

# HOMOLOGACION MODIFICATIVA PARCIAL 'EL CASTELLAR'—PARTIDA RIQUER ALTO—ALCOY

ENERO 2.004

PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCOY

Aprobado provisionalmente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión  
de .....

30 -01- 04 / 04 -02- 04

Alcoy, a .....

EL/LA SECRETARIO,/A



C H E L U C A   S A L A   P A L A U  
M A U R O   M A T A R R E D O N A

A R Q U I T E C T O S

## I N D I C E

### 1.- ANTECEDENTES

- 1.1.-PROMOTOR
- 1.2.-OBJETO DEL ENCARGO
- 1.3.-EQUIPO REDACTOR
- 1.4.-ACTUACIONES PREVIAS.

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de .....

30 -01- 04 / 04 -02- 04

Alcoy, a .....  
EL/LA SECRETARIO,/A

### 2.- AMBITO DE LA HOMOLOGACION

- 2.1.-TERRITORIAL
- 2.2.- ENFOQUE
- 2.3.-DETERMINACIONES ACTUALES DEL PGOU EN EL AMBITO DE LA HOMOLOGACION.
- 2.4.-DETERMINACIONES DEL PORN SIERRA DE MARIOLA.



### 3.- PROPUESTA DE HOMOLOGACION

- 3.1.-FUNDAMENTACION Y JUSTIFICACION GLOBAL
- 3.2.-ORDENACION ESTRUCTURAL
- 3.3.-CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS SECTORES HOMOLOGADOS.

### 4.- JUSTIFICACION

- 4.1.-TRAMITACION DE LA HOMOLOGACION.
- 4.2. -JUSTIFICACION DEL ART. 55 LRAU
- 4.3.- FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTION.

### 5.- PLANOS

#### DE INFORMACION:

- 1 SITUACION SEGUN P.G.O.U. DE ALCOY.
- 2 USOS SEGUN EL P.O.R.N. DE MARIOLA.
- 3 DELIMITACION DE SECTORES DE PLANEAMIENTO PARCIAL.

#### DE ORDENACION:

- 4 RED PRIMARIA INCLUIDA EN LOS SECTORES.
- 5 CALIFICACIONES Y USOS.
- 6 TALUDES EXTERNOS Y ENCAUZAMIENTO DE AGUAS.

Aprobado provisionalmente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión  
de -----

30-01-04 / 04-02-04

## 1. -ANTECEDENTES

### 1.1. -PROMOTOR

Se redacta la presente homologación de 2 Sectores en Partida Riquera, Excmo. Ayuntamiento de Alcoy, para el

Alcoy, a -----  
Alta SECRETARIO, /A

### 1.2. -OBJETO DEL ENCARGO

La Homologación tiene por objeto establecer o expresar las determinaciones que integran la ordenación estructural, definiendo en este caso, especialmente el cambio de calificación del *suelo no urbanizable* del la zona delimitado en el P.G.O.U de Alcoy, por lo que se trata de una Homologación modificativa. Delimitada la zona se propone la creación de 2 sectores. Uno de carácter Industrial de gran superficie y otro de carácter Residencial. De esta manera se podrán aplicar los estándares de cesiones en planes parciales por separado. Por un lado para el industrial de gran superficie, y por otro se le aplicarán los estándares para planes parciales residenciales.

Así pues el proceso sería el siguiente: Establecer una zona a Homologar, constituida a su vez por 2 sectores de planeamiento parcial. Es decir redactar 2 Planes Parciales, uno de carácter industrial y otro de carácter residencial. A su vez cada Plan Parcial llevará una única Unidad de Ejecución sobre la que se redactará **un único Programa de Desarrollo de Actividad Integrada**.

### 1.3 -EQUIPO REDACTOR

Equipo redactor formado por los arquitectos Cheluca Sala Palau y Mauro Matarredona, asesorados por los abogados urbanistas del Excmo. Ayuntamiento de Alcoy, dirigidos por Enrique García Tuset.

### 1.4. -ACTUACIONES PREVIAS

Previamente a la redacción del presente documento se efectuó por parte del Ayuntamiento el trámite de *CONCIERTO PREVIO* ante la comisión Territorial de Urbanismo de Alicante, habiéndose evacuado el trámite de concierto previo con fecha 31 de Enero de 2001, y con nº de Expediente 25/01. Así mismo se solicitaron informes ante la consellería de Medio Ambiente, el primero de ellos con referencia 060/00-CON, en relación con la situación del PORN de Mariola y fecha de 4/08/00; y el segundo con referencia 20/02-CON en relación con la propuesta de nuevo trazado de las líneas eléctricas de Alta tensión que discurren por la zona, se emitió por parte de dicha consellería informe favorable a la propuesta de desvío con fecha 7 de Marzo de 2001, siempre y cuando se valorase el impacto ambiental de la propuesta de desvío en el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental ha presentar, aspecto que se ha tenido en cuenta.

## 2.-AMBITO DE LA HOMOLOGACIÓN

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de .....

30 -01- 04 / 04 -02- 04

### 2.1.-TERRITORIAL

El ámbito territorial de la presente Homologación esta constituido por los Sectores de Suelo No Urbanizable, delimitados siguiendo los criterios definidos en el Art. 20 de LRAU y 17 del Reglamento de Planeamiento. Los terrenos que comprenden ambos sectores están situados en el término municipal de Alcoy, al Oeste del casco urbano, con una superficie aproximada de 97.538 m2.

Los límites propuestos, que han sido fijados atendiendo a las determinaciones marcadas en el Art. 20 de LRAU, serán los siguientes:

- Norte: Vial de carácter Estructural de nueva creación y zonas verdes integradas en la red primaria.
- Sur: Carretera comarcal C-3313.
- Este: Suelo Urbano existente.
- Oeste: Vial de carácter Estructural de nueva creación.

El suelo, objeto de esta reclasificación urbanística, está situado al Norte de la carretera de Bañeres. Linda al Este con el grupo de viviendas el Castellar y el Instituto de FP, al Oeste y Norte con terrenos de *Inmuebles El Serpis S.L.*, y al Sur con la carretera de Bañeres. Están Calificados en el vigente P.G.O.U. de 1.989 de Alcoy como Suelo No Urbanizable.

El Terreno presenta un desnivel medio del 10% en sentido Norte-Sur, desde la cota aproximada de +635 m hasta la cota +665 m, la más elevada del terreno. La pendiente en sentido Este-Oeste es más suave, con una media del 5%, desde la cota +660 m hasta la cota +626 m, que es la más baja.

### 2.2.- ENFOQUE

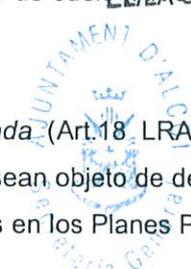
En esta Homologación se pretende:

- Modificar la Calificación del suelo establecida en el vigente PGOU de Alcoy, calificando como urbanizable suelos no urbanizables, para realizar con posterioridad una Actuación Integrada compatible con la estructura urbanística del mencionado PGOU de acuerdo con el Art.83 del Reglamento de planeamiento de la Generalitat Valenciana y la Instrucción de Planeamiento 1/1996 de 23 de Enero sobre Homologación de los Planes de Urbanismo.
- Por otra parte definir las reservas de suelo que integren la Red Primaria o Estructural (Art.17 LRAU) que definirán la sectorización propuesta, y señalar las directrices definitorias de ordenación. Con este fin se pretende separar los contenidos del Planeamiento vigente en 2 niveles diferenciados:

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

A) Determinaciones con carácter de *Ordenación Estructural*, que coincidirán con los Sistemas Generales que se señalan en el PGOU de Alcoy (Titulo 10, Cap. 1, Art. 579), y se ampliarán con nuevas reservas de suelo que se prevean para este sector, así como las condiciones particulares que señalan el PGOU para este tipo de suelo. Será objeto de modificación en esta Homologación.

B) Determinaciones con carácter de *Ordenación Pormenorizada* (Art.18 LRAU), que estará integrada por las alineaciones, volúmenes y alturas, que sean objeto de desarrollo parcial, condiciones generales de edificación y usos establecidos en los Planes Parciales redactados al efecto.



**2.3. -DETERMINACIONES ACTUALES DEL PGOU EN EL AMBITO DE LA HOMOLOGACION.**

El ámbito a homologar pertenece a la clasificación de suelo no urbanizable en el vigente Plan General de Ordenación Urbana.

Las determinaciones para el suelo no urbanizable se establecen en los capítulos 2 y 3 del Titulo 9 del PGOU, en concreto para la categoría de suelo no urbanizable de la zona, está regulado en los Arts. 573 y 574.

Los sectores propuestos en la Homologación, pertenecen según se ha señalado anteriormente a la categoría de *S.N.U. de Protección de Bordes Urbanos*, descrita en el Capitulo 3, Art. 574 del PGOU de Alcoy, y como quiera que una de las determinaciones de la Homologación es la definición de la ordenación estructural, en concreto la ordenación del Suelo No Urbanizable (Art.17.1.D de la LRAU), en el ámbito del sector a homologar se modificarán las condiciones particulares vigentes, pasando a adoptarse las condiciones particulares que se detallan en las fichas de planeamiento incluidas en este documento de Homologación así como con mayor detalle en las ordenanzas de cada uno de los 2 Planes Parciales que se acompañan y que constituyen la ordenación pormenorizada de todo el ámbito de la Homologación.

*La aplicación del PGOU vigente se entenderá siempre que no entre en contradicción con la LRAU y el RPCV y la legislación vigente, en general y las definiciones se entenderán al amparo de las realizadas en el Reglamento de Zonas".*

**2.4. -DETERMINACIONES DEL PORN SIERRA DE MARIOLA.**

El *Plan de Ordenación de Recursos Naturales* Sierra de Mariola, establece sobre el ámbito de actuación las siguientes unidades y sub-unidades de zonificación.

B. Áreas de Amortiguación

B2. Áreas Agrícolas

B5. Áreas urbanas (\*)

(\*) Estas áreas se refieren a suelos urbanos: urbanizables según el vigente PGOU de Alcoy.

El Art. 58.3 dice: "La clasificación de nuevo suelo urbanizable ó urbano en el ámbito del PORN sólo podrá realizarse en la Áreas Agrícolas, siguiendo los trámites previstos en la legislación urbanística y previo informe favorable de la administración competente en espacios naturales protegidos".

Los usos permisibles y no permitidos en el Área Agrícola se especifican en el anexo III del PORN y son:

B2. Areas Agrícolas  
USOS PERMISIBLES

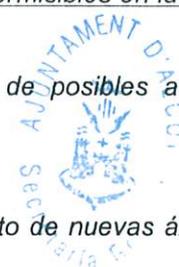
Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de .....

30 -01- 04 / 04 -02- 04

Alcoy, a .....  
EL/LA SECRETARIO/A

Además de los comunes a todas las unidades de zonificación, son permisibles en las Áreas Agrícolas los siguientes:

- Obras transversales en cauces y barrancos para la prevención de posibles avenidas producidas durante episodios de lluvias torrenciales (artículo 11).
- Eliminación de bancales y sus márgenes (artículo 19.1)
- Roturación de terrenos con vegetación silvestre para establecimiento de nuevas áreas de cultivo (artículo 35.2)
- Actividad ganadera extensiva con las limitaciones establecidas en el artículo 39.
- Industrias, en aquellos municipios cuyo planeamiento urbanístico no prevea suelo urbano o urbanizable apto para ubicarlas (artículo 50.1)
- Actividad comercial desarrollada en instalaciones turísticas, recreativas y de alojamiento o restauración que cumplan lo dispuesto en los artículos 55 y 56 (artículo 51.2)
- Competiciones deportivas de vehículos con o sin motor sobre circuitos autorizados al efecto (artículo 52.3)
- Edificaciones de nueva planta dedicadas a actividades turísticas, recreativas, deportivas y de ocio y esparcimiento, con los requisitos y limitaciones establecidos en el artículo 55.
- Instalación de equipamiento para zonas recreativas y de acampada (artículo 55.5)
- Establecimientos de alojamiento y restauración mediante rehabilitación de construcciones tradicionales (masos) en las condiciones establecidas en el artículo 56.1
- Construcciones de nueva planta destinadas a alojamiento y restauración en las condiciones establecidas en el artículo 56.2
- Rehabilitación o reconstrucción de las construcciones tradicionales (masos) con un incremento máximo del volumen edificado del 251, con las condiciones y requisitos establecidos en el artículo 56.1 (artículo 59.3)
- Construcción de viviendas aisladas ligada a las prácticas agrarias, en las condiciones establecidas en el artículo 59 apartados 4 y 8.
- Construcción de almacenes e instalaciones destinados a la explotación agrícola y ganadera extensiva, en las condiciones establecidas en el artículo 59 apartados 5 y 8.
- Granjas cinegéticas y de ganadería intensiva en las condiciones establecidas en el artículo 59 apartados 5 y 8.



*[Handwritten signature in blue ink]*

30 -01- 04 / 04 -02- 04

-Construcción de almacenes e instalaciones destinados a la explotación forestal en las condiciones establecidas en el artículo 59 apartados 6 y 8.

Alcoy, a -----  
EL/LA SECRETARIO/A

-Edificación de nueva planta de centros de enseñanza y culturales ligados al medio (art. 60)

-Centros de enseñanza y culturales ligados al medio mediante restauración y rehabilitación de construcciones tradicionales (masos) con los requisitos y limitaciones establecidos en los artículos 56.1 y 60.

-Ampliación o modificación del trazado, asfaltado, y construcción de nueva planta de viales (artículo 63, apartados 2 y 3), siempre que no se generen pendientes mayores al 7% en suelos blandos o 15% en suelos duros (artículo 19.5)

-Construcción de presas o diques con la finalidad de embalsar o desviar agua o en actuaciones de restauración hidrológico-forestal (artículo 70)

#### USOS NO PERMITIDOS

Los comunes a todas las unidades de zonificación.

Todo el ámbito de la presente homologación se halla en la zona de amortiguación agrícola y por tanto a tenor de lo anterior, es posible su clasificación urbanística como suelo urbano. El límite Norte de la homologación se ha hecho coincidir con el límite del área de amortiguación forestal del PORN, que representa la frontera de suelo reclasificable según se aprecia en los planos correspondientes.

#### MEDIDAS CORRECTORAS A ADOPTAR POR APLICACION DE LA D.I.A.:

- Se procederá a la canalización subterránea de la línea eléctrica aérea que en la actualidad cruza el sector en el ámbito del mismo, en un plazo no superior a cinco años.
- Se protegerán frente a incendios las áreas forestales situadas en el margen Norte del Sector mediante la realización de las siguientes obras de prevención de incendios forestales:
  1. Mantenimiento de una franja perimetral de 25 metros de ancho permanentemente libre de vegetación arbustiva y subarbustiva, en la que la vegetación arbórea restante no supere el 10% de la superficie en fracción de cabida cubierta manteniéndose ésta podada hasta 1/3 de su altura, con eliminación de tangencial en sus copas.
  2. Mantener el terreno de las parcelas no edificadas libre de vegetación arbustiva y subarbustiva de acuerdo con las características anteriores.
  3. La red viaria debe estar diseñada para asegurar tanto su utilización por vehículos de extinción de incendios forestales, como para posible circuito de evacuación en caso de emergencia.
  4. Estarán señalizadas todos los viales sin salida, aquellos con un ancho menor de 3 metros y de gálibo inferior a 3,5 metros.
  5. Se deberá disponer de hidrantes que abarquen la zona urbanizada con una distancia mínima de 200 metros, modelo rácor Barcelona, con una capacidad de 1000 Litros/minuto y una presión de 1 Kg/cm<sup>2</sup> sin energía eléctrica.
- El promotor del proyecto garantizará la disponibilidad de uso, en el entorno del área de contacto entre la zona urbana y el terreno forestal de un depósito de agua que posea una capacidad mínima de 200 metros cúbicos, sea accesible para helicópteros, con una superficie mínima practicable de 2,2 metros y un área de seguridad sin obstáculos de más de 3 metros de altura, en un radio mínimo de 30,5 metros. Este depósito tendrá carácter preferente de uso para los servicios de emergencia de prevención y extinción de incendios forestales.

**3.-PROPUESTA DE HOMOLOGACIÓN**

30 -01- 04 / 04 -02- 04

Alcoy, a .....  
EL/LA SECRETARIO/A**3.1. -FUNDAMENTACION Y JUSTIFICACION GLOBAL**

Esta Homologación se desarrolla por el imperativo establecido en la disposición transitoria segunda de la ley Reguladora de la Actividad Urbanística, siguiendo el procedimiento previsto en la Instrucción de Planeamiento 1/96 sobre homologación de planes de urbanismo a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (Orden de 29-3-96 del Conseller de Obras Públicas Urbanismo y Transportes -DOGV 22-4-96).

Atendiendo a lo especificado en el Art.2 del la Ley 4/92 de Suelo No Urbanizable, nos encontramos ante una modificación reclasificatoria del Suelo No Urbanizable, y dicha modificación tiene que estar suficientemente motivada. Efectivamente, la necesidad de la reclasificación del sector propuesto, se enmarca dentro de un conjunto de circunstancias que hacen que sea este suelo y no otro el indicado para la reclasificación.

A lo largo del año 1.999, Ayuntamiento de Alcoy y *Cándido Miró S.A.*, trataron de encontrar solución a la falta de espacio físico que presentan las actuales instalaciones de esta empresa dedicada a la elaboración de aceitunas envasadas ("Aceitunas el Serpis", entre otras), en la calle Oliver de la ciudad de Alcoy.

Tras estudiar las necesidades de suelo de la empresa y la disponibilidad de suelos industriales en el Termino Municipal de Alcoy, se llegó a la conclusión de que en ninguno de los tres polígonos industriales existentes hay suelo suficiente para la ubicación de las instalaciones necesarias para *Cándido Miró S.A.* Dos de los polígonos industriales, "*Cotes Baixes*" y "*La Beniata*", están prácticamente colmatados, no existiendo ninguna parcela libre. En cuanto al tercero, que está en fase de urbanización, las parcelas que quedan sin vender aisladamente no reúnen la superficie demandada por esta empresa.

Las actuales instalaciones de la empresa *Cándido Miró S.A.* poseen una superficie de 4.500 m<sup>2</sup>, siendo sus necesidades de crecimiento de 40.000 m<sup>2</sup>, del orden de 10 veces más el espacio que ahora ocupan. Esto es debido a que esta industria emplea gran parte del suelo en espacios de carga y descarga, así como en almacenamiento de materia prima e instalaciones de depuración de aguas.

Finalmente se encontró como idóneo un suelo, que aunque era no urbanizable, reunía las condiciones para su posible reclasificación y al mismo tiempo también servía a la citada empresa para su expansión.

Dada la existencia de un grupo de viviendas y un instituto de FP lindando con el mencionado suelo, era necesario crear en la ordenación una zona residencial y de equipamientos para completar la estrategia de crecimiento residencial prevista por el Ayuntamiento en el barrio de Batoy. Por otra parte para las cesiones de zonas verdes necesarias encontramos 2 zonas en principio favorables una junto al actual instituto de FP como pulmón para el mismo pues carece por completo en su ubicación actual de cualquier

zona verde, y otras 2 zonas en el límite norte de ambos sectores, para completar la ordenación de las áreas de amortiguación agrícola del PORN, que por su cercanía al área forestal, vendría bien la existencia de esas zonas verdes como zona intermedia con las zonas edificables situadas más al sur.

### 3.2. -ORDENACION ESTRUCTURAL

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de .....

30 -01- 04 / 04 -02- 04

#### a) De la Red primaria :

Alcoy, a .....  
EL/LA SECRETARIO/A

- Viaría: Vial perimetral con Carácter Estructural y con una superficie de (5.077,24 m<sup>2</sup> del sector industrial + 1.940,84 m<sup>2</sup> del sector residencial) que, partiendo del final del que ya existe de acceso a las viviendas "El Castellar" y Depósito de agua de Batoy, recorre la parte alta de los Terrenos, siendo en parte su límite, y confluye de nuevo con la carretera de Bañeres C-3313, límite inferior de la ordenación que nos atañe (ver plano nº 4: Descripción de la red primaria o estructural).

Es una vía pública que presta servicio y comunicación recíproca entre las dotaciones, tanto las existentes como las proyectadas, integrando una red unitaria, como regula Art. 17.2 LRAU.

- Zona verde: Se establecen 2 áreas de zona verde en la red primaria, de superficies: 4.771,22 m<sup>2</sup> la zona verde perteneciente al sector residencial y 14.892,47 m<sup>2</sup> la perteneciente al sector industrial, limítrofes con el *área de amortiguación Forestal* del PORN de Mariola, que según el Art.10 del PORN: *"...constituyen (estas áreas forestales) corredores forestales de contacto de la Sierra de Mariola con los espacios naturales circundantes."*  
Por tanto la creación de estas zonas verdes (JL) con carácter de Red Primaria garantiza la existencia de unas zonas de vegetación que actuarán como colchón entre el suelo residencial, dotacional e industrial y las áreas forestales nombradas anteriormente,

Conforme al *Art.2 del Anexo del Reglamento de Planeamiento y la circular de 15 de Marzo de 2.000 del Director General de Urbanismo y Ordenación Territorial*, esta homologación ha identificado los elementos de la Red Primaria que pueden ser computables a los efectos de verificar el cumplimiento de los estándares mínimos exigibles por el citado reglamento para la red secundaria. Así mismo para el techo edificable del sector computarán los terrenos incluidos en su ámbito, que incluye los elementos de la red primaria que se han identificado y que coinciden con los computables para la red secundaria.

**b) Delimitación sectorial: clasificación y calificación:**

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de .....

Se delimitan dos sectores de suelo urbanizable con la siguiente calificación:

30 -01- 04 / 04 -02- 04

Uno residencial y otro industrial, y con las siguientes superficies y delimitaciones:

Alcoy, a .....

**Sector Residencial:** Con una superficie de 37.238,05 m<sup>2</sup>, y cuyos lindes son:

EL/LA SECRETARIO/A

- Al Norte: Con suelo no urbanizable de protección forestal y paisajística según PGOU y área de amortiguación Forestal del PORN Sierra de Mariola.
- Al Sur: suelo urbano y carretera C-3313.
- Al Este: suelo urbano residencial e Instituto de FP.
- Al Oeste: Sector Industrial incluido en esta homologación.



**Sector Industrial:** Con una superficie de 60.299,82 m<sup>2</sup>, y cuyos lindes son:

- Al Norte: Con suelo no urbanizable de protección forestal y paisajística según PGOU y área de amortiguación Forestal del PORN Sierra de Mariola.
- Al Sur: suelo urbano y carretera C-3313.
- Al Este: Sector Residencial incluido en esta homologación.
- Al Oeste: suelo no urbanizable.

**c) Establecimiento de áreas de reparto y determinación del aprovechamiento tipo:**

Se establecen aprovechamientos tipo para cada sector.

Para cada sector el área de reparto coincidirá con la superficie computable del sector, ya que la red primaria esta incluida en cada sector.

(ver fichas de cada sector).

**d) Zona de ordenación:**

Existen dos usos globales, uno para cada sector:

Residencial de vivienda colectiva e Industrial aislado,

y como Usos compatibles: terciario y equipamientos.

**e) Condiciones de integración y conexión:**

Generales:

.El ámbito territorial de programación y de definición de la Unidad de Ejecución queda establecido en esta homologación por el ámbito mínimo de cada sector y red primaria afecta, que abarca la homologación.

.Las conexiones de infraestructuras se realizarán conforme a las normas municipales y concesionarios de servicios, reflejándose éstas en los planos del anteproyecto de urbanización que se acompaña con esta homologación.

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de .....

Condiciones de conexión con cada una de las infraestructuras:

- CONEXIÓN VIARIA: La conexión viaria con la ciudad se realizará a través del 04/04-02-04 existente de acceso a las viviendas del "Castellar" e Instituto de FP. y a través de la comarcal C-3313.

Alcoy, a .....  
EL/LA SECRETARIO/A

- RED DE SANEAMIENTO: Se conducirá la nueva Red de Saneamiento a través de los viales de conexión con el resto de la ciudad. Las condiciones de conexión a este servicio serán las indicadas por los Servicios Técnicos Municipales.

- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE: Existe conducción de agua potable, con suficiente caudal y presión, en la zona para abastecer el área prevista. Las condiciones de conexión vendrán fijadas por los Servicios Técnicos Municipales.

- RESTO DE LOS SERVICIOS URBANISTICOS: Las condiciones de conexión vendrán fijadas por las compañías suministradoras.

Para la ejecución de estos servicios se seguirá lo dispuesto en el Título 5, capítulo 5 (Normas para las redes de infraestructuras) del PGOU de Alcoy.

**f) Condiciones medioambientales:**

Se respetarán los cauces naturales que provienen de la zona Norte de ambos sectores, y se tratarán las zonas verdes pertenecientes a la red primaria de manera que no se alteren las condiciones de vegetación y topografía actuales.

**g) Condiciones para las obras de urbanización edificación:**

El trazado de calles y posición de la edificación se realizará en relación con la topografía y orientación solar y de vientos.

.Se considerará la contaminación lumínica por la proximidad por la Sierra de Mariola.

.Se preverá arbolado en la red viaria.

.Las obras de urbanización y jardinería atenderán al entorno donde se ubican.

.La edificación en altura se situará en la zona más baja del sector.

