisión de Gobierno en fecha 5 de diciembre de 2003 (BOP 10/1/2004).

Iniciándose la ejecución del desarrollo urbanístico mediante gestión indirecta por la A.I.U. “El Clérigo”.

El Proyecto de reparcelación fue inscrito en el Registro de la Propiedad en fecha 30 de agosto de 2006.

La obra de urbanización está ejecutada en un elevado porcentaje y pendiente de completar algunos extremos de la urbanización, para su recepción en función de la propuesta de modificación que se plantea.

El expediente de la presente modificación, fue incoado ante el Ayuntamiento estando en vigor la LUV, en marzo de 2014, mediante un primer borrador y solicitando la innecesidad de someterlo a Evaluación Ambiental Estratégica, dictándose resolución de la Comisión de Evaluación Ambiental, de fecha 29 de mayo de 2014, por la que se acordaba no someterlo a dicho procedimiento.

En marzo de 2015, tras la entrada en vigor de la LOTUP, se redactó y aportó por la A.I.U. "El Clérigo" ante el Ayuntamiento de Alcoy el documento de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada siguiendo las directrices de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental, y la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana (LOTUP), adaptándose por tanto el contenido del referido documento a lo dispuesto en el art. 50 de la LOTUP.

En fecha 9/9/2016, se emite requerimiento municipal donde se contemplan las recomendaciones del informe técnico y se señalan las deficiencias observadas.

El documento introduce las modificaciones como consecuencia de la actualización del levantamiento topográfico que muestra un mayor detalle y precisión sobre la situación y características del ámbito y su relación con el entorno, adjuntando como **Anexo I** la justificación por la que se considera que el documento de inicio de la EATE mantiene su validez.

No habiéndose iniciado la fase de información pública con anterioridad a la vigente LOTUP, en aplicación de la Disposición Transitoria Primera de la LOTUP, la modificación actual, deberá de tramitarse conforme a la misma.

De conformidad con lo dispuesto, en la Disposición Transitoria Segunda de la LOTUP,

*4.- La aprobación de los planes parciales, de los planes de reforma interior o de los planes especiales, que modifiquen las determinaciones de los planes generales o normas subsidiarias de planeamiento vigentes a la entrada en vigor de esta ley, requiere la homologación del sector correspondiente, que podrá efectuarse*

*directamente al aprobar dichos instrumentos, siempre que estos contengan los documentos específicos y las determinaciones necesarias con este fin.*

Por otro lado, el art. 63.2 de la LOTUP, al regular los planes y programas permite:

*2. Los planes parciales, los planes especiales y los planes de reforma interior podrán modificar determinaciones del plan general estructural y del plan de ordenación pormenorizada, **para ajustarlas al análisis más detallado del territorio propio de su escala**, sujetándose a las siguientes condiciones:*

*a) Si la modificación incide en la ordenación estructural y tiene, o puede tener, efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, porque así lo determine el órgano ambiental y territorial en la preceptiva consulta, se tramitarán conforme al precedente capítulo II.*

*b) Si no precisan evaluación ambiental o esta finaliza por el procedimiento simplificado con un informe ambiental y territorial, se tramitarán conforme al precedente capítulo III. No obstante, deberán cumplir las condiciones vinculantes que, en su caso, haya impuesto el informe ambiental y territorial.*

Añadiendo el mismo precepto legal, en su apartado 3 como requisito; mantener el equilibrio entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo.

*3. Las nuevas soluciones propuestas **deberán mantener el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo**, suplementando, en su caso, la red primaria y la red secundaria de dotaciones, de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos según el anexo IV de esta ley.*

El art. 58 de la LOTUP, permite la tramitación simultánea de distintos instrumentos de planeamiento, aunque afecten a la ordenación estructural y pormenorizada siempre que sean congruentes entre sí. Para ello, establece las reglas a observar en la tramitación, exigiendo entre otras, que los documentos se formalicen de forma separada.

## 1.2.- TOPOGRAFÍA.

Los terrenos son escarpados en la dirección Este-Oeste, existiendo un desnivel entre el extremo Este y el Oeste del Sector de más de 40 metros, y en la dirección Norte-Sur la pendiente es más suave alrededor de 20 metros que es donde se enclava la actuación industrial del Plan Parcial, con cierta inestabilidad de los terrenos, en las zonas de borde y barrancos dada su naturaleza y composición geológica circunstancia que motiva la presente modificación.

## 1.3.- IMPACTOS AMBIENTALES Y MEDIDAS CORRECTORAS.

El desarrollo urbanístico de la zona conlleva la alteración topográfica del lugar por lo que en la Declaración de Impacto Ambiental de fecha 13 de junio de 2002 por la Dirección General de Planificación y Gestión del Medio, de la Conselleria de Medio Ambiente, se fijaron las condiciones y medidas correctoras.

Dado el limitado alcance de la modificación pretendida, ésta se define como una modificación menor de planeamiento, acompañando documento justificativo para la tramitación de la Evaluación Estratégica Simplificada prevista en el art. 45 de la LOTUP, donde se identifican y analizan los diversos impactos ambientales, incluido el paisaje y se hace un estudio comparativo de los efectos ambientales de los ámbitos aprobado y modificado, concluyendo que existe plena identidad con el ámbito inicial previniendo medidas correctoras ya incluidas en la DIA aprobada en 2002.

Se incorpora un **Anexo** justificando la innecesariedad de una nueva EATE en relación con las modificaciones realizadas respecto a la documentación inicial presentada ante el Ayuntamiento de Alcoy y, sobre la que ya se dictó resolución de fecha 29 de mayo de 2014, por la Comisión de Evaluación Ambiental de la Conselleria competente en la materia, acordando que era



innecesario someterla a EATE y podía tramitarse por el procedimiento simplificado.

Por lo que se reproducen las medidas correctoras frente a los impactos producidos sobre la hidrología, sobre los usos del suelo, sobre el estado de condiciones de sosiego público: ruidos, sobre el nivel de partículas atmosféricas, frente a los impactos producidos por los ruidos y contra los impactos producidos por la contaminación industrial.

### **Medidas correctoras frente a los impactos ambientales producidos sobre la Geología y la Geomorfología: Tratamiento de taludes.**

Se propone en primer lugar el correcto tratamiento de los taludes, tanto de desmonte como de terraplén, con el objeto de minimizar tanto los impactos sobre el paisaje como sobre la geomorfología. Son estos los mayores efectos negativos que sobre el medio se provocan, por la erosionabilidad que conllevan, tanto de sí mismos como de las zonas adyacentes, y su impacto visual sobre el paisaje.

Se tratarán de esta manera los taludes situados al Este de la parcela de homologación, que forman taludes hacia el río y que han sido calificados como zona verde:

Instalación de cunetas de guarda en la parte superior y a media altura (mediante aterramientos) de los taludes de mayor tamaño, sobre todo de los de desmontes. Esa medida tiene como función la de desalojar el agua de escorrentía superficial y evitar que pase por la lámina del talud, agravando la erosión.

Siembra de especies herbáceas (gramíneas y leguminosas) y, en menor medida, arbustivas, con el objeto de revegetar el talud. Esta revegetación tendrá una doble función: disminuir su erosionabilidad e integrarlo paisajísticamente. Las especies a sembrar, entre otras, serán:

- *Brachipodium retussum* (Listó)
- *Genista scorpius* (Aliaga)

- Medicago sativa (Alfalfa)
- Stipa tenacissima (esparto).

La siembra ha de acompañarse con un abono orgánico y riegos si no se producen precipitaciones en los días posteriores a la misma.

Plantación de especies arbustivas y arbóreas en los aterrazamientos de los desmontes. Las especies a plantar serán:

- + Quercus coccifera (Coscoja)
- + Pinus halepensis (Pino carrasco)
- + Rosmarinus officinalis (Romero)

Durante las operaciones de movimientos de tierra, se decapará la tierra vegetal para su almacenamiento en montículos menores de 1,5 metros de altura, con el fin de reutilizarla en la recuperación de taludes y otras zonas afectadas por las infraestructuras necesarias.

Estas medidas se recomiendan así mismo para las operaciones que realizarán los futuros propietarios de las parcelas industriales.

Medidas correctoras frente a los impactos producidos sobre la hidrología.

En primer lugar, para el impacto producido por la cubrición del Barranc de Sant Antoni, se ha realizado una conducción con un dimensionamiento suficiente, apoyado por la aprobación del correspondiente proyecto por parte de la Confederación Hidrográfica del Júcar.

Por otro lado, y con el fin de evitar la contaminación de acuíferos por parte de residuos, productos y combustibles, se indicará los lugares idóneos para la colocación de maquinaria, residuos y productos.

Se tomarán las siguientes precauciones:

- Se utilizará como provisión de aceites y combustibles y aceites cualquiera de las estaciones de servicio situadas cerca del área del proyecto, limitándose la presencia de materiales peligrosos en la zona de obras.
- Limitar al máximo el almacenamiento de aceites y combustibles, realizándose en depósitos con una estanqueidad del 100%.

- Los restos producidos no podrán utilizarse como material de relleno. El vertido de cualquier tipo de líquido quedará prohibido, y se deberá disponer de depósitos para dejar los restos de obra.
- Se deberá disponer durante la construcción de una cantidad de materiales absorbente en concordancia a la cantidad de aceites minerales que permanezcan en la obra.
- El emplazamiento donde se prepara el asfalto, en el caso de que se instalase una planta de asfalto, estará garantizado para asegurar su estanqueidad, y anteriormente a su desmantelamiento, las aguas residuales se conducirán a una balsa de decantación.
- No se almacenarán materiales en lugares cercanos a los cursos de agua o a cauces con avenida de tipo torrencial, especialmente aceites, hidrocarburos, etc.
- Quedará prohibido el vertido de restos de obra en los cauces.
- Se definirán con precisión los desagües para aguas pluviales.
- En resumen: precaución con el manejo de residuos, prohibición de su reutilización como material de relleno y prohibición de vertido.

### **Medidas correctoras frente a los impactos producidos sobre los usos del suelo.**

- No se afectará u ocupará por tránsito de personal o maquinaria suelo alguno que no haya sido destinado a ello.
- En todas las operaciones se evitarán daños innecesarios a la vegetación.
- Se preservará, por tanto, íntegramente toda la vegetación existente en las áreas no ocupables por las obras.
- Las áreas afectadas por maquinaria, personal y almacenamiento de tierras, se dejarán al acabar la obra en condiciones de ser utilizadas para otros usos sin necesidad de llevar a cabo limpieza o transporte de materiales. Esta preparación supondrá, como mínimo, en aquellas zonas utilizables como campos de labor, la retirada de todas las instalaciones auxiliares, la realización de un subsolado, incorporación de tierra vegetal y siembra de leguminosas.

### **Medidas correctoras frente a los impactos producidos sobre el estado de condiciones de sosiego público: ruidos.**

- Se limitará el horario de trabajos a la franja de horario laboral, no pudiéndose llevar a cabo los trabajos en fase nocturna, ni durante días festivos, de forma que quede garantizado el descanso de los habitantes de las zonas próximas a la zona de la obra.
- Se adoptarán medidas para la reducción del nivel de ruido provocado por la maquinaria.

### **Medidas correctoras frente a los impactos producidos por los residuos.**

- Los residuos generados en las obras se depositarán en vertederos controlados especialmente indicados para tal fin.

### **Medidas correctoras frente a los impactos producidos sobre el nivel de partículas atmosféricas.**

- Como medida ante la producción de polvo y partículas que pueden afectar la atmósfera localmente, se aplicarán riegos periódicos de las zonas donde se produzcan movimientos de tierras y operaciones con maquinaria.

### **Medidas correctoras contra los impactos producidos por la contaminación industrial.**

Desde el punto de vista ambiental, y el estudio Anexo a la memoria y planos de Homologación del P.G.O.U. y Plan Parcial, no se puede saber la naturaleza de las industrias que van a asentarse en el futuro Polígono Industrial “El Clérigo”. Por ello, tampoco puede preverse qué carácter van a tener los residuos de todo tipo producidos en estas industrias.

Por ello, corresponde al Ayuntamiento de Alcoy, mediante las medidas correctoras previstas en la concesión de la licencia de actividad de cada industria de manera individual, el asegurar que los residuos tanto sólidos como

líquidos y gaseosos no sobrepasan la legislación vigente en cada momento, tanto por su volumen como características.

#### **1.4.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.**

La estructura de la propiedad se mantiene prácticamente en su mayoría en las mismas condiciones, salvo las adjudicaciones derivadas del proyecto de reparcelación inscrito en el Registro de la Propiedad en fecha 30 de agosto de 2006, y algún cambio de titularidad durante el tiempo transcurrido desde esa fecha, si bien ello no afecta de forma sensible a la estructura de la misma.

## **2. OBJETO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN.**

El objeto del presente trabajo consiste en ajustar el PP modificativo del Sector “El Clérigo” aprobada por la Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 19 de noviembre de 2002, para su adaptación a la modificación del documento de Homologación en coherencia y desarrollo del mismo manteniendo el equilibrio de los estándares de calidad.

La presente modificación tiene su origen en las circunstancias sobrevenidas por la ejecución de la urbanización, dada la inestabilidad de los terrenos, en las zonas de borde y barrancos así como por la naturaleza geológica de los mismos.

Contempla un alcance muy limitado y puntual, referido a las adaptaciones de detalle exigidas por ejecución de la urbanización ya iniciada y en avanzado estado de ejecución y a corregir algunos errores derivados de la cartografía en cuanto al entorno inmediato y el perímetro de la urbanización preexistente, ajustados a la realidad de los terrenos, sin alterar los objetivos ni el desarrollo previsto inicialmente, asumiendo el resto de determinaciones urbanísticas vigentes que han sido actualizadas en algún aspecto formal a la vigente LOTUP.

La modificación se promueve por la AIU El Clérigo, en su condición de Agente Urbanizador, adjudicataria del programa y responsable de su ejecución con la finalidad de ultimar el proceso de urbanización y su posterior recepción.

## **2.1.- ADECUACIÓN A LAS DIRECTRICES DE RANGO SUPERIOR**

Planteada la modificación de la homologación vigente que contiene la ordenación estructural, procede adaptar la ordenación pormenorizada de forma coherente con la nueva Homologación y en armonía con la tramitación prevista en la LOTUP en vigor, salvaguardando prácticamente en su integridad los criterios fijados en la ordenación original y en todo caso aplicando la regla general 8.1, prevista en el anexo IV, de la LOTUP, en cuanto que la ordenación modificada cumplirá o mantendrá los estándares urbanísticos de la ordenación vigente, además de resultar totalmente compatible y plenamente coherente con la ordenación que contiene el Plan Estructural actualmente en fase de tramitación.

## **3. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.**

El ámbito de la modificación puntual, se extiende a la totalidad del sector grafiado en los planos que se adjuntan a la presente modificación puntual, situado en la Partida de San Benet Alto del término municipal de Alcoy, denominado Sector Industrial “**EL CLERIGO**” conforme a la redelimitación del sector que contempla la modificación de la homologación inicial.

Ahora, tras una minuciosa medición a la escala adecuada, se actualiza la superficie una superficie de 171.617,08 m<sup>2</sup> minorada en 1.740,5 m<sup>2</sup> respecto a los 173.357,58 m<sup>2</sup> que contemplaba la homologación inicial.

El ámbito del sector mantiene prácticamente la misma descripción respecto de los lindes iniciales, del siguiente modo:



El ámbito del sector mantiene los lindes iniciales al Norte, Este y Oeste:

Al Norte: Vial de borde de suelo urbano, y suelo urbano.

Al Este: Con Suelo Urbano del Polígono de la Beniata.

Al Oeste: Suelo urbano Industrial existente.