**h) Planeamiento de desarrollo:**

Se han redactado dos Planes Parciales uno para cada sector, que definen la ordenación pormenorizada. Se acompaña Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada correspondiente y que abarca los dos sectores mencionados.

**i) Condiciones de programación:**

Se ha previsto el desarrollo conjunto de los dos sectores, como no podía ser de otra manera por imperativo del Reglamento de Planeamiento por tratarse de una reclasificación de suelo no urbanizable.

**3.3. –CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN PARA LOS SECTORES HOMOLOGADOS:**

Según la Homologación establecida, el ámbito tiene las siguientes condiciones particulares: Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Alcoy, en sesión de -----

**A) AMBITO:**

**30 -01- 04 / 04 -02- 04**

Es el grafiado como tal en los correspondientes planos de clasificación del suelo señalado en cada uno de los dos sectores. Alcoy, a -----

EL/LA SECRETARIO./A

**B) USOS:**

1. El uso global ó característico del *Sector Residencial* es el de vivienda colectiva; En el *Sector Industrial* es industrial aislado o pareado.

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

- *En Sector Residencial:*

Terciario: Oficinas y comercio. En grados y situaciones que establece el plan parcial.

Dotacional: Deportivo, educativo, sociocultural, religioso, asistencial y administrativo. En grados y situaciones que establece el plan parcial.

- *En Sector Industrial:*

Servicios del automóvil. En grados y situaciones que establece el plan parcial.

Terciario: Oficinas y comercio. En grados y situaciones que establece el plan parcial.

**C) TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACION:**

Será de aplicación la tipología de edificación abierta, colectiva en el *Sector Residencial* y aislada o pareada en el *Sector Industrial*.

**D) CONDICIONES DE LA PARCELA:**

- *En Sector Residencial:*

A los efectos de de reparcelación, segregación y agregación de parcelas, se establece como mínimo la superficie de parcela 1.000 m<sup>2</sup>, debiéndose inscribir un circulo de diámetro 20 metros y con un frente de igual dimensión.

- *En Sector Industrial:*

A los efectos de de reparcelación, segregación y agregación de parcelas, se establece como mínimo la superficie de parcela 1.000 m<sup>2</sup>, debiéndose inscribir un circulo de diámetro 15 metros y con un frente de igual dimensión.

**E) CONDICIONES DE OCUPACION DE LA EDIFICACION:**

- *En Sector Residencial:*

El índice de ocupación sobre rasante será del 30% y bajo rasante del 60% de la parcela edificable, el fondo máximo será de 20 metros. Con los retranqueos que fije el plan parcial.

- *En Sector Industrial:*

El índice de ocupación será del 75% sobre y bajo rasante, con los retranqueos que fije el Plan Parcial.

**F) DENSIDAD:**

- *En Sector Residencial:*

La densidad de viviendas será de 42 Viv./Ha. Sobre la superficie computable del sector residencial. Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 30-01-04 / 04-02-04

**G) CONDICIONES DE VOLUMEN Y EDIFICABILIDAD:**

- Para ambos sectores:

1. La edificabilidad máxima para la superficie bruta del sector no incluye la edificabilidad correspondiente a los equipamientos públicos.
2. Se tendrán en cuenta todas las plantas construidas sobre rasante, los semisótanos de características definidas en el Art. 164 del PGOU y los espacios libres bajo cubierta de altura superior a 2 m.

- *En Sector Residencial:*

La altura máxima de cornisa en la zona de edificación residencial será de 6 plantas. Sobre esta altura podrá sobresalir únicamente los planos de cubierta con una pendiente igual o inferior a 45° sexagesimales, sin que en ningún punto sobrepasen los 3,5 m. de la cara del forjado de la última planta.

La edificabilidad sobre parcelas edificables será de 1,5 m<sup>2</sup>t / m<sup>2</sup>suelo neto

La superficie máxima edificable del *Sector Residencial* será: 18.656 m<sup>2</sup>t (ieb = 0.500m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)

- *En Sector Industrial:*

La altura máxima de cornisa sobre rasante será de dos plantas, y 14 metros. Por encima de ésta se admitirán únicamente chimeneas, pendientes de cubiertas con un ángulo máximo de 30° y demás elementos necesarios para el funcionamiento de la actividad industrial a desarrollar.

Se podrá aumentar particularmente la altura máxima en caso de necesidades técnicas, al requerirlo la maquinaria o el uso al que se destina la industria y sólo en la zona estrictamente necesaria. Sin aumento de la edificabilidad. Se deberá realizar en estos casos el correspondiente ESTUDIO DE DETALLE, redactado conforme al Art. 26 de LRAU y Art.100 del RPCV. La edificabilidad sobre parcela edificable será de 1,43 m<sup>2</sup>t / m<sup>2</sup>s neto.

La superficie máxima edificable del *Sector Industrial* será: 51.720,84 m<sup>2</sup>t (ieb = 0.857m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)

**H) CESIONES DE LA RED SECUNDARIA:**

-Se han calculado según Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, superándose los porcentajes mínimos allí requeridos para cada sector. Se han ubicado las cesiones allí donde se han considerado más convenientes, en el caso de las zonas verdes por los motivos ya explicados en este documento, y en el caso de los equipamientos, en consenso con el Ayuntamiento, para ubicar sus necesidades inicialmente previstas, la red viaria enlazará y conectará ambos sectores y a su vez con el suelo urbano.

**I) OTRAS CONDICIONES:**

En la programación de los sectores deberá establecerse la reforestación de áreas colindantes al sector.

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 30-01-04 / 04-02-04

30-01-04 / 04-02-04

Alcoy, a \_\_\_\_\_

EL/LA SECRETARIO/A



Handwritten signature in blue ink.

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de .....

#### 4. JUSTIFICACION

30 -01- 04 / 04 -02- 04

##### 4.1. Tramitación de la homologación.

Al tratarse de una homologación modificativa, el presente documento de homologación se tramita conjuntamente con los dos planes parciales de mejora de cada sector, así como con el programa de actuación integrada que engloba los dos sectores, compuesto de alternativa técnica materializada en un anteproyecto de urbanización con los requisitos mínimos que marca el Art.29.4 de la LRAU.

Alcoy, a .....

EL/LA SECRETARIO./A



##### 4.2. Justificación del Art. 55 LRAU

El artículo 55. LRAU dice: *Revisiones y modificaciones de los Planes.*

1. *El cambio o sustitución de determinaciones en los Planes y Programas exige cumplir el mismo procedimiento legal previsto para su aprobación. Se exceptúan de ésta regla las modificaciones autorizadas conforme a los artículos 12.E) 054 de ésta Ley y las que se produzcan por aplicación del artículo 20 de la Ley del Suelo No Urbanizable 4/1992, así como las que el propio Plan permita efectuar mediante Estudio de Detalle de aprobación municipal.*

2. *Las determinaciones cuyo objeto sea realizable mediante una o varias Declaraciones de Interés Comunitario de las reguladas en la Ley del Suelo No Urbanizable, se aprobarán conforme a ésta, evitando establecerlas mediante modificaciones parciales de los Planes.*

3. *Toda alteración de la ordenación establecida por un Plan que aumente el aprovechamiento lucrativo privado de algún terreno o desafecte el suelo del destino público deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, sin aumentar éste en detrimento de la mejor realización posible de los estándares legales de calidad de la ordenación.*

4. *La modificación del Plan que conlleve diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres anteriormente previstos, requiere previo informe favorable del Consejo Superior de Urbanismo.*

5. *Las modificaciones de Plan que clasifiquen Como suelo urbano o urbanizable el que previamente fuera no urbanizable deben cumplir lo dispuesto en los números 1 y 3 de este mismo artículo y garantizar rigurosamente, con medidas análogas a las previstas en el artículo 30.2, la especial participación pública en las plusvalías que generen.*

En base a todo ello, la presente Homologación debe garantizar la especial participación pública en las plusvalías que generen.

Así, el Art. 30.2. LRAU dice:

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

Por tanto y en cumplimiento del Art. 55.5 de la LRAU y considerando que en la presente Homologación se prevé aumento de edificabilidad y un cambio de clasificación del suelo, se propone la cesión de suelo del *Sector Residencial* para zonas verdes y equipamientos, además de los estrictamente necesarios por aplicación del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana. En concreto para suelo calificado como **equipamientos**, se cederá un total de 8.194,24 m<sup>2</sup>, siendo el mínimo exigido en función de los diversos parámetros de edificabilidad aplicados de: 2.792,85 m<sup>2</sup>; por tanto se aportan al patrimonio municipal de suelo: 8.194,24 m<sup>2</sup> - 2.792,85m<sup>2</sup> = **5.401,39 m<sup>2</sup>**.

Análogamente en suelos destinados en **zonas verdes**, se cederá un total de 7.121,01 m<sup>2</sup> siendo el mínimo exigido en función de los diversos parámetros de edificabilidad aplicados de: 3.723,81 m<sup>2</sup>; por tanto se aportan al patrimonio municipal de suelo: 7.121,01 m<sup>2</sup> - 3.723,81 m<sup>2</sup> = **3.397,20 m<sup>2</sup>**.

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de .....

30 -01- 04 / 04 -02- 04

Alcoy, a .....  
EL/LA SECRETARIO/A



4.3. FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTION.

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de .....

30 -01- 04 / 04 -02- 04

4.3.1.-SECTOR: DE CARÁCTER RESIDENCIAL

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION

Alcoy, a .....  
EL/LA SECRETARIO./A

CUADRO RESUMEN DE PARAMETROS:	
Sup. Area de Reparto	Sup. Sector
Superficie Computable Sector	37.238,05 M <sup>2</sup> 100%
<b>CESIONES:</b>	
Zona Verde (JL)	7.121,01 M <sup>2</sup> - 19.12%
Equipamientos (ID)	8.194,24 M <sup>2</sup> 22.00%
Red Viaria (RV)	9.485,51 M <sup>2</sup> 25.47%
Superficie neta Sector	12.437,29 m <sup>2</sup> sn 33.41%
Indice de Edificabilidad Neta	1,50 m <sup>2</sup> t / m <sup>2</sup> sn
<u>Aprovechamiento tipo</u>	<u>0,500 m<sup>2</sup>t / m<sup>2</sup>sb</u>
Edificabilidad Total	18.656 m <sup>2</sup> t
Uso dominante	Residencial
Usos compatibles: (al servicio de la edificación residencial)	Terciario, Oficinas, Comercio Dotacional
Usos Prohibidos	Industrial
Topología edificatoria	edificación abierta en altura
Viario mínimo	10 metros, en zona sin aparcamiento 12 metros, con 1 banda de 2m. aparcamiento

• JUSTIFICACION DEL ART. 62 DE LRAU:

En el vigente PGOU, el suelo urbanizable (SUP-3 Riquer) del mismo uso que el presente Sector, tiene un  $At=0.60 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{sb}$ . (Art.542 PGOU)  $> At=0.50$  del Sector que nos ocupa. Por tanto el aprovechamiento tipo es similar para todo el suelo urbanizable.

- A los propietarios les corresponde un 90% del aprovechamiento tipo, tal como señala el punto 2 del Art. 2 de la Ley 7/97 de 14 de abril

CONDICIONES DE LA EDIFICACION: Según ordenanzas del Plan Parcial.
DESARROLLO PLANEAMIENTO: Plan Parcial Modificativo.
SISTEMA DE ACTUACION: Programa Desarrollo Actuación Integrada.

*Handwritten calculations:*  
 $37.238,05 + 50 \cdot 37.238,05 = 55.857,07 \text{ m}^2\text{sb}$   
 $ZV: 7.121,01 + 14892,49 = 22.013,50 \text{ m}^2\text{sb} \rightarrow 39,57\%$   
 $ID: 8194,24 \text{ m}^2\text{sb} \rightarrow 14,50\%$   
 $RV: 9485,51 + 9238,93 = 18.724,44 \text{ m}^2\text{sb} \rightarrow 33,17\%$

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de .....

30 -01- 04 / 04 -02- 04

4.3.2.-SECTOR: DE CARÁCTER INDUSTRIAL

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION

CUADRO RESUMEN DE PARAMETROS:		Alcoy, a .....	EL/LA SECRETARIO, /A
Sup. Area de Reparto		Superficie Sector	
Superficie Computable Sector		60.299,82 M <sup>2</sup>	100%
<b>CESIONES:</b>			
Zona Verde (JL)		14.892,47M <sup>2</sup>	24,70%
Red Viaria (RV)		9.238,93 M <sup>2</sup>	15,30%
Superficie neta Sector	36.168,42 m <sup>2</sup> sn		60,00%
Indice de Edificabilidad Neta	1,43 m <sup>2</sup> t / m <sup>2</sup> sn		
Aprovechamiento Tipo	0,8577 m <sup>2</sup> t / m <sup>2</sup> sb		
Edificabilidad Total	51.720,84 m <sup>2</sup> t		
Uso dominante	industrial		
Usos compatibles:(al servicio de la edificación industrial).	Servicio Automóvil Terciario, Oficinas, Comercio. Estaciones de Servicio		
Usos Prohibidos	Residencial		
Tipología edificatoria	edificación aislada y pareada		
Viario mínimo	12 metros, en zona con 1 aparcamiento 14 metros, con 2 bandas de 2m.aparcamiento.		

• JUSTIFICACION DEL ART. 62 DE LRAU:

En el vigente PGOU, el suelo urbanizable (SUP-1 Poligono Industrial Sur) del mismo uso que el presente Sector, tiene un Indice de Edificabilidad neta IEN=1.43m2t/m2sn.(Art. V 2.5 Ordenanzas PP del Poligono)= IEN = 1.43m2t/m2sn del Sector que nos ocupa. Por tanto el aprovechamiento tipo es similar para todo el suelo urbanizable.

- A los propietarios les corresponde un 90% del aprovechamiento tipo, tal como señala el punto 2 del Art. 2 de la Ley 7/97 de 14 de abril

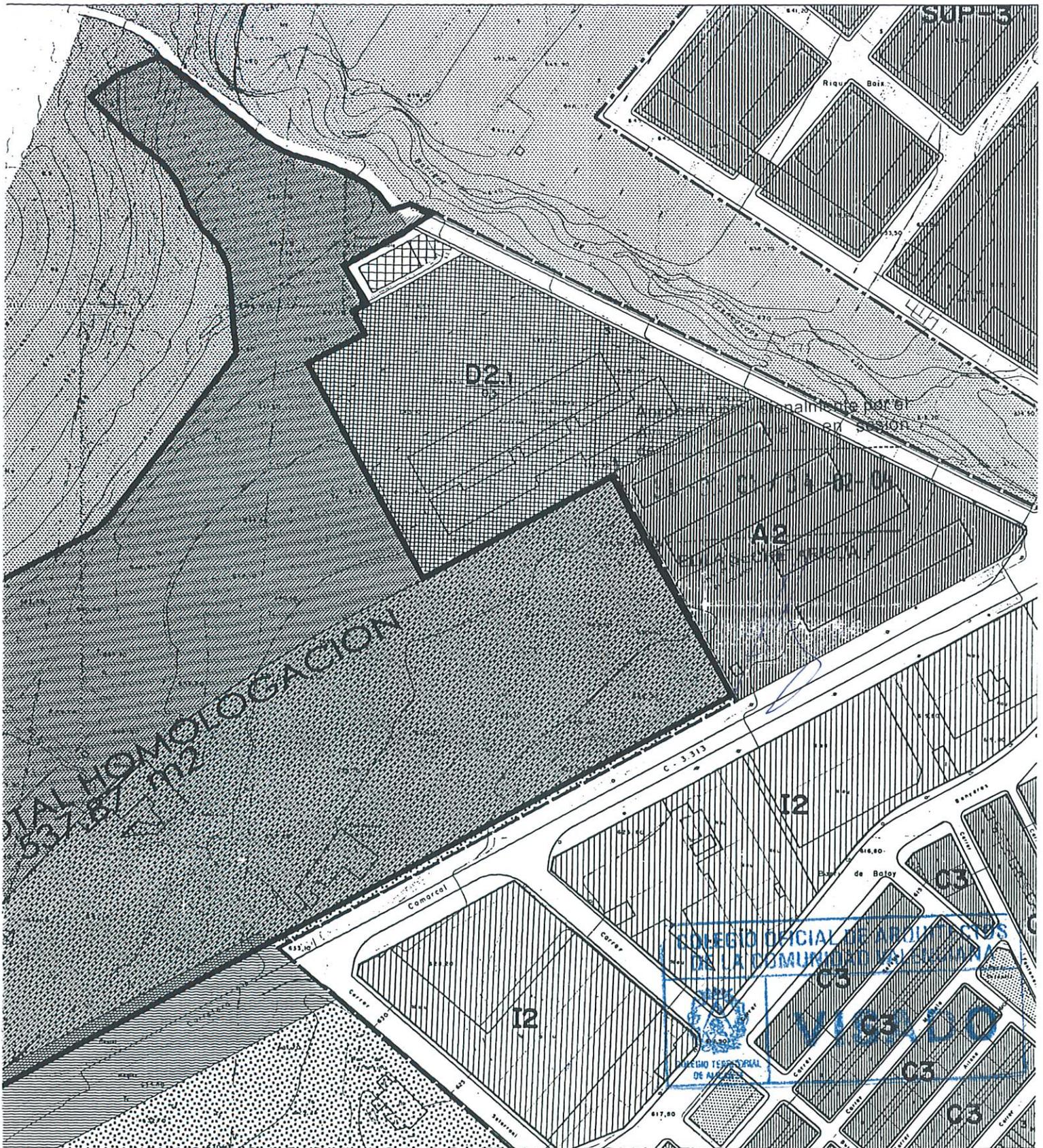
CONDICIONES DE LA EDIFICACION: Según ordenanzas del Plan Parcial.
DESARROLLO PLANEAMIENTO: Plan Parcial Modificativo.
SISTEMA DE ACTUACION: Programa Desarrollo Actuación Integrada.

Alcoy, ENERO de 2.004.

El Equipo Redactor:

Cheluca Sala Palau / Mauro Matarredona.  
ARQUITECTOS



HOMOLOGACION MODIFICATIVA PARCIAL. "EL CASTELLAR"  
 SITUACION: PARTIDA RIQUER ALTO. ALCOY  
 PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCOY

*Handwritten signature or initials in blue ink.*

ARQUITECTOS: CHELUCA SALA PALAU / MAURO MATARREDONA

PLANOS DE INFORMACION. ESCALA: 1/1000.

PLANO: SITUACION de la Homologacion referida al PGOU



HOMOLOGACION MODIFICATIVA PARCIAL" EL CASTELLAR"  
SITUACIÓN: PARTIDA RIQUER ALTO. ALCOY  
PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCOY.

*Cheluca Sala Palau*

ARQUITECTOS: CHELUCA SALA PALAU / MAURO MATARREDONA  
PLANOS DE INFORMACION.

PLANO:USOS según el PORN de Mariola.

ESCALA: 1/2000.

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

30-01-04 / 04-02-04

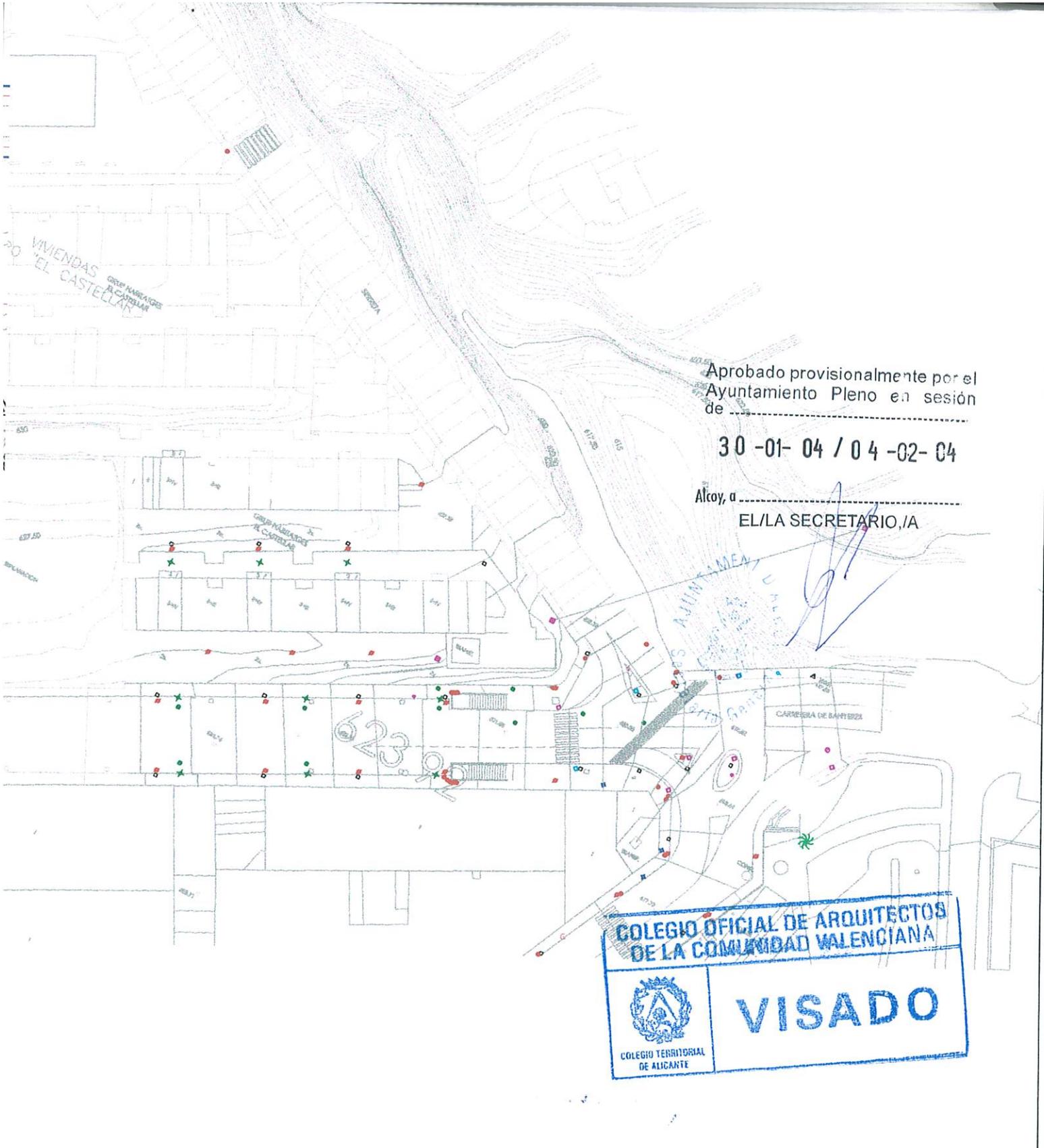
Alcoy, a EL/LA SECRETARIO/A



HOMOLOGACION MODIFICATIVA PARCIAL "EL CASTELLAR"  
SITUACIÓN: PARTIDA RIQUER ALTO. ALCOY  
PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCOY.

*Cheluca Sala Palau*

ARQUITECTOS: CHELUCA SALA PALAU / MAURO MATARREDONA  
PLANOS DE INFORMACION.  
ESCALA: 1/1000.  
PLANO: DELIMITACION DE SECTORES DE PLANEAMIENTO PARCIAL



Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de .....

30 -01- 04 / 04 -02- 04

Alcoy, a .....  
EL/LA SECRETARIO,/A

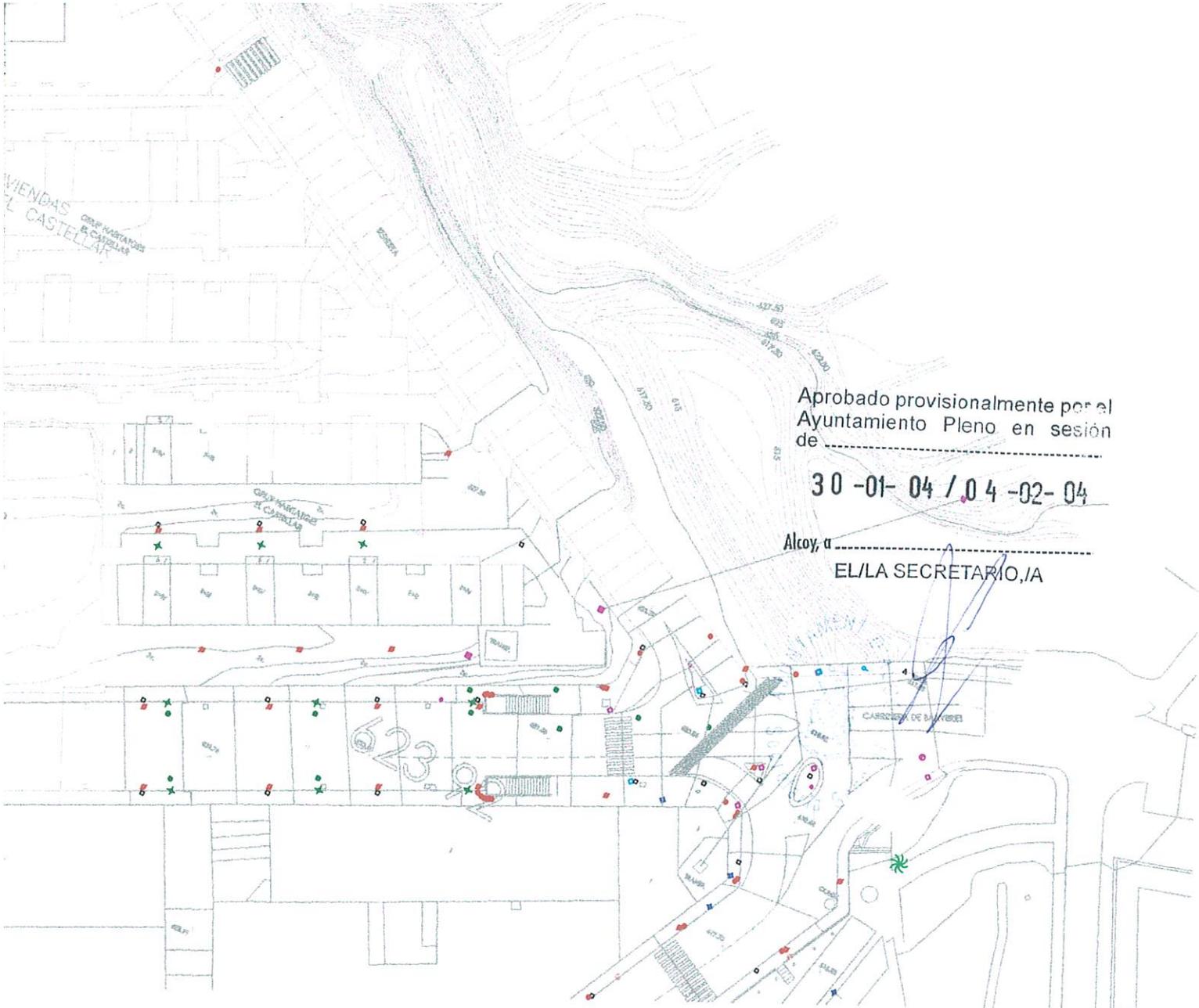
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA  
  
 COLEGIO TERRITORIAL DE ALICANTE  
**VISADO**

**HOMOLOGACION MODIFICATIVA PARCIAL" EL CASTELLAR"**  
**SITUACIÓN: PARTIDA RIQUER ALTO. ALCOY**  
**PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCOY.**

*Melina Sala Palau*

**ARQUITECTOS: CHELUCA SALA PALAU / MAURO MATARREDONA**  
**PLANOS DE INFORMACION.**  
**PLANO:RED PRIMARIA INCLUIDA EN LOS SECTORES.**

ESCALA: 1/1000.



Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de .....

30-01-04 / 04-02-04

Alcoy, a .....  
EL/LA SECRETARIO,IA

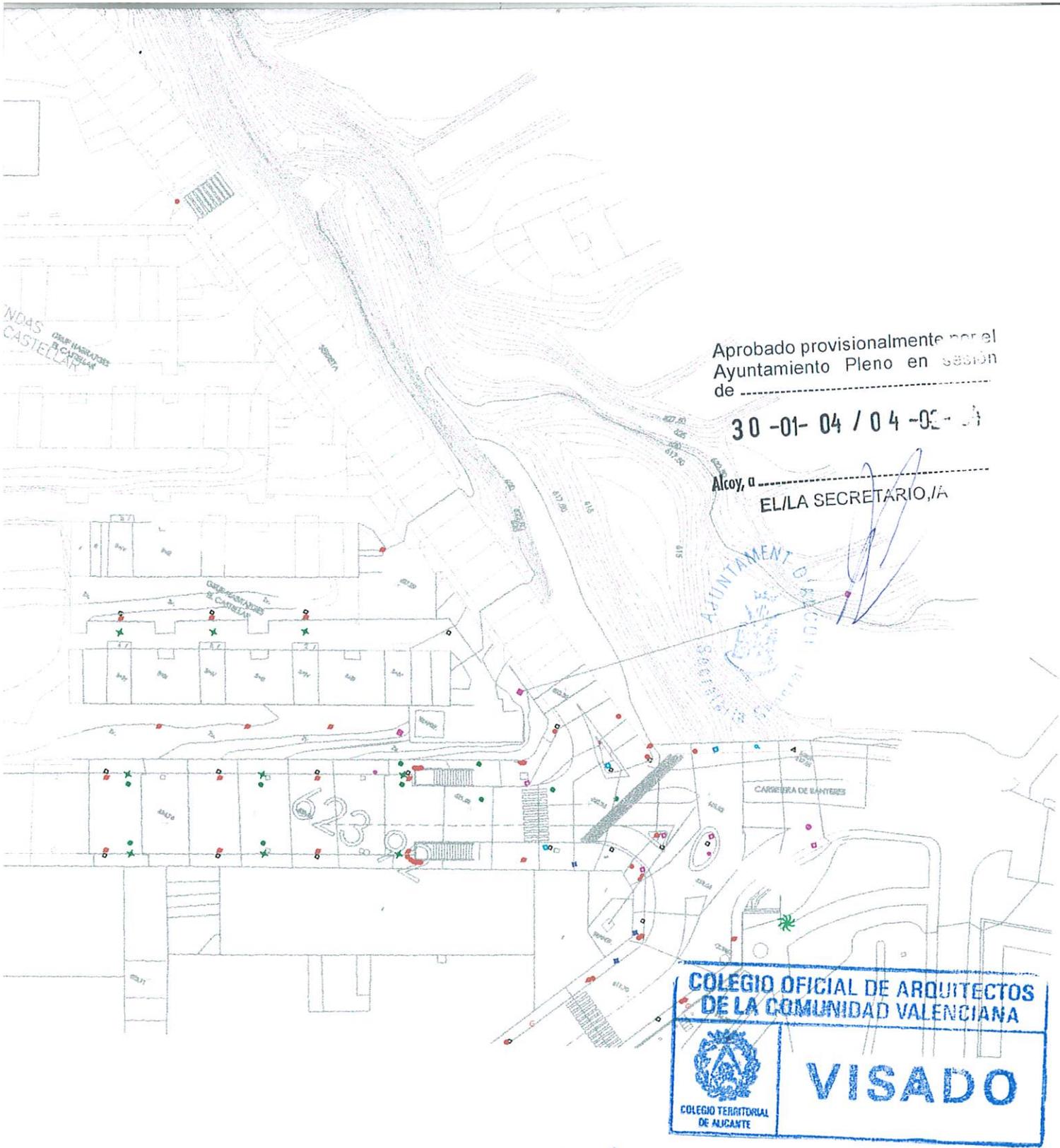


HOMOLOGACION MODIFICATIVA PARCIAL" EL CASTELLAR"  
SITUACION: PARTIDA RIQUER ALTO. ALCOY  
PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCOY.

*Cheluca Sala Palau*

ARQUITECTOS: CHELUCA SALA PALAU / MAURO MATARREDONA  
PLANOS DE ORDENACION.  
PLANO: Calificaciones, Usos y condiciones de conexión.

ESCALA: 1/1000.



Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de .....

30-01-04 / 04-02-04

Alcoy, a .....  
EL/LA SECRETARIO, /A

**COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA**  
**VISADO**  
COLEGIO TERRITORIAL DE ALICANTE

**HOMOLOGACION MODIFICATIVA PARCIAL "EL CASTELLAR"**  
**SITUACIÓN: PARTIDA RIQUER ALTO. ALCOY**  
**PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCOY.**

*Cheluca Sala Palau*

**ARQUITECTOS: CHELUCA SALA PALAU / MAURO MATARREDONA**

**PLANOS DE ORDENACION.**

**PLANO: Alteración Topografica (Taludes a tratar). ESCALA: 1/1000.**

6

# PLAN PARCIAL RESIDENCIAL DE MEJORA

'EL CASTELLAR'—PARTIDA RIQUER ALTO—ALCOY

ENERO 2.004

Aprobado provisionalmente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión  
de .....

30 -01- 04 / 04 -02- 04

Alcoy, a .....

EL/LA SECRETARIO,/A



C H E L U C A   S A L A   P A L A U  
M A U R O   M A T A R R E D O N A

A R Q U I T E C T O S

# I N D I C E

## DOCUMENTO 1: MEMORIA

---

- 1.0 Justificación según los Artículos 83.2 y 85 del Reglamento de Planeamiento de Alcoy, provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de -----
- 1.0.1 Justificación del Art. 30.2 y Art.55.5 de LRAU.
- 1.1 Justificación de la procedencia.
- 1.1.1 Objeto del Trabajo
- 1.1.2 Promoción y encargo
- 1.1.3 Base Legal y vinculación al P.G.O.U.
- 1.2. Información Urbanística.
- 1.2.1. Características naturales del terreno.
- 1.2.2. Usos del suelo.
- Edificaciones existentes.
- Estructura de la propiedad del suelo.
- 1.2.3. Infraestructuras existentes.
- 1.2.3.1. Red Viaria
- 1.2.3.2. Servicios
- 1.3. Memoria justificativa de la ordenación.
- 1.3.1. Adecuación a las directrices de rango superior.
- 1.3.1.1. Aspectos generales.
- 1.3.1.2. Ámbito del Plan Parcial.
- 1.3.1.3. Aprovechamiento tipo y niveles de intensidad
- 1.3.1.4. Otras determinaciones
- 1.3.2. Objetivos y criterios de la ordenación.
- 1.3.3. Justificación del cumplimiento de las determinaciones legales.
- 1.3.3.1. Usos pormenorizados y delimitación de las zonas.
- 1.3.3.2. División poligonal.
- 1.3.3.3. Condiciones de Volumen y Edificabilidad.
- 1.3.3.4. Reservas para equipamientos.
- 1.3.3.5. Servicios urbanos.
- 1.3.4. Anexo: Cuadros resumen.
- 1.3.5. Anexo: Obligaciones de los propietarios.
- 1.3.6. Anexo: Certificados Municipales.

30 -01- 04 / 04 -02- 04

Alcoy, a -----

EL/LA SECRETARIO./A



**DOCUMENTO 2: PLANOS**

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de .....

**30 -01- 04 / 04 -02- 04**

**2.1. PLANOS DE INFORMACIÓN.**

- IN.1. Situación de la Homologación referida al PGOU
- IN.2. Situación del PP Residencial referida al PGOU
- IN.3. Estructura de la propiedad
- IN.4. Usos según el PORN de Mariola
- IN.5. Red Primaria

Alcoy, a .....  
EL/LA SECRETARIO./A



**2.2. PLANOS DE ORDENACIÓN.**

- OR.1. Calificaciones y Usos
- OR.2. Red Viaria
- OR.3. Sección Calzada de 14metros
- OR.4. Sección Calzada de 12metros

**DOCUMENTO 3: ORDENANZAS**

**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 PUBLICA.
- Artículo I.7.- PATRIMONIALIZACIÓN.
- Artículo I.8. - DOCUMENTACION y GRADO DE VINCULACION.

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de .....

**30 -01- 04 / 04 -02- 04**

Alcoy, a .....  
EL/LA SECRETARIO/A



**TITULO II. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO**

- Artículo 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.
- Artículo II.5.- PROYECTO DE URBANIZACION.
- Artículo 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 UTIL.
- 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 RESIDENCIAL
- Artículo IV.3.- USO DOTACIONAL.

Aprobado provisionalmente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión  
de .....

30 -01- 04 / 04 -02- 04

**TITULO V ORDENANZA DE ZONAS.**

***Capítulo 1º DISPOSICIONES PRELIMINARES.***

- Artículo V.1.1.- CONDICIONES PARTICULARES.
- Artículo V.1.2.- ZONAS.

Alcoy, a .....  
EL/LA SECRETARIO/A



***Capítulo 2º CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE RESIDENCIAL.***

- 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 LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA.
- Artículo V.2.5.-CONDICIONES DE OCUPACIÓN, ALTURA Y EDIFICABILIDAD.
- Artículo V.2.6.- CONDICIONES ESTETICAS.

***Capítulo 3º CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTOS.***

- Artículo V.3.1.-DELIMITACION.
- Artículo V.3.2.-CONDICIONES VIARIAS.

***Capítulo 4º CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA LAS ZONAS DE ESPACIOS LIBRES.***

- Artículo V.4.1.-DELIMITACION.
- Artículo V.4.2.-SEGREGACIONES Y PARCELACIONES.
- Artículo V.4.3.-CONDICIONES VIARIAS.
- Artículo V.4.4.-ACTIVIDADES Y USOS.
- Artículo V.4.5.-MOBILIARIO URBANO.

Aprobado provisionalmente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión  
de .....

30 -01- 04 / 04 -02- 04

Alcoy, a .....

EL/LA SECRETARIO/IA



*[Handwritten signature in blue ink]*

## 1.0 JUSTIFICACION SEGÚN ART. 83.2 y 85 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

La reforma pretendida, consiste en la clasificación de unos terrenos actualmente pertenecientes al suelo No Urbanizable, para completar una zona ya consolidada del casco urbano de Alcoy.

Esta reforma, está delimitada al Norte por el Parque Natural de Mariola; Al Este por suelo urbano de tipo residencial y equipamientos, según el PGOU de 1989 de Alcoy; Al Sur con carretera C-3313, siendo los terrenos situados al otro lado de la carretera suelo urbano, y al Oeste con los terrenos objeto de el plan parcial industrial que se tramitará junto con el documento de Homologación

30-01-04 / 04-02-04  
Alcoy, a  
EL LA SECRETARÍA  
AJUNTAMENT D'ALCOY  
Secretaria General

### Justificación y cumplimiento del Art. 83.2:

#### Art.83.2:

Los Planes parciales de mejora, de modo excepcional, pueden clasificar como suelo urbanizable suelos "no urbanizables" no sujetos a especial protección, cuando con ello satisfagan una de las siguientes finalidades:

A. Ampliar el suelo urbanizable que el Plan General hubiera delimitado alineado con un elemento determinado de la Red Primaria, como consecuencia de la variación justificada en su trazado o emplazamiento, en coherencia con el criterio de la originaria clasificación.

B. Cambiar el emplazamiento o modificar el límite de un Sector para adaptarlo a circunstancias sobrevenidas o ajustar su localización a la realidad topográfica o geográfica, pero respetando tanto los criterios de ordenación territorial que motivaron su originaria clasificación como el Art. 17 de este Reglamento.

C. Clasificar terrenos como suelo urbanizable para realizar una ordenación urbanística compatible, aunque imprevista, en la estructura urbanística del Plan General, siempre que se cumplan todos estos límites y requisitos:

1º. Se excluye esta posibilidad si la modificación desvirtúa las opciones de la ordenación estructural del planeamiento vigente o si el emplazamiento escogido no se considera adecuado para el uso o aprovechamiento que se pretenda implantar.

2º. Es inadmisibile cuando ello se oponga a las Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.

3º. Se debe asegurar el suplemento de dotaciones de la Red Primaria que exija la ampliación del suelo urbanizable y su debida integración en la estructura urbanística del Plan.

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de .....

30 -01- 04 / 04 -02- 04

4º. La mejora debe dotar de ordenación pormenorizada a todos los terrenos reclasificados por ella y se asegure así la total ejecución de los servicios correspondientes.

A la vista de lo anterior podemos decir que nos encontramos en el supuesto "C" enunciado anteriormente, para lo cual, como allí se indica habrá que cumplir los puntos del 1 al 5. Lo cual pasamos a justificar:

**Al punto 1º).** La modificación pretendida *no desvirtúa las opciones de la ordenación original del planeamiento vigente*, puesto que el suelo ordenado nos permitirá ampliar las zonas destinadas al uso residencial actualmente existentes en el grupo de viviendas el Castellar y por otra parte también ampliar las zonas destinadas a dotaciones, que se situarán en las inmediaciones del Instituto existente y otras instalaciones municipales, y por tanto se demuestra que el emplazamiento escogido es el adecuado en cuanto al uso y aprovechamiento que se le pretende dar.

**Al punto 2º).** Así mismo esta propuesta, mejora las *directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio*, puesto que complementa perfectamente la franja residencial y dotacional existente aportando nuevo suelo residencial y además creando un frente homogéneo frente al suelo No urbanizable restante, que por ser de protección forestal según el PORN de Mariola nos ofrece un límite coherente, situación que en la actualidad no se daba.

**Al punto 3º).** El suplemento de dotaciones de la Red Primaria queda asegurado por cuanto, por un lado creamos un vial de carácter estructural que nos recorre el límite Norte del sector sirviéndonos por tanto para el acceso rodado tanto al suelo de nueva creación como al borde del parque natural de Mariola, así mismo aportamos suelo para zonas verdes a la red primaria, con la finalidad de preservar el área forestal del PORN de actuaciones que puedan alterar la topografía de la zona.

**Al punto 4º).** Todos los terrenos reclasificados cuentan con ordenación pormenorizada, la cual queda definida tanto en la memoria como en los planos del presente plan parcial.

**Al punto 5º).** Todos los terrenos reclasificados están incluidos en el anteproyecto de urbanización que acompañará a este plan parcial, el cual servirá de base para el programa de desarrollo de actividad integrada de este sector.

Por tanto creemos justificados los extremos a los que alude el Art. 83.2 del RP/CV.

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de .....

30 -01- 04 / 04 -02- 04

**Justificación y cumplimiento del Art. 85:**

**Art. 85.** Documentación adicional para los planes parciales y de Reforma interior de mejora. A

*Cuando los planes parciales o de Reforma interior impliquen modificación de la ordenación prevista en los correspondientes planes generales deberán contener, además de la propia de los planes de desarrollo del planeamiento general, la siguiente documentación adicional:*

A). *En la memoria justificativa:*

- a) *Justificación detallada de la reforma pretendida, en relación no solo con el terreno directamente afectado, sino con el conjunto del Sector y su entorno inmediato, con especial referencia a la red primaria o estructural de dotaciones. Deberá justificarse expresamente la mejora de la ordenación respecto del conjunto del sector.*
- b) *Justificación de que la mejora pretendida respeta y mejora las Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.*
- c) *Estudio de Impacto Ambiental si el Plan o su modificación reclasifica suelo no urbanizable.*

**Justificaciones:**

**Al apartado a).** Como ya se ha indicado anteriormente, la reforma pretendida viene a mejorar varios aspectos: por una lado la importante ampliación de la Red primaria como consecuencia de la creación del vial de carácter estructural mencionado y con la aportación de suelo de zonas verdes a la red primaria, y por otro definiendo con mayor precisión los límites del suelo ordenado con el parque natural, de esta forma la transición entre suelos urbanos creados y las áreas forestales del PORN queda perfectamente definida mediante las citadas zonas verdes que en todo caso respetaran la vegetación existente en la zona consistente en antiguos abancalamientos con olivos, (si bien tratando los espacios de manera que sean aptos para el disfrute de la población), por considerar que este tipo de paisaje no altera las condiciones existentes hoy en día.

**Al apartado b).** La propuesta es evidente que mejora las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana, por cuanto resuelve los problemas que el Ayuntamiento tiene planteados en la evolución urbana: dotar al municipio de nuevos suelos de uso residencial y dotacional, y mejorar las condiciones de conexión entre ellos de manera que faciliten y aumenten las actividades que en ellos se desarrollen, y así mismo proporcionar unos accesos claros al parque natural, que permitan un mejor uso y conocimiento del mismo.

**Al apartado c).** Se completa esta justificación con la aportación del Estudio de impacto ambiental al tratarse de una recalificación del Suelo No Urbanizable.

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de .....

**1.0.1. JUSTIFICACION del Art. 30.2 y Art.55.5 de LRAU.**

El artículo 55. LRAU dice: *Revisiones y modificaciones de los Planes.*

30 -01- 04 / 04 -02- 04

Alcoy, a .....

1. El cambio o sustitución de determinaciones en los Planes y Programas exige cumplir el mismo procedimiento legal previsto para su aprobación. Se exceptúan de ésta regla las modificaciones autorizadas conforme a los artículos 12.E) 054 de ésta Ley y las que se produzcan por aplicación del artículo 20 de la Ley del Suelo No Urbanizable 4/1992, así como las que el propio Plan permita efectuar mediante Estudio de Detalle de aprobación municipal.

2. Las determinaciones cuyo objeto sea realizable mediante una o varias Declaraciones de Interés Comunitario de las reguladas en la Ley del Suelo No Urbanizable, se aprobarán conforme a ésta, evitando establecerlas mediante modificaciones parciales de los Planes.

3. Toda alteración de la ordenación establecida por un Plan que aumente el aprovechamiento lucrativo privado de algún terreno o desafecte el suelo del destino público deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la pro-porción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, sin aumentar éste en detrimento de la mejor realización posible de los estándares legales de calidad de la ordenación.

4. La modificación del Plan que conlleve diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres anteriormente previstos, requiere previo informe favorable del Consejo Superior de Urbanismo.

5. Las modificaciones de Plan que clasifiquen Como suelo urbano o urbanizable el que previamente fuera no urbanizable deben cumplir lo dispuesto en los números 1 y 3 de este mismo artículo y garantizar rigurosamente, con medidas análogas a las previstas en el artículo 30.2, la especial participación pública en las plusvalías que generen.

En base a ello la homologación debe garantizar la especial participación pública en las plusvalías que generen.

Así el Art. 30.2. LRAU dice:

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

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de .....

Por tanto y en cumplimiento del Art. 55.5 de la LRAU y considerando que en el presente Plan Parcial Residencial y en el contiguo Industrial se prevé aumento de edificabilidad y un cambio de clasificación del suelo, se propone la cesión de suelo del Sector Residencial para zonas verdes y equipamientos, además de los estrictamente necesarios por aplicación del Reglamento de Planeamiento de la CV.

En concreto para suelo calificado como **equipamientos**, se cederá un total de 8.194,24 m<sup>2</sup> siendo el mínimo exigido en función de los diversos parámetros de edificabilidad aplicados de: 2.792,85 m<sup>2</sup>; Por tanto se aportan al patrimonio municipal de suelo: 8.194,24 m<sup>2</sup> – 2.792,85m<sup>2</sup> = **5.401,39 m<sup>2</sup>**. Análogamente en suelos destinados en **zonas verdes**, se cederá un total de 7.121,01 m<sup>2</sup> siendo el mínimo exigido en función de los diversos parámetros de edificabilidad aplicados de: 3.723,81 m<sup>2</sup>; por tanto se aportan al patrimonio municipal de suelo: 7.121,01 m<sup>2</sup> – 3.723,81 m<sup>2</sup> = **3.397,20 m<sup>2</sup>**

## **1.1 JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA.**

### **1.1.1 OBJETO DEL TRABAJO.**

El objeto del presente trabajo no es otro que el de elaborar una propuesta Técnica de la ordenación pormenorizada en el ámbito del Plan Parcial Residencial de mejora "El Castellar" definido en el documento de homologación del P.G.O.U. de ALCOY, al amparo de lo dispuesto en las secciones 3º y 6ª del Capítulo segundo del Título Primero de la L.R.A.U., y concretamente en el Artículo 28 de la mencionada Ley. No obstante, se solicitó el tramite de Concierto Previo ante la Consellería de Obras Publicas y Urbanismo, siendo informado por ésta con fecha 31 de Enero de 2001, y constando con nº de expediente 25/01.

### **1.1.2. PROMOCIÓN Y ENCARGO.**

La presente propuesta de Plan Parcial queda englobada como alternativa técnica de promoción particular, con objeto de que como tal, pueda formar parte de un Programa que al amparo de lo dispuesto en la Sección 7º del Capítulo segundo del título Primero de la L.R.A.U., desarrolle este suelo.

El encargo del trabajo ha sido realizado por la sociedad *Inmuebles el Serpis S.L.*

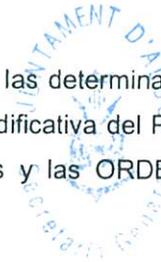
**1.1.3 BASE LEGAL Y VINCULACIÓN AL P.G.O.U.**

30-01-04 / 04-02-04

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

Alcay  
EL/LA SECRETARIO/A

Asimismo y dado que el P.G.O.U. de Alcoy, se halla sin homologar a las determinaciones de la L.R.A.U., se acompaña al presente documento una homologación modificativa del P.G.O.U. con objeto de establecer cuáles son las ORDENACIONES estructurales y las ORDENACIONES pormenorizadas.



A la vista de dicho documento la homologación realizada al amparo de la Instrucción de Planeamiento 1/1996 se puede comprobar que el presente Plan Parcial DE MEJORA pretende la modificación de la ordenación estructural en lo referente a la Modificación de la clasificación del Suelo.

**1.2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.****1.2.1.- CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRENO.****SITUACIÓN Y DELIMITACION.**

Los terrenos objeto de este P.P. se sitúan al OESTE del casco urbano de la ciudad de Alcoy, con la siguiente delimitación:

- Al Norte con vial de nueva creación y con terrenos de la propiedad (Inmuebles el Serpis S.L.).
- Al Sur con carretera C-3313.
- Al Este con suelo urbano residencial y dotacional.
- Al Oeste con terrenos de la propiedad, (Inmuebles el Serpis S.L.) objeto del plan parcial industrial.

El terreno tiene una superficie de aproximadamente 37.238 m<sup>2</sup>, de forma sensiblemente trapezoidal, grafiado en los planos de Información

**TOPOGRAFÍA.**

Los terrenos son tienen una pendiente aproximada del 10% en la dirección Norte-Sur, existiendo muy poco desnivel en la dirección Este-Oeste.

No obstante la actuación pretendida alterará la topografía del lugar, por tanto resumimos aquí las medidas correctoras, que se consideran como necesarias:

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

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en Sesión de .....