Al Sur: Vial propuesto en la ordenación y suelo No Urbanizable

Si bien las diferencias entre el ámbito aprobado y la propuesta de modificación se observan con mayor precisión en el plano comparativo;



#### **4. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA.**

Los Planes parciales ordenan pormenorizadamente sectores completos en ámbitos de suelo urbanizable y pueden desarrollarse en una o varias unidades de ejecución.

Entre otras funciones, permite adaptar la ordenación, como consecuencia de la variación de la ordenación estructural o por circunstancias sobrevenidas.

Todo ello, en coherencia con el criterio de la originaria clasificación que no queda desvirtuada en modo alguno. En cuanto se mantienen las mismas exigencias previstas en el PP objeto de modificación, como la aportación al patrimonio municipal, consistente en la cesión gratuita al Ayuntamiento de 4.970 m<sup>2</sup> de suelo ocupado por el vial que discurre por el límite Norte del Sector, pero que no se halla incluido dentro del sector.

La modificación propuesta, viene determinada por la necesidad de ajustar el ámbito del sector de forma más detallada y precisa a causa de la topografía que presenta el terreno y la configuración geológica que se ha puesto de manifiesto durante la fase de ejecución de la urbanización, condicionando la misma en los siguientes aspectos;

**a).-** Por un lado, se efectúa una mínima corrección de detalle respecto al trazado del vial perimetral sur, motivado por la ineludible necesidad de reforzar los taludes dada la inestabilidad de los terrenos, para lograr su adecuada estabilización, imponderable técnico, que obliga a desplazar hacia el Sur, el trazado del vial para salvar la máxima pendiente, y garantizar su consolidación ante la naturaleza geológica que presenta.

El resultado es que se invade una pequeña porción de terreno no urbanizable de Protección de Bordes Urbanos, de 1.674,47 m<sup>2</sup> que ahora, se reclasifica como suelo Urbanizable Industrial.

No obstante, la superficie objeto de reclasificación del suelo se ve compensada con las correcciones realizadas en el resto del ámbito del sector, excluyendo varias franjas de terreno urbano por lo que el saldo cuantitativo en términos absolutos, se reduce en 1.740,5 m<sup>2</sup> menos del total de la superficie del sector, lo que supone un 1,004 % menos respecto de su superficie actual.

Al modificarse el ámbito en cuanto supone una alteración de las determinaciones de planeamiento de carácter estructural como es la clasificación del suelo, se requiere formalmente la tramitación de la presente modificación de planeamiento.



**b).-** Por el mismo motivo ya referido respecto de la naturaleza geológica de los terrenos y la necesidad de garantizar su estabilidad, sobretudo en las zonas de borde donde se ha proyectado algún vial con tráfico rodado, se considera aconsejable suprimir del último tramo del vial que da acceso por el sur, a la zona verde y que linda con el desnivel de un barranco que concluye el borde del sector, donde los terrenos presentan una difícil orografía.

**c).-** Las adaptaciones de la superficie total y de la red viaria, comportan a su vez, un reajuste de la ordenación pormenorizada, para mantener el equilibrio del suelo dotacional conforme a los porcentajes de cesiones previstos en el planeamiento en vigor, para no desvirtuar el modelo urbanísticos ni la calidad de los estándares urbanísticos afectados.

**d).-** La actualización de la cartografía también ha permitido integrar el sector con el planeamiento actual detectándose algunos solapamientos con el suelo urbano preexistente donde incluso se levantaban edificaciones anteriores, lo que conlleva se eliminen del ámbito estas intersecciones, además de incluir por otro lado la superficie necesaria para garantizar las conexiones correspondientes del ámbito con el resto del suelo urbano en cumplimiento de las exigencias legales.

## **5. MODIFICACIÓN PROPUESTA.**

La adaptación técnica de detalle, comporta en el caso que nos ocupa la modificación de elementos característicos de la ordenación pormenorizada que se concretan a continuación tomando en consideración tanto la nueva ordenación estructural, tras la modificación de la homologación inicial, como por las determinaciones que contempla la LOTUP respecto a la ordenación pormenorizada, en los siguientes términos;

## **5.1 RESPECTO A LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

En aplicación del art. 35 de la LOTUP, el desarrollo de la ordenación pormenorizada se concreta mediante Plan Parcial que modifica el vigente Plan Parcial del Sector “El Clérigo” que fue aprobado conjuntamente con la Homologación, ahora objeto de modificación, en coherencia con la ordenación estructural propuesta en este documento.

**Las determinaciones de carácter pormenorizado que resultan afectadas por esta modificación puntual se concretan en las siguientes;**

**A).- En cuanto a la red viaria;** toda la red viaria se considera como elemento de la ordenación pormenorizada, eliminándose por completo la consideración de algún tramo como elemento de carácter estructural.

Al mismo tiempo se sustituye el último tramo de viario que daba acceso a la Zona Verde V2, por el linde sur hasta el barranco y en su lugar, se proyecta una zona de aparcamiento que conecta con el vial externo al ámbito que da servicio a la planta de transferencia.

**La redistribución de la superficie total destinada a viales** de la modificación resultante se concreta en una diferencia de 133 m<sup>2</sup> respecto al computo en vigor objeto de modificación.

**B).- La zona verde (V2);** Se mantiene y reajustan, las dos zonas verdes iniciales fijadas en la ordenación vigente, ahora con superficies de 3.201,50 m<sup>2</sup> y 32.470,49 m<sup>2</sup>, la suma alcanza los 35.671,99 m<sup>2</sup>, con una reducción de 1.292,01 destinándose en todo caso una superficie a zona verde pública superior al 10 % de la superficie computable del sector.

**C).- La zona de equipamiento (D1)** se amplía a 9.502,04 m<sup>2</sup>, lo que supone un aumento de 1.096,04 m<sup>2</sup> más, manteniéndose invariable el resto de determinaciones en cuanto a usos, tipologías, condiciones de la edificación, desarrollo y sistema de actuación, por lo que se garantiza la

calidad, capacidad, funcionalidad y suficiencia de las dotaciones públicas.

**D).- Se reajusta la ficha de planeamiento y gestión,** con motivo de los cálculos adaptando los parámetros urbanísticos.

**E).- Se actualiza la redacción a las ordenanzas con la zonificación,** eliminando las referencias a las disposiciones ya derogadas (LRAU) y actualizándolas conforme a la LOTUP, manteniendo prácticamente las mismas condiciones en cuanto a edificabilidad, volumetría y demás determinaciones urbanísticas en coherencia con la ordenación aprobada en su día aportando el texto refundido objeto de publicación, en sustitución de las publicadas en el BOP de 15/1/2013.

DISPOSICIÓN ACTUAL	NUEVA REDACCIÓN
<b>TITULO I GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA.</b>	<b>TITULO I GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA.</b>
<p>ARTÍCULO I.1.- OBJETO DE LAS ORDENANZAS.</p> <p>ARTÍCULO I.2.- INTENCION DE LAS ORDENANZAS.</p> <p>ARTÍCULO I.3.- FUNDAMENTO DE LAS ORDENANZAS.</p> <p>ARTÍCULO I.4.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.</p>	<p>ARTÍCULO I.5.- OBLIGATORIEDAD.</p> <p>ARTÍCULO I.6.- EJECUTIVIDAD Y DECLARACIÓN DE UTILIDAD PÚBLICA.</p> <p>ARTÍCULO I.7.- PATRIMONIALIZACIÓN.</p> <p>ARTICULO I.8. - DOCUMENTACION Y GRADO DE VINCULACION.</p>
<b>TITULO II. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO</b>	<b>TITULO II. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO</b>
	<p>ARTICULO II.1.- CALIFICACIÓN DEL SUELO.</p> <p>ARTÍCULO II.2.- DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN.</p> <p>ARTÍCULO II.3.- ESTUDIOS DE DETALLE</p> <p>ARTÍCULO II.4.- PROGRAMA PARA EL DESARROLLO DE ACTUACIONES INTEGRADAS.</p> <p>ARTICULO II.5.- PROYECTO DE URBANIZACION.</p> <p>ARTICULO II.6.- OBRAS DE EDIFICACIÓN.</p>

<b>TITULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN</b>	<b>TITULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN</b>
<p>ARTÍCULO III.1.- NORMAS GENERALES PARA LAS ZONAS EDIFICABLES.</p> <p>ARTÍCULO III.2.- EDIFICABILIDAD.</p> <p>ARTÍCULO III.3.- SUPERFICIES EDIFICADAS.</p> <p>ARTÍCULO III.4.- SUPERFICIES EDIFICADAS SOBRE RASANTE.</p> <p>ARTÍCULO III.5.- SUPERFICIE ÚTIL.</p> <p>ARTÍCULO III.6.- ALINEACIÓN EXTERIOR E INTERIOR.</p> <p>ARTÍCULO III.7.- PLANO Y LINEA DE EDIFICACIÓN.</p> <p>ARTÍCULO III.8.- AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN.</p> <p>ARTÍCULO III.9.- ALTURA DE PLANTA.</p> <p>ARTÍCULO III.10.- ALTURA DE EDIFICACIÓN.</p> <p>ARTÍCULO III.12.- CENTROS DE TRANSFORMACIÓN.</p>	<p>ARTÍCULO III.11.- ACCESIBILIDAD.</p> <p>ARTÍCULO III.13.- APARCAMIENTOS.</p>
<b>TITULO IV CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.</b>	<b>TITULO IV CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.</b>
<p>ARTÍCULO IV.1.- TERMINOLOGÍA.</p>	<p>ARTÍCULO IV.2.- USO INDUSTRIAL.</p> <p>ARTÍCULO IV.3.- USO DOTACIONAL.</p>
<b>TITULO V ORDENANZAS DE ZONAS.</b>	<b>TITULO V ORDENANZAS DE ZONAS.</b>
<p><b>CAPITULO 1º DISPOSICIONES PRELIMINARES.</b></p> <p>ARTÍCULO V.1.1.- CONDICIONES PARTICULARES U ORDENANZAS DE ZONAS</p> <p><b>CAPITULO 2º CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA USO INDUSTRIAL.</b></p> <p>ARTÍCULO V.2.3.-CONDICIONES DE PARCELACIÓN.</p> <p>ARTÍCULO V.2.4.- CONDICIONES PARTICULARES DE POSICIÓN DE</p>	<p>ARTÍCULO V.1.2.- ZONAS.</p> <p>ARTÍCULO V.2.1.- DELIMITACION Y CARACTERIZACIÓN.</p> <p>ARTÍCULO V.2.2.-CONDICIONES PARTICULARES DE USO.</p>

<p>EDIFICACIÓN EN LA PARCELA.</p> <p>ARTÍCULO V.2.7.- CONDICIONES DE SEGURIDAD. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.</p> <p>ARTÍCULO V.2.8.- SERVICIOS DE ASEO.</p> <p>ARTÍCULO V.2.9.- CIRCULACION INTERIOR Y SALIDAS.</p> <p>ARTÍCULO V.2.10.- ORDENACION DE LA CARGA Y DESCARGA.</p> <p>ARTÍCULO V.2.11.- CODICIONES ESTÉTICAS.</p> <p><b>CAPITULO 3º CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTO.</b></p> <p><b>CAPITULO 4º CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ESPACIOS LIBRES</b></p> <p>ARTÍCULO V.4.3.- ACTIVIDADES Y USOS.</p> <p>ARTÍCULO V.4.4.-. MOBILIARIO URBANO.</p>	<p>ARTÍCULO V.2.5.- CONDICIONES DE OCUPACIÓN, ALTURA Y EDIFICABILIDAD.</p> <p>ARTÍCULO V.2.6.- CONDICIONES HIGIÉNICAS.</p> <p>ARTÍCULO V.3.1.- DELIMITACION.</p> <p>ARTÍCULO V.3.2.- CONDICIONES VARIAS.</p> <p>ARTÍCULO V.4.1.- DELIMITACION.</p> <p>ARTÍCULO V.4.2.- SEGREGACIONES O PARCELACIONES.</p>
--	---

### 5.1.2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE CÁLCULO DE CESIONES.

La edificabilidad máxima sobre la superficie neta del Sector, se recalcula atendiendo a la superficie del sector de la siguiente forma:

El coeficiente de edificabilidad neta que viene determinada en la ordenación vigente, se mantiene inalterable en esta modificación puntual:

**IEN= (Índice de edificabilidad neta)= 1.43 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.**

El Sector se mantiene como una única Área de Reparto.

**S. bruta = 171.617,08 m<sup>2</sup>. = S. computable**

Los estándares urbanísticos de la ordenación vigente, vienen establecidos en el La Homologación y PP de mejora del Sector “El Clérigo”, fijando las cesiones en un del 40%, sobre la superficie computable del Sector.

$$0.4 \times S. \text{bruta} = 0.4 \times 171.617,08 \text{ m}^2 = 68.646,83 \text{ m}^2 \text{ CESIONES}$$

Según modificación planteada, tenemos el siguiente desglose:

Red Viaria: **(CV)**: 23.840,34 m<sup>2</sup>.

Zonas Verdes:**(V2)**: 35.671,99 m<sup>2</sup>. de Red Secundaria.

Equipamientos:**(D1)**: 9.502,04 m<sup>2</sup> de Red Secundaria.

**TOTAL CESIONES = 69.014,37 M<sup>2</sup> = 40,214 %**

La modificación propuesta, cumple la regla general prevista en el Anexo IV, apartado 8 de la LOTUP, al mantener un estándar dotacional global superior al de la ordenación vigente.

$$\text{Suelo neto (I2)} = 171.617,08 \text{ m}^2 - 69.014,37 \text{ m}^2 = \mathbf{102.602,71 \text{ m}^2}$$

El Aprovechamiento Objetivo se calcula:

$$\mathbf{Aobj} = 102.602,71 \text{ m}^2 \times 1.43 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 146.721,87 \text{ m}^2$$

$$\mathbf{Asubj} = 10 \% \text{ Aobj} = 132.049,68 \text{ m}^2$$

$$\mathbf{A. Tipo} = 146.721,87 \text{ m}^2 / 171.617,08 \text{ m}^2 = 0.8549 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

$$\mathbf{A. Subjetivo (90 \% AT)} = 0,7694 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

### **5.1.3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE CÁLCULO DE LA RESERVA DE APARCAMIENTOS.**

La reserva de aparcamientos exigida en La Homologación y PP de mejora del Sector “El Clérigo”, en vigor, se mantiene inalterable, si bien se ha grafiado en los planos identificando las plazas publicas en los viales.

Las previsiones de reserva de aparcamiento, quedan compensadas por la cesión de suelo dotacional (D1), mediante una parcela que se incrementa a 9.502 m<sup>2</sup>, que permite absorber o la reserva de aparcamiento garantizando los estándares de calidad en este sentido.

## **6.- USOS PORMENORIZADOS Y DELIMITACION DE LAS ZONAS.**

La delimitación de las zonas, en función de los objetivos que persigue, distingue las distintas zonas con condiciones particulares y vienen reflejadas en el plano de ordenación en coherencia y desarrollo de la zonificación que contiene el documento de homologación.

- a) Zona uso Industrial. (I2)
- b) Zona dotaciones (D1)
- c) Zona verde (V2)

Los usos permitidos, se mantienen inalterables respecto al P.P. objeto de modificación, siendo en consecuencia los mismos ya establecidos por semejanza con los Polígonos, de la Beniata, San Benet, y “SANTIAGO PAYA” y que se detallan en el título IV de las ordenanzas donde el uso predominante que caracteriza el sector es el uso industrial con la caracterización concreta.

Dentro del uso Industrial y en función de la actividad que desarrollen, se establecen las siguientes clases de industrias:

- 1) Artesana.
- 2) Pequeñas Industrias y talleres.
- 3) Industria ligera
- 4) Pesada
- 5) Agropecuaria
- 6) Almacenaje y comercio mayorista.
- 7) Plantas de machaqueo de áridos, y plantas de hormigones y asfaltos.