30-01-04 / 04-02-04

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 Norte del Sector residencial grafiado en la homologación, en concreto sobre la zona verde perteneciente al a red primaria 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 (Llistó)
- 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)

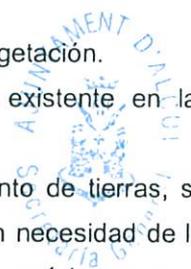
Durante las operaciones de movimientos de tierra, se decapará la tierra vegetal para su almacenamiento en montículos menores de 1,5 metros de altura, con el fin de reutilizarla en la recuperación de taludes y otras zonas afectadas por las infraestructuras necesarias. Estas medidas se recomiendan así mismo para las operaciones que se realizarán en los terrenos de propietarios de las parcelas.

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Alcoy, a los efectos de .....  
de .....

30 -01- 04 / 04 -02- 04

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

- No se afectará u ocupará por tránsito de personal o maquinaria 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.

Las medidas correctoras especificadas en los puntos anteriores se incluirán en el correspondiente documento de presupuestos de modo que su aplicación sea viable.

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

El territorio comprendido en el Plan Parcial es un terreno, con ~~semplificación de olivar de poco~~ aprovechamiento, calificado por el Plan General como Suelo No Urbanizable.

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 30-01-04 / 04-02-04

Existen unas edificaciones de antigua construcción dedicadas a viviendas unifamiliares aisladas, en estado prácticamente ruinoso.

La propiedad del suelo está bien delimitada, y poco dividida, siendo el suelo objeto de este plan parcial, de un solo propietario.



### 1.2.3.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

En la actualidad no existe ninguna Ordenación Pormenorizada del lugar.

#### 1.2.3.1. RED VIARIA.

La única red viaria existente es la del linde Sur siendo la carretera comarcal C-3313

#### 1.2.3.2. SERVICIOS.

Serán todos de nueva implantación, proyectados por el correspondiente ANTEPROYECTO DE URBANIZACION que se acompaña.

#### 1.2.3.3 DOTACIONES.

En la proximidad de estos Terrenos existe, un Instituto de FP e instalaciones municipales de servicios de agua, (deposito de aguas de Batoy).

## 1.3. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

### 1.3.1.- ADECUACIÓN A LAS DIRECTRICES DE RANGO SUPERIOR.

#### 1.3.1.1. ASPECTOS GENERALES.

El Plan General de Ordenación Urbana de Alcoy, clasifica el suelo delimitado por este P.P. como SUELO NO URBANIZABLE.

Mediante un Programa que desarrolle la Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución, y de acuerdo con el Art. 83 del Reglamento de Planeamiento de la L.R.A.U., se modificará su clasificación, en SUELO URBANIZABLE, compatible con la estructura urbanística del P.G.O.U.

En cuanto a las condiciones de volumetría, usos, etc., son las que se relacionan más adelante y que se corresponden con las postuladas por el Reglamento de Planeamiento mencionado.

1.3.1.2. ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL.

Su delimitación se ha descrito en el punto 1.1.1 de la presente Memoria siendo graficada en la Documentación gráfica que se acompaña

Memoria presentada en el Ayuntamiento Pleno en sesión de .....

30 -01- 04 / 04 -02- 04

1.3.1.3. APROVECHAMIENTO TIPO Y NIVELES DE INTENSIDAD

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

Alcoy, a ..... El/la SECRETARIO/A

1.3.1.4. OTRAS DETERMINACIONES

Las reservas del suelo para espacios libres y equipamientos son las indicadas por el Art. 22 de la L.R.A.U.



1.3.2.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.

Para la ordenación del conjunto se ha seguido la Ordenación pormenorizada que mejor se adapta a la topografía de los terrenos objeto del Plan.

a) Ubicación de las cesiones:

En primer lugar se ha destinado para suelo calificado como equipamientos para infraestructuras (ID), la franja por el que discurren las líneas eléctricas según se consensuó con la Consellería de medio ambiente (se aporta informe favorable), de esta forma y dado que existe un compromiso escrito por parte del Ayuntamiento de Alcoy de en un plazo no superior a 5 años proceder al enterramiento de dichas líneas que pasan por el sector junto con otros tramos del casco urbano, estas zonas de cesión como equipamientos podrán ser destinadas en ese momento a otros usos además del de infraestructuras. Además como ya se ha indicado antes se cederá un total de 8.194,24 m2 siendo el mínimo exigido en función de los diversos parámetros de edificabilidad aplicados de: 2.792,85 m2; por tanto se aportan al patrimonio municipal de suelo:  $8.194,24 \text{ m}^2 - 2.792,85 \text{ m}^2 = \underline{5.401,39 \text{ m}^2}$ .

Análogamente en suelos destinados en zonas verdes, se cederá un total de 7.121,01 m2 siendo el mínimo exigido en función de los diversos parámetros de edificabilidad aplicados de: 3.723,81 m2; por tanto se aportan al patrimonio municipal de suelo:  $7.121,01 \text{ m}^2 - 3.723,81 \text{ m}^2 = \underline{3.397,20 \text{ m}^2}$ . El estándar de 5m2/hab. de parque público a que se refiere el Art. 36 del RPCV pertenecientes a la red primaria, en este caso se cumplen, puesto que según el Art.17 del Anexo del Reglamento de Planeamiento:

".....Los cambios de ordenación que, por sí mismos, conlleven un incremento de más de 1.000 habitantes en el potencial de población municipal, deberán, además, acompañarse de la correspondiente reserva suplementaria de parque público de la red primaria (PQL) que podrá satisfacerse con jardines (P JL) siempre que el citado incremento poblacional no supere los 5.000 habitantes.

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de  
 30-01-04 / 04-02-04

En primer lugar, la ordenación del presente plan parcial no conlleva un aumento de 1.000 habitantes, como se demuestra más adelante, pero en cualquier caso la cesión de las zonas verdes mencionadas anteriormente pertenecientes a la red primaria superan el estándar de 5m<sup>2</sup>/hab.

La edificabilidad total de la zona se establece en 18.656 m<sup>2</sup> techo, esto supone que a una media de 120 m<sup>2</sup> por vivienda:  $18.656 \text{ m}^2 / 120 \text{ m}^2 = 155$  viviendas, y teniendo presente el ratio de 2,76hab/Viv. para Alcoy según datos demográficos, tendremos:  $2,76 \text{ hab. / Viv.} \times 155 \text{ Viv.} = 428$  habitantes < 1.000 habitantes. No obstante lo anterior, necesitaríamos:  $428 \text{ hab.} \times 5 \text{ m}^2 / \text{hab.} = 2.140 \text{ m}^2$  de (P JL) mientras que en la ordenación propuesta del total de 7.121,01m<sup>2</sup> destinados a zonas verdes, 4.1771,22 m<sup>2</sup> pertenecen a la red primaria, cifra muy superior a la exigible en todo caso.

La reserva de aparcamientos a que se refiere el Art. 10 del Reglamento de Planeamiento, se cumple, puesto que si consideramos aproximadamente 18.656 m<sup>2</sup>techo, equivalentes según hemos dicho anteriormente a 155 viviendas, estamos obligados a ubicar en parcela privada 1plaza/Viv., más otra plaza adicional por cada 10 viviendas, por tanto en nuestro caso necesitaremos:  $155 \text{ plazas} + 16 \text{ plazas} = 171 \text{ plazas}$  y como mínimo el 50% de esa cantidad en suelo dotacional público, vemos pues:

$171 \times 0.5 = 86$  plazas que necesitaremos en suelo dotacional público, a la vista de los planos de ordenación se puede observar que las zonas de aparcamiento en viales más la zona de AV, cumplen con creces el número de plazas mínimo exigible.

Las razones u objetivos del presente P.P. son las siguientes:

1. Completar la ordenación urbanística de la zona Oeste del Casco Urbano como modo de encauzar los intereses públicos y privados de crear suelo, conseguir dotaciones, y crear un frente ordenado con el los suelos afectados por el PORN de Mariola.
2. Incrementar notablemente las posibilidades de actuación en el campo urbanístico de la administración municipal, al conseguir para el Ayuntamiento un gran número de dotaciones, espacios públicos y el 10% del aprovechamiento tipo del área.

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Alcoy, en sesión de 30-01-04 / 04-02-04

### 1.3.3.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES LEGALES.

#### 1.3.3.1. USOS PORMENORIZADOS Y DELIMITACION DE LAS ZONAS.

La delimitación de las zonas y usos pormenorizados viene reflejada exactamente en el plano de ordenación.

Los usos permitidos, por semejanza con las condiciones de la edificación abierta A-2 del PGOU, son los siguientes:

1. El uso característico es el de vivienda multifamiliar.
2. Se admiten además los siguientes usos compatibles con el característico:

a) Servicios del automóvil.

-Garajes y depósitos. en situación B y D. grados 2. 3. 4 y 5.

-Talleres en situación D. grados 4 y 5.

-Estaciones de servicio. en situación A y B. grados 3, 4 y 5. .

b) Terciario.

-Oficinas. en situación B y D. grados 2. 3. 4 y 5 y situación E. grado 5.

-Comercio. en situación B y D. grados 2. 3. 4 y 5.

-Residencial-turístico. en situación B. todos los grados y situación E, grados 4 y 5.

-Espectáculos en situaciones B y D. grados 3. 4 y 5.

d) Dotacional.

-Es de aplicación lo regulado en el artículo 397 para este uso.

#### 1.3.3.2. DIVISIÓN POLIGONAL.

Se desarrollará todo el Plan Parcial en una sola unidad de ejecución.

#### 1.3.3.3. CONDICIONES DE VOLUMEN Y EDIFICABILIDAD.

1.- La edificabilidad máxima sobre la superficie neta del Sector, la estableceremos de la siguiente forma:

Teniendo en cuenta el Art.111 .3.A del RPCV, y por similitud de este sector con el suelo colindante residencial del tipo edificación abierta A-2 del PGOU, adoptaremos aquí el mismo coeficiente de edificabilidad neta que en dicho Suelo siendo:

$$IEN=(\text{Indice de edificabilidad neta})=1.50 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{sneto.}$$

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de .....

Nuestros datos de partida son los siguientes:

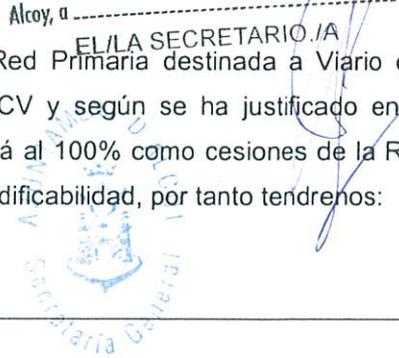
30 -01- 04 / 04 -02- 04

Consideraremos el Sector como una única Area de Reparto.

**Sbruta=37.238,05 m2**

Alcoy, a .....

Hemos establecido dentro del Sector una superficie de Red Primaria destinada a Viario de: **Rp=1.940,84 m2**, la cual por aplicación del Art.2 del RPCV y según se ha justificado en el Documento de Homologación de este Sector nos computará al 100% como cesiones de la Red Secundaria, por tanto nos computará también a efectos de edificabilidad, por tanto tendremos:



- **Sbruta=37.238,05 m2≡Scomputable**

Ahora bien, por aplicación del **Art.4 del Anexo del RPCV**, las cesiones pertenecientes a la Red secundaria en planes parciales residenciales se calculan en función del Índice de Edificabilidad Residencial.

Así pues será:

Scomputable=Sbruta=37.238,05 m2.

IEN=1.50 m2t/m2sneto.

Superficie suelo neto (según ordenación)=12.437,29 m2sneto.

Edificabilidad total=12.437,29 x 1.50 m2t/m2sneto=18.656 m2t.

Y por tanto IEB ≡ IER=18.656 m2t/37.238,05 m2s=0.50 m2t/m2s.

Entrando en la tabla del Art.4 del Anexo del RPCV, con una IEB=IER=0.5, obtenemos las cesiones mínimas obligatorias, que serán:

IEB	IER	SD	SD-RV-AV	ZV	EQ	RV+AV
M2T/M2S	M2T/M2S	%	%	%	%	%
0,5	0,5	42,5	17,5	10	7,5	25

Como hemos dicho anteriormente la Red primaria, puede computar como cesiones, por tanto:

Rp=.....6.712,06 m2.

Rs=.....18.088,70 m2.

**TOTAL CESIONES:.....24.800,76 M2 > 0.425xScomputable**

Según ordenación tenemos el siguiente desglose:

Red Viaria: (RV):..... 1.940,84 m2. de Red Primaria.  
Red Viaria: (RV):..... 7.544,67 m2 de Red Secundaria.  
Zonas Verdes:(JL):.....4.771,22 m2. de Red Primaria.  
Zonas Verdes :(JL):.....2.349,79 m2 de Red Secundaria.  
Equipamientos:(ID):.....8.194,24 m2 de Red Secundaria.  
**TOTAL CESIONES..... 24.800,76 M2**

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de .....

30 -01- 04 / 04 -02- 04

Alcoy, a .....

EL/LA SECRETARIO/A



Y por tanto el suelo neto residencial (A-2), será:

Suelo neto(A-2)=37.238,05 m2-24.800,76 m2=**12.437,29 m2**

Como el Índice de edificabilidad neta es:

**IEN=1.50 m2t/m2s.**

**El Aprovechamiento Objetivo será:**

**Aobj= 12.437,29m2s X 1.50m2t/m2s =18.656 m2t.**

Y el Atipo=(Aprovechamiento tipo)= 18.656 m2t/ 37.238,05m2s =**0.500m2t/m2s**

- 2.- La altura máxima de cornisa en la zona de edificación residencial será de 6 plantas. Sobre esta altura podrá sobresalir únicamente los planos de cubierta con una pendiente igual o inferior a 45° sexagesimales, sin que en ningún punto sobrepasen los 3,5 m. de la cara del forjado de la última planta. La edificabilidad sobre parcelas edificables será de 1,5 m2t/m2sn.
- 3.- Se admiten salientes y cuerpos volados, abiertos o cerrados no mayor de 1,25m, cuya superficie y volumen se contabilizarán a los efectos señalados en el punto 1.
- 4.- La parcela mínima será de 1.000 m2, pudiéndose inscribir un círculo de 20 m. de diámetro.

#### 1.3.3.4. RESERVAS PARA EQUIPAMIENTOS.

De acuerdo con el Art. 22.1 de la L.R.A.U., y el Art. 4 del Anexo del Reglamento de Planeamiento se reservan los estándares que postula el RP. Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de .....

30 -01- 04 / 04 -02- 04

#### 1.3.3.5. SERVICIOS URBANOS.

Alcoy, a .....

EL/LA SECRETARIO/A

En la urbanización de los terrenos se preverán 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 Telefonía.

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, y tendrán por tanto las siguientes características:

### **CAPITULO: 5 Normas para las redes de infraestructuras**

#### **SECCIÓN: 1.- Generalidades**

##### Artículo 245.- Aplicación y Servicios que comprende

1.-Todas las obras de urbanización que se lleven a cabo tanto en el suelo urbano como en los diferentes polígonos que resulten de los Planes Parciales en suelo urbanizable, deberán prever los siguientes servicios con las características y condiciones que se recogen en las sucesivas secciones de este capítulo:

- a) Abastecimiento de agua.

- b) Red de riego.
- c) Hidrantes contra incendios.
- d) Red de saneamiento.
- e) Distribución de energía eléctrica.
- f) Alumbrado público.
- g) Pavimentación de vías públicas y tratamiento de espacios libres.

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de .....

30 -01- 04 / 04 -02- 04

EL/LA SECRETARIO/A

2.-Cuando el ámbito objeto de las obras de urbanización, por sus dimensiones., uso, clase de suelo en el que se ubique u otras características, haga necesario o inviable la realización de alguno de los servicios mencionados, o de las condiciones para ellos establecidas, podrá prescindirse de su ejecución o modificar dichas condiciones tras su oportuna justificación en el correspondiente proyecto de urbanización.

3.-Para garantizar la adecuada gestión de los residuos sólidos urbanos, se ejecutarán como obras de urbanización las áreas de aportación y de acera necesarias para facilitar la recogida selectiva, de acuerdo con lo establecido en el Plan Integral de Residuos (PIR) de la Comunidad Valenciana, aprobado mediante Decreto 317/1997, de 24 de diciembre el Gobierno Valenciano.

4.- Para prevenir la contaminación acústica (ruidos y vibraciones) será de aplicación subsidiaria a las normas urbanísticas vigentes el Modelo de Ordenanzas elaborado al efecto conjuntamente por la Consellería de Medio Ambiente y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias.

## **SECCIÓN: 2.- Condiciones del servicio de abastecimiento de agua**

### Artículo 246.- Dotación

1.-La dotación mínima prevista para uso doméstico será de 200 litros por habitante y día. En zonas industriales se evaluará el gasto en 1,5 litros por segundo y Ha.

2.-El caudal máximo para el dimensionamiento de la red se obtendrá multiplicando el caudal medio adoptado por 2,5.

### Artículo 247.- Presión

1.-La presión mínima relativa en el punto más desfavorable de la red será de una atmósfera.

2.-La presión máxima de servicio en el punto piezométrico más alta no superará las 6 atmósferas, debiéndose, en caso necesario, disponer de las correspondientes válvulas reductoras.

Aprobado provisionalmente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión  
de .....

Artículo 248.- Red de distribución

30 -01- 04 / 04 -02- 04

1.-La red seguirá, cuando sea factible, el trazado viario de ~~espacios públicos no edificables~~; en tramos lo más rectos posibles. Se procurará que las arterias generales de conducción se configuren en circuitos o en forma de malla, permitiéndose solamente la distribución ramificada a nivel de manzana o cuando a partir de la malla se de servicio a menos de 100 viviendas en suelo residencial a 10.000 m2 de edificación en otras usos.

Alcay a  
EL/LA SECRETARIO/A  
S. AJUNTAMENT  
Secretaria General 10

2.-La máxima curvatura sin empleo de piezas especiales será la que permita el juego de las juntas.

3.-Las conducciones se situarán a ser posible bajo las aceras. Podrán situarse bajo las calzadas cuando el trazado de las calles sea muy irregular.

4.-Se instalarán conducciones en ambas aceras para evitar excesivos cruces de la calzada, cuando la importancia del tráfico o bien el tipo de pavimento lo requiera.

5.-La red quedará dividida en sectores mediante llaves de paso, de manera que, en caso necesario, cualquiera de ellos pueda quedar fuera de servicio.

6.-Las llaves de paso en las conducciones se colocarán de forma que una avería en la misma no implique el cierre de las llaves pertenecientes a conducciones de diámetro superior.

7.-En las uniones entre distribuidores se colocará una llave de paso a la entrada del de menor diámetro.

8.-Se colocarán las llaves de desagüe necesarias para que cualquier sector pueda ser vaciado en su totalidad. Estos desagües estarán conectados a cauces naturales o a aforos de la red de alcantarillado, preferentemente a los de aguas pluviales. Caso de conectarse a la red de alcantarillado se colocará en la conducción con válvula de retención.

9.-Los puntos de la red en los que, por su cota., se prevea que pueda existir acumulación de aire, se dotarán de las correspondientes ventosas. Estas estarán situadas en arquetas accesibles.

10.-Las conducciones de abastecimiento de agua estarán separadas de los conductos de otras instalaciones por las siguientes distancias, medidas entre generatrices interiores:

- Alcantarillado	60 cm	Aprobado provisionalmente por el
- Gas	50 cm	Plenatamiento Pleno en sesión
- Electricidad (alta)	30 cm	de
- Electricidad (baja)	25 cm	30 -01- 04 / 04 -02- 04
- Telefonía	30 cm	Alcoy, a
		EL/LA SECRETARIO/A

Estas distancias podrán ser menores siempre que se disponga de protecciones especiales.

11.-En redes coincidentes en la misma zanja, el orden de colocación de las mismas de cota inferior a superior, será el siguiente:

- Alcantarillado
- Red de abastecimiento de agua
- Gas
- Electricidad y Telefonía

12.-La profundidad de las redes será en cada caso la que se determine en función de las condiciones de funcionamiento, uso del suelo, temperaturas exteriores, etc.

13.-Se instalarán refuerzos para las conducciones en las situadas bajo calzadas u otros espacios en que se prevé el paso de vehículos.

14.-Los materiales que se empleen en la red de abastecimiento de agua serán: en conducciones de hierro fundido y fibrocemento para diámetros hasta 600 mm y polietileno en diámetros hasta 50 mm. Se admitirán otros materiales que acrediten su idoneidad mediante el oportuno certificado.

**SECCIÓN: 3.- Condiciones de las redes de riego**

Artículo 249.- Dotación de riego

La dotación mínima para consumo diario será de 20 m<sup>3</sup>/Ha, contabilizando el área ocupada por parques, jardines, calles espacios libres públicos y comunitarios en general.

Aprobado provisionalmente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión  
de .....

Artículo 250.- Red de distribución de riego

30 -01- 04 / 04 -02- 04

En el diseño de la red de riego se atenderá a las siguientes especificaciones:

Alcoy, a .....

EL/LA SECRETARIO/A

1.-Las instalaciones destinadas a riegos de calles y jardines partirán de la instalación de distribución de agua por medio de una toma provista de llave de paso. Desde esta toma se distribuirán a las distintas bocas de riego.

2.-Cada ramal de distribución servirá como máximo a 12 bocas de riego.

3.-La boca de riego será de 40 mm y permitirá el acoplamiento de manguera. Estarán en lugares fácilmente accesibles.

4.-Los materiales empleados en la red de riego serán preferentemente: fibrocemento, policloruro de vinilo rígido o polietileno flexible, pudiéndose admitir, no obstante, otros que acrediten su idoneidad por medio del correspondiente e certificado. Las bocas de riego serán de fundición con mecanismo de bronce.

**SECCIÓN: 4.- Condiciones de las redes de hidrantes contra incendios**

Artículo 251.- Característica de la red

1.-Al objeto de aplicación de las condiciones de la red de hidrantes contra incendios, se considerarán los siguientes tipos de zonas:

Zona A: Suelo industrial.

Zona B: Suelo residencial intensivo o de uso mixto (residencial, comercial y de oficinas).

Zona C: Suelo residencial extensivo y zonas verdes de uso deportivo y de juego de niños.

2.-La instalación de hidrantes deberá cumplir, para cada una de las zonas especificadas anteriormente, las siguientes condiciones:

ZONA	CAUDAL (l/s)	TIEMPO DE SUMINISTRO (minutos)	DIAM. DE LA BOCA (mm)	SEPARACIÓN ENTR BOCAS (m)
A	15,00	120	100	200
B	10,00	90	70	200
C	05,00	60	45	200

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de .....  
30-01-04 / 04-02-04

Artículo 252.- Edificios

Alcoy, a .....  
EL/LA SECRETARIO/A

- 1.-Los edificios provistos de instalaciones de protección contra el fuego dispondrán de un ramal de acometida a la red de abastecimiento de agua, que servirá exclusivamente a este tipo de instalación.
- 2.-Las bocas de incendios estarán conectadas a la red mediante una conducción para cada boca, provista en su comienzo de una llave de paso.
- 3.-Se situarán preferentemente en intersecciones de calles o en lugares fácilmente accesibles al equipo de bomberos.

**SECCIÓN: 5.- Condiciones generales del servicio de saneamiento y red de alcantarillado**

Artículo 253.- condiciones generales:

- Se tendrán en cuenta las recomendaciones emitidas en la Declaración de impacto Ambiental:

1. La conexión a la red de alcantarillado municipal se podrá llevar a cabo previa confirmación, por parte de la Entidad Gestora de la EDAR de destino de las aguas residuales, de la posibilidad de tratamiento el incremento de las aguas que se derivará de la puesta en marcha del polígono industrial, en cuyo caso y sin perjuicio de la normativa municipal vigente será de aplicación lo establecido en el Modelo de Ordenanzas de vertido a la red municipal de alcantarillado elaborado conjuntamente por la Entitat de Sanejament de la Generalitat Valenciana y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias.
2. En la concesión de la licencia de actividad de cada una de las industrias se fijarán los tratamientos previos necesarios para la admisión de su vertido a la red municipal de alcantarillado, caso de que se sobrepasen los límites establecidos en el modelo de ordenanzas citado en el punto anterior.

Así mismo se tendrán en cuenta, las siguientes condiciones:

1.-El saneamiento se realizará por el sistema de red separativa y verterá a colector público que lo conducirá hasta la depuradora.

2.-No se permiten fosas sépticas, individuales ni colectivas, en suelo urbano ni se podrán prever en los proyectos de urbanización que desarrollen los planes parciales en suelo apto para urbanizar. En todo caso, el sistema de vertido preverá el adecuado procedimiento, para la depuración de las aguas residuales.

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 30-01-04 / 04-02-04

Alcoy, a \_\_\_\_\_  
EL/LA SECRETARIO./A

Artículo 254.- Dimensionado de las redes

1.-Los caudales medio y máximo de aguas negras se tomarán iguales a los correspondientes de abastecimiento.

2.-El caudal máximo de agua de lluvia considerado para el cálculo será igual al de un periodo de retorno de 10 años.

Artículo 255.- Características de las redes

Deberán cumplir las siguientes especificaciones:

- Velocidad de las aguas entre 0,5 y 3 m/seg.

- Sección mínima de 20 cm. de diámetro.

- Tuberías de hormigón centrifugado para diámetros menores de 60 cm. y de hormigón armado para los superiores.

- Cámaras de descarga automática en cabecera.

- Se instalarán pozos de registros en acometidas a la red, en encuentro de conductos, en cambios de pendiente, de sección y de dirección. Su distancia máxima será de 50 metros.

- La red se situará bajo las aceras. En calles sin aceras o de trazado irregular podrá ir bajo la calzada.