### **6.1.- DIVISIÓN POLIGONAL.**

Se contempla una sola unidad de ejecución para el desarrollo del Plan parcial, sin perjuicio de la posibilidad de su redelimitación.

## **6.2.- CONDICIONES DE VOLUMEN Y EDIFICABILIDAD.**

Tampoco son objeto de modificación respecto al PP inicial, manteniéndose en los mismos términos que aparecen detallados en las ordenanzas.

## **6.3.- SERVICIOS URBANOS.**

Se mantienen inalterables las mismas condiciones para la urbanización de los terrenos que deben prever las siguientes redes de infraestructura:

- Red viaria con encintado de bordillos, acerado y pavimentación de calzadas.
- Red de abastecimiento y distribución de agua potable.
- Red de alcantarillado para aguas residuales.
- Red de drenaje para recogida de aguas pluviales.
- Red de energía eléctrica en media y baja tensión y centros de transformación.
- Red de alumbrado público.
- Canalización para instalación telefónica.
- Red de gas.

Todas las redes se conectarán a la red principal de la ciudad de acuerdo con las necesidades, las normas técnicas en vigor, las empresas suministradoras de los servicios y el Ilmo. Ayuntamiento de Alcoy

Los servicios urbanos cumplirán lo estipulado en el CAPITULO 5 del TITULO 5 "NORMAS PARA LAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS" de las Ordenanzas Municipales del PGOU remisión que contenía la ordenación vigente y que no se altera.

## **6.4.- OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.**

Los propietarios de suelo asumirán las mismas obligaciones que en el PP objeto de modificación, en concreto las siguientes:

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, señalados en el Reglamento de Planeamiento.

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, teléfonos y demás servicios que en su caso se prevean.

c).- Construcción de las necesarias conexiones con el exterior de la zona de actuación, con las redes señaladas en el apartado anterior.

d).- La cesión del 10% del aprovechamiento tipo.

e).- Los jardines deberán cederse perfectamente urbanizados, con el arbolado previsto.

## 7.- FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

<b>FICHA DE GESTIÓN: SECTORES</b>	<b>SECTOR “ELCLERIGO”</b>
<b>CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN</b>	
<b>CODIGO</b>	SI
<b>USO DOMINANTE</b>	INDUSTRIAL
<b>USOS PERMITIDOS</b>	Al servicio de la edificación industrial, Servicio del automóvil, Terciario, Oficinas, Comercio, Plantas Hormigones y asfaltos, Plantas de Machaqueo de áridos.
<b>USOS NO PERMITIDOS</b>	RESIDENCIAL
<b>CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO TIPO Y AREA DE REPARTO</b>	Una única área de reparto. La concreción de la superficie con destino a suelo dotacional; red viaria, dotaciones y zonas verdes, estableciendo como criterio que en su cómputo global las cesiones sean igual o superiores al actual, (40 %), con la finalidad de garantizar la mejora de los estandartes de calidad con la modificación de la homologación. Criterio que determinara la concreción de las parcelas con aprovechamiento lucrativo.
<b>PLANO DE DELIMITACIÓN DEL SECTOR</b>	
O.1 RELACIÓN CON EL ENTORNO	
<b>PARAMETROS URBANISTICOS DE LA ORDENACIÓN;</b>	
<b>SUP. COMPUTABLE DEL SECTOR</b> 171.617,08 M2 <b>SUP. CESIONES</b> 69.014,37 M2; Red Viaria: <b>(CV)</b> :.....23.840,34 m2 de Red Secundaria. Zonas Verdes: <b>(V2)</b> :.....35.671,99 m2 de Red Secundaria. Equipamientos: <b>(D2)</b> :.....9.502,04 m2 de Red Secundaria. Como medida compensatoria se ejecuta y cede a favor de la administración municipal y a cargo del desarrollo un vial exterior con una superficie de 4.970 m2.	



**8.- ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN  
Y USOS DEL SUELO OBJETO DE MODIFICACIÓN**

**SE IDENTIFICAN, ENTRE LAS ORDENANZAS QUE FUERON PUBLICADAS EN EL B.O.P. ALICANTE 15 ENERO 2003 LAS QUE HAN SIDO OBJETO DE MODIFICACIÓN Y LAS QUE SE MANTIENEN.**

**TITULO I GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA.**

**Artículo I.1.- OBJETO DE LAS ORDENANZAS (NO SE MODIFICA)**

*Las presentes Ordenanzas servirán para complementar las determinaciones del Plan Parcial de Mejora “El Clérigo” en el Término Municipal de Alcoy. contenidas en los planos y los restantes documentos del mismo. reglamentando las condiciones de uso y de la edificación sean públicos o privados.*

**Artículo I.2.- INTENCION DE LAS ORDENANZAS (NO SE MODIFICA)**

*Es intención de estas Ordenanzas desarrollar los criterios marcados por el Plan Parcial de este sector y conseguir una claridad reglamentaria de las condiciones de uso y de la edificación que permitan una fácil interpretación de todos los conceptos que intervengan en las mismas.*

**Artículo I.3.- FUNDAMENTO DE LAS ORDENANZAS (NO SE MODIFICA)**

*Las presentes Ordenanzas están redactadas de acuerdo con lo establecido en la Ley 6/1994. de la Generalitat Valenciana. Reguladora de la Actividad Urbanística. así como de las disposiciones generales y particulares del Plan General de Ordenación Urbana de Alcoy.*

**Artículo I.4.- ÁMBITO DE APLICACIÓN (NO SE MODIFICA)**

*Estas Ordenanzas serán de aplicación en todo el territorio comprendido en el sector del ámbito del Plan Parcial “El Clérigo” de Alcoy, afectando tanto a los terrenos como a las edificaciones.*

**Artículo I.5.- OBLIGATORIEDAD (SE MODIFICA)**

*El Plan Parcial vincula por igual a cualquier persona física o jurídica pública o privada. El cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública. (De acuerdo con el Art. 58 de la L.R.A.U. sobre efectos de la aprobación de los Planes, en su punto 1, por el que rigen en la Comunidad Valenciana los artículos 132 a 135 del Texto Refundido aprobado por R.D.L. 11 1992. de 26 de Junio).*

**Artículo I.6.- EJECUTIVIDAD y DECLARACIÓN DE UTILIDAD PUBLICA (SE MODIFICA)**

*De acuerdo con lo establecido en el Art. 58 y 59 de la Ley 6/94. Reguladora de la Actividad Urbanística. así como de los Art. 131 y 132 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por R.D.L. 1192. desde la mera publicación del contenido del acuerdo de la aprobación definitiva del Plan Parcial de Ordenación, éste es inmediatamente ejecutivo pero solo por lo que se refiere a la legitimación de expropiaciones para ejecutar las obras públicas en él previstas, así como la clasificación suelo y la sujeción de éste a las normas legales de ordenación de directa aplicación.*

*Los Planes entran plenamente en vigor, a los quince días de la publicación de la resolución aprobatoria con transcripción de sus Normas Urbanísticas. conforme a la Ley Estatal 7/1985. de 2 de Abril. de la que será responsable el órgano editor del Boletín Oficial de la Provincia tan pronto reciba el documento de la Administración que lo aprueba definitivamente. La publicación de la aprobación definitiva excusa su notificación individualizada.*

*La aprobación definitiva del Plan Parcial lleva implícita la declaración de la utilidad pública o del interés social, a efectos de la expropiación o de imposición forzosa de servidumbres de los bienes, los derechos y los intereses patrimoniales legítimos cuya permanencia fuera incompatible con la realización de la Actuación Integrada en los términos previstos por la Ley 6/94 y por el propio Programa.*

**Artículo I.7.- PATRIMONIALIZACIÓN (SE MODIFICA)**

*1 -El derecho de aprovechamiento se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados por el planeamiento o la urbanística aplicable. (Art. 26 del Texto Refundido aprobado por R.D.L. 1/1992).*

*2. - La urbanización y la posterior o simultánea, edificación del suelo urbanizable, delimitado por el sector, requiere la previa concurrencia de estos dos requisitos:*

*a) La aprobación de la ordenación pormenorizada establecida en el presente Plan Parcial.*

*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.*

*3.- Por lo que concierne al Art. 60.2 de la Ley 6/1994 Reguladora de la Actividad Urbanística, al Art. 27 del Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por R.D.L. 1/1992, y al Artículo 2 del Real Decreto Ley 5/1996 de 7 de Junio de medidas liberalizadoras en materia de suelo. El aprovechamiento susceptible de apropiación -o aprovechamiento subjetivo- por el conjunto de los propietarios incluidos en el ámbito de una Actuación Integrada sujeta a Programa dentro del presente Plan Parcial, será el resultado de referir a su superficie el 90% del aprovechamiento tipo del Área de Reparto en que se encuentre.*

*El excedente de aprovechamiento. resultante de restar al aprovechamiento objetivo del sector y el aprovechamiento subjetivo de los propietarios incluidos en el ámbito del mismo se cederá al Ayuntamiento*

**Artículo I.8. - DOCUMENTACION y GRADO DE VINCULACION (SE MODIFICA)**

*1.- Según los Artículos 27 y 28 de la Ley 6/1994, Reguladora de la Actividad Urbanística, este Plan Parcial de Ordenación consta de los siguientes documentos:*

*1. Memoria, Justificación de la Ordenación y sus determinaciones, Información Urbanística.*

*2. Ordenanzas. Constituidas por el presente documento.*

*3. Planos. De Información y de Ordenación.*

*2.- Todos los anteriores documentos serán igualmente vinculantes, entendiéndose el Plan Parcial de Ordenación un todo coherente, articulado y complementario en cada uno de sus documentos.*

*3.- Las determinaciones del Plan Parcial se interpretarán con base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente el espíritu y la finalidad del Plan General, al cual desarrollan, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.*

*4.- Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala; Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre planos y sobre la realidad, prevalecerá esta última; Si se diesen entre superficies fijas y en porcentajes, prevalecerán*

*estos últimos en su aplicación a la realidad concreta, siempre que no se superasen las condiciones establecidas en el planeamiento superior.*

## **TITULO II. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO**

### **Artículo II.1.- CALIFICACIÓN DEL SUELO (SE MODIFICA)**

*El suelo comprendido dentro del ámbito del presente Plan Parcial de Ordenación queda calificado en alguna de las siguientes zonas en función del uso dominante en la misma.*

#### **1.- ZONA INDUSTRIAL**

##### **1.1.-Suelo industrial aislado (INA)**

*Uso característico: Industrial.*

#### **2. - DOTACIONAL PUBLICO:**

##### **2.1.- Equipamiento Infraestructura-Equipamiento Urbano. (ID)**

*Uso característico: Equipamiento.*

*Todos los terrenos incluidos en esta calificación son de cesión obligatoria y gratuita al dominio público.*

##### **2.2.- Jardines (JL)**

*Uso característico: Zonas Verdes de tipo extensivo.*

*Todos los terrenos incluidos en esta calificación son de cesión obligatoria y gratuita al dominio público.*

*La urbanización de dichas Zonas Verdes consistirá en el mantenimiento del arbolado existente y mejorar las condiciones de éste en su caso así como facilitar el acceso a la mismas.*

#### **3.- TRANSPORTE**

##### **3.1.- Red Viaria (RV)**

*Uso característico: Viario.*

*Constituido por el viario tanto de carácter estructural como pormenorizado definido por el Plan Parcial para dar acceso a las distintas zonas de su ámbito.*

### **Artículo II.2.- DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN (SE MODIFICA)**

*1.-Acorde al Art. 33 de la L.R.A.U., el sector que define el ámbito de ordenación del presente Plan Parcial está constituido por una única Unidad de Ejecución. Dicha Unidad de Ejecución, constituye el ámbito completo de una Actuación Integrada, obra pública de urbanización que podrá ser realizada de una sola vez o por fases conforme a una única Programación.*

*2. - El ámbito de la Unidad de Ejecución prevista en el presente Plan Parcial podrá ser re-delimitada por el Programa de la correspondiente Actuación Integrada acorde a lo indicado en el Artículo 33.6 de la L.R.A.U.*

### **Artículo II.3.- ESTUDIOS DE DETALLE (SE MODIFICA)**

*1.-Podrán ser objeto de Estudio de Detalle todos aquellos espacios que acuerde el Excmo. Ayuntamiento de Alcoy de oficio o a instancia de particulares en virtud de lo dispuesto en el Art. 26 y Art. 52 de la Ley 6/1994, Reguladora de la Actividad Urbanística, dentro del ámbito del sector y tan solo para los fines propuestos en el art. 100 de RPCV.*

2.- Los Estudios de Detalle se ajustarán en sus condiciones generales, requisitos de diseño, gestión, ejecución y documentación, a lo establecido para los mismos en el Art. 20 del Título II de las Ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana de Alcoy, siempre que lo dicho en el mismo no entre en discrepancia con el cumplimiento de la L.R.A.U y el RPCV.

**Artículo II.4. -PROGRAMA PARA EL DESARROLLO DE ACTUACIONES INTEGRADAS (SE MODIFICA)**

1.- Acorde al Art. 29 de la Ley 6/1994, Reguladora de la Actividad Urbanística, la Urbanización y la posterior o simultánea, edificación del Suelo Urbanizable, dentro del ámbito del presente Plan Parcial, requiere la previa concurrencia de:

- a) La aprobación del presente Plan Parcial.
- b) La Programación para ejecutar la ordenación pormenorizada definida en este Plan mediante la aprobación definitiva del correspondiente Programa para el desarrollo de Actuaciones Integradas, necesario para legitimar la urbanización.

2.- Se realizará un Programa para la programación de la Actuación Integrada correspondiente a la Unidad de Ejecución que conforma la totalidad del ámbito del Sector del presente Plan Parcial.

Dicho programa se ajustará en su Objeto, Determinaciones, Documentación, Elaboración y Tramitación, a lo dispuesto para tal fin en la Ley 6/1994 Reguladora de la Actividad Urbanística.

**Artículo II.5.- PROYECTO DE Urbanización (SE MODIFICA)**

1.- El Proyecto de Urbanización constituye el instrumento de ejecución que tiene como objeto la definición técnica de las obras a realizar para el acondicionamiento de suelo destinado por el planeamiento a viales o espacios libres contemplando la instalación en los mismos de los servicios de infraestructuras necesarios. tales como pavimentado, encintado de aceras, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otros análogos. Se redactarán con precisión suficiente para poder, eventualmente, ejecutarlos bajo dirección de Técnico distinto a su redactor.

2.- En ningún caso podrán contener determinaciones sobre Ordenación, Régimen del Suelo o de la Edificación.

3.- No podrán modificar las previsiones del Plan que desarrolla. sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.

4.- Cuando la adaptación de detalle suponga alteración de las determinaciones sobre Ordenación, Régimen de Suelo o de la Edificación, deberá aprobarse previa o simultáneamente la modificación correspondiente del Plan Parcial, salvo que dichas alteraciones estuviesen previstas o fuesen competencia de un Estudio de Detalle, en cuyo caso se tramitará éste conjuntamente con el Proyecto de Urbanización.

5.- Puesto que las Unidades de Ejecución son superficies acotadas de terreno que delimitan el ámbito completo de una Actuación Integrada o de una de sus fases (según el Art. 33 de la L.R.A.U.) y una Actuación Integrada en la Obra Pública de Urbanización conjunta de dos o más parcelas realizada de una sola vez o por fases, conforme a una única programación (según el Art. 6.3 de la L.R.A.U.), al incluir



el ámbito del Sector del presente Plan Parcial una única Unidad de Ejecución que delimita el ámbito de una Actuación Integrada. deberá redactarse un único Proyecto de Urbanización para la totalidad del Plan y ajustado tanto a las determinaciones del mismo como a las del programa que efectúe la programación. en concordancia con lo expuesto en el Art. 11.4 de las presentes Ordenanzas.