- Cuando la red discurra por una sola acera se dejarán previstos, en la opuesta, pozos a distancia máxima de 50 metros, enlazados a la red mediante conductos que atraviesen la calzada.

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de .....

- Se reforzarán las canalizaciones cuando la generatriz superior del conducto esté a menos de 1,20 metros de profundidad respecto a aceras o de 2,50 metros respecto a calzadas.

30-01-04 / C4-02-04  
Alcoy, a .....

EL/LA SECRETARIO/A

- Se instalarán pozos de resalto en los puntos de cambio de cota mayor de 80 cm. o bien, cuando los conductos que acometan al pozo tengan una altura sobre la solera superior a 60 cm.

### **SECCIÓN: 6.- Condiciones de las redes de distribución de energía eléctrica**

#### Artículo 256.- Condiciones generales

1.-Las instalaciones deberán cumplir el Reglamento de Estaciones de Transformación (O.M. de 23 de Febrero de 1949) el Reglamento Técnico de Líneas Aéreas de Alta Tensión (Decreto de 28 de Noviembre de 1968) y el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión (Decreto de 3 de Junio de 1975), así como las Instrucciones Técnicas Complementarias.

#### Artículo 257.- Suministro

1.-La dotación mínima de potencia disponible para uso doméstico será de 0,6 Kw. por habitante.

2.-Todo proyecto de urbanización justificará que se dispone del contrato de suministro con la Compañía suministradora, con la potencia necesaria para cubrir la futura demanda de energía.

#### Artículo 258.- Centros de reparto

Se realizarán en instalación subterránea, de las dimensiones necesarias para el número de celdas que posean, y de acuerdo con las normativas existentes de los Organismos competentes y de la Compañía suministradora.

Artículo 259.- Centros de transformación

30 -01- 04 / 04 -02- 04

Irán incorporados en locales previstos para tal fin en el interior de los edificios con cumplimiento de las normas de aislamiento y protección vigentes, o en locales prefabricados al efecto en aquellos casos en las que la primera solución no fuera viable.

En todos los casos se cuidará muy especialmente de conseguir su absoluta integración al tratamiento dado a la parcela.

Artículo 260.- Conductores

- 1.-Los conductores correspondientes a las redes primarias y a las secundarias, todos ellos de media tensión. Irán enterrados a una profundidad media, de la superficie del suelo terminado, de 1,10 m. en una zanja de 80 cm. de ancho., como medida normal, que quedará modificada, de acuerdo con la normativa existente, según el número de conductores.
- 2.-Irán protegidos por un lecho de grava de río de 15 cm. de profundidad bajo los mismos y de 10 cm. por encima de ellos. A continuación se colocará una hilera de rasillas y sobre éstas una cinta de atención a la existencia de cable eléctrico.
- 3.-Las redes terciarias o de baja tensión seguirán una técnica similar, sólo que enterradas a una profundidad de 0,60 m. del nivel del suelo y nunca a una distancia inferior a los 0,25 m. de conductores de otros circuitos diferentes, tuberías, cables de telecomunicación, etc.
- 4.-En cruzamientos con calles y carreteras, todos los tipos de conductores se colocarán en el interior de tubos de fibrocemento colocados a una profundidad de 0,20 m. por debajo de los indicados en párrafos anteriores. En el caso de redes primarias a secundarias, como precaución adicional, se embeberán los tubos en macizos de hormigón.
- 5.-Los conductores serán del material, secciones nominales., protecciones aislantes y aptos para las tensiones normalizadas por la Compañía suministradora.
- 6.-Todos los conductores de las redes, tanto de distribución como de alimentación, se tenderán por zonas comunes, preferentemente a lo largo de las distintas vías a ser posible bajo las aceras.

SECCIÓN: 7.- **Condiciones del servicio de alumbrado público**  
 Artículo 262.- Niveles de iluminación

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de .....

30-01-04 / 04-02-04

Los niveles de iluminación establecidos, - así como los coeficientes de uniformidad, serán los siguientes:

Alcoy, a .....

EL/LA SECRETARIO/A

VÍAS O ESPACIOS LIBRES	NIVEL DE ILUMINACIÓN	COEF. UNIFORMIDAD
<b>RED PRINCIPAL:</b>		
Calzada	25 lux	0,33
Aceras	10 lux	0,25
<b>RED COMPLEMEN. Y LOCAL:</b>		
Calzada	20 lux	0,33
Aceras	10 lux	0,25
<b>ÁREAS:</b>		
Caminos	5 lux	0,18
Plaza y glorietas	30 lux	0,33

Artículo 263.- Lámparas

1.- Todas las lámparas estarán alojadas en el interior de luminarias cerradas, dotadas de dispositivos de protección contra cortocircuitos.

2.-Tendrán, asimismo, condensadores instalados con el fin de compensar el factor de potencia, esto podrá realizarse por grupos siempre que la intensidad total sea menor de 6 A.

Artículo 264.- Báculos

1.-Los báculos y sus brazos empleados para las luminarias dotadas con lámpara de vapor de sodio, así como los fustes empleados para las demás serán de constitución metálica, debidamente protegidos contra las acciones de la intemperie. No deberán, así mismo, permitir la entrada de lluvia ni la acumulación de agua de condensación.

2.-Todas ellas estarán dotadas del equipo necesario para su correcto funcionamiento (reactancias, arrancadores, etc.).

3.-Todos los báculos y fustes irán conectados a tierra.

4.-Su diseño estará de acuerdo con el entorno.

30 -01- 04 / 04 -02- 04

Artículo 265.- Red de alumbrado

Alcay, a .....  
Emitido por el 1000

- 1.-Los conductores interiores serán aislados, con una tensión nominal de 1000 V, irán protegidos a la entrada con un aislante suplementario, su sección mínima será de 1'5 mm<sup>2</sup> y no podrán tener ningún empalme en el interior de las columnas o brazos.
- 2.-Las instalaciones de la red de suministro se realizarán subterráneas, de las mismas características que las de distribución, pero podrán ir los conductos a una profundidad de 0,40 m.
- 3.-Se realizará por medio de circuitos trifásicos, con una sección no inferior a 6 mm<sup>2</sup> y teniendo especial cuidado de que existan un buen equilibrio de carga entre las fases.
- 4.-Las secciones de los conductos estarán previstas para transportar las cargas debidas a las lámparas, a sus elementos asociados y a sus corrientes armónicas, por lo que la carga prevista en voltiamperios será como mínimo de 1,8 veces la potencia nominal de las lámparas que alimentan. Se tendrá especial cuidado igualmente en el cálculo de las caídas de tensión sin que se sobrepase en ningún punto el 3% del valor nominal.
- 5.-En los cuadros de mando y protección se colocará, independientemente de los interruptores horarios o fotoeléctricos, un interruptor de corte omnipolar, así como dispositivos de protección contra cortocircuitos y sobrecarga de cada uno de los circuitos mandados desde el mismo.

**SECCIÓN: 8.- Condiciones de red viaria y espacios libres**

Artículo 266.- Trazado

- 1.-El trazado de la red viaria será el definido en los planos de ordenación para la totalidad del suelo urbano y para las vías principales en suelo urbanizable programado.
- 2.-En las nuevas vías que se prevean en el desarrollo de planes parciales o planes especiales, se deberá justificar que su trazado es adecuado para la intensidad y características de tráfico previsto.

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de .....

Artículo 267.- Separación de usos

1.-En todas las vías en que se de simultáneamente la circulación de personas y vehículos deberán diferenciarse, con distinto nivel de pavimentación u otros medios, las aceras y calzadas.

30-01-04 / 04-02-04

Alcoy, a

EL/LA SECRETARIO/A

2.-Excepcionalmente y en calles en las que por su ancho no permitan otra solución, se autorizará la circulación compartida de peatones y vehículos sin diferenciación de calzadas y aceras limitando la velocidad de estos últimos señalizándolas adecuadamente.

3.-El ancho mínimo de aceras será de 1 ' 5 m. en calles de más de 7 metros

Artículo 268.- Pavimentación

1.-Las características de la pavimentación de aceras y calzadas, deberán ser adecuadas a las condiciones del tránsito previsto.

2.-En las vías de la red principal deberá emplearse en la calzada aglomerado asfáltico sobre solera de hormigón hidráulico.

3.-En los pasos de peatones los accesos deberán tratarse con parámetros rugosos y carecer de bordillo para facilitar la movilidad de invidentes y minusválidos.

4.-Podrán utilizarse otros acabados y diseño de pavimentos cuando razones de índole estética o de carácter funcional así lo aconsejen.

Artículo 269.- Espacios libres ajardinados

Los espacios libres (jardines y juego de niños) así como las partes de vía pública que figuran en los respectivos proyectos de urbanización como ajardinadas serán entregadas al Ayuntamiento de esta forma y, cuando se especifique, con plantación de arbolado de especies adecuadas.

**SECCION: 9.- Condiciones de la Red de telefonía.**

Las instalaciones de Telefonía, que deberán ser subterráneas y cumplirán lo especificado para éstas por la Empresa propietaria.

**1.3.4.- ANEXO: CUADROS RESUMEN.**

**SECTOR: DE CARÁCTER RESIDENCIAL**

**FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION**

<b>CUADRO RESUMEN DE PARAMETROS:</b>		Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de	
Sup. Area de Reparto		Sup. Sector	30.01.04 / 04.00.02-04
Superficie Computable Sector			7.238,05 M2
<b>CESIONES:</b>			
Zona Verde (JL)		Alcoy	7.121,01 M2 19.12%
Equipamientos (ID)		EL/LA SECRETARIO/A	8.194,24 M2 22.00%
Red Viaria (RV)			9.485,51 M2 25.47%
Superficie neta Sector	12.437,29 m2sn		33.41%
Indice de Edificabilidad Neta	1,50m2t/m2sn		
Aprovechamiento tipo	0,500m2t/m2sb		
Edificabilidad Total	18.656 m2t		
Uso dominante	Residencial		
Usos compatibles: (al servicio de la edificación residencial)	Terciario, Oficinas, Comercio Dotacional		
Usos Prohibidos	Industrial		
Topología edificatoria	edificación abierta en altura		
Viario mínimo	10 metros, en zona sin aparcamiento		
	12 metros, con 1 banda de 2m.aparcamiento		

- A los propietarios les corresponde un 90% del aprovechamiento tipo, tal como señala el punto 2 del Art. 2 de la Ley 7/97 de 14 de abril

CONDICIONES DE LA EDIFICACION: (Según ordenanzas del Plan Parcial)

DESARROLLO PLANEAMIENTO: Plan Parcial Modificativo

SISTEMA DE ACTUACION: Programa Desarrollo Actuación Integrada.

### 1.3.5.- ANEXO: OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.

Los propietarios de suelo asumirán las siguientes obligaciones:

- 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.
- Construcción de la red viaria de la zona de actuación, tanto los viales de la Red Primaria como los de la Red Secundaria, así como las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica, saneamiento, alumbrado público, teléfonos y demás servicios que en su caso se prevean.
- Construcción de las necesarias conexiones con el exterior de la zona de actuación, con las redes señaladas en el apartado anterior.
- La cesión del 10% del aprovechamiento tipo según el Art. 2 de la Ley 7/97 de 14 de abril.
- Los jardines deberán cederse perfectamente urbanizados, con el arbolado previsto.



**Ayuntamiento de Alcoy**  
Departamento de Urbanismo

E/771.99.01440/03

fg

R.S.N. 15.037

Fecha de salida: 3/12/03

Aprobado provisionalmente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión  
de .....

30 -01- 04 / 04 -02- 04

Alcoy, a .....  
EL/LA SECRETARIO/A

En relación con el expediente relativo a la Homologación y Planes Parciales de Mejora, Industrial y Residencial, en Partida "Riquer Alt", de Alcoy, por la Inspección General de Servicios se ha emitido el siguiente informe respecto a la existencia de suficientes recursos hídricos para el abastecimiento de agua potable al nuevo sector, en el que se indica:

"En primer lloc cal concretar que aquesta Gerència, amb la informació de la que disposa actualment, no pot pronunciar-se sobre l'existència o no de recursos hídrics al terme d'Alcoi. En tot cas, per a poder realitzar-ho amb rigor i seguretat, seria important comptar amb tota la informació necessària al respecte i, a ser possible, amb el pronunciament de l'òrgan administratiu competent que en aquest és la Confederació Hidrogràfica del Xúquer.

No obstant, i centrant-nos en el Pla Parcial objecte del present informe, cal dir, que no es necessari entrar a considerar la disponibilitat de recursos hídrics, ja que el creixement previst de 156 vivendes, i el trasllat de la indústria agroalimentària a aquesta nova àrea, no suposa apenes un augment de les necessitats de consum de la zona, ja que el consumidor potencial més important que seria la instal·lació industrial, ja venia consumint abans els recursos que consumirà en la seua nova ubicació, fins i tot aquest consum pot ser menor degut a renovació total de les instal·lacions.

Per tant, i centrant-nos en la responsabilitat que te aquesta Gerència i per extensió el Servei d'Aigua Potables d'Alcoi, el qual ha sigut consultat, es considera que el proveïment actual en la zona es capaç d'assumir l'increment de consum que s'ha calculat que suposaria el desenvolupament d'aquesta nova zona."

Alcoy, 3 de diciembre de 2003  
EL ALCALDE,

Fdo. Jorge Sedano Delgado

SRA. D<sup>a</sup>. ROSARIO BERJÓN AYUSO  
CONSELLERIA DE TERRITORIO Y VIVIENDA  
Dirección Territorial de Alicante  
Avda. Aguilera, nº 1

03007 ALICANTE



**Ayuntamiento de Alcoy**  
Departamento de Urbanismo

E/771.99.01440/03

fg

R.S.N. 15.036

Fecha de salida: 3/12/03

Aprobado provisionalmente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión  
de .....

30 -01- 04 / 04 -02- 04

Alcoy, a .....

EL/LA SECRETARIO/A



En relación con el expediente relativo a la Homologación y Planes Parciales de Mejora, Industrial y Residencial, en Partida "Riquer Alt", de Alcoy, por el Dr. Ingeniero Municipal se ha emitido el siguiente informe respecto al saneamiento y depuración por la Entidad Gestora de EDAR de Alcoy, en el que se indica:

"Que la Edar-Alcoy puede ser capaz de tratar los vertidos de aguas residuales provenientes de esta ampliación de suelo urbano(...). Que no obstante lo anterior, se recuerda que cada vertido de agua residual, debe de cumplir con lo establecido en la Ordenanza Reguladora de Vertidos de Aguas Residuales a la red de Alcantarillado de la Ciudad de Alcoy, publicada en el B.O.P.A. Nº 64, de 16 de marzo de 2002."

Alcoy, 3 de diciembre de 2003  
EL ALCALDE

Fdo. Jorge Sedano Delgado

SRA. D<sup>a</sup>. ROSARIO BERJÓN AYUSO  
CONSELLERIA DE TERRITORIO Y VIVIENDA  
Dirección Territorial de Alicante  
Avda. Aguilera, nº 1

03007 ALICANTE

**1.3.6.- ANEXO: CERTIFICADOS MUNICIPALES.**

Aprobado provisionalmente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión  
de .....

**30 -01- 04 / 04 -02- 04**

Alcoy, a .....  
EL/LA SECRETARIO/A



Aprobado provisionalmente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión  
de .....

30 -01- 04 / 04 -02- 04

Alcoy, a .....  
EL/LA SECRETARIO/A



**O R D E N A N Z A S**

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de .....

30 -01- 04 / 04 -02- 04

Alcoy, a .....  
EL/LA SECRETARIO/A

**TITULO I GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA.**

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

Las presentes Ordenanzas servirán para complementar las determinaciones del Plan Parcial de Mejora "El castellar" 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**

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 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**

Estas Ordenanzas serán de aplicación en todo el territorio comprendido en el sector del ámbito del Plan Parcial Residencial "El Castellar" 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 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**

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

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de .....

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 1.7.- 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. (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 Area 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

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de .....

30 -01- 04 / 04 -02- 04

**Artículo I.8. - DOCUMENTACION y GRADO DE VINCULACION**

Alcoy, a .....

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 como 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**

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 RESIDENCIAL**

**1.1.-Edificación Abierta media (A-2)**

Uso característico: vivienda multifamiliar.

**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.

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de .....

**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.

30 -01- 04 / 04 -02- 04  
Alcoy, a .....

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.

EL/LA SECRETARIO/A

**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**

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**

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 del 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**

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de \_\_\_\_\_

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:

Alcoy, a \_\_\_\_\_  
EL/LA SECRETARIO/A

- 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 URBANIZACION**

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.

30 -01- 04 / 04 -02- 04

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**

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**

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**

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de .....

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.

30-01-04 / 04-02-04  
Alcoy, a .....  
EL/LA SECRETARIO/A

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**

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.

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de .....

**Artículo III.4.- SUPERFICIE EDIFICADA SOBRE RASANTE**

30 -01- 04 / 04 -02- 04

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**

- 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**

- 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.**

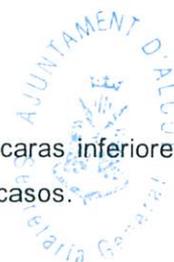
- 1.- La línea de edificación es la intersección del plano de edificación de la planta baja con el terreno.
- 2.- Plano de edificación con fachada es el vertical que, por encima del terreno, separa el espacio edificado del no edificado, y fuera del cual no se consienten otros volúmenes o elementos constructivos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

**Artículo III.8.- ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN**

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de .....

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.

130-01-04/04-02-04  
Alcoy, a .....  
EL/LA SECRETARIO/A



**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 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.**

-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.

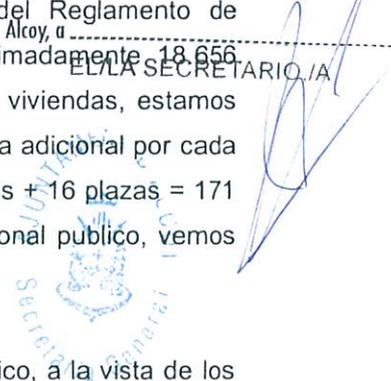
Si el centro de transformación se encuentra dentro de uno de los espacios de cesión, se actuará también con el mismo criterio.

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de .....

**Artículo III.13.- APARCAMIENTOS.**

30-01-04 / 04-02-04

La reserva de aparcamientos a que se refiere el Art. 10 del Reglamento de Planeamiento, se cumple, puesto que si consideramos aproximadamente <sup>Alcoa</sup> 18.656 m<sup>2</sup>techo, equivalentes según hemos dicho anteriormente a 155 viviendas, estamos obligados a ubicar en parcela privada 1 plaza/Viv., más otra plaza adicional por cada 10 viviendas, por tanto en nuestro caso necesitaremos: 155 plazas + 16 plazas = 171 plazas y como mínimo el 50% de esa cantidad en suelo dotacional publico, vemos pues:

EL LA SECRETARÍA  


171x0.5 = 86 plazas que necesitaremos en suelo dotacional publico, a la vista de los planos de ordenación se puede observar que las zonas de aparcamiento en viales más la zona de AV, cumplen con creces el numero de plazas mínimo exigible.

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

**Articulo IV.1.- TERMINOLOGÍA.**

- 1.-Uso Característico.- Es aquel que se 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 .1.- USO VIVIENDA**

30 -01- 04 / 04 -02- 04

1.- Es el correspondiente a edificios o parte de un edificio destinados a residencia de una familia...  
o grupo con comportamientos de relación asimilables al de una familia. EL/LA SECRETARIO, A

2.- se establecen las siguientes clases

- 1) Vivienda unifamiliar, aquella que tiene acceso independiente y exclusivo desde el nivel del suelo del espacio libre exterior.
- 2) Edificio colectivo de viviendas o vivienda colectiva, constituido por varias viviendas con uno o varios accesos desde la vía pública comunes a aquellas.

Será de aplicación:

1.-las Ordenanzas particulares de zona que les afecten del presente Plan Parcial.

2.-lo dispuesto en el PGOU de Alcoy *Titulo 6 Capitulo -Uso Vivienda y del Titulo 7 Capitulo 2, Sección 3. Edificación abierta media*

- Salvo el Art.403.2 del PGOU que no será de aplicación. No siendo de aplicación ninguna otra sección ni capitulo

**Artículo IV.3.- USO DOTACIONAL**

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 de iniciativa y gestión pública.

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.

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de .....

**TITULO V. ORDENANZAS DE ZONAS.**

30 -01- 04 / 04 -02- 14

**CAPITULO 1º. DISPOSICIONES PRELIMNARES**

Alcoy, a .....

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

EL/LA SECRETARÍA

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 Residencial. **(A-2)**
- b) Zona Equipamientos: Infraestructura-Servicio Urbano. **(ID)**
- c) Zona Espacios Libres. Jardines **(JL)**

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

**Artículo V.2.1.- DELIMITACIÓN Y CARACTERIZACIÓN.**

Comprende esta zona la que se identifica dentro del plano del plan parcial de zonificación con la letra **A-2**. El tipo de Ordenación de la edificación es el de edificación abierta.

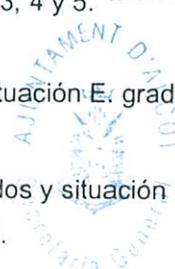
### Artículo V.2.2.- CONDICIONES PARTICULARES DE USO

1. El uso característico es el de vivienda multifamiliar.
2. Se admiten además los siguientes usos compatibles con el uso característico:
- a) Servicios del automóvil.
    - Garajes y depósitos. en situación B y D. grados 2. 3. 4 y 5.
    - Talleres en situación D. grados 4 y 5.
    - Estaciones de servicio. en situación A y B. grados 3, 4 y 5.
  - b) Terciario.
    - Oficinas. en situación B y D. grados 2. 3. 4 y 5 y situación E. grado 5.
    - Comercio. en situación B y D. grados 2. 3. 4 y 5.
    - Residencial-turístico, en situación B, todos los grados y situación E, grados 4 y 5.
    - Espectáculos en situaciones B y D. grados 3. 4 y 5.
  - d) Dotacional.
    - Es de aplicación lo regulado en el artículo 397 para este uso.

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión

30-01-04 / 04-02-04

Alcoy, a EL/LA SECRETARIO. A



*[Handwritten signature]*

### Artículo V.2.3.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN

#### Condiciones de la parcela:

A los efectos de reparcelación, segregación y agregación de parcelas, se establece como mínimo la de superficie igual a 1.000 metros cuadrados en la que se pueda inscribir un círculo de diámetro igual a 20 metros y con un frente de igual dimensión.

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

#### Condiciones de ubicación, de la edificación:

1. La separación de la edificación a los linderos laterales y al testero será igual o superior a la mitad de la altura máxima y nunca inferior a 5 metros.
2. La posición de la edificación con respecto a la vía o espacio público a la que está enfrentada, viene determinada por el cumplimiento de las siguientes condiciones:
  - a) Estará separada de la alineación exterior del otro lado de la vía o espacio público una distancia igual o superior a su altura máxima.
  - b) Estará separada del eje de la vía una distancia igual a la mitad de su altura máxima.
3. No se imponen retranqueos obligatorios con respecto a la alineación exterior por lo que, de cumplirse las anteriores condiciones, la edificación podrá adosarse a aquella.

4. Podrá asimismo adosarse a uno de sus linderos laterales en los siguientes casos:
- Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 01/04/2014. 30-01-04/04-02-04
- Quando ya exista edificación medianera colindante.
  - Quando se redacte y ejecute un proyecto unitario con el colindante.
  - Quando el colindante contraiga compromiso en escritura de edificar adosado. En este caso, la medianería será tratada con materiales y acabados similares a los de fachada, si el colindante no se compromete a edificar en un plazo máximo de dos años.
5. La ubicación de la edificación estará asimismo condicionada a su separación con relación a la edificación colindante de acuerdo con los siguientes criterios:
- Las edificaciones estarán separadas una distancia igual o mayor a la semisuma de sus alturas de coronación, si pertenecen a la misma parcela o la altura de coronación de la más alta si pertenecen a parcelas distintas; en ningún caso esta distancia será inferior a 6 metros.
  - Quando las fachadas enfrentadas de dos edificios sean ciegas o tengan huecos a piezas no habitables, las anteriores distancias podrán reducirse, respectivamente, a una tercera parte, respetando la mínima de 4.00 metros.
  - Quando las fachadas opuestas se solapen en una longitud igual o menor a la cuarta parte de la suma de sus alturas de coronación, las distancias del apartado a) podrán reducirse, respectivamente, a la mitad, respetando el mínimo de 6,00 metros.
6. Cuando la edificación abierta disponga en forma de edificación con patio de manzana central, con o sin embocaduras, deberá cumplir, además de las anteriores, las condiciones del artículo 188 del PGOU.

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

##### Condiciones de ocupación de la edificación:

- El índice de ocupación sobre rasante será del 30 por ciento y bajo rasante del 60 por ciento de la parcela edificable
- El fondo máximo de la edificación será de 20 metros.

##### Condiciones de la edificabilidad:

- El índice de edificabilidad será de 1.50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela edificable.
- la altura máxima será de 6 plantas y la mínima de 4 plantas.
- Las cornisas, alero y cuerpos abiertos o cerrados en fachadas de la alineación exterior, cumplirán las condiciones del artículo 365.3. del PGOU.
- El vuelo de los cuerpos abiertos o cerrados no será mayor de 1 ,25 metros ni su borde distará de los linderos menos de 4 metros.