6.- La documentación, elaboración, tramitación y aprobación de los Proyectos de Urbanización se ajustarán a lo establecido en los Art. 34 y Art. 53 de la L.R.A.U. y a sus homólogos del P.G.O.U. de Alcoy en todo aquello que no entre en discordancia con los anteriores.

#### **Artículo II.6.- OBRAS DE EDIFICACION SE MODIFICA**

1.- No podrán otorgarse licencias de edificación en la Unidad de Ejecución hasta que, una vez aprobado su correspondiente Programa, se cumplan las condiciones legales previstas en él para ello, debiendo el titular de la parcela haber contribuido proporcionalmente a las cargas de la Actuación y haber quedado garantizada la Urbanización de dicha parcela simultánea, al menos a su edificación.

2.- La intervención administrativa para garantizar el cumplimiento por los propietarios de inmuebles de su deber de edificar se regirá por el Capítulo III del Título IV de la Ley 6/1994, Reguladora de la Actividad Urbanística.

3.- La documentación, garantías y tramitación de los Proyectos de Edificación se ajustarán a lo establecido en las Ordenanzas del P.G.O.U. de Alcoy, siempre que no entre en contradicción con la Ley 6/94.

### **TITULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN**

#### **Artículo III.1.- NORMAS GENERALES PARA LAS ZONAS EDIFICABLES (NO SE MODIFICA)**

Las condiciones comunes a las zonas edificables, relativas al volumen, condiciones estéticas, de seguridad, de salubridad, así como de calidad y confort son las expresadas en el Título 5 de las Normas Urbanísticas de P.G.O.U. de Alcoy. Estas condiciones tienen un carácter general y se complementan con las contenidas en los Artículos siguientes del presente Título así como las contenidas en los Artículos del Título V de estas Ordenanzas.

#### **Artículo III.2.- EDIFICABILIDAD (NO SE MODIFICA)**

1.-La edificabilidad es un parámetro configurador del aprovechamiento urbanístico que determina la cuantía de la adjudicación que corresponde a un ámbito territorial o a una parcela edificable.

2.- Coeficiente de edificabilidad es el que aplicado a una determinada superficie de suelo de referencia da como resultado la superficie o el volumen edificado máximo que en él se puede construir.

En el presente Plan Parcial el coeficiente de edificabilidad se mide en metros cuadrados de superficie edificada computable por cada metro cuadrado de superficie de suelo de referencia.

3.- La edificabilidad puede expresarse como:

- a) Edificabilidad bruta, cuando la superficie de referencia es la total de una zona, polígono o unidad de actuación, incluyendo las parcelas edificables, los espacios libres y de cesión obligatoria, los viales, etc.
- b) Edificabilidad neta, cuando la superficie de referencia es la total de una zona, polígono o unidad de actuación de la que se han descontado los espacios libres.

4.- La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición y ocupación se concluyese una superficie total edificable menor, será éste el valor que sea de aplicación.

**Artículo III.3.- SUPERFICIES EDIFICADAS (NO SE MODIFICA)**

1.- Superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de la edificación.

2.- Superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas de todas las plantas del edificio.

3.- No se computará como superficie edificada los soportales, pasajes de acceso a espacios libres públicos, patios interiores no cubiertos, plantas bajas porticadas en sus partes no cerradas, construcciones auxiliares cerradas o cubiertas con materiales traslúcidos y estructura ligera desmontable no habitables, balcones y miradores no cerrados y superficies bajo cubierta si carecen de posibilidades de uso o están ocupadas por depósitos e instalaciones del edificio.

**Artículo III.4.- SUPERFICIE EDIFICADA SOBRE RASANTE (NO SE MODIFICA)**

A los efectos de este Plan Parcial se entenderá por superficie sobre rasante la suma de la de todas las plantas cuyo forjado de suelo se encuentra por encima del plano medio de rasante definido en el Artículo 163, más los semisótanos que cumplan lo establecido en el Artículo 164.2,-ambos del P .G.O.U. de Alcoy.

**Artículo III.5.- SUPERFICIE ÚTIL (NO SE MODIFICA)**

1.- Superficie útil de un local es la comprendida dentro de los parámetros interiores terminados, que sea de utilización para el uso al que se destina.

2.- Superficie útil de planta o de edificio es la suma de las superficies útiles de los locales que las componen.

**Artículo III.6.- ALINEACIÓN EXTERIOR E INTERIOR (NO SE MODIFICA)**

1.- La alineación exterior es la señalada por la ordenación para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales y espacios libres públicos de las parcelas edificables.

2.- La línea de edificación deberá coincidir con la alineación exterior cuando así lo establezcan las condiciones particulares de zona, sin perjuicio de los retranqueos que las mismas autoricen.

3.- La alineación interior es la línea de que separa la parte de parcela susceptible de ser edificada del resto de la misma.

**Artículo III.7.- PLANO Y LINEA DE EDIFICACIÓN. (NO SE MODIFICA)**

1.- La línea de edificación es la intersección del plano de edificación de la planta baja con el terreno.

2.- Plano de edificación con fachada es el vertical que, por encima del terreno, separa el espacio edificado del no edificado, y fuera del cual no se consienten otros volúmenes o elementos constructivos que los expresamente permitidos, tales como cuerpos volados cerrados, abiertos, comisas, aleros, etc.

**Artículo III.8.- ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN (NO SE MODIFICA)**

Área de movimiento de la edificación es la superficie dentro de la cual puede situarse la edificación como resultado de aplicar la totalidad de las condiciones que inicien en la determinación de la posición del edificio en la parcela.

**Artículo III.9.- ALTURA DE PLANTA (NO SE MODIFICA)**

1.- Altura de planta de piso es la distancia vertical entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos, o entre nivel de piso y tirante de nave, según los casos.

2.- Altura de planta baja es la distancia entre la rasante de la acera a la cara inferior del forjado de planta primera, medida en el punto medio de la fachada.

3.- Altura libre de planta de piso o baja es la distancia vertical entre el pavimento terminado y la cara inferior del techo o falso techo si lo hubiese. Cuando se trate de naves, la altura de planta y la altura libre de planta se considerarán equivalentes.

**Artículo III.10.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN. (NO SE MODIFICA)**

Es la dimensión vertical de la parte de edificación por encima de la rasante de la acera.

**Artículo III.11.- ACCESIBILIDAD (SE MODIFICA)**

Todas las edificaciones tanto de titularidad pública como privada, cumplirán las normas derivadas del cumplimiento del Real Decreto 556/1989, de 19 de Mayo, por el que se arbitran medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios y normas que lo desarrollen.

**Artículo III.12.- CENTROS DE TRANSFORMACION. (NO SE MODIFICA)**

-Cumplirán lo indicado en el artículo 259 del P.G.O.U. de Alcoy . -Los centros de transformación colocados en los linderos de las parcelas edificables serán tratados de manera acorde a la edificación previsible en la parcela, de manera que queden integrados en la misma como un elemento arquitectónico más, dentro de los proyectos de edificación y urbanización interna que se realicen para dichas parcelas.

Si el centro de transformación se encuentra dentro de uno de los espacios de cesión, se actuará también con el mismo criterio.

**Artículo III.13.- APARCAMIENTOS. (SE MODIFICA)**

La reserva de aparcamientos a que se refiere el Art. 15.2 del Anexo de Reglamento de Planeamiento, se cumple, puesto que si consideramos aproximadamente 148.000 m<sup>2</sup> techo, estamos obligados a ubicar en parcela privada 1 plaza /150 m<sup>2</sup> techo, y el 50% de esa cantidad en suelo dotacional publico, vemos pues: 148.000 m<sup>2</sup>/150 m<sup>2</sup>=986 plazas en parcelas privadas, estas plazas se ubicarían en las zonas no ocupadas por las edificaciones puesto que tenemos una ocupación máxima del 75%.

Por otra parte: 0.5x 986 plazas=493 plazas a ubicar en los viales, tenemos una longitud aproximada de 2.350 m. por tanto considerando una longitud de plaza de 4.50 m. tendremos que: 2.350m/4.50m= 522 plazas. Superior a las 493 plazas a las que estamos obligados.

**TITULO IV. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN**

**Artículo IV.1.- TERMINOLOGÍA. (NO SE MODIFICA)**

1.-Uso Característico.- Es aquel que el P.G.O.U asigna con carácter dominante para el Sector.

2.- Uso Predominante.- Es el que caracteriza el ámbito o la utilización de una parcela, por ser de implantación mayoritaria, sirviendo de base para la determinación y cuantificación de las condiciones en que otros usos diferentes pueden implantarse en ese mismo ámbito o parcela.

3.- Uso Complementario.- Es el que, cumpliendo las limitaciones que en cada caso se señalan, coadyuva al característico, por lo que cabe en todos los casos en presencia de éste.

4.- Uso Compatible.- Es el que puede implantarse en coexistencia con el predominante, sin que ninguno pierda su carácter, e incluso, si así se especifica, puede llegar a suplantar totalmente a aquel.

Normalmente. el uso compatible ha de atenerse a limitaciones y restricciones con relación al uso predominante

5.- *Uso Prohibido.*- Es el que se impide para determinados ámbitos, parcelas o situaciones, debido a que su presencia imposibilitaría la consecución de los objetivos perseguidos con el planeamiento.

#### **Artículo IV .2.- USO INDUSTRIAL (SE MODIFICA)**

1.- Se define como uso industrial el correspondiente a los establecimientos destinados a la obtención o transformación de materias primas o derivadas de éstas, incluyendo el almacenaje, envasado, transporte y distribución al por mayor de dichos productos.

Se incluyen en este uso los almacenes destinados a la guarda, conservación y distribución de materias primas o manufacturadas que suministren a mayoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores, exceptuando los almacenes de venta directa al público o los anejos a comercial y oficinas.

2.- Dentro del uso Industrial y en función de la actividad que desarrollen, se establecen las siguientes clases de industrias (Utilizando para ello la clasificación Nacional de Actividades Empresariales):

- 1) Artesana.
- 2) Pequeñas Industrias y talleres.
- 3) Industria ligera
- 4) Pesada
- 5) Agropecuaria
- 6) Almacenaje y comercio mayorista.
- 7) Plantas de machaqueo de áridos, y plantas de hormigones y asfaltos.

Serán de aplicación:

- 1- Las ordenanzas particulares de zona que les afecten del presente Plan Parcial.
- 2- Lo dispuesto en el PGOU de Alcoy Título 6 Capítulo 3-Uso Industrial y del Título 7 Capítulo 5-Ordenanza Industrial, Sección 3- Industrias en Edificación Aislada. Salvo lo relativo al uso compatible de vivienda que queda eliminado y así como el Art. 453 y 455 del PGOU que no serán de aplicación. No siendo de aplicación ninguna otra sección ni capítulo.

#### **Artículo IV.3.- USO DOTACIONAL (SE MODIFICA)**

1 .-Es el destinado a satisfacer las necesidades culturales y docentes, de salud. de relación social. recreativas, de ocio y de protección de la población tanto, si son de iniciativa y gestión pública como de carácter privado.

Se incluyen asimismo dentro de este uso el relativo a las infraestructuras de servicios urbanos: abastecimiento de agua, saneamiento, transporte, etc.

2.- Dentro de este uso se establecen las siguientes clases atendiendo a la clasificación que figura el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana:

- 1) Educativo Cultural (**ED**). museos, bibliotecas, teatros, etc. y Centros de enseñanzas de todos los tipos y niveles.
- 2) Deportivo Recreativo (**RD**). campos de deportes e Instalaciones cubiertas.
- 3) Asistencial (**TD**) . consultorios, centros de salud.
- 4) Infraestructura-Servicio Urbano (**ID**).
- 5) Administrativo-institucional (**AD**).oficinas y dependencias municipales o de otros organismos públicos.

6) *Jardines (JL). Zonas verdes.*

3.- *Para todo aquello relativo a las situaciones y posiciones compatibles, regirán los CAPITULOS QUINTO DEL TITULO 6 Y SEXTO DEL TITULO 7 DE LAS ORDENANZAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCOY. así como las ordenanzas Particulares de zona que les afecten, del presente Plan Parcial.*

#### **TITULO V. ORDENANZAS DE ZONAS. (NO SE MODIFICA)**

##### **CAPITULO 1º. DISPOSICIONES PRELIMNARES**

#### **Artículo V.1.1.- CONDICIONES PARTICULARES U ORDENANZAS DE ZONAS (NO SE MODIFICA)**

*Las condiciones particulares u ordenanzas de zonas son aquellas que junto con las generales que se establecen los Títulos III y IV de las presentes Ordenanzas, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización.*

#### **Artículo V.1.2.- ZONAS. (SE MODIFICA)**

*El Plan Parcial, en función de los objetivos que persigue, distingue las distintas zonas con condiciones particulares.*

a) *Zona Uso Industrial . (INA)*

b) *Zona Equipamientos: Infraestructura-Servicio Urbano. (ID)*

c) *Zona Espacios Libres. Jardines (JL)*

##### **CAPITULO 2º. CONDICIONES PARTICULARES, DE LA ZONA USO INDUSTRIAL.**

#### **Artículo V.2.1.- DELIMITACIÓN Y CARACTERIZACIÓN. (SE MODIFICA)**

*Comprende esta zona la que se identifica dentro del plano del plan parcial de zonificación con la letra INA. El tipo de Ordenación de la edificación es el de edificación libre.*

#### **Artículo V.2.2.- CONDICIONES PARTICULARES DE USO (SE MODIFICA)**

*El uso predominante de la zona es el industrial en todas sus clases y grados en situación A, B y C.*

*-Usos compatibles: Se admiten los siguientes usos:*

1) *Servicios del automóvil, en todas sus clases y grados en situación A, B y C.*

2) *Terciario. En situación C.*

*- Oficinas en todos los grados, en situación C.*

*-Comercio en todos los grados, en situación C.*

4) *Dotacional, en sus clases 2ª, 6ª y 8ª según art. 349 del PG.O.U. en todos los grados en situación A B y C.*

5) *Plantas de machaqueo de áridos, y plantas de hormigones y asfaltos en grados en situación A, B y C.*

*-Usos Prohibidos: Los no descritos.*

*También quedan excluidas las Industrias ,definidas como potencialmente insalubres y peligrosas en el Decreto de 30 de Noviembre de 1961 (Decreto 2414/1961).*

*Las actividades que se admitan como usos en el polígono industrial, dada la proximidad del casco urbano deberán tener un grado de intensidad compatible con el uso residencial, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 54/1990, de 26 de marzo del Consell de la Generalitat Valenciana por el que se aprueba el Nomenclator de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.*

**Artículo V.2.3.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN (NO SE MODIFICA)**

1.- Dentro de las zonas de uso industrial la parcela mínima tendrá una superficie mínima de 1.000 m<sup>2</sup>, un lindero frontal cuya longitud no sea menor de 10 metros, y pueda inscribirse un círculo de 8 metros de diámetro.

2.- Todas las parcelas resultantes deberán tener acceso bien por vía pública.

3.- Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones no podrán dejar parcela colindante vacante no edificable por razón de su superficie o dimensiones, salvo que ésta a su vez linde con otra parcela vacante con la que pudiera agruparse y formar parcela igual o mayor a la mínima.

4.- Las parcelas a segregar para cesión a las Compañías Suministradoras no tendrán que cumplir las condiciones de parcelación definidas en este artículo, y se ajustarán respecto de otras condiciones a las indicadas en el punto 2 del Artículo V.4.2. de las presentes Ordenanzas.

**Artículo V. 2.4.- CONDICIONES PARTICULARES DE POSICIÓN DE EDIFICACIÓN EN LA PARCELA. (NO SE MODIFICA)**

1 -La edificación, deberá retranquearse en línea de fachada un mínimo de 3 metros. En este último caso, será obligatorio el cerramiento de la parcela en la alineación con valla de altura no inferior de 2 metros ni superior a 3 metros.

La edificación podrá adosarse a linderos medianeros y de fondo siempre y cuando no generen servidumbres de luces o vistas. Caso de no adosarse a alguno de dichos linderos, la edificación cumplirá un retranqueo mínimo a dicho lindero de 3 metros. Cuando algún lindero de parcela coincida con lindero de zona verde pública el retranqueo mínimo a dicho lindero será de 3 metros.

2.- El volumen edificable máximo permitido en cada parcela, podrá disponerse en una o varias edificaciones principales o auxiliares. debiendo todas ellas respetar lo indicado en el punto anterior.

3.- Las construcciones subterráneas podrán alcanzar los linderos y la alineación exterior.

**Artículo V.2.5.- CONDICIONES DE OCUPACIÓN, ALTURA y EDIFICABILIDAD. (SE MODIFICA)**

1.- La ocupación máxima de parcela no excederá de 75% de la superficie de la misma.

2.- El índice de edificabilidad máxima construida por parcela neta resultante será de 1,43 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para todas las zonas de uso industrial (INA) definidas en el plano de zonificación del presente Plan Parcial.

3.- No se autorizarán más salientes que los aleros o cornisas con un vuelo máximo de 0.40 metros sobre la línea de retranqueo mínima.

4.- Puesto que derivado de lo indicado en el punto 2 del Artículo 529 del Plan General, se entiende que en definitiva, la altura máxima en metros de la edificación depende de los elementos necesarios para el funcionamiento de la actividad industrial a desarrollar, se admite para la zona de uso industrial que dicha altura máxima sea de 14 metros y dos plantas, en caso de que alguna industria concreta por necesidades técnicas, requiera mayor altura, se aprobará previamente el correspondiente estudio de detalle, redactado según el Art. 100 del RPCV.

5.- La altura mínima por plantas se establece en una menos que la permitida.



## **Artículo V.2.6.-CONDICIONES HIGIÉNICAS (SE MODIFICA)**

### *1.- Emisiones Gaseosas.*

*Las emisiones gaseosas de las Industrias que se instalen se ajustarán a los valores máximo admitidos por, la Ley/ 38/1972 de 22 de Diciembre (B.O.E. 26-XII-72) de protección del ambiente atmosférico y su Reglamento aprobado por Decreto 833/1975 de 6 de Febrero (B.O.E. 22-IV-75) para la contaminación atmosférica producida por las industrias.*

### *2.- Aguas Residuales.*

*Ninguna persona física o Jurídica descargará, depositará o permitirá que se descarguen o depositen al sistema de saneamiento cualquier agua residual que contenga:*

*A) Aceites y grasas: Concentraciones o Cantidades de sebos, ceras, grasas y aceites totales que superen los índices de calidad de los efluentes industriales ya sean emulsionados o no. O que contengan sustancias que puedan solidificar o volverse viscosas a temperaturas entre 0°-40° en el punto de descarga.*

*B) Mezclas explosivas: Líquidos, sólidos o gases que por su naturaleza y cantidad sean o puedan ser suficientes, por si solos o por interacción con otras sustancias. para provocar fuegos o explosiones o ser perjudiciales en cualquier otra forma a las instalaciones de alcantarillado.*

*C) Materiales nocivos: Sólidos, líquidos o gases malolientes o nocivos, que ya sea por sí solos o por interacción con otros desechos, sean capaces de crear una molestia pública o peligro para la vida. O que sean o puedan ser suficientes para impedir la entrada en una alcantarilla para su mantenimiento o reparación.*

*D) Desechos sólidos o viscosos: Desechos sólidos o viscosos que provoquen o puedan provocar obstrucciones en el flujo del alcantarillado. Los materiales prohibidos Incluyen en relación no exhaustiva: basura no triturada. tripas o tejidos animales, estiércol o suciedades intestinales. huesos. pelos. pieles o carnazas extrañas, plumas, ceniza, escorias, arenas, cal gastada, polvos de piedra o mármol, metales, vidrio. paja, virutas, recortes de césped, trapos, granos gastados. lúpulo gastado, desechos de papel. maderas, plásticos, alquitrán, pinturas, residuos del procesado de combustibles o aceites lubricantes y sustancias similares.*

*E) Sustancias tóxicas inespecíficas: Cualquier sustancia tóxica en cantidades no permitidas por otras normativas o leyes aplicables, compuestos químicos o sustancias capaces de producir olores indeseables, o toda sustancia que no sea susceptible de tratamiento.*

*F) Materiales calientes: La temperatura global del vertido no superará los 40°.*

*G) Desechos corrosivos: Cualquier desecho que provoque corrosión o deterioro de la red de alcantarillado. Todos los desechos que se descarguen a la red de alcantarillado deben tener un valor del índice de pH comprendido en el intervalo de 5,5 a 10 unidades. Los materiales prohibidos incluyen, en relación no exhaustiva: ácidos, bases. sulfuros, sulfatos. cloruros y fluoruros concentrados y sustancias que reaccionen con el agua para formar productos ácidos.*

*H) Gases o vapores: El contenido en gases o vapores nocivos o tóxicos (tales como los citados en el Anexo nº2 del Reglamento de Actividades molestas. insalubres. ,nocivas y peligrosas de 30 de Noviembre*

de 1961), debe limitarse en la atmósfera de todos los puntos de la red, donde trabaje o pueda trabajar el personal de Saneamiento, a los valores máximos señalados en el citado Anexo nº 2 .

-Dióxidos de azufre: 5 partes por millón.

-Monóxido de carbono: 100 partes por millón.

-Cloro: 1 parte por millón.

-Sulfuro de hidrógeno: 20 partes por millón

-Cianuro de nitrógeno: 10 partes por millón.

A tal fin, se limitará en los vertidos el contenido en sustancias potencialmente productoras de tales gases o vapores a valores tales que impidan que, en los puntos próximos al de descarga del vertido, donde pueda trabajar el personal, se sobrepasen las concentraciones máximas admisibles.

I ) Desechos radiactivos: Desechos radiactivos o isótopos de tal vida media o concentración que no cumplan con los reglamentos u ordenes emitidos por la autoridad pertinente, de provocar daños o peligros para las instalaciones o alas personas encargadas de su funcionamiento.

J) La D.B.O. Demanda bioquímica de oxígeno) en Mg/l, será inferior a 40 mg de oxígeno disuelto absorbido en 5 días a 18°C.

K) Cualquier instalación industrial quedará sometida a las especificaciones, controles y normas que se contienen en las Normas Urbanísticas de la localidad, en especial con la sección 3, sobre condiciones ambientales.

3- Ruidos.

Los límites de emisión y recepción sonora se ajustará a lo indicado en el Art.221 de las Ordenanzas del Plan General de Alcoy.

4.- Aplicación General de Normas Higiénicas y de Seguridad. Además de lo preceptuado en las presentes Ordenanzas

Reguladoras, los usuarios de las industrias deberán atenerse a las restantes normas y prescripciones establecidas en la legislación siguiente:

-Normativa y Ordenanzas del Plan General de Alcoy.

-Ordenanza General de Higiene y Seguridad del Trabajo, de 9 de Marzo de 1971 (B.O.E. de 16 de Marzo de 1971) y demás disposiciones complementarias.

.Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. De 30 de Noviembre de 1961 (Decreto2114/1961).

-Reglamento de Policía de Aguas y Cauces y demás disposiciones complementarlas.

Si en un caso concreto concurriesen circunstancias especiales que hagan aparecer dudas de interpretación sobre uno o Varios de los artículos incluidos en las presentes Ordenanzas se estará a lo que dictaminen los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.

#### **Artículo V 2.7.- CONDICIONES DE SEGURIDAD. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS (NO SE MODIFICA)**

1.- Toda actividad de uso industrial propiamente dicho deberá estar compartimentada respecto a cualquier otro uso constituyendo sector de incendio. Únicamente se permite almacenamiento en la zona de elaboración cuando la cantidad almacenada corresponda exclusivamente a la precisa para uso diario.



2.- A efectos de estudios para evacuación, la ocupación vendrá determinada por la reflejada en la documentación laboral oficial que legalice el funcionamiento de la actividad, incrementada en un diez por ciento (10%). En los locales destinados exclusivamente a almacenaje la ocupación máxima teórica se establece en una (1) persona por cada cuarenta (40) metros cuadrados de superficie útil.

Las condiciones de evacuación en los edificios de uso Industrial serán las que se establecen en la Norma Básica de la Edificación. Condiciones de Protección contra incendio en los Edificios" (NBE-CPI-96).

3.- A efectos de establecer las condiciones necesarias para prevención de incendios se distinguen tres grupos de riesgo:

a) De riesgo alto las que dispongan de zona de almacén con más de cien ( 100) metros cúbicos de productos cuyo grado de combustibilidad sea considerada como inflamabilidad media (M3) o altamente inflamable (M4). Siendo susceptibles de explosión o portadores de ignición por emanación de gases, radiaciones o efectos similares, tanto por si mismos como por mezcla entre ellos.

-Aquellas que en su proceso manejan, en orden primario, productos de inflamabilidad media (M3) o altamente inflamable (M4) en cantidades Iguales O superiores a diez (10) metros cúbicos.

-Aquellas en las que se manipulan productos que emiten gases o vapores inflamables, materias susceptibles de inflamación sin aportación de oxígeno y/o capaces de formar con el aire mezcla explosiva.

-Aquellas en las que la suma de todos los productos. tanto en almacén como en procesamiento alcancen cargas de fuego ponderadas superiores a ochocientas (800) megacalorías por metro cuadrado.

b) De riesgo medio: -Las que dispongan de zona de almacén con productos cuyo grado de combustibilidad sea como máximo de baja inflamabilidad (M2) en cantidad superior a cien (100) metros cúbicos, o productos de inflamabilidad media (M3) o alta (M4) en cantidad inferior a cien (100) metros cúbicos.

-Aquellas en las que se manipulen, en orden primario, productos de baja inflamabilidad (M2) como máximo en cantidades iguales o superiores a diez (10) metros cúbicos o de inflamabilidad media (M3) en cantidades inferiores a diez (10) metros cúbicos.

-Aquellas en las que la suma de productos almacenados y en proceso alcancen cargas 00 fuego ponderadas entre ochocientas (800) y las doscientas (200) megacalorías por metro cuadrado.

c) De riesgo bajo:

-Las no incluidas en los dos grupos anteriores.

-Las que disponen de almacén-de-productos combustibles pero no inflamables (M1) o productos de baja inflamabilidad (M2) en cantidad inferior a cien ( 100) metros cúbicos.

La clasificación de los materiales en función de su reacción al fuego se basa en la respuesta ante la acción térmica normalizada del ensayo correspondiente (UNE 23-727).

4.- Todo local ocupado por industria de riesgo alto debe cumplir las siguientes condiciones:

a) Disponer de sistemas automáticos de extinción de incendios, con producto extintor adecuado a la naturaleza de los combustibles.

b) Disponer de alumbrado de emergencia y señalización en todo local de superficie útil igualo superior a ciento cincuenta (150) metros cuadrados.

- c) La iluminación únicamente se admitirá natural o eléctrica de seguridad.*
- d) Se prohíbe la existencia de cualquier elemento capaz de producir llama, chispa o incandescencia, o ser portador de cualquiera de ellas.*
- e) Debe figurar la prohibición de fumar en todo el local.*
- f) Disponer en todos los locales de sistema de evacuación natural de humos, con superficies de hueco en proporción de un (1) metro cuadrado por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie o fracción.*
- g) Ningún puesto fijo de trabajo podrá estar situado a más de quince (15) metros de una puerta o paso que conduzca directamente, o a través de otros recintos, hacia una puerta exterior o escalera de evacuación.*
- h) Se dispondrá de recipientes metálicos con sistema de cierre automático para guarda de residuos de los productos inflamables, combustibles o capaces de combustión espontánea.*
- i) Las ventanas enrejadas deben ser practicables desde el interior.*
- j) Disponer de al menos dos salidas opuestas y alejadas en todo establecimiento con ocupación máxima teórica previsible igual o superior a cien (100) personas. A estos efectos se entiende por salidas opuestas y alejadas las que cumplen la condición de que las rectas que unan los centros de ambas con cualquier punto del local situado a menos de cuarenta y cinco (45) metros de ellas no formen entre sí un ángulo menor de cuarenta y cinco grados sexagesimales (45°), exceptuando de esta condición los puntos del local situados a menos de cinco (5) metros de las puertas consideradas.*

*k) Disponer de sistema de alarma.*

*5.- Todo local ocupado por industria de riesgo medio debe cumplir las siguientes condiciones:*

- a) Disponer de sistema de detección de incendios dotado de transmisión de alarma.*
- b) Disponer de alumbrado de emergencia y señalización en aquellos de superficie total igual o superior a quinientos (500) metros cuadrados.*
- c) Debe figurar la prohibición de fumar en las zonas donde se manipule en proceso o almacén productos combustibles o inflamables.*
- d) Disponer de sistema de evacuación natural de humos cuando se sitúen bajo rasante. La superficie de hueco de ventilación será como mínimo en proporción de medio (0,5) metro cuadrado por cada ciento cincuenta (150) metros cuadrados o por cada doscientos cincuenta (250) metros cúbicos.*
- e) Se dispondrá de recipientes apropiados con sistema de cierre automático para guarda de residuos inflamables, combustibles o capaces de combustión espontánea.*

*6.- Toda actividad industrial debe disponer de extintores portátiles en número de uno (1) por cada ciento cincuenta (150) metros cuadrados o fracción de superficie útil. Su grado de eficacia será función de la naturaleza de los productos y del tipo de fuego previsible, pero en ningún caso será inferior a 13A y/o 21 B.*

*7.- Cuando en las zonas de proceso propio de la industria se manipulen productos cuyo grado de combustibilidad sea considerada como combustible no inflamable (M1) o superior, en cantidades tales que supongan cien (100) megacalorías por metro cuadrado y la superficie útil de aquellas sea igual o superior a trescientos cincuenta (350) metros cuadrados, debe disponer de bocas de agua contra*

incendios en número y situación tales que bajo su acción quede cubierta la totalidad de la superficie, con presión en boquilla no inferior a tres con cinco (3,5) kilogramos por centímetro cuadrado.

8.- Debe disponerse de instalación de hidrante de cien (100) milímetros de diámetro en los siguientes casos:

a) En las de riesgo alto cuando la superficie útil en planta sea superiora mil (1.000) metros cuadrados o la total útil superior a dos mil (2.000) metros cuadrados.

b) En las de riesgo medio cuando la superficie útil en planta sea superior a dos mil (2.000) metros cuadrados o la total útil superior a cinco mil (5.000) metros cuadrados.

**Artículo V.2.8.- SERVICIOS DE ASEO (NO SE MODIFICA)**

1.- Tendrán aseos independientes para los dos sexos, que contarán con un retrete, un lavabo y una ducha por cada veinte (20) trabajadores o fracción superior a diez (10) y por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados.

2.- En cualquier caso dispondrán, como mínimo, de un aseo con retrete y lavabo para cada sexo.

**Artículo V.2.9.-CIRCULACION INTERIOR Y SALIDAS (NO SE MODIFICA)**

1.- Toda escalera, rampa y pasillo tendrán una anchura no menor de cien (100) centímetros.

2.- La anchura libre en puertas, pasos y huecos previstos como salida de evacuación será igualo mayor de ochenta (80) centímetros. La anchura de la hoja, en toda puerta, será igualo menor de ciento veinte (120) centímetros y en puertas de dos hojas, igualo mayor que sesenta (60) centímetros.

3.- Toda puerta utilizada en recorrido de evacuación debe abrir abatiendo sobre eje vertical en dirección coincidente con la de evacuación.