### Artículo V.2.6.-CONDICIONES ESTÉTICAS

1. No se admiten planos de fachadas de longitud mayor de 50 metros,
2. La planta de las edificaciones deberán poder inscribirse en un círculo de 40 metros de radio máximo.
3. Las superficies libres de las parcelas deberán ajardinarse y arbolarse al menos en un cincuenta por ciento de su extensión y las sendas peatonales en su contacto con las aceras del viario público deberán ser tratadas de forma unitaria con ellas.

3.0-01-04 / 04-02-04

Alcay a  
EL/LA SECRETARIO/A

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

#### Artículo V.3.1. DELIMITACION

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

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 4.916,54 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.

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

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

30-01-04 / 04-01-04

**Artículo V.4.1.-DELIMITACION**

Comprenden estas zonas las que se identifican dentro del Plan de Zonificación del Plan Parcial con las letras (JL). La superficie total destinada a espacios libres de 7.121,01m<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**

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**

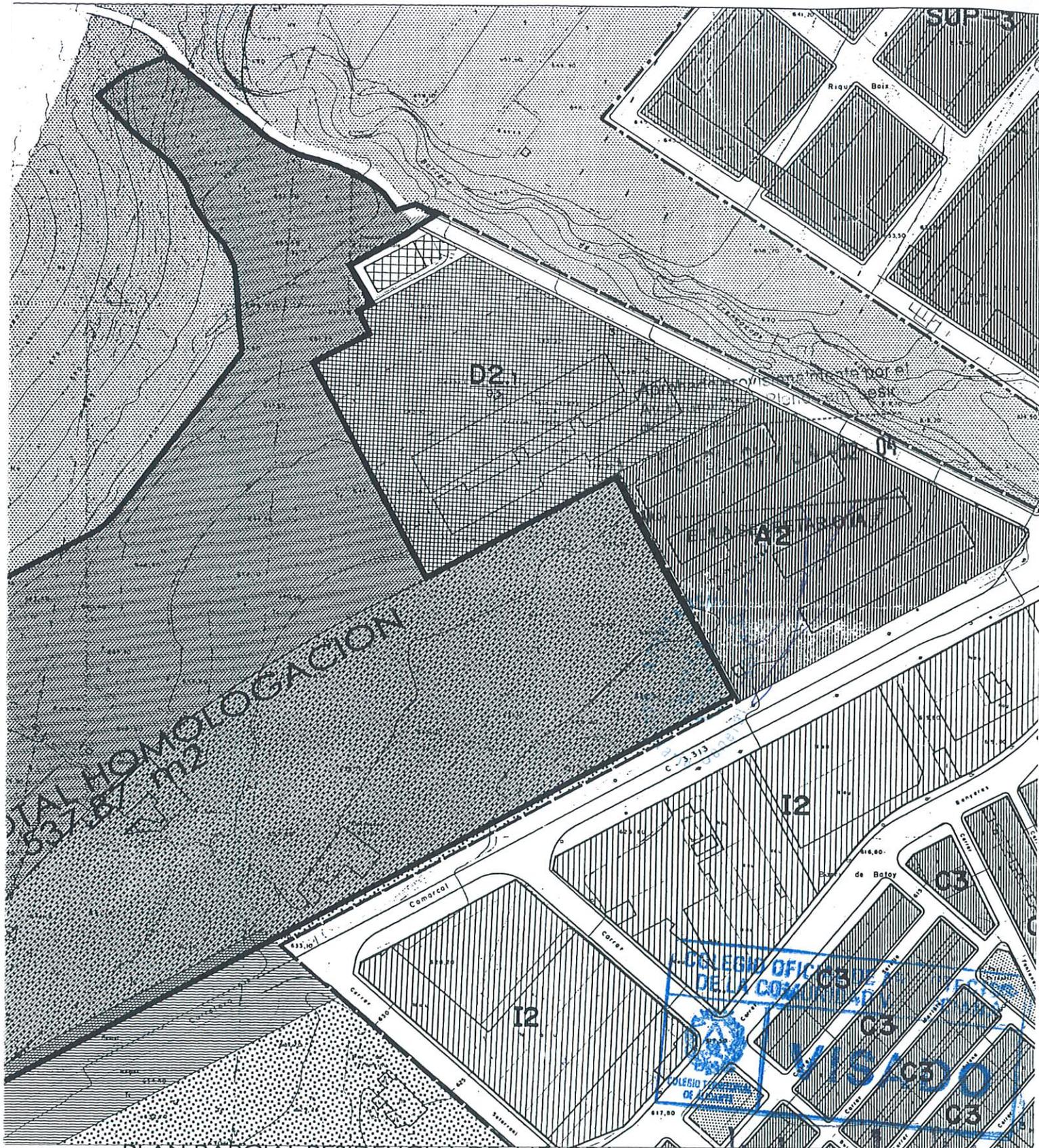
Estas zonas son de aprovechamiento nulo, si bien podrán construirse en ellas determinados elementos de mobiliario urbano o edificaciones complementarias de las instalaciones, siempre que la superficie construida total de estas no sobrepase el 4% de la superficie de las mismas.

Alcoy, Enero de 2.004.

El Equipo Redactor:

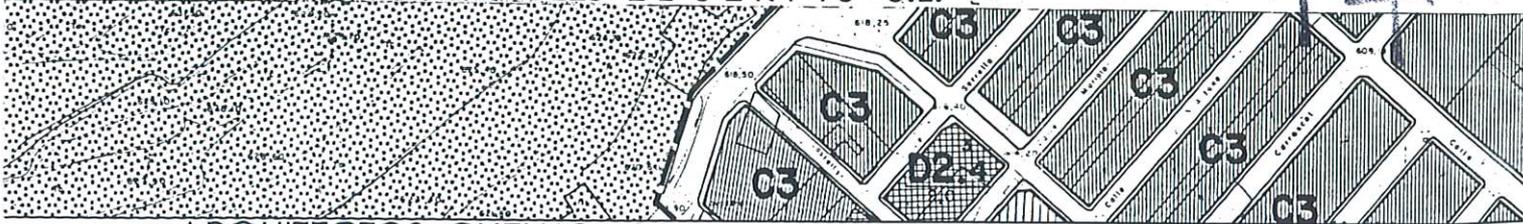
Cheluca Sala Palau / Mauro Matarredona.  
ARQUITECTOS





PLAN PARCIAL RESIDENCIAL DE MEJORA  
 SITUACION: PARTIDA RIQUER ALTO. ALCOY  
 PROMOTOR: INMUEBLES EL SERPIS S.L.

*Manca*



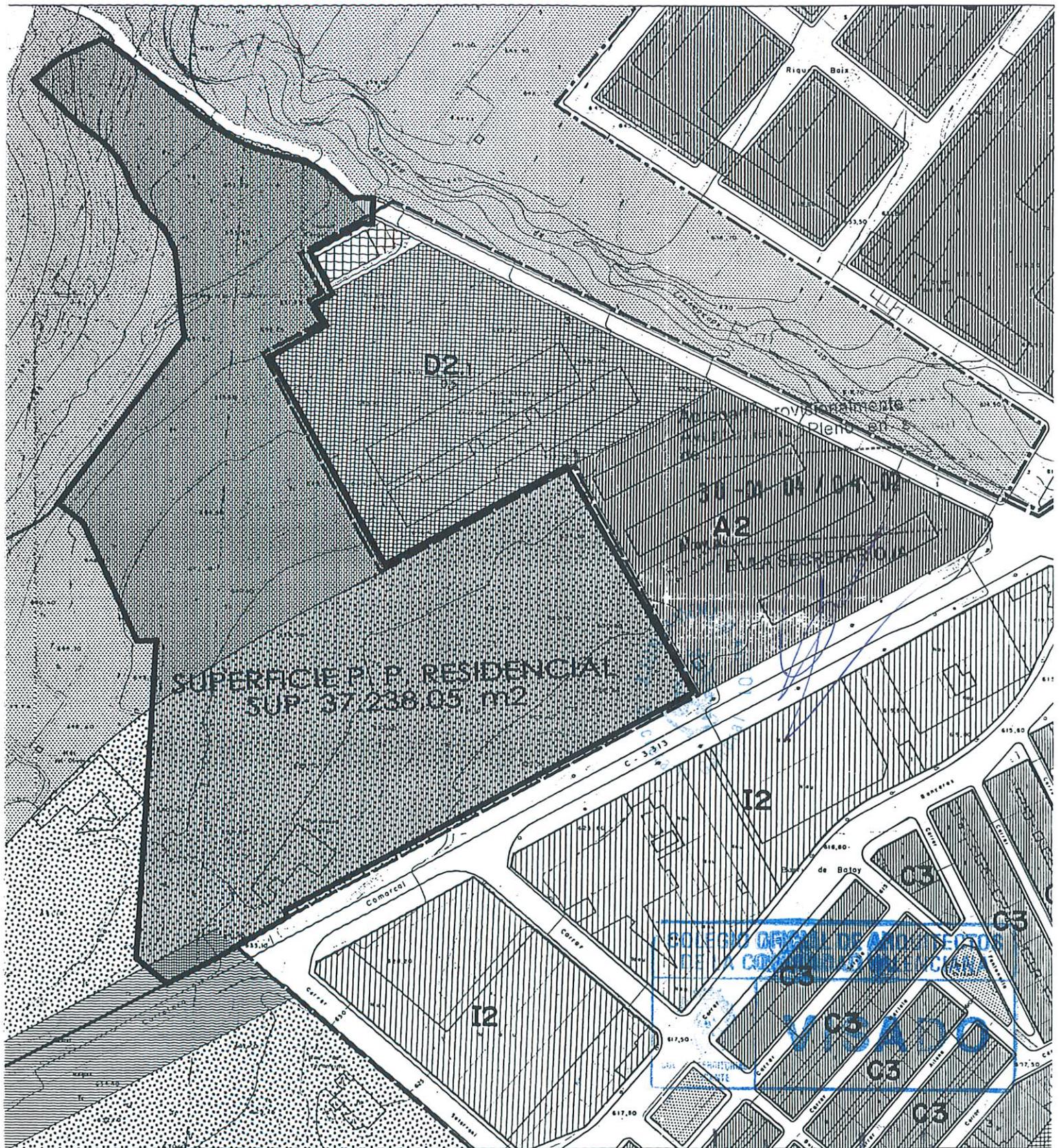
ARQUITECTOS: CHELUCA SALA PALAU / MAURO MATARREDONA

PLANOS DE INFORMACION.

ESCALA: 1/2000.

IN-1

PLANO: SITUACION de la Homologacion referida al PGOU



PLAN PARCIAL "RESIDENCIAL" DE MEJORA  
 SITUACIÓN: PARTIDA RIQUER ALTO. ALCOY  
 PROMOTOR: INMUEBLES EL SERPIS S.L.

ARQUITECTOS: CHELUCA SALA PALAU / MAURO MATARREDONA

PLANOS DE INFORMACION.

ESCALA: 1/2000.

IN-2

PLANO: SITUACION del PP.residencial referida al PGOU



Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de .....

30-01-04 / 04-02-04

Alcoy, a ..... EL/LA SECRETARIO, /A



PLAN PARCIAL "RESIDENCIAL" DE MEJORA  
 SITUACIÓN: PARTIDA RIQUER ALTO. ALCOY  
 PROMOTOR: INMUEBLES EL SERPIS S.L.

*Cheluca Sala Palau*

ARQUITECTOS: CHELUCA SALA PALAU / MAURO MATARREDONA  
 PLANOS DE INFORMACION.  
 PLANO: Estructura de la Propiedad

ESCALA: 1/1000.

IN-3



PLAN PARCIAL RESIDENCIAL DE MEJORA " EL CASTELLAR"  
SITUACIÓN: PARTIDA RIQUER ALTO. ALCOY  
PROMOTOR: INMUEBLES EL SERPIS S.L.

*Cheluca Sala Palau*

ARQUITECTOS: CHELUCA SALA PALAU / MAURO MATARREDONA  
PLANOS DE INFORMACION.  
PLANO:USOS según el PORN de Mariola. ESCALA: 1/2000.

IN-4



Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de .....

30-01-04 / 04-52-34

Alcoy, a ..... EL/LA SECRETARIO, /A

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA  
**VISADO**  
COLEGIO TERRITORIAL DE ALICANTE

PLAN PARCIAL "RESIDENCIAL" DE MEJORA  
SITUACIÓN: PARTIDA RIQUER ALTO. ALCOY  
PROMOTOR: INMUEBLES EL SERPIS S.L.

*Cheluca Sala Palau*

ARQUITECTOS: CHELUCA SALA PALAU / MAURO MATARREDONA

PLANOS DE INFORMACION.

PLANO: Red Primaria (incluida en el sector)

ESCALA: 1/1000.

IN-5



Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de .....

30 -01- 04 / 04 -02- 04

Alcoy, a .....  
EL/LA SECRETARIO,/A



PLAN PARCIAL "RESIDENCIAL" DE MEJORA  
SITUACIÓN: PARTIDA RIQUER ALTO. ALCOY  
PROMOTOR: INMUEBLES EL SERPIS S.L.

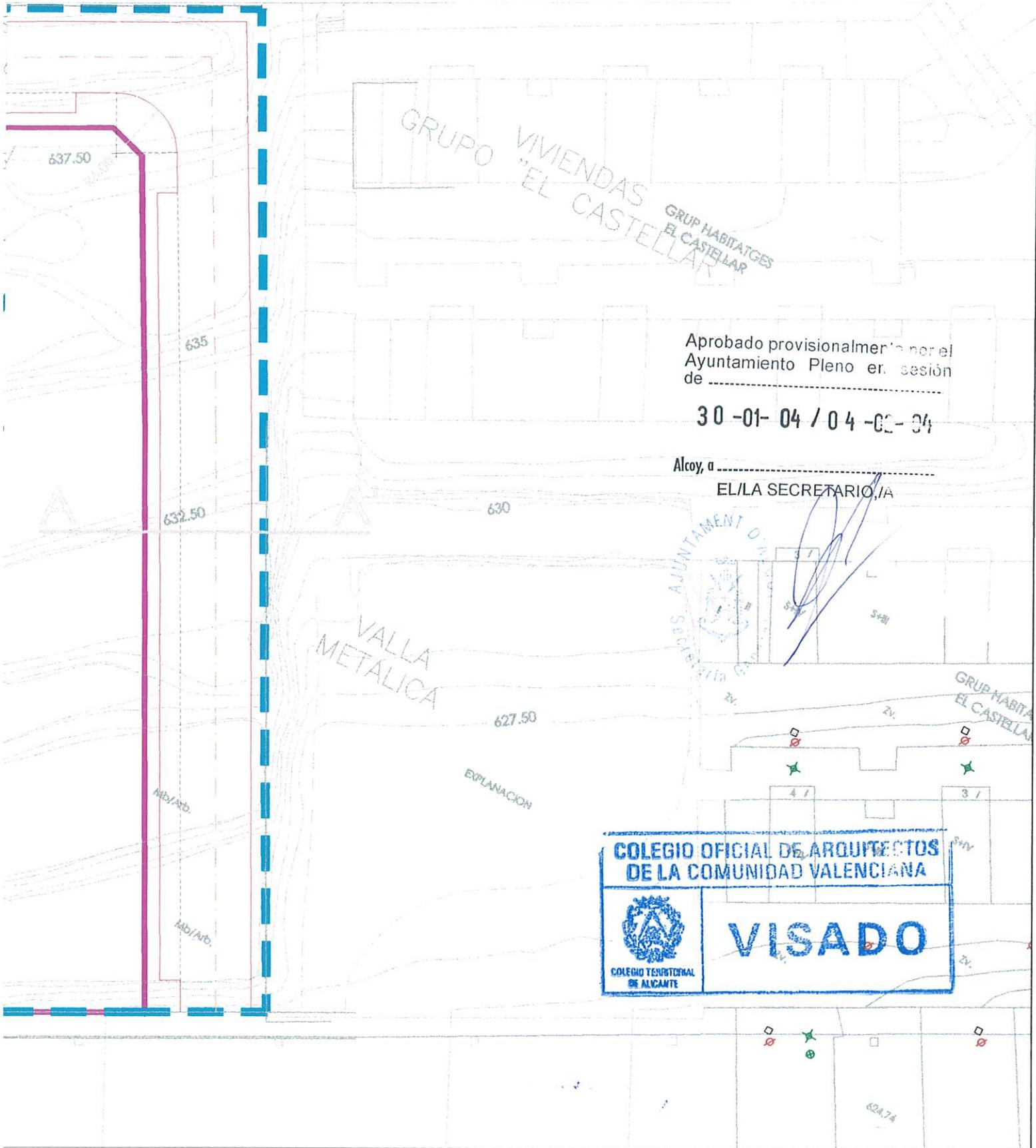
*Cheluca Sala Palau / Mauro Matarredona*

ARQUITECTOS: CHELUCA SALA PALAU / MAURO MATARREDONA  
PLANOS DE ORDENACION.

PLANO: Calificaciones y Usos.

ESCALA: 1/1000.

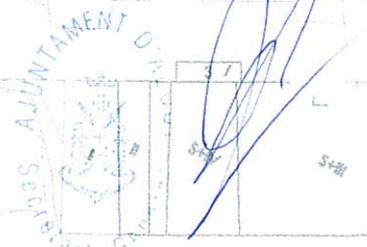
OR-1



Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de .....

30-01-04 / 04-02-04

Alcoy, a .....  
EL/LA SECRETARIO/A

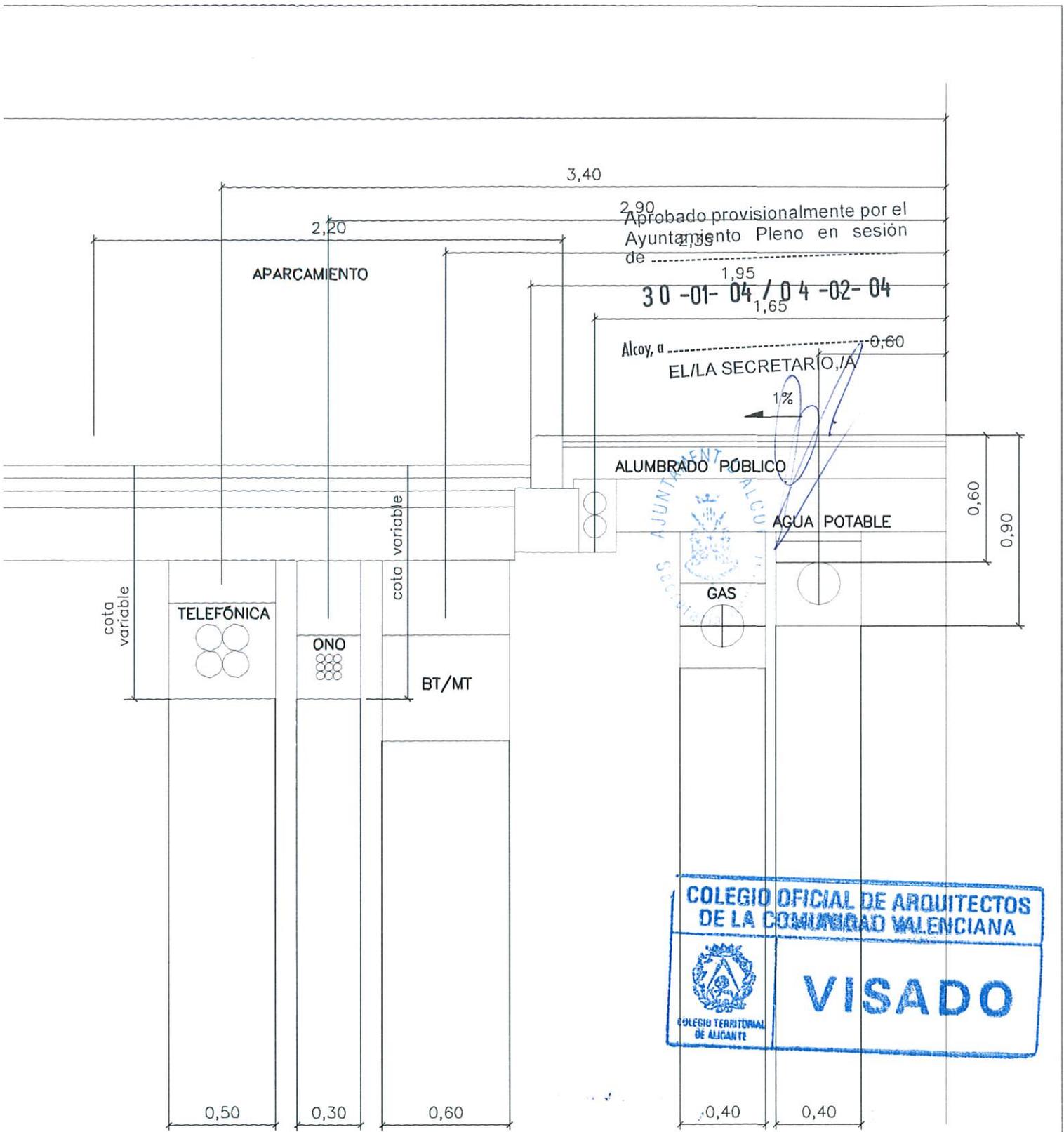


PLAN PARCIAL "RESIDENCIAL" DE MEJORA  
SITUACIÓN: PARTIDA RIQUER ALTO. ALCOY  
PROMOTOR: INMUEBLES EL SERPIS S.L.

*Cheluca Sala Palau / Mauro Matarredona*

ARQUITECTOS: CHELUCA SALA PALAU / MAURO MATARREDONA  
PLANOS DE ORDENACION.  
PLANO: Red Viaria. ESCALA: 1/500.

OR-2



PLAN PARCIAL RESIDENCIAL DE MEJORA  
 SITUACIÓN: PARTIDA RIQUER ALTO. ALCOY  
 PROMOTOR: INMUEBLES EL SERPIS S.L.

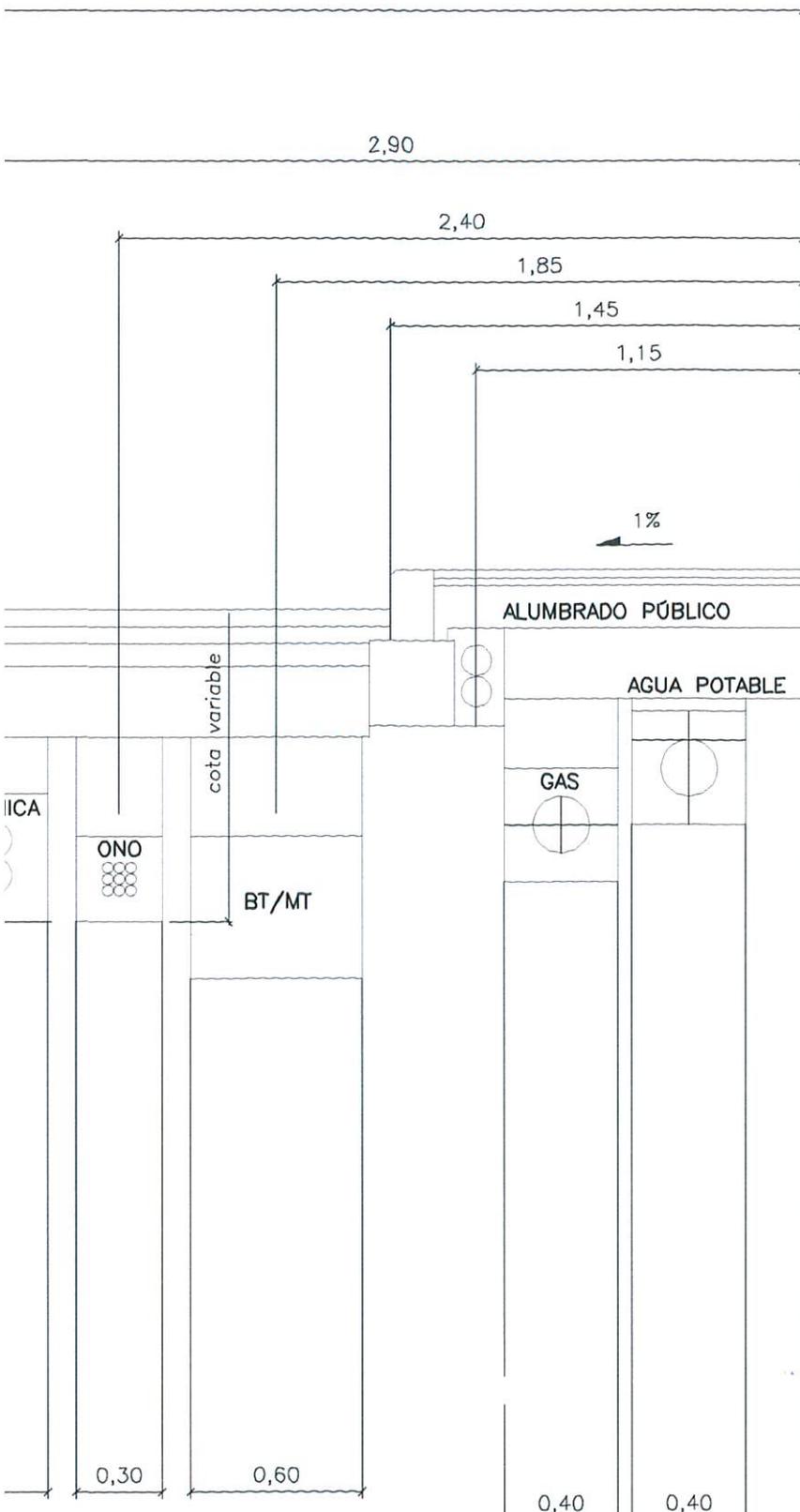
*Cheluca Sala Palau*

ARQUITECTOS: CHELUCA SALA PALAU / MAURO MATARREDONA

PLANO:SECCIÓN CALZADA DE 14m

ESCALA: 1/25

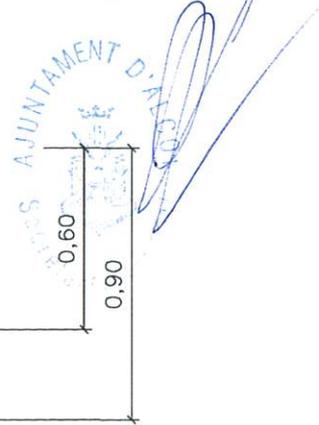
OR-3



Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de .....