**Artículo V.2.10.- ORDENACION DE LA CARGA y DESCARGA (NO SE MODIFICA)**

1.- Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los quinientos (500) metros cuadrados, la instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camión, con unas bandas perimetrales de 0.80 metros.

2.- En industrias con superficies construidas mayor de mil (1.000) metros cuadrados se dispondrá de otra plaza de descarga por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados.

**Artículo V.2.11.- CONDICIONES ESTÉTICAS (NO SE MODIFICA)**

-Queda prohibido el falseamiento de, los materiales empleados. Los cuales se presentarán en su verdadero valor.

-Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados. Las empresas beneficiarias quedarán obligadas a su buen mantenimiento y conservación. .

-Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada debiendo ofrecer calidad de obra terminada .

-Los cerramientos de parcela deberán reunir las características señaladas en el párrafo anterior.

-Los rótulos empleados se ajustarán a las normas de un correcto diseño en cuanto a composición y colores utilizados y se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos. La

empresa beneficiaria es la responsable (en todo momento) de su buen estado de mantenimiento y conservación.

-Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle quedarán obligadas a que todos sus paramentos de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado. Se entiende por paramentos de fachada las que den frente a cualquier vía pública o espacio libre público.

-Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias deberán ofrecer un nivel de acabado digno, y que no desmerezcan de la estética del conjunto, para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.

Los espacios libres de edificación deberán tratarse en todas sus zonas de tal manera que las que no queden pavimentadas se completen con elementos de jardinería, decoración exterior, etc., siempre concretando su uso específico.

### **CAPITULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTO (ID)**

#### **Artículo V.3.1. DELIMITACION (SE MODIFICA)**

Comprende esta zona la que se identifica dentro del Plano de Zonificación del Plan Parcial con la letra **(ID)**

#### **Artículo V.3.2. CONDICIONES VARIAS (SE MODIFICA)**

Los usos permitidos dentro de la zona son los de dotacional en todas sus clases según nomenclatura del P.G.O.U. de Alcoy en el Artículo 350 de las Ordenanzas en todos los grados y situaciones A, B y C.

1.- Las condiciones de parcelación, posición de la edificación en la parcela, ocupación, altura y edificabilidad serán las mismas que las indicadas en los artículos V.3.3., V.3.4., V.3.5. y V.3.6. de las presentes Ordenanzas, con las siguientes salvedades:

-La ocupación máxima de parcela no excederá del 60% de la superficie de la misma.

-La edificabilidad máxima construida para la zona es de 5.043,60 m<sup>2</sup>., distribuida en uno o varios volúmenes pudiendo adoptar libertad compositiva,

-El índice de edificabilidad construida máxima es de 0.60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

-La altura de cornisa máxima de la edificación expresada en número de plantas y metros será de PB y 5 metros. No se impone ninguna altura mínima de planta baja.

2.- Dentro de estas ordenanzas se incluyen unas subzonas EII que son reservas de suelo destinadas al establecimiento o paso de instalaciones de los servicios necesarios para el funcionamiento del sector industrial, tales como Centros de Transformación, equipos de derivación de aguas pluviales, etc. Estas subzonas sólo, deberán cumplir un retranqueo de edificación de 3 metros a cualquier lindero salvo frontal que será libre, y su ocupación y alturas máximas serán las requeridas y necesarias para el tipo de instalación.

### **CAPITULO 4º CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ESPACIOS LIBRES**

#### **Artículo V.4.1.-DELIMITACION (SE MODIFICA)**

Comprenden estas zonas las que se identifican dentro del Plano de Zonificación del Plan Parcial con las letras **(JL)**. La superficie total destinada a espacios libres de 36.964 m<sup>2</sup> de suelo, repartido en 2 zonas, tal y como viene reflejado en el plano de zonificación.

**Artículo V.4.2.- SEGREGACIONES O PARCELACIONES (SE MODIFICA)**

*Dado el uso específico de las zonas así calificadas no se permitirá su segregación o parcelación, quedando en su totalidad de uso y dominio público discurren por las zonas verdes del sector.*

**Artículo V.4.3.-ACTIVIDADES y USOS (NO SE MODIFICA)**

*Cualquier actividad de esparcimiento o recreo que se desarrolle en el interior de estas zonas, se realizará directamente por la administración o en régimen de concesión.*

*Se permite ubicar en dichas zonas verdes aquellas instalaciones que resulten necesarias según proyecto de urbanización que se redacte para el buen desarrollo del sector, cuales son canalizaciones de pluviales, cunetas, canalizaciones eléctricas generales, etc. Aquellas infraestructuras de carácter privado que deban de pasar por zonas verdes requerirán la previa aprobación municipal (p.ej.: canalizaciones de aguas residuales).*

**Artículo V.4.5.- MOBILIARIO URBANO (NO SE MODIFICA)**

*Estas zonas son de aprovechamiento nulo, si bien podrán construirse en ellas determinados elementos de mobiliario urbano o edificaciones complementarias de las instalaciones, siempre que la superficie construida total de estas no sobrepase el 4% de la superficie de las mismas.*

**9.- TEXTO REFUNDIDO DE LAS ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO**

## **ORDENANZAS.**

### **TITULO I GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA.**

#### **ARTÍCULO I.1.- OBJETO DE LAS ORDENANZAS**

Las presentes Ordenanzas servirán para complementar las determinaciones del Plan Parcial “El Clérigo” en el Término Municipal de Alcoy, contenidas en los planos y los restantes documentos del mismo, reglamentando las condiciones de uso y de la edificación sean públicos o privados.

#### **ARTÍCULO I.2.- INTENCIÓN DE LAS ORDENANZAS**

Es intención de estas Ordenanzas desarrollar los criterios marcados por el Plan Parcial de este sector y conseguir una claridad reglamentaria de las condiciones de uso y de la edificación que permitan una fácil interpretación de todos los conceptos que intervengan en las mismas.

#### **ARTÍCULO I.3.- FUNDAMENTO DE LAS ORDENANZAS**

Las presentes Ordenanzas están redactadas de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística, de rango autonómico y estatal, así como de las disposiciones generales y particulares del Plan General de Ordenación Urbana de Alcoy.

#### **ARTÍCULO I.4.- ÁMBITO DE APLICACIÓN**

Estas Ordenanzas serán de aplicación en todo el perímetro comprendido en el sector del ámbito del Plan Parcial “El Clérigo” de Alcoy, afectando tanto a los terrenos como a las edificaciones.

#### **ARTÍCULO I.5.- OBLIGATORIEDAD**

El Plan Parcial vincula por igual a cualquier persona física o jurídica pública o privada. El cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones podrá exigirse por cualquier interesado e incluso mediante el ejercicio de la acción pública.

## **ARTÍCULO I.6.- EJECUTIVIDAD Y DECLARACIÓN DE UTILIDAD PÚBLICA**

Desde la mera publicación del contenido del acuerdo de la aprobación definitiva del Plan Parcial de Ordenación, éste es inmediatamente ejecutivo pero solo por lo que se refiere a la legitimación de expropiaciones para ejecutar las obras públicas en él previstas, así como la clasificación suelo y la sujeción de éste a las normas legales de ordenación de directa aplicación.

Los Planes entran plenamente en vigor, al día siguiente de la publicación de la resolución aprobatoria con transcripción de sus Normas Urbanísticas.

La publicación de la aprobación definitiva excusa su notificación individualizada.

La aprobación definitiva del Plan Parcial lleva implícita la declaración de la utilidad pública o del interés social, a efectos de la expropiación o de imposición forzosa de servidumbres de los bienes, los derechos y los intereses patrimoniales legítimos cuya permanencia fuera incompatible con la realización de la Actuación Integrada en los términos previstos por la Ley.

## **ARTÍCULO I.7.- PATRIMONIALIZACIÓN**

1 - El derecho de aprovechamiento se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados por el planeamiento o la urbanística aplicable.

2.- La urbanización y la posterior o simultánea, edificación del suelo urbanizable, delimitado por el sector, requiere;

La programación para ejecutar esa ordenación pormenorizada, mediante la aprobación definitiva del correspondiente Programa para el desarrollo de Actuaciones Integradas, necesaria para legitimar la Urbanización.

3.- El aprovechamiento susceptible de apropiación -o aprovechamiento subjetivo- por el conjunto de los propietarios incluidos en el ámbito de una Actuación Integrada sujeta a Programa dentro del presente Plan Parcial, será el resultado de referir a su superficie el 90% del aprovechamiento tipo del Área de Reparto en que se encuentre.

El excedente de aprovechamiento resultante de restar al aprovechamiento objetivo del sector y el aprovechamiento subjetivo de los propietarios incluidos en el ámbito del mismo se cederá al Ayuntamiento.



## **ARTICULO I.8. - DOCUMENTACIÓN Y GRADO DE VINCULACION**

1.- El Plan Parcial de Ordenación consta de los siguientes documentos:

1. Memoria, Justificación de la Ordenación y sus determinaciones, Información Urbanística.
2. Ordenanzas. Constituidas por el presente documento.
3. Planos.

2.- Todos los anteriores documentos serán igualmente vinculantes, entendiéndose el Plan Parcial de Ordenación un todo coherente, articulado y complementario en cada uno de sus documentos.

3.- Las determinaciones del Plan Parcial se interpretarán con base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente el espíritu y la finalidad del Plan General, al cual desarrollan, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

4.- Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala; Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre planos y sobre la realidad, prevalecerá esta última; Si se diesen entre superficies fijas y en porcentajes, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta, siempre que no se superasen las condiciones establecidas en el planeamiento superior.

## **TITULO II. RÉGIMEN URBANISTICO DEL SUELO**

### **ARTICULO II.1.- CALIFICACIÓN DEL SUELO**

El suelo comprendido dentro del ámbito del presente Plan Parcial de Ordenación queda calificado en alguna de las siguientes zonas en función del uso dominante en la misma.

#### **1.- ZONA INDUSTRIAL**

##### **1.1.-Suelo industrial aislado (I2)**

Uso característico: Industrial.

#### **2. - DOTACIONAL PÚBLICO:**

##### **2.1.- Equipamiento Infraestructura-Equipamiento Urbano. (D1)**

Uso característico: Equipamiento.

Todos los terrenos incluidos en esta calificación son de cesión obligatoria y gratuita al dominio público.

#### 2.2.- Jardines (V2)

Uso característico: Zonas Verdes de tipo extensivo.

Todos los terrenos incluidos en esta calificación son de cesión obligatoria y gratuita al dominio público.

La urbanización de dichas Zonas Verdes consistirá en el mantenimiento del arbolado existente y mejorar las condiciones de éste en su caso así como facilitar el acceso a las mismas.

### 3.- TRANSPORTE

#### 3.1.- Red Viaria (CV)

Uso característico: Viario.

Constituido por el viario pormenorizado definido por el Plan Parcial para dar acceso a las distintas zonas de su ámbito.

## **ARTÍCULO II.2.- DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN**

1.- El sector que define el ámbito de ordenación del presente Plan Parcial está constituido por una única Unidad de Ejecución. Dicha Unidad de Ejecución, constituye el ámbito completo de una Actuación Integrada, obra pública de urbanización que podrá ser realizada de una sola vez o por fases conforme a una única Programación.

2. - El ámbito de la Unidad de Ejecución prevista en el presente Plan Parcial podrá ser re-delimitada por el Programa de la correspondiente Actuación Integrada.

## **ARTÍCULO II.3.- ESTUDIOS DE DETALLE**

1.- Podrán ser objeto de Estudio de Detalle todos aquellos espacios que acuerde el Excmo. Ayuntamiento de Alcoy de oficio o a instancia de particulares.

2.- Los Estudios de Detalle se ajustarán en sus condiciones generales, requisitos de diseño, gestión ejecución y documentación, a lo establecido para

los mismos en el Art. 20 del Título II de las Ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana de Alcoy.

#### **ARTÍCULO II.4. - PROGRAMA PARA EL DESARROLLO DE ACTUACIONES INTEGRADAS**

1.- La Urbanización y la posterior o simultánea, edificación del Suelo Urbanizable, dentro del ámbito del presente Plan Parcial, requiere la previa concurrencia de:

La Programación para ejecutar la ordenación pormenorizada definida en este Plan mediante la aprobación definitiva del correspondiente Programa para el desarrollo de Actuaciones Integradas, necesario para legitimar la urbanización.

2.- Se realizará un Programa para la programación de la Actuación Integrada correspondiente a la Unidad de Ejecución que conforma la totalidad del ámbito del Sector del presente Plan Parcial.

#### **ARTICULO II.5.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN**

1.- El Proyecto de Urbanización constituye el instrumento de ejecución que tiene como objeto la definición técnica de las obras a realizar para el acondicionamiento de suelo destinado por el planeamiento a viales o espacios libres contemplando la instalación en los mismos de los servicios de infraestructuras necesarios. tales como pavimentado, encintado de aceras, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otros análogos. Se redactarán con precisión suficiente para poder, eventualmente ejecutarlos bajo dirección de Técnico distinto a su redactor.

2.- En ningún caso podrán contener determinaciones sobre Ordenación, Régimen del Suelo o de la Edificación.

3.- No podrán modificar las previsiones del Plan que desarrolla, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.

4.- Cuando la adaptación de detalle suponga alteración de las determinaciones sobre Ordenación, Régimen de Suelo o de la Edificación, deberá aprobarse previa o simultáneamente la modificación correspondiente del Plan Parcial, salvo que dichas alteraciones estuviesen previstas o fuesen competencia de un

Estudio de Detalle, en cuyo caso se tramitará éste conjuntamente con el Proyecto de Urbanización.

5.- Al incluir el ámbito del Sector del presente Plan Parcial una única Unidad de Ejecución que delimita el ámbito de una Actuación Integrada. Deberá redactarse un único Proyecto de Urbanización para la totalidad del Plan y ajustado tanto a las determinaciones del mismo como a las del programa que efectúe la programación.

6.- La documentación, elaboración, tramitación y aprobación de los Proyectos de Urbanización se ajustarán a lo establecido en los Art. 174 y Art. 175 de la LOTUP y a sus homólogos del P.G.O.U. de Alcoy en todo aquello que no entre en discordancia con los anteriores.

## **ARTICULO II.6.- OBRAS DE EDIFICACION**

1.- No podrán otorgarse licencias de edificación en la Unidad de Ejecución hasta que, una vez aprobado su correspondiente Programa, se cumplan las condiciones legales previstas en él para ello, debiendo el titular de la parcela haber contribuido proporcionalmente a las cargas de la Actuación y haber quedado garantizada la Urbanización de dicha parcela simultánea, al menos a su edificación.

2.- La intervención administrativa para garantizar el cumplimiento por los propietarios de inmuebles de su deber de edificar se regirá por lo dispuesto en el Título III, Capítulo I de la LOTUP.

3.- La documentación, garantías y tramitación de los Proyectos de Edificación se ajustarán a lo establecido en las Ordenanzas del P.G.O.U. de Alcoy, siempre que no entre en contradicción con la LOTUP.

## **TITULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN**

### **ARTÍCULO III.1.- NORMAS GENERALES PARA LAS ZONAS EDIFICABLES**

Las condiciones comunes a las zonas edificables, relativas al volumen, condiciones estéticas, de seguridad, de salubridad, así como de calidad y confort son las expresadas en el Título 5 de las Normas Urbanísticas de P.G.O.U. de Alcoy. Estas condiciones tienen un carácter general y se

complementan con las contenidas en los Artículos siguientes del presente Título así como las contenidas en los Artículos del Título V de estas Ordenanzas.

### **ARTÍCULO III.2.- EDIFICABILIDAD**

1.- La edificabilidad es un parámetro configurador del aprovechamiento urbanístico que determina la cuantía de la adjudicación que corresponde a un ámbito territorial o a una parcela edificable.

2.- Coeficiente de edificabilidad es el que aplicado a una determinada superficie de suelo de referencia da como resultado la superficie o el volumen edificado máximo que en él se puede construir.

En el presente Plan Parcial el coeficiente de edificabilidad se mide en metros cuadrados de superficie edificada computable por cada metro cuadrado de superficie de suelo de referencia.

3.- La edificabilidad puede expresarse como:

- a) Edificabilidad bruta, cuando la superficie de referencia es el total de una zona, polígono o unidad de actuación, incluyendo las parcelas edificables, los espacios libres y de cesión obligatoria, los viales, etc.
- b) Edificabilidad neta, cuando la superficie de referencia es el total de una zona, polígono o unidad de actuación de la que se han descontado los espacios libres.

4.- La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición y ocupación se concluyese una superficie total edificable menor, será éste el valor que sea de aplicación.

### **ARTÍCULO III.3.- SUPERFICIES EDIFICADAS**

1.- Superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de la edificación.

2.- Superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas de todas las plantas del edificio.

3.- No se computará como superficie edificada los soportales, pasajes de acceso a espacios libres públicos, patios interiores no cubiertos, plantas bajas porticadas en sus partes no cerradas, construcciones auxiliares cerradas o cubiertas con materiales traslúcidos y estructura ligera desmontable no habitables, balcones y miradores no cerrados y superficies bajo cubierta si carecen de posibilidades de uso o están ocupadas por depósitos e instalaciones del edificio.

#### **ARTICULO III.4.- SUPERFICIES EDIFICADAS SOBRE RASANTE**

A los efectos de este Plan Parcial se entenderá por superficie sobre rasante la suma de la de todas las plantas cuyo forjado de suelo se encuentra por encima del plano medio de rasante definido en el Artículo 163, más los semisótanos que cumplan lo establecido en el Artículo 164.2 del P .G.O.U. de Alcoy.

#### **ARTICULO III.5.- SUPERFICIE ÚTIL**

- 1.- Superficie útil de un local es la comprendida dentro de los parámetros interiores terminados, que sea de utilización para el uso al que se destina.
- 2.- Superficie útil de planta o de edificio es la suma de las superficies útiles de los locales que las componen.

#### **ARTICULO III.6.- ALINEACIÓN EXTERIOR E INTERIOR**

- 1.- La alineación exterior es la señalada por la ordenación para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales y espacios libres públicos de las parcelas edificables.
- 2.- La línea de edificación deberá coincidir con la alineación exterior cuando así lo establezcan las condiciones particulares de zona, sin perjuicio de los retranqueos que las mismas autoricen.
- 3.- La alineación interior es la línea de que separa la parte de parcela susceptible de ser edificada del resto de la misma.

#### **ARTICULO III.7.- PLANO Y LINEA DE EDIFICACIÓN.**

- 1.- La línea de edificación es la intersección del plano de edificación de la planta baja con el terreno.

2.- Plano de edificación con fachada es el vertical que, por encima del terreno, separa el espacio edificado del no edificado, y fuera del cual no se consienten otros volúmenes o elementos constructivos que los expresamente permitidos, tales como cuerpos volados cerrados, abiertos, cornisas, aleros, etc.

### **ARTÍCULO III.8.- ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN**

Área de movimiento de la edificación es la superficie dentro de la cual puede situarse la edificación como resultado de aplicar la totalidad de las condiciones que inicien en la determinación de la posición del edificio en la parcela.

### **ARTÍCULO III.9.- ALTURA DE PLANTA**

1.- Altura de planta de piso es la distancia vertical entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos, o entre nivel de piso y tirante de nave, según los casos.

2.- Altura de planta baja es la distancia entre la rasante de la acera a la cara inferior del forjado de planta primera, medida en el punto medio de la fachada.

3.- Altura libre de planta de piso o baja es la distancia vertical entre el pavimento terminado y la cara inferior del techo o falso techo si lo hubiese. Cuando se trate de naves, la altura de planta y la altura libre de planta se considerarán equivalentes.

### **ARTÍCULO III.10.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.**

Es la dimensión vertical de la parte de edificación por encima de la rasante de la acera.

### **ARTÍCULO III.11.- ACCESIBILIDAD**

Todas las edificaciones tanto de titularidad pública como privada, cumplirán las normas sobre accesibilidad en los edificios.

### **ARTÍCULO III.12.- CENTROS DE TRANSFORMACION.**

Cumplirán lo indicado en el artículo 259 del P.G.O.U. de Alcoy. Los centros de transformación colocados en los linderos de las parcelas edificables serán

tratados de manera acorde a la edificación previsible en la parcela, de manera que queden integrados en la misma como un elemento arquitectónico más, dentro de los proyectos de edificación y urbanización interna que se realicen para dichas parcelas.

Si el centro de transformación se encuentra dentro de uno de los espacios de cesión, se actuará también con el mismo criterio.

### **ARTÍCULO III.13.- APARCAMIENTOS.**

Las plazas de aparcamiento dispuestas en cordón o en batería, tendrán unas dimensiones mínimas de 2. m. X 4,50 m.

Se grafían en los planos de la red viaria 0.4 las plazas de aparcamiento públicas habilitadas.

Se computarán como aparcamientos las áreas públicas, separadas de la red viaria aplicándose un estándar de 1 plaza por cada 20 m<sup>2</sup> de reserva de zona de aparcamiento destinadas al efecto.

## **TITULO IV. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN**

### **ARTÍCULO IV.1.- TERMINOLOGÍA.**

1.- Uso Característico.- Es aquel que el P.G.O.U asigna con carácter dominante para el Sector.

2.- Uso Predominante.- Es el que caracteriza el ámbito o la utilización de una parcela, por ser de implantación mayoritaria, sirviendo de base para la determinación y cuantificación de las condiciones en que otros usos diferentes pueden implantarse en ese mismo ámbito o parcela.

3.- Uso Complementario.- Es el que, cumpliendo las limitaciones que en cada caso se señalan, coadyuva al característico, por lo que cabe en todos los casos en presencia de éste.

4.- Uso Compatible.- Es el que puede implantarse en coexistencia con el predominante, sin que ninguno pierda su carácter, e incluso, si así se especifica, puede llegar a suplantar totalmente a aquel. Normalmente, el uso



compatible ha de atenerse a limitaciones y restricciones con relación al uso predominante

5.- Uso Prohibido.- Es el que se impide para determinados ámbitos, parcelas o situaciones, debido a que su presencia imposibilitaría la consecución de los objetivos perseguidos con el planeamiento.

## **ARTÍCULO IV .2.- USO INDUSTRIAL (I2)**

1.- Se define como uso industrial el correspondiente a los establecimientos destinados a la obtención o transformación de materias primas o derivadas de éstas, incluyendo el almacenaje, envasado, transporte y distribución al por mayor de dichos productos.

Se incluyen en este uso los almacenes destinados a la guarda, conservación y distribución de materias primas o manufacturadas que suministren a mayoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores, exceptuando los almacenes de venta directa al público o los anejos a comercial y oficinas.

2.- Dentro del uso Industrial y en función de la actividad que desarrollen, se establecen las siguientes clases de industrias:

- 1) Artesana.
- 2) Pequeñas Industrias y talleres.
- 3) Industria ligera
- 4) Pesada
- 5) Agropecuaria
- 6) Almacenaje y comercio mayorista.
- 7) Plantas de machaqueo de áridos, y plantas de hormigones y asfaltos.

Serán de aplicación:

- 1- Las ordenanzas particulares de zona que les afecten del presente Plan Parcial.
- 2- Lo dispuesto en el PGOU de Alcoy Título 6 Capítulo 3-Uso Industrial y del Título 7 Capítulo 5-Ordenanza Industrial, Sección 3- Industrias en Edificación Aislada. Salvo lo relativo al uso compatible de vivienda que queda eliminado y así como el Art.

453 y 455 del PGOU que no serán de aplicación. No siendo de aplicación ninguna otra sección ni capítulo

### **ARTÍCULO IV.3.- USO DOTACIONAL (D1)**

1.- Es el destinado a satisfacer las necesidades culturales y docentes, de salud, de relación social, recreativas, de ocio y de protección de la población tanto, si son de iniciativa y gestión pública como de carácter privado.

Se incluyen asimismo dentro de este uso el relativo a las infraestructuras de servicios urbanos: abastecimiento de agua, saneamiento, transporte, etc.

2.- Dentro de este uso se establecen las siguientes clases:

Educativo Cultural (QE).

Deportivo Recreativo (QD).

Sanitario, Asistencial (QS)

Infraestructura-Servicio Urbano (QI).

Administrativo-institucional (QA).

Jardines (V2).

3.- Para todo aquello relativo a las situaciones y posiciones compatibles, regirán los CAPITULOS QUINTO DEL TITULO 6 Y SEXTO DEL TITULO 7 DE LAS ORDENANZAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCOY. Así como las ordenanzas Particulares de zona que les afecten, del presente Plan Parcial.

## **TITULO V. ORDENANZAS DE ZONAS.**

### **CAPITULO 1º. DISPOSICIONES PRELIMINARES**

#### **ARTÍCULO V.1.1.- CONDICIONES PARTICULARES U ORDENANZAS DE ZONAS.**

Las condiciones particulares u ordenanzas de zonas son aquellas que junto con las generales que se establecen los Títulos III y IV de las presentes Ordenanzas, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización.

## **ARTÍCULO V.1.2.- ZONAS.**

El Plan Parcial, en función de los objetivos que persigue, distingue las distintas zonas con condiciones particulares.

- a) Zona uso Industrial. (I2)
- b) Zona dotaciones (D2)
- c) Zona verde (V2)

## **CAPITULO 2º CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA USO INDUSTRIAL.**

### **ARTÍCULO V.2.1.- DELIMITACIÓN Y CARACTERIZACION.**

Comprende esta zona la que se identifica dentro del plano del plan parcial de zonificación con la letra I2. El tipo de Ordenación de la edificación es el de edificación libre.

### **ARTÍCULO V.2.2.- CONDICIONES PARTICULARES DE USO**

El uso predominante de la zona es el industrial en todas sus clases y grados en situación A, B y C.

-Usos compatibles: Se admiten los siguientes usos:

- 1) Servicios del automóvil, en todas sus clases y grados en situación A, B y C.
- 2) Terciario, en situación C.

- Oficinas en todos los grados, en situación C.

-Comercio en todos los grados, en situación C.

- 3) Dotacional, en sus clases 2ª, 6ª y 8ª según art. 349 del PG.O.U. en todos los grados en situación A B y C.

- 4) Plantas de machaqueo de áridos, y plantas de hormigones y asfaltos en grados en situación A, B y C.

-Usos Prohibidos: Los no descritos.

También quedan excluidas las Industrias, definidas como potencialmente insalubres y peligrosas en el Decreto de 30 de Noviembre de 1961 (Decreto 2414/1961), o disposición legal que lo sustituya.

Las actividades que se admitan como usos en el polígono industrial, dada la proximidad del casco urbano deberán tener un grado de intensidad compatible

con el uso residencial, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 54/1990, de 26 de marzo del Consell de la Generalitat Valenciana por el que se aprueba el Nomenclator de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, o disposición legal que lo sustituya.

### **ARTÍCULO V.2.3.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN**

1.- Dentro de las zonas de uso industrial la parcela mínima tendrá una superficie mínima de 1.000 m<sup>2</sup>, un lindero frontal cuya longitud no sea menor de 10 metros, y pueda inscribirse un círculo de 8 metros de diámetro.

2.- Todas las parcelas resultantes deberán tener acceso bien por vía pública o mediante viario privado.

3.- Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones no podrán dejar parcela colindante vacante no edificable por razón de su superficie o dimensiones, salvo que ésta a su vez linde con otra parcela vacante con la que pudiera agruparse y formar parcela igual o mayor a la mínima.

4.- Las parcelas a segregar para cesión a las Compañías Suministradoras no tendrán que cumplir las condiciones de parcelación definidas en este artículo, y se ajustarán respecto de otras condiciones a las indicadas en el punto 2 del Artículo V.4.2. de las presentes Ordenanzas.

### **ARTICULO V.2.4.- CONDICIONES PARTICULARES DE POSICIÓN DE EDIFICACIÓN EN LA PARCELA.**

1.- La edificación, deberá retranquearse en línea de fachada un mínimo de 3 metros. En este último caso será obligatorio el cerramiento de la parcela en la alineación con valla de altura no inferior a 2 metros ni superior a 3 metros.

La edificación podrá adosarse a linderos medianeros y de fondo siempre y cuando no generen servidumbres de luces o vistas. Caso de no adosarse a alguno de dichos linderos, la edificación cumplirá un retranqueo mínimo a dicho lindero de 3 metros. Cuando algún lindero de parcela coincida con lindero de zona verde pública, el retranqueo mínimo a dicho lindero será de 3 metros.

2.- El volumen edificable máximo permitido en cada parcela, podrá disponerse en una o varias edificaciones principales o auxiliares, debiendo todas ellas respetar lo indicado en el punto anterior.

3.- Las construcciones subterráneas podrán alcanzar los linderos y la alineación exterior.

#### **ARTÍCULO V.2.5.- CONDICIONES DE OCUPACIÓN, ALTURA Y EDIFICABILIDAD.**

1.- La ocupación máxima de parcela no excederá de 75% de la superficie de la misma.

2.- El índice de edificabilidad máxima construida por parcela neta resultante será para todas las zonas de uso industrial (I2) definidas en el plano de zonificación del presente Plan Parcial el fijado en la ficha anexa.

3.- No se autorizarán más salientes que los aleros o cornisas con un vuelo máximo de 0.40 metros sobre la línea de retranqueo mínima.

4.- Puesto que derivado de lo indicado en el punto 2 del Artículo 529 del Plan General, se entiende que en definitiva, la altura máxima en metros de la edificación depende de los elementos necesarios para el funcionamiento de la actividad industrial a desarrollar, se admite para la zona de uso industrial que dicha altura máxima sea de 14 metros y dos plantas , en caso de que alguna industria concreta por necesidades técnicas, requiera mayor altura, se aprobará previamente el correspondiente estudio de detalle, redactado según el Art. 100 del RPCV.

5.- La altura mínima por plantas se establece en una menos que la permitida.

#### **ARTÍCULO V.2.6.- CONDICIONES HIGIÉNICAS**

1.- Emisiones Gaseosas.

Las emisiones gaseosas de las Industrias que se instalen se ajustarán a los valores máximo admitidos por la legislación de protección del ambiente atmosférico y la contaminación atmosférica producida por las industrias.

2.- Aguas Residuales.

Ninguna persona física o Jurídica descargará, depositará o permitirá que se descarguen o depositen al sistema de saneamiento cualquier agua residual que contenga:

A) Aceites y grasas: Concentraciones o Cantidades de sebos, ceras, grasas y aceites totales que superen los índices de calidad de los efluentes industriales ya sean emulsionados o no. O que contengan sustancias que puedan solidificar o volverse viscosas a temperaturas entre 0°-40° en el punto de descarga.

B) Mezclas explosivas: Líquidos, sólidos o gases que por su naturaleza y cantidad sean o puedan ser suficientes, por si solos o por interacción con otras sustancias. Para provocar fuegos o explosiones o ser perjudiciales en cualquier otra forma a las instalaciones de alcantarillado.

C) Materiales nocivos: Sólidos, líquidos o gases malolientes o nocivos, que ya sea por sí solos o por interacción con otros desechos, sean capaces de crear una molestia pública o peligro para la vida. O que sean o puedan ser suficientes para impedir la entrada en una alcantarilla para su mantenimiento o reparación.

D) Desechos sólidos o viscosos: Desechos sólidos o viscosos que provoquen o puedan provocar obstrucciones en el flujo del alcantarillado. Los materiales prohibidos Incluyen en relación no exhaustiva: basura no triturada, tripas o tejidos animales, estiércol o suciedades intestinales, huesos, pelos, pieles o carnazas extrañas, plumas, ceniza, escorias, arenas, cal gastada, polvos de piedra o mármol, metales, vidrio, paja, virutas, recortes de césped, trapos, granos gastados, lúpulo gastado, desechos de papel, maderas, plásticos, alquitrán, pinturas, residuos del procesado de combustibles o aceites lubricantes y sustancias similares.