30-01-04 / 04-02-04

Alcoy, a ..... EL/LA SECRETARIO/A



**PLAN PARCIAL RESIDENCIAL DE MEJORA**

SITUACIÓN: PARTIDA RIQUER ALTO. ALCOY  
 PROMOTOR: INMUEBLES EL SERPIS S.L.

ARQUITECTOS: CHELUCA SALA PALAU / MAURO MATARREDONA

PLANO: SECCIÓN CALZADA DE 12m

*Manca*

OR-4

ESCALA: 1/25

COPIA

PLAN PARCIAL INDUSTRIAL DE MEJORA  
'EL CASTELLAR'—PARTIDA RIQUER ALTO—ALCOY

ENERO 2.004

Aprobado provisionalmente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión  
de .....

30 -01- 04 / 04 -02- 04

Alcoy, a .....  
EL/LA SECRETARIO./A



C H E L U C A   S A L A   P A L A U  
M A U R O   M A T A R R E D O N A

A R Q U I T E C T O S

## INDICE

### DOCUMENTO 1: MEMORIA

- 1.0 Justificación según los Artículos 83.2 y 85 del Reglamento del Planeamiento.
- 1.0.1 Justificación del Art. 30.2 y Art.55.5 de LRAU.
- 1.1 Justificación de la procedencia.
  - 1.1.1 Objeto del Trabajo
  - 1.1.2 Promoción y encargo
  - 1.1.3 Base Legal y vinculación al P.G.O.U.
- 1.2. Información Urbanística.
  - 1.2.1. Características naturales del terreno.
  - 1.2.2. Usos del suelo.
    - Edificaciones existentes.
    - Estructura de la propiedad del suelo.
  - 1.2.3. Infraestructuras existentes.
    - 1.2.3.1. Red Viaria
    - 1.2.3.2. Servicios
- 1.3. Memoria justificativa de la ordenación.
  - 1.3.1. Adecuación a las directrices de rango superior.
    - 1.3.1.1. Aspectos generales.
    - 1.3.1.2. Ámbito del Plan Parcial.
    - 1.3.1.3.. Aprovechamiento tipo y niveles de intensidad
    - 1.3.1.4.. Otras determinaciones
  - 1.3.2. Objetivos y criterios de la ordenación.
  - 1.3.3. Justificación del cumplimiento de las determinaciones legales.
    - 1.3.3.1. Usos pormenorizados y delimitación de las zonas.
    - 1.3.3.2. División poligonal.
    - 1.3.3.3. Condiciones de Volumen y Edificabilidad.
    - 1.3.3.4. Reservas para equipamientos.
    - 1.3.3.5. Servicios urbanos.
  - 1.3.4. Anexo: Cuadros resumen.
  - 1.3.5. Anexo: Obligaciones de los propietarios.
  - 1.3.6. Anexo: Certificados Municipales.

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de .....

30 -01- 04 / 04 -02- 04

Alcoy, a .....

EL/LA SECRETARIO./A



## 2.1. PLANOS DE INFORMACIÓN.

- IN.1. Situación de la Homologación referida al PGOU
- IN.2. Situación del PP Industrial referida al PGOU
- IN.3. Estructura de la propiedad
- IN.4. Usos según el PORN de Mariola
- IN.5. Red Primaria

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de .....

30 -01- 04 / 04 -02- 04

## 2.2. PLANOS DE ORDENACIÓN.

- OR.1. Calificaciones y Usos
- OR.2. Red Viaria
- OR.3. Sección Calzada de 14metros
- OR.4. Sección Calzada de 12metros

Alcoy, a .....  
EL/LA SECRETARIO,IA



## DOCUMENTO 3. ORDENANZAS.

### 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 PUBLICA .
- Artículo I.7.- PATRIMONIALIZACIÓN.
- Artículo I.8. - DOCUMENTACION y GRADO DE VINCULACION.

### TITULO II. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

- Artículo 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.
- Artículo II.5.- PROYECTO DE URBANIZACION.
- Artículo 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 UTIL.
- 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.

Aprobado provisionalmente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión  
de .....

30 -01- 04 / 04 -02- 04

Alcoy, a .....  
EL/LA SECRETARIO/A

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

- Artículo IV.1.- TERMINOLOGÍA.
- Artículo IV.2.- USO INDUSTRIAL.
- Artículo IV.3.- USO DOTACIONAL.

#### **TITULO V ORDENANZA DE ZONAS.**

##### ***Capítulo 1º DISPOSICIONES PRELIMINARES.***

- Artículo V.1.1.- CONDICIONES PARTICULARES.
- Artículo V.1.2.- ZONAS.

##### ***Capítulo 2º CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE 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 LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA.
- Artículo V.2.5.-CONDICIONES DE OCUPACIÓN,ALTURA Y EDIFICABILIDAD.
- Artículo V.2.6.-CONDICIONES HIGIENICAS.
- Artículo V.2.7.-CONDICIONES DE SEGURIDAD Y 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 ESTETICAS.

##### ***Capítulo 3º CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA LAS ZONAS DE ESPACIOS LIBRES.***

- Artículo V.3.1.-DELIMITACION.
- Artículo V.3.2.-SEGREGACIONES Y PARCELACIONES.
- Artículo V.3.3.-CONDICIONES VIARIAS.
- Artículo V.3.4.-ACTIVIDADES Y USOS.
- Artículo V.3.5.-MOBILIARIO URBANO.



Aprobado provisionalmente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión  
de .....

30 -01- 04 / 04 -02- 04

Alcoy, a .....  
EL/LA SECRETARIO,/A



A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long tail, positioned to the right of the official stamp.

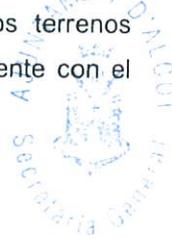
**1.0 JUSTIFICACION SEGÚN EL ARTICULO 83.2 y 85 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.**

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de .....

La reforma pretendida, consiste en la clasificación de unos terrenos actualmente pertenecientes al suelo No Urbanizable, para completar una zona consolidada del casco urbano de Alcoy.

Alcoy, a ..... EL/LA SECRETARIO, /A

Esta reforma está delimitada al Norte por el *Parque Natural de Mariola*, al Este por terrenos objeto del otro plan parcial que integra junto con éste la homologación presentada, al Sur con carretera CV-3313, siendo los terrenos situados al otro lado de la carretera suelo urbano, y al Oeste igualmente con el *Parque Natural de Mariola*



**Justificación y cumplimiento del Art. 83.2:**

**Art.83.2:**

*Los Planes parciales de mejora, de modo excepcional, pueden clasificar como suelo urbanizable suelos "no urbanizables" no sujetos a especial protección, cuando con ello satisfagan una de las siguientes finalidades:*

- A. Ampliar el suelo urbanizable que el Plan General hubiera delimitado alineado con un elemento determinado de la Red Primaria, como consecuencia de la variación justificada en su trazado o emplazamiento, en coherencia con el criterio de la originaria clasificación.*
- B. Cambiar el emplazamiento o modificar el límite de un Sector para adaptarlo a circunstancias sobrevenidas o ajustar su localización a la realidad topográfica o geográfica, pero respetando tanto los criterios de ordenación territorial que motivaron su originaria clasificación como el Art. 17 de este Reglamento.*
- C. Clasificar terrenos como suelo urbanizable para realizar una ordenación urbanística compatible, aunque imprevista, en la estructura urbanística del Plan General, siempre que se cumplan todos estos límites y requisitos:*

*1º. Se excluye esta posibilidad si la modificación desvirtua las opciones de la ordenación estructural del planeamiento vigente o si el emplazamiento escogido no se considera adecuado para el uso o aprovechamiento que se pretenda implantar.*

*2º. Es inadmisibile cuando ello se oponga a las Directrices definitivas de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.*

3º. Se debe asegurar el suplemento de dotaciones de la Red Primaria que exija la ampliación del suelo urbanizable y su debida integración en la estructura urbanística del Plan.

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de .....

4º. La mejora debe dotar de ordenación pormenorizada a todos los terrenos reclasificados por ella y se asegure así la total ejecución de los servicios correspondientes.

30-01-04 / 04-02-04  
Alcoy, a .....

EL/LA SECRETARIO./A

A la vista de lo anterior podemos decir que nos encontramos en el supuesto "C" enunciado anteriormente, para lo cual, como allí se indica habrá que cumplir los puntos del 1 al 5. lo cual pasamos a justificar:



**Al punto 1º).** La modificación pretendida *no desvirtua las opciones de la ordenación original del planeamiento vigente*, puesto que el suelo ordenado nos permitirá completar la franja de suelo urbano industrial que existe en la zona en concreto al otro lado de la carretera comarcal C-3313, y por tanto se demuestra que el emplazamiento escogido es el adecuado en cuanto al uso y aprovechamiento que se le pretende dar.

**Al punto 2º).** Así mismo esta propuesta, mejora las *directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio*, puesto que complementa perfectamente la franja industrial existente aportando nuevo suelo industrial y además creando un frente homogéneo frente al suelo No urbanizable restante, que por ser de protección forestal según el PORN de Mariola nos ofrece un límite coherente, situación que en la actualidad no se daba, situando para ello las zonas verdes de red primaria entre el área de amortiguación forestal y el suelo que pretendemos como de uso industrial.

**Al punto 3º).** El suplemento de dotaciones de la Red Primaria queda asegurado por cuanto, por un lado creamos un vial de carácter estructural que nos recorre el límite Norte del sector sirviéndonos por tanto para el acceso rodado tanto al suelo de nueva creación como al borde del parque natural de Mariola, así mismo aportamos suelo para zonas verdes a la red primaria.

**Al punto 4º).** Todos los terrenos reclasificados cuentan con ordenación pormenorizada, la cual queda definida tanto en la memoria como en los planos del presente plan parcial.

Al punto 5º). Todos los terrenos reclasificados están incluidos en el anteproyecto de urbanización que acompañará a este plan parcial, el cual servirá de base para el programa de desarrollo de actividad integrada de este sector.

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión

de P/CV: .....

30-01-04 / 04-02-04

**Justificación y cumplimiento del Art. 85:**

Alcoy, a .....

EL/LA SECRETARIO/A

**Art. 85.** Documentación adicional para los planes parciales y de Reforma interior de mejora.

Quando los planes parciales o de Reforma Interior impliquen modificación de la ordenación prevista en los correspondientes planes generales deberán contener, además de la propia de los planes de desarrollo del planeamiento general, la siguiente documentación adicional:

A). En la memoria justificativa:

- a) Justificación detallada de la reforma pretendida, en relación no solo con el terreno directamente afectado, sino con el conjunto del Sector y su entorno inmediato, con especial referencia a la red primaria o estructural de dotaciones. Deberá justificarse expresamente la mejora de la ordenación respecto del conjunto del sector.
- b) Justificación de que la mejora pretendida respeta y mejora las Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.
- c) Estudio de Impacto Ambiental si el Plan o su modificación reclasifica suelo no urbanizable.

**Justificaciones:**

**Al apartado a).** Como ya se ha indicado anteriormente, la reforma pretendida viene a mejorar varios aspectos: por una lado la importante ampliación de la Red primaria como consecuencia de la creación del vial de carácter estructural mencionado y con la aportación de suelo de zonas verdes a la red primaria, y por otro definiendo con mayor precisión los límites del suelo ordenado con el parque natural.

**Al apartado b).** La propuesta es evidente que mejora las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana, por cuanto resuelve los problemas que el Ayuntamiento tiene planteados en la evolución urbana: dotar al municipio de nuevos suelos de uso residencial, dotacional, e industrial, los dos primeros se consiguen mediante el *plan parcial residencial* que acompaña a la homologación junto con éste, y por otro lado mejorar las condiciones de

conexión entre ellos de manera que faciliten y aumenten las actividades que en ellos se desarrollen, y así mismo proporcionar unos accesos claros al parque natural, que permitan un mejor uso y conocimiento del mismo.

**Al apartado c).** Se completa esta justificación con la aportación del Estudio de impacto ambiental al tratarse de una recalificación del Suelo No Urbanizable. Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de .....

**1.0.1. JUSTIFICACION del Art. 30.2 y Art.55.5 de LRAU.**

30 -01- 04 / 04 -02- 04

El artículo 55. LRAU dice: *Revisiones y modificaciones de los Planes.*

Alcoy, a .....  
EL/LA SECRETARIO/A

*-1. El cambio o sustitución de determinaciones en los Planes y Programas exige cumplir el mismo procedimiento legal previsto para su aprobación. Se exceptúan de ésta regla las modificaciones autorizadas conforme a los artículos 12.E) 054 de ésta Ley y las que se produzcan por aplicación del artículo 20 de la Ley del Suelo No Urbanizable 4/1992, así como las que el propio Plan permita efectuar mediante Estudio de Detalle de aprobación municipal.*

*2. Las determinaciones cuyo objeto sea realizable mediante una o varias Declaraciones de Interés Comunitario de las reguladas en la Ley del Suelo No Urbanizable, se aprobarán conforme a ésta, evitando establecerlas mediante modificaciones parciales de los Planes.*

*3. Toda alteración de la ordenación establecida por un Plan que aumente el aprovechamiento lucrativo privado de algún terreno o desafecte el suelo del destino público deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la pro-porción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, sin aumentar éste en detrimento de la mejor realización posible de los estándares legales de calidad de la ordenación.*

*4. La modificación del Plan que conlleve diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres anteriormente previstos, requiere previo informe favorable del Consejo Superior de Urbanismo.*

*5. Las modificaciones de Plan que clasifiquen Como suelo urbano o urbanizable el que previamente fuera no urbanizable deben cumplir lo dispuesto en los números 1 y 3 de este mismo artículo y garantizar rigurosamente, con medidas análogas a las previstas en el artículo 30.2, la especial participación pública en las plusvalías que generen.*

En base a ello la homologación debe garantizar la especial participación pública en las plusvalías que generen.

Así el art. 30.2. LRAU dice:

*"2. El adjudicatario puede obligarse completamente efectuar aportaciones al patrimonio municipal de suelo, a realizar obras distintas a las mencionadas en el recurso anterior, a afectar fincas a la constitución con fines zonales -superando las*

exigencias del Plan General o Especial -o a respetar precios máximo de venta de sus solares”.

Por tanto y en cumplimiento del Art. 55.5 de la LRAU y considerando que en el presente Plan Parcial Industrial y en el contiguo Residencial se prevé aumento de edificabilidad y un cambio de clasificación del suelo, se propone la cesión de suelo del Sector Residencial para zonas verdes y equipamientos, además de los estrictamente necesarios por aplicación del Reglamento de Planeamiento de la CV.

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

30-01-04 / 04-02-04

EL/LA SECRETARIO/A

En concreto para suelo calificado como **equipamientos**, se cederá un total de **8.194,24 m<sup>2</sup>** siendo el mínimo exigido en función de los diversos parametros de edificabilidad aplicados de: 2.792,85 m<sup>2</sup>; por tanto se aportan al patrimonio municipal de suelo: 8.194,24 m<sup>2</sup> – 2.792,85m<sup>2</sup> = **5.401,39 m<sup>2</sup>** . Analogamente en suelos destinados en **zonas verdes**, se cederá un total de 7.121,01 m<sup>2</sup> siendo el mínimo exigido en función de los diversos parametros de edificabilidad aplicados de: 3.723,81 m<sup>2</sup>; por tanto se aportan al patrimonio municipal de suelo: 7.121,01 m<sup>2</sup> – 3.723,81 m<sup>2</sup> = **3.397,20 m<sup>2</sup>**



## **1.1 JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA.**

### **1.1.1 OBJETO DEL TRABAJO.**

El objeto del presente trabajo no es otro que el de elaborar una propuesta Técnica de la ordenación pormenorizada en el ámbito del Plan Parcial Industrial de mejora "El Castellar" definido en el documento de homologación del P.G.O.U. de ALCOY, al amparo de lo dispuesto en las secciones 3º y 6ª del Capítulo segundo del Título Primero de la L.R.A.U., y concretamente en el Artículo 28 de la mencionada Ley. No obstante, se solicitó el tramite de Concierto Previo ante la Conselleria de Obras Publicas y Urbanismo, siendo informado por ésta con fecha 15 de Febrero de 2001, y constando con nº de expediente 24/01.

### **1.1.2. PROMOCIÓN Y ENCARGO.**

La presente propuesta de Plan Parcial queda englobada como alternativa técnica de promoción particular, con objeto de que como tal, pueda formar parte de un Programa que al amparo de lo dispuesto en la Sección 7º del Capítulo segundo del título Primero de la L.R.A.U., desarrolle este suelo.

El encargo del trabajo ha sido realizado por la sociedad *Inmuebles el Serpis S.L.*

### 1.1.3 BASE LEGAL Y VINCULACIÓN AL P.G.O.U.

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de .....

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

30-01-04 / 04-02-04

Así mismo y dado que el P.G.O.U. de Alcoy, se halla sin homologar a las determinaciones de la L.R.A.U., se acompaña al presente documento, una homologación modificativa del P.G.O.U. con objeto de establecer cuáles son las ORDENACIONES estructurales y las ORDENACIONES pormenorizadas.

Alcoy, a .....  
LA SECRETARIO/A

A la vista de dicho documento la homologación realizada al amparo de la Instrucción de Planeamiento 1/1996 se puede comprobar que el presente Plan Parcial DE MEJORA pretende la modificación de la ordenación estructural en lo referente a la Modificación de la clasificación del Suelo.

## 1.2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

### 1.2.1.- CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRENO.

#### SITUACIÓN Y DELIMITACION.

Los terrenos objeto de este P.P. se sitúan al OESTE del casco urbano de la ciudad de Alcoy, con la siguiente delimitación:

- Al Norte con vial de nueva creación y con terrenos de la propiedad (Inmuebles el Serpis S.L.).
- Al Sur con carretera CV-3313.
- Al Este con suelo perteneciente al Plan Parcial Residencial incluido en el otro sector que integra la homologación.
- Al Oeste con terrenos de la propiedad, (Inmuebles el Serpis S.L.).

El terreno tiene una superficie de aproximadamente 60.300 m<sup>2</sup>, de forma sensiblemente trapezoidal, grafiado en los planos de Información

TOPOGRAFÍA.

Los terrenos son tienen una pendiente aproximada del 10% en la dirección Norte-Sur, existiendo muy poco desnivel en la dirección Este-Oeste.

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de .....  
30 -01- 04 / 04 -02- 04

No obstante la actuación pretendida alterará la topografía del lugar, por tanto resumimos aquí las medidas correctoras que el Estudio de Impacto Ambiental redactado al efecto, considera como necesarias:

Alcoy, a .....  
LA SECRETARIO/A  
AJUNTAMENT D'ALCOY  
SECRETARIA GENERAL

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 desmote 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 Norte del Sector industrial grafiado en la homologación.

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* (Llistó)
- *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)

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de .....

30 -01- 04 / 04 -02- 04

Alcoy, a .....

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.

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.

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de .....

30 -01- 04 / 04 -02- 04

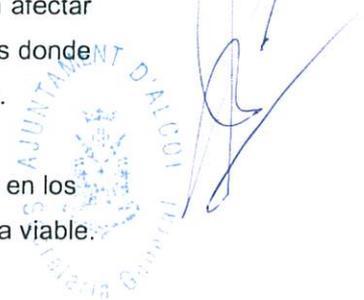
Medidas correctoras frente a los impactos producidos sobre el nivel de partículas atmosféricas

Alcoy, a .....

- 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.

EL/LA SECRETARIO/A

Las medidas correctoras especificadas en los puntos anteriores se incluirán en los correspondiente documento de presupuestos de modo que su aplicación sea viable.



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

El territorio comprendido en el Plan Parcial es un terreno, con semimplantación de olivar de poco aprovechamiento, calificado por el Plan General como Suelo No Urbanizable.

La propiedad del suelo está bien delimitada, y poco dividida, siendo el suelo objeto de este plan parcial, de un solo propietario.

**1.2.3.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.**

En la actualidad no existe ninguna Ordenación Pormenorizada del lugar

**1.2.3.1. RED VIARIA.**

La única red viaria existente es la del linde Sur siendo la carretera comarcal CV-3313.

**1.2.3.2. SERVICIOS.**

Serán todos de nueva implantación, proyectados por el correspondiente ANTEPROYECTO DE URBANIZACION que se acompaña.

**1.2.3.3 DOTACIONES.**

En la proximidad de estos Terrenos existe, un Instituto de FP.y instalaciones municipales de servicios de agua,(deposito de aguas de Batoy).

**1.3. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN.**

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de .....

**1.3.1.- ADECUACIÓN A LAS DIRECTRICES DE RANGO SUPERIOR.**

30 -01- 04 / 04 -02- 04

Alcoy, a .....

EL/LA SECRETARIO/A

**1.3.1.1. ASPECTOS GENERALES.**

El Plan General de Ordenación Urbana de Alcoy, clasifica el suelo delimitado por este P.P. como SUELO NO URBANIZABLE.

Mediante un Programa que desarrolle la Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución, y de acuerdo con el Art. 83 del Reglamento de Planeamiento de la L.R.A.U., se modificará su clasificación, en SUELO URBANIZABLE, compatible con la estructura urbanística del P.G.O.U.

En cuanto a las condiciones de volumetría, usos, etc., son las que se relacionan más adelante y que se corresponden con las postuladas por el Reglamento de Planeamiento mencionado

**1.3.1.2. ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL.**

Su delimitación se ha descrito en el punto 1.1.1 de la presente Memoria, siendo grafiado en la Documentación gráfica que se acompaña

**1.3.1.3. APROVECHAMIENTO TIPO Y NIVELES DE INTENSIDAD.**

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

**1.3.1.4. OTRAS DETERMINACIONES**

Las reservas del suelo para espacios libres y equipamientos son las indicadas por el Art. 22 de la L.R.A.U.

**1.3.2.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.**

Para la ordenación del conjunto se ha seguido la Ordenación pormenorizada que mejor se adapta a la topografía de los terrenos objeto del Plan.

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión

30-01-04 / 04-02-04

Alcoy, a ..... EL/LA SECRETARIO/A

a) Ubicación de las cesiones:

Se propone la ubicación de los suelos destinados a **zonas verdes**, con 14.892,47 m<sup>2</sup>, en la franja Norte del sector justo en el límite con el **área de amortiguación Forestal**, del PORN de Mariola, además se ha considerado oportuno darle el carácter de red primaria, puesto que consideramos de gran importancia su conservación, puesto que nos ordenara de manera permanente la zona de transición entre los suelos de uso industrial y los suelos incluidos en las áreas de amortiguación del PORN.



- 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 51.721 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:

$51.721m^2/150m^2=345$  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:  $0.5 \times 345 \text{ plazas} = 173$  plazas a ubicar en los viales, tenemos una longitud aproximada de 860 metros lineales de zonas de aparcamiento por tanto considerando una longitud de plaza de 4.50 m. tendremos que:  $860m/4.50m = 191$  plazas superior a las 173 plazas a las que estamos obligados.

Las razones u objetivos del presente P.P. son las siguientes:

1. Completar la ordenación urbanística de la zona Oeste del Casco Urbano como modo de encauzar los intereses públicos y privados de crear suelo, conseguir dotaciones, completar la franja Industrial de la carretera C-3313, conectando el nuevo suelo industrial con el de la zona de batoy, y por tanto dotando al Municipio de Alcoy de Suelo Urbano Industrial, escaso en la actualidad.

2. Incrementar notablemente las posibilidades de actuación en el campo urbanístico de la administración municipal, al conseguir para el Ayuntamiento un gran número de dotaciones, espacios públicos y el 10% del aprovechamiento tipo del área.

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de .....  
30-01-04 / 04-02-04

Alcoy, a .....

EL/LA SECRETARIO/A

### 1.3.3.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES LEGALES.

#### 1.3.3.1. USOS PORMENORIZADOS Y DELIMITACION DE LAS ZONAS.

La delimitación de las zonas y usos pormenorizados viene reflejada exactamente en el plano de ordenación.

Los usos permitidos, por semejanza con los Polígonos antes mencionados, de la Beniata y SenBenet, así como el de nueva ejecución SUP-1 "SANTIAGO PAYA", son los siguientes:

1.- *El uso característico Industrial, se admite en todas sus clases, y grados en situaciones A, B y C.*

2.- *Se admiten así mismo los siguientes usos compatibles:*

*a) Servicios del Automóvil, en todas sus clases y grados, en situaciones A, B Y C*

*b) Terciario, Oficinas y Comercio en todos los grados, en situación C cuando estén asociados al uso característico industrial.*

*c) 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.*

#### 1.3.3.2. DIVISIÓN POLIGONAL.

Se desarrollará todo el Plan Parcial en una sola unidad de ejecución.