E) Sustancias tóxicas inespecíficas: Cualquier sustancia tóxica en cantidades no permitidas por otras normativas o leyes aplicables, compuestos químicos o sustancias capaces de producir olores indeseables, o toda sustancia que no sea susceptible de tratamiento.

F) Materiales calientes: La temperatura global del vertido no superará los 40°.

G) Desechos corrosivos: Cualquier desecho que provoque corrosión o deterioro de la red de alcantarillado. Todos los desechos que se descarguen a la red de alcantarillado deben tener un valor del índice de pH comprendido en el intervalo

de 5,5 a 10 unidades. Los materiales prohibidos incluyen, en relación no exhaustiva: ácidos, bases, sulfuros, sulfatos, cloruros y fluoruros concentrados y sustancias que reaccionen con el agua para formar productos ácidos.

H) Gases o vapores: El contenido en gases o vapores nocivos o tóxicos, debe limitarse en la atmósfera de todos los puntos de la red, donde trabaje o pueda trabajar el personal de Saneamiento, a los valores máximos.

-Dióxidos de azufre: 5 partes por millón.

-Monóxido de carbono: 100 partes por millón.

-Cloro: 1 parte por millón.

-Sulfuro de hidrógeno: 20 partes por millón

-Cianuro de nitrógeno: 10 partes por millón.

A tal fin, se limitará en los vertidos el contenido en sustancias potencialmente productoras de tales gases o vapores a valores tales que impidan que, en los puntos próximos al de descarga del vertido, donde pueda trabajar el personal, se sobrepasen las concentraciones máximas admisibles.

I) Desechos radiactivos: Desechos radiactivos o isótopos de tal vida media o concentración que no cumplan con los reglamentos u órdenes emitidos por la autoridad pertinente, de provocar daños o peligros para las instalaciones o a las personas encargadas de su funcionamiento.

J) La D.B.O. (Demanda bioquímica de oxígeno) en Mg/l, será inferior a 40 mg de oxígeno disuelto absorbido en 5 días a 18°C.

K) Cualquier instalación industrial quedará sometida a las especificaciones, controles y normas que se contienen en las Normas Urbanísticas de la localidad, en especial con la sección 3, sobre condiciones ambientales.

### 3- Ruidos.

Los límites de emisión y recepción sonora se ajustarán a lo indicado en el Art. 221 de las Ordenanzas del Plan General de Alcoy.

### 4.- Aplicación General de Normas Higiénicas y de Seguridad.

Además de lo preceptuado en las presentes Ordenanzas Regulatoras, los usuarios de las industrias deberán atenerse a las restantes normas y prescripciones establecidas en la legislación vigente.

Si en un caso concreto concurren circunstancias especiales que hagan aparecer dudas de interpretación sobre uno o Varios de los artículos incluidos

en las presentes Ordenanzas se estará a lo que dictaminen los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.

## **ARTICULO V.2.7.- CONDICIONES DE SEGURIDAD. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS**

1.- Toda actividad de uso industrial propiamente dicho deberá estar compartimentada respecto a cualquier otro uso constituyendo sector de incendio. Únicamente se permite almacenamiento en la zona de elaboración cuando la cantidad almacenada corresponda exclusivamente a la precisa para uso diario.

2.- A efectos de estudios para evacuación, la ocupación vendrá determinada por la reflejada en la documentación laboral oficial que legalice el funcionamiento de la actividad, incrementada en un diez por ciento (10%). En los locales destinados exclusivamente a almacenaje la ocupación máxima teórica se establece en una (1) persona por cada cuarenta (40) metros cuadrados de superficie útil.

Las condiciones de evacuación en los edificios de uso Industrial serán las que se establecen en la normativa sobre condiciones de protección contra incendios en edificios industriales.

3.- A efectos de establecerlas condiciones necesarias para prevención de incendios se distinguen tres grupos de riesgo:

a) De riesgo alto las que dispongan de zona de almacén con más de cien (100) metros cúbicos de productos cuyo grado de combustibilidad sea considerada como inflamabilidad media (M3) o altamente Inflamable (M4). Siendo susceptibles de explosión o portadores de ignición por emanación de gases, radiaciones o efectos similares, tanto por sí mismos como por mezcla entre ellos.

-Aquellas que en su proceso manejan, en orden primario, productos de inflamabilidad media (M3) o altamente inflamable (M4) en cantidades iguales O superiores a diez (10) metros cúbicos.

-Aquellas en las que se manipulan productos que emiten gases o vapores inflamables, materias susceptibles de inflamación sin aportación de oxígeno y/o capaces de formar con el aire mezcla explosiva.



-Aquellas en las que la suma de todos los productos, tanto en almacén como en procesamiento alcancen cargas de fuego ponderadas superiores a ochocientas (800) megacalorías por metro cuadrado.

b) De riesgo medio: -Las que dispongan de zona de almacén con productos cuyo grado de combustibilidad sea como máximo de baja inflamabilidad (M2) en cantidad superior a cien (100) metros cúbicos, o productos de inflamabilidad media (M3) o alta (M4) en cantidad inferior a cien (100) metros cúbicos.

-Aquellas en las que se manipulen, en orden primario, productos de baja inflamabilidad (M2) como máximo en cantidades iguales o superiores a diez (10) metros cúbicos o de inflamabilidad media (M3) en cantidades inferiores a diez (10) metros cúbicos.

-Aquellas en las que la suma de productos almacenados y en proceso alcancen cargas de fuego ponderadas entre ochocientas (800) y las doscientas (200) megacalorías por metro cuadrado.

c) De riesgo bajo:

-Las no incluidas en los dos grupos anteriores.

-Las que disponen de almacén-de-productos combustibles pero no inflamables (M1) o productos de baja inflamabilidad (M2) en cantidad inferior a cien (100) metros cúbicos.

La clasificación de los materiales en función de su reacción al fuego se basa en la respuesta ante la acción térmica normalizada del ensayo correspondiente (UNE 23-727).

4.- Todo local ocupado por industria de riesgo alto debe cumplir las siguientes condiciones:

a) Disponer de sistemas automáticos de extinción de incendios, con producto extintor adecuado a la naturaleza de los combustibles.

b) Disponer de alumbrado de emergencia y señalización en todo local de superficie útil igualo superior a ciento cincuenta (150) metros cuadrados.

c) La iluminación únicamente se admitirá natural o eléctrica de seguridad.

d) Se prohíbe la existencia de cualquier elemento capaz de producir llama, chispa o incandescencia, o ser portador de cualquiera de ellas.

e) Debe figurar la prohibición de fumar en todo el local.

- f) Disponer en todos los locales de sistema de evacuación natural de humos, con superficies de hueco en proporción de un (1) metro cuadrado por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie o fracción.
- g) Ningún puesto fijo de trabajo podrá estar situado a más de quince (15) metros de una puerta o paso que conduzca directamente, o a través de otros recintos, hacia una puerta exterior o escalera de evacuación.
- h) Se dispondrá de recipientes metálicos con sistema de cierre automático para guarda de residuos de los productos inflamables, combustibles o capaces de combustión espontánea.
- i) Las ventanas enrejadas deben ser practicables desde el interior.
- j) Disponer de al menos dos salidas opuestas y alejadas en todo establecimiento con ocupación máxima teórica previsible igual o superior a cien (100) personas. A estos efectos se entiende por salidas opuestas y alejadas las que cumplen la condición de que las rectas que unan los centros de ambas con cualquier punto del local situado a menos de cuarenta y cinco (45) metros de ellas no formen entre sí un ángulo menor de cuarenta y cinco grados sexagesimales ( $45^\circ$ ), exceptuando de esta condición los puntos del local situados a menos de cinco (5) metros de las puertas consideradas.
- k) Disponer de sistema de alarma.

5.- Todo local ocupado por industria de riesgo medio debe cumplir las siguientes condiciones:

- a) Disponer de sistema de detección de incendios dotado de transmisión de alarma.
- b) Disponer de alumbrado de emergencia y señalización en aquellos de superficie total igualo superior a quinientos (500) metros cuadrados.
- c) Debe figurar la prohibición de fumar en las zonas donde se manipule en proceso o almacén productos combustibles o inflamables.
- d) Disponer de sistema de evacuación natural de humos cuando se sitúen bajo rasante. La superficie de hueco de ventilación será como mínimo en proporción de medio (0,5) metro cuadrado por cada ciento cincuenta (150) metros cuadrados o por cada doscientos cincuenta (250) metros cúbicos.

e) Se dispondrá de recipientes apropiados con sistema de cierre automático para guarda de residuos inflamables, combustibles o capaces de combustión espontánea.

6.- Toda actividad industrial debe disponer de extintores portátiles en número de uno (1) por cada ciento cincuenta (150) metros cuadrados o fracción de superficie útil. Su grado de eficacia será función de la naturaleza de los productos y del tipo de fuego previsible, pero en ningún caso será inferior a 13A y/o 21 B.

7.- Cuando en las zonas de proceso propio de la industria se manipulen productos cuyo grado de combustibilidad sea considerada como combustible no inflamable (M1) o superior, en cantidades tales que supongan cien (100) megacalorías por metro cuadrado y la superficie útil de aquellas sea igualo superior a trescientos cincuenta (350) metros cuadrados, debe disponer de bocas de agua contra incendios en número y situación tales que bajo su acción quede cubierta la totalidad de la superficie, con presión en boquilla no inferior a tres con cinco (3,5) kilogramos por centímetro cuadrado.

8.- Debe disponerse de instalación de hidrante de cien (100) milímetros de diámetro en los siguientes casos:

a) En las de riesgo alto cuando la superficie útil en planta sea superior a mil (1.000) metros cuadrados o la total útil superior a dos mil (2.000) metros cuadrados.

b) En las de riesgo medio cuando la superficie útil en planta sea superior a dos mil (2.000) metros cuadrados o la total útil superior a cinco mil (5.000) metros cuadrados.

#### **ARTÍCULO V.2.8.- SERVICIOS DE ASEO**

1.- Tendrán aseos independientes para los dos sexos, que contarán con un retrete, un lavabo y una ducha por cada veinte (20) trabajadores o fracción superior a diez (10) y por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados.

2.- En cualquier caso dispondrán, como mínimo, de un aseo con retrete y lavabo para cada sexo.

### **ARTÍCULO V.2.9.- CIRCULACION INTERIOR Y SALIDAS**

- 1.- Toda escalera, rampa y pasillo tendrán una anchura no menor de cien (100) centímetros.
- 2.- La anchura libre en puertas, pasos y huecos previstos como salida de evacuación será igualo mayor de ochenta (80) centímetros. La anchura de la hoja, en toda puerta, será igualo menor de ciento veinte (120) centímetros y en puertas de dos hojas, igualo mayor que sesenta (60) centímetros.
- 3.- Toda puerta utilizada en recorrido de evacuación debe abrir abatiendo sobre eje vertical en dirección coincidente con la de evacuación.

### **ARTÍCULO V.2.10.- ORDENACION DE LA CARGA Y DESCARGA**

- 1.- Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los quinientos (500) metros cuadrados, la instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camión, con unas bandas perimetrales de 0.80 metros.
- 2.- En industrias con superficies construidas mayor de mil (1.000) metros cuadrados se dispondrá de otra plaza de descarga por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados.

### **ARTICULO V .2.11.- CONDICIONES ESTÉTICAS**

- Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados. Los cuales se presentarán en su verdadero valor.
- Se permiten los revocos siempre que estén bien termina- dos. Las empresas beneficiarias quedarán obligadas a su buen mantenimiento y conservación. .
- Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada debiendo ofrecer calidad de obra terminada.
- Los cerramientos de parcela deberán reunir las características señaladas en el párrafo anterior.

- Los rótulos empleados se ajustarán a las normas de un correcto diseño en cuanto a composición y colores utilizados y se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos. La empresa beneficiaria es la responsable (en todo momento) de su buen estado de mantenimiento y conservación.

- Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle quedarán obligadas a que todos sus paramentos de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado. Se entiende por paramentos de fachada las que den frente a cualquier vía pública o espacio libre público.

- Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias deberán ofrecer un nivel de acabado digno, y que no desmerezcan de la estética del conjunto, para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.

Los espacios libres de edificación deberán tratarse en todas sus zonas de tal manera que las que no queden pavimentadas se completen con elementos de jardinería, decoración exterior, etc., siempre concretando su uso específico.

### **CAPITULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE DOTACIONES (D1)**

#### **ARTÍCULO V.3.1. DELIMITACION**

Comprende esta zona la que se identifica dentro del Plano de Zonificación del Plan Parcial con la letra (D1)

#### **ARTÍCULO V.3.2. CONDICIONES VARIAS**

Los usos permitidos dentro de la zona son los de dotacional en todas sus clases según nomenclatura del P.G.O.U. de Alcoy en el Artículo 350 de las Ordenanzas en todos los grados y situaciones A, B y C.

1.- Las condiciones de parcelación, posición de la edificación en la parcela, ocupación, altura y edificabilidad serán las mismas que las indicadas en las presentes Ordenanzas, con las siguientes salvedades:

- La ocupación máxima de parcela no excederá del 60% de la superficie de la misma.

- La edificabilidad será distribuida en uno o varios volúmenes pudiendo adoptar libertad compositiva,
- El índice de edificabilidad construida máxima es de 0.60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- La altura de cornisa máxima de la edificación expresada en número de plantas y metros será de PB y 5 metros. No se impone ninguna altura mínima de planta baja.

2.- Se permite establecer reservas de suelo destinadas al establecimiento o paso de instalaciones de los servicios necesarios para el funcionamiento del sector industrial, tales como Centros de Transformación, equipos de derivación de aguas pluviales, etc. Estas sólo, deberán cumplir un retranqueo de edificación de 3 metros a cualquier lindero salvo frontal que será libre, y su ocupación y alturas máximas serán las requeridas y necesarias para el tipo de instalación.

## **CAPITULO 4º CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS VERDES.**

### **ARTÍCULO V.4.1.- DELIMITACION**

Comprenden estas zonas las que se identifican dentro del Plano de Zonificación del Plan Parcial con las siglas (V2).

### **ARTÍCULO V.4.2.- SEGREGACIONES O PARCELACIONES**

Dado el uso específico de las zonas así calificadas no se permitirá su segregación o parcelación, quedando en su totalidad de uso y dominio público.

### **ARTÍCULO V.4.3.- ACTIVIDADES Y USOS**

Cualquier actividad de esparcimiento o recreo que se desarrolle en el interior de estas zonas, se realizará directamente por la administración o en régimen de concesión.

Se permite ubicar en dichas zonas verdes aquellas instalaciones que resulten necesarias según proyecto de urbanización que se redacte para el buen desarrollo del sector, cuales son canalizaciones de pluviales, cunetas, canalizaciones eléctricas generales, etc. Aquellas infraestructuras de carácter privado que deban de pasar por zonas verdes requerirán la previa aprobación municipal (p.ej.: canalizaciones de aguas residuales).

#### **ARTÍCULO V.4.4.- MOBILIARIO URBANO**

Estas zonas son de aprovechamiento nulo, si bien podrán construirse en ellas determinados elementos de mobiliario urbano o edificaciones complementarias de las instalaciones, siempre que la superficie construida total de estas no sobrepase el 4% de la superficie de las mismas.

**POR EL EQUIPO REDACTOR;**

**Beatriz Vicent Ripoll**

Alcoy, abril de 2017.

**10. - ANEXO I VALORACIÓN AMBIENTAL  
PREVIA**



## **11. - PLANOS**