1.3.3.3. CONDICIONES DE VOLUMEN Y EDIFICABILIDAD.

1.- La edificabilidad máxima sobre la superficie neta del Sector, la estableceremos de la siguiente forma:

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de .....

30 -01- 04 / 04 -02- 04

Teniendo en cuenta el Art.111 .3.A del RPCV, y por similitud de este sector con el suelo colindante perteneciente al SUP-1 "POLÍGONO INDUSTRIAL SUR" del PGOU, desarrollado recientemente, adoptaremos aquí el mismo coeficiente de edificabilidad neta que en dicho Suelo siendo:

Alcova al EL/LA SECRETARIO/A

**IEN=(Indice de edificabilidad neta)=1.43 m2t/m2s.**



Nuestros datos de partida son los siguientes:

Consideraremos el Sector como una única Area de Reparto.

**Sbruta=60.299,82 m2**

Hemos establecido dentro del Sector dos superficies de Red Primaria, una destinada a Viario de: Rp=5.077,24 m2, y la otra destinada a zonas verdes (JL) de: Rp=14.892,47 m2 las cuales por aplicación del Art.2 del RPCV y según se ha justificado en el Documento de Homologación de este Sector nos computarán al 100% como cesiones de la Red Secundaria, por tanto nos computarán tambien a efectos de edificabilidad, por tanto tendremos:

• **Sbruta=60.299,82 m2=Scomputable**

Ahora bien, por aplicación del Art. 14 del Anexo del RPCV, las cesiones pertenecientes a la Red secundaria en planes parciales industriales será del 40%(minimo) sobre la superficie computable del Sector:

Así pues será:

Scomputable=Sbruta=60.299,82 m2.

0.4 x Sbruta= 0.4 x 60.299,82 m2=**24.119,93 m2 CESIONES**

Como hemos dicho anteriormente la Red primaria, puede computar como cesiones, por tanto :

**Rp-(Viaria).....5.077,24 m2.**

**Rp-(Zona Verde).....14.892,47 m2.**

**TOTAL CESIONES RED PRIMARIA:.....19.969,71 M2.**

Y por tanto nos faltarán: 24.119,93 m2 – 19.969,71 m2=4.150,22 m2

Según ordenación tenemos el siguiente desglose:

Red Viaria: (RV):..... 5.077,24 m2. de Red Primaria.

Red Viaria: (RV):..... 4.161,69 m2 de Red Secundaria.

Zonas Verdes:(JL):.....14.892,47 m2. de Red Primaria.

**TOTAL CESIONES: 24.131,40 M2. según ordenación.**

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de .....

**30 -01- 04 / 04 -02- 04**

Alcoy, a .....  
EL/LA SECRETARIO/A



Y por tanto el suelo neto industrial (INA), será:

Suelo neto(INA)=60.299,82 m2-24.131,40 m2=**36.168,42 m2**

Como el índice de edificabilidad neta es:

**IEN=1.43 m2t/m2s.**

**El Aprovechamiento Objetivo será:**

**Aobj= 36.168,42m2s X 1.43m2t/m2s =51.720,84 m2t.**

Y el A<sub>tipo</sub>=(Aprovechamiento tipo)=51.720,84 m2t/60.299,82m2s=**0.8577m2t/m2s**

2.- La altura máxima sobre rasante será de dos plantas, no pudiendo sobrepasar ningún elemento de la cubierta la altura de 15 mts. Por encima de ésta se admitirán únicamente chimeneas y demás elementos necesarios para el funcionamiento de la actividad industrial a desarrollar.

Se podrá aumentar particularmente la altura máxima en caso de necesidades técnicas , al requerirlo la maquinaria o el uso al que se destina la industria y sólo en la zona estrictamente necesaria. Sin aumento de la edificabilidad. Se deberá realizar en estos casos el correspondiente ESTUDIO DE DETALLE.redactado conforme al Art. 26 de LRAU y Art.100 del RPCV

3.- Se admiten salientes y cuerpos volados, cuya superficie y volumen se contabilizarán a los efectos señalados en el punto 1.

4.- La parcela mínima será de 1.000 m2, con un retranqueo mínimo a la línea de fachada y linderos, de 3 metros.

1.3.3.4. RESERVAS PARA EQUIPAMIENTOS.

De acuerdo con el art. 22.2 de la L.R.A.U., y el art. 14 del Anexo del Reglamento de Planeamiento se reservan los estándares del 40% que postula el R.P., donde se incluirán las superficies de viales, 10% de zonas Verdes y las dotaciones.

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de .....

30 -01- 04 / 04 -02- 04

1.3.3.5. SERVICIOS URBANOS.

Alcoy, a .....

EL/LA SECRETARIO/A

En la urbanización de los terrenos se preverán 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.



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, y tendrán por tanto las siguientes características:

**CAPITULO : 5 Normas para las redes de infraestructuras**

**SECCIÓN : 1.- Generalidades**

Artículo 245.- Aplicación y Servicios que comprende

1.- Todas las obras de urbanización que se lleven a cabo tanto en el suelo urbano como en los diferentes polígonos que resulten de los Planes Parciales en suelo urbanizable, deberán prever los siguientes servicios con las características y condiciones que se recogen en las sucesivas secciones de este capítulo:

- a) Abastecimiento de agua.
- b) Red de riego.
- c) Hidrantes contra incendios.
- d) Red de saneamiento.
- e) Distribución de energía eléctrica.
- f) Alumbrado público.
- g) Pavimentación de vías públicas y tratamiento de espacios libres.

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de .....

30 -01- 04 / 04 -02- 04

Alcoy, a .....  
EL/LA SECRETARIO/A

2.- Cuando el ámbito objeto de las obras de urbanización, por sus dimensiones, uso, clase de suelo en el que se ubique u otras características, haga necesario o inviable la realización de alguno de los servicios mencionados, o de las condiciones para ellos establecidas, podrá prescindirse de su ejecución o modificar dichas condiciones tras su oportuna justificación en el correspondiente proyecto de urbanización.

3.- Para garantizar la adecuada gestión de los residuos sólidos urbanos, se ejecutarán como obras de urbanización las áreas de aportación y de acera necesarias para facilitar la recogida selectiva, de acuerdo con lo establecido en el Plan Integral de Residuos (PIR) de la Comunidad Valenciana, aprobado mediante Decreto 317/1997, de 24 de diciembre el Gobierno Valenciano.

4.- Para prevenir la contaminación acústica (ruidos y vibraciones) será de aplicación subsidiaria a las normas urbanísticas vigentes el Modelo de Ordenanzas elaborado al efecto conjuntamente por la Conselleria de Medio Ambiente y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias.

## **SECCIÓN : 2.- Condiciones del servicio de abastecimiento de agua**

### Artículo 246.- Dotación

1.- La dotación mínima prevista para uso doméstico será de 200 litros por habitante y día. En zonas industriales se evaluará el gasto en 1,5 litros por segundo y Ha.

2.- El caudal máximo para el dimensionamiento de la red se obtendrá multiplicando el caudal medio adoptado por 2,5.

Artículo 247.- Presión

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

1.- La presión mínima relativa en el punto más desfavorable de la red será de una atmósfera.

30 -01- 04 / 04 -02- 04

2.- La presión máxima de servicio en el punto piezométrico más alta no superará las 6 atmósferas, debiéndose, en caso necesario, disponer de las correspondientes válvulas reductoras.

Alcoy, a \_\_\_\_\_ EL ALCAIDE  
EL ALCAIDE SECRETARIO, A

Artículo 248.- Red de distribución

1.- La red seguirá, cuando sea factible, el trazado viario de espacios públicos no edificables, en tramos lo más rectos posibles. Se procurará que las arterias generales de conducción se configuren en circuitos o en forma de malla, permitiéndose solamente la distribución ramificada a nivel de manzana o cuando a partir de la malla se de servicio a menos de 100 viviendas en suelo residencial a 10.000 m<sup>2</sup> de edificación en otros usos.

2.- La máxima curvatura sin empleo de piezas especiales será la que permita el juego de las juntas.

3.- Las conducciones se situarán a ser posible bajo las aceras. Podrán situarse bajo las calzadas cuando el trazado de las calles sea muy irregular.

4.- Se instalarán conducciones en ambas aceras para evitar excesivos cruces de la calzada,, cuando la importancia del tráfico o bien el tipo de pavimento lo requiera.

5.- La red quedará dividida en sectores mediante llaves de paso, de manera que, en caso necesario, cualquiera de ellos pueda quedar fuera de servicio.

6.- Las llaves de paso en las conducciones se colocarán de forma que una avería en la misma no implique el cierre de las llaves pertenecientes a conducciones de diámetro superior.

7.- En las uniones entre distribuidores se colocará una llave de paso a la entrada del de menor diámetro.

8.- Se colocarán las llaves de desagüe necesarias para que cualquier sector pueda ser vaciado en su totalidad. Estos desagües estarán conectados a cauces naturales o a aforos de la red de alcantarillado, preferentemente a los de aguas

pluviales. Caso de conectarse a la red de alcantarillado se colocará en la conducción con válvula de retención.

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de .....

9.- Los puntos de la red en los que, por su cota., se prevea que pueda existir acumulación de aire, se dotarán de las correspondientes ventosas. Estas estarán situadas en arquetas accesibles.

30-01-04 / 04-02-04

Alcoy, a .....

EL/LA SECRETARIO/A

10.- Las conducciones de abastecimiento de agua estarán separadas de los conductos de otras instalaciones por las siguientes distancias, medidas entre generatrices interiores:

- Alcantarillado	60 cm
- Gas	50 cm
- Electricidad (alta)	30 cm
- Electricidad (baja)	25 cm
- Telefonía	30 cm



Estas distancias podrán ser menores siempre que se disponga de protecciones especiales.

11.- En redes coincidentes en la misma zanja, el orden de colocación de las mismas de cota inferior a superior, será el siguiente:

- Alcantarillado
- Red de abastecimiento de agua
- Gas
- Electricidad y Telefonía

12.- La profundidad de las redes será en cada caso la que se determine en función de las condiciones de funcionamiento, uso del suelo, temperaturas exteriores, etc.

13.- Se instalarán refuerzos para las conducciones en las situadas bajo calzadas u otros espacios en que se prevé el paso de vehículos.

14.- Los materiales que se empleen en la red de abastecimiento de agua serán: en conducciones de hierro fundido y fibrocemento para diámetros hasta 600 mm y polietileno en diámetros hasta 50 mm.. Se admitirán otros materiales que acrediten su idoneidad mediante el oportuno certificado.

30-01-04 / 04-02-04

**SECCIÓN : 3.- Condiciones de las redes de riego**

Alcay, a \_\_\_\_\_

EL/LA SECRETARIO/A

Artículo 249.- Dotación de riego

La dotación mínima para consumo diario será de 20 m<sup>3</sup>/Ha, contabilizando el área ocupada por parques, jardines, calles espacios libres públicos y comunitarios en general.

Artículo 250.- Red de distribución de riego

En el diseño de la red de riego se atenderá a las siguientes especificaciones:

- 1.- Las instalaciones destinadas a riegos de calles y jardines partirán de la instalación de distribución de agua por medio de una toma provista de llave de paso. Desde esta toma se distribuirán a las distintas bocas de riego.
- 2.- Cada ramal de distribución servirá como máximo a 12 bocas de riego.
- 3.- La boca de riego será de 40 mm y permitirá el acoplamiento de manguera. Estarán en lugares fácilmente accesibles.
- 4.- Los materiales empleados en la red de riego serán preferentemente: fibrocemento, policloruro de vinilo rígido o polietileno flexible, pudiéndose admitir, no obstante, otros que acrediten su idoneidad por medio del correspondiente e certificado. Las bocas de riego serán de fundición con mecanismo de bronce.

**SECCIÓN : 4.- Condiciones de las redes de hidrantes contra incendios**Artículo 251.- Característica de la red

1.- Al objeto de aplicación de las condiciones de la red de hidrantes contra incendios, se considerarán los siguientes tipos de zonas:

Zona A: Suelo industrial.

Zona B: Suelo residencial intensivo o de uso mixto (residencial, comercial y de oficinas).

Zona C: Suelo residencial extensivo y zonas verdes de uso deportivo y de juego de niños.

2.- La instalación de hidrantes deberá cumplir, para cada una de las zonas especificadas anteriormente,, las siguientes condiciones:

ZONA	CAUDAL (l/s)	TIEMPO DE SUMINISTRO (minutos)	DIAM. DE LA BOCA (mm)	SEPARACIÓN ENTR BOCAS (m)
A	15,00	120	100	100
B	10,00	90	70	200
C	05,00	60	45	200

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

Artículo 252.- Edificios

30 -01- 04 / 04 -02- 04

1.- Los edificios provistos de instalaciones de protección contra el fuego dispondrán de un ramal de acometida a la red de abastecimiento de agua, que servirá exclusivamente a este tipo de instalación.

Alcoy, a  
EL/LA SECRETARIO/A

2.-Las bocas de incendios estarán conectadas a la red mediante una conducción para cada boca, provista en su comienzo de una llave de paso.

3.-Se situarán preferentemente en intersecciones de calles o en lugares fácilmente accesibles al equipo de bomberos.

**SECCIÓN : 5.- Condiciones generales del servicio de saneamiento y red de alcantarillado**

Artículo 253.- condiciones generales:

- Se tendrán en cuenta las recomendaciones emitidas en la Declaración de impacto Ambiental:

1. La conexión a la red de alcantarillado municipal se podrá llevar a cabo previa confirmación, por parte de la Entidad Gestora de la EDAR de destino de las aguas residuales, de la posibilidad de tratamiento el incremento de las aguas que se derivará de la puesta en marcha del polígono industrial, en cuyo caso y sin perjuicio de la normativa municipal vigente será de aplicación lo establecido en el Modelo de Ordenanzas de vertido a la red municipal de alcantarillado elaborado conjuntamente por la Entitat de Sanejament de la Generalitat Valenciana y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias.

2. En la concesión de la licencia de actividad de cada una de las industrias se fijarán los tratamientos previos necesario para la admisión de su vertido a la red municipal de alcantarillado, caso de que se sobrepasen los límites establecidos en el modelo de ordenanzas citado en el punto anterior.

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de .....

Así mismo se tendrán en cuenta, las siguientes condiciones:

30 -01- 04 / 04 -02- 04

1.-El saneamiento se realizará por el sistema de red separativa y verterá a colector público que lo conducirá hasta la depuradora.

Alcay, a .....  
EL/LA SECRETARIO/IA

2.-No se permiten fosas sépticas, individuales ni colectivas, en suelo urbano ni se podrán prever en los proyectos de urbanización que desarrollen los planes parciales en suelo apto para urbanizar. En todo caso, el sistema de vertido preverá el adecuado procedimiento para la depuración de las aguas residuales.

#### Artículo 254.- Dimensionado de las redes

- 1.- Los caudales medio y máximo de aguas negras se tomarán iguales a los correspondientes de abastecimiento.
- 2.- El caudal máximo de agua de lluvia considerado para el cálculo será igual al de un período de retorno de 10 años.

#### Artículo 255.- Características de las redes

Deberán cumplir las siguientes especificaciones :

- Velocidad de las aguas entre 0,5 y 3 m/seg.
- Sección mínima de 20 cm. de diámetro.
- Tuberías de hormigón centrifugado para diámetros menores de 60 cm. y de hormigón armado para los superiores.
- Cámaras de descarga automática en cabecera.
- Se instalarán pozos de registros en acometidas a la red, en encuentro de conductos, en cambios de pendiente, de sección y de dirección. Su distancia máxima será de 50 metros.

- La red se situará bajo las aceras. En calles sin aceras o de trazado irregular podrá ir bajo la calzada.

- Cuando la red discorra por una sola acera se dejarán previstos, en la opuesta, pozos a distancia máxima de 50 metros, enlazados a la red mediante conductos que atraviesen la calzada.

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

30-01-04 / 04-02-04

- Se reforzarán las canalizaciones cuando la generalización del conductor esté a menos de 1,20 metros de profundidad respecto a aceras o de 2,50 metros respecto a calzadas.

Alcoy, a

EL SUPLENTE

- Se instalarán pozos de resalto en los puntos de cambio de cota mayor de 80 cm. o bien, cuando los conductos que acometan al pozo tengan una altura sobre la solera superior a 60 cm.

## **SECCIÓN : 6.- Condiciones de las redes de distribución de energía eléctrica**

### Artículo 256.- Condiciones generales

1.- Las instalaciones deberán cumplir el Reglamento de Estaciones de Transformación (O.M. de 23 de Febrero de 1949) el Reglamento Técnico de Líneas Aéreas de Alta Tensión (Decreto de 28 de Noviembre de 1968) y el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión (Decreto de 3 de Junio de 1975), así como las Instrucciones Técnicas Complementarias.

### Artículo 257.- Suministro

1.- La dotación mínima de potencia disponible para uso doméstico será de 0,6 Kw. por habitante.

2.- Todo proyecto de urbanización justificará que se dispone del contrato de suministro con la Compañía suministradora, con la potencia necesaria para cubrir la futura demanda de energía.

### Artículo 258.- Centros de reparto

Se realizarán en instalación subterránea, de las dimensiones necesarias para el número de celdas que posean, y de acuerdo con las normativas existentes de los Organismos competentes y de la Compañía suministradora.

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de .....

Artículo 259.- Centros de transformación

30 -01- 04 / 04 -02- 04

Irán incorporados en locales previstos para tal fin en el interior de los edificios con cumplimiento de las normas de aislamiento y protección vigentes, <sup>Alcoy, o</sup> en locales prefabricados al efecto en aquellos casos en las que la primera solución no fuera viable.

En todos los casos se cuidará muy especialmente de conseguir su absoluta integración al tratamiento dado a la parcela.

EL/LA SECRETARIO/A  
AJUNTAMENT D'ALCOY  
Secretaria General

Artículo 260.- Conductores

- 1.- Los conductores correspondientes a las redes primarias y a las secundarias, todos ellos de media tensión. irán enterrados a una profundidad media, de la superficie del suelo terminado, de 1,10 m. en una zanja de 80 cm. de ancho., como medida normal, que quedará modificada, de acuerdo con la normativa existente, según el número de conductores.
- 2.- Irán protegidos por un lecho de grava de río de 15 cm. de profundidad bajo los mismos y de 10 cm. por encima de ellos. A continuación se colocará una hilera de rasillas y sobre éstas una cinta de atención a la existencia de cable eléctrico.
- 3.- Las redes terciarias o de baja tensión seguirán una técnica similar, sólo que enterradas a una profundidad de 0,60 m. del nivel del suelo y nunca a una distancia inferior a los 0,25 m. de conductores de otros circuitos diferentes, tuberías, cables de telecomunicación, etc.
- 4.- En cruzamientos con calles y carreteras, todos los tipos de conductores se colocarán en el interior de tubos de fibrocemento colocados a una profundidad de 0,20 m. por debajo de los indicados en párrafos anteriores. En el caso de redes primarias a secundarias, como precaución adicional, se embeberán los tubos en macizos de hormigón.
- 5.- Los conductores serán del material, secciones nominales., protecciones aislantes y aptos para las tensiones normalizadas por la Compañía suministradora.
- 6.- Todos los conductores de las redes, tanto de distribución como de alimentación, se tenderán por zonas comunes, preferentemente a lo largo de las distintas vías a ser posible bajo las aceras.

Artículo 261.- Líneas de alta tensión

La urbanización de suelo de uso residencial transformará obligatoriamente las líneas aéreas de alta tensión en líneas subterráneas.

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de .....

30 -01- 04 / 04 -02- 04

**SECCIÓN : 7.- Condiciones del servicio de alumbrado público**

Alcoy, a .....

EL/LA SECRETARIO/A

Artículo 262.- Niveles de iluminación

Los niveles de iluminación establecidos,- así como los coeficientes de uniformidad, serán los siguientes:

VÍAS O ESPACIOS LIBRES	NIVEL DE ILUMINACIÓN	COEF. UNIFORMIDAD
<b>RED PRINCIPAL:</b>		
Calzada	25 lux	0,33
Aceras	10 lux	0,25
<b>RED COMPLEMEN. Y LOCAL:</b>		
Calzada	20 lux	0,33
Aceras	10 lux	0,25
<b>ÁREAS:</b>		
Caminos	5 lux	0,18
Plaza y glorietas	30 lux	0,33

Artículo 263.- Lámparas

1.- Todas las lámparas estarán alojadas en el interior de luminarias cerradas, dotadas de dispositivos de protección contra cortocircuitos.

2.- Tendrán, asimismo, condensadores instalados con el fin de compensar el factor de potencia, esto podrá realizarse por grupos siempre que la intensidad total sea menor de 6 A.

Artículo 264.- Báculos

1.- Los báculos y sus brazos empleados para las luminarias dotadas con lámpara de vapor de sodio, así como los fustes empleados para las demás serán de constitución metálica, debidamente protegidos contra las acciones de la intemperie.

No deberán, así mismo, permitir la entrada de lluvia ni la acumulación de agua de condensación.

- 2.- Todas ellas estarán dotadas del equipo necesario para su correcto funcionamiento (reactancias, arrancadores, etc.).
- 3.- Todos los báculos y fustes irán conectados a tierra.
- 4.- Su diseño estará de acuerdo con el entorno.

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de .....

30-01-04 / 04-02-04

Alcoy, a .....

EL/LA SECRETARIO/A

Artículo 265.- Red de alumbrado

- 1.- Los conductores interiores serán aislados, con una tensión nominal de 1.000 V, irán protegidos a la entrada con un aislante suplementario, su sección mínima será de 1'5 mm<sup>2</sup> y no podrán tener ningún empalme en el interior de las columnas o brazos.
- 2.- Las instalaciones de la red de suministro se realizarán subterráneas, de las mismas características que las de distribución, pero podrán ir los conductos a una profundidad de 0,40 m.
- 3.- Se realizará por medio de circuitos trifásicos, con una sección no inferior a 6 mm<sup>2</sup> y teniendo especial cuidado de que existan un buen equilibrio de carga entre las fases.
- 4.- Las secciones de los conductos estarán previstas para transportar las cargas debidas a las lámparas, a sus elementos asociados y a sus corrientes armónicas, por lo que la carga prevista en voltiamperios será como mínimo de 1,8 veces la potencia nominal de las lámparas que alimentan. Se tendrá especial cuidado igualmente en el cálculo de las caídas de tensión sin que se sobrepase en ningún punto el 3% del valor nominal.
- 5.- En los cuadros de mando y protección se colocará, independientemente de los interruptores horarios o fotoeléctricos, un interruptor de corte omnipolar, así como dispositivos de protección contra cortocircuitos y sobrecarga de cada uno de los circuitos mandados desde el mismo.

**SECCIÓN : 8.- Condiciones de red viaria y espacios libres**

Artículo 266.- Trazado

- 1.- El trazado de la red viaria será el definido en los planos de ordenación para la totalidad del suelo urbano y para las vías principales en suelo urbanizable programado.

- 2.- En las nuevas vías que se prevean en el desarrollo de planes parciales o planes especiales, se deberá justificar que su trazado *aprobado provisionalmente* por el Ayuntamiento Pleno en sesión de -----

30 -01- 04 / 04 -02- 04

Artículo 267.- Separación de usos

Alcoy, a -----

- 1.- En todas las vías en que se de simultáneamente la circulación de personas y vehículos deberán diferenciarse, con distinto nivel de pavimentación u otros medios, las aceras y calzadas.

- 2.- Excepcionalmente y en calles en las que por su ancho no permitan otra solución, se autorizará la circulación compartida de peatones y vehículos sin diferenciación de calzadas y aceras limitando la velocidad de estos últimos señalizándolas adecuadamente.

- 3.- El ancho mínimo de aceras será de 1 ' 5 m. en calles de más de 7 metros

Artículo 268.- Pavimentación

- 1.- Las características de la pavimentación de aceras y calzadas, deberán ser adecuadas a las condiciones del tránsito previsto.
- 2.- En las vías de la red principal deberá emplearse en la calzada aglomerado asfáltico sobre solera de hormigón hidráulico.
- 3.- En los pasos de peatones los accesos deberán tratarse con parámetros rugosos y carecer de bordillo para facilitar la movilidad de invidentes y minusválidos.
4. - Podrán utilizarse otros acabados y diseño de pavimentos cuando razones de índole estética o de carácter funcional así lo aconsejen.

Artículo 269.- Espacios libres ajardinados

Los espacios libres (jardines y juego de niños) así como las partes de vía pública que figuran en los respectivos proyectos de urbanización como ajardinadas serán entregadas al Ayuntamiento de esta forma y, cuando se especifique, con plantación de arbolado de especies adecuadas.

SECCION : 9.- Condiciones de la Red de telefoníaLas instalaciones de Telefonía, que deberán ser subterráneas y cumplirán lo especificado para éstas por la Empresa propietaria.

1.3.4.- ANEXO: CUADROS RESUMEN.

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de -----

CUADRO RESUMEN DE PARAMETROS:		Superficie Sector	30-01-04 / 04-02-04
Sup. Area de Reparto		60.299,82 M2	100%
Superficie Computable Sector			
<b>CESIONES:</b>		Alcoy, u	
Zona Verde (JL)		14.892,47 M2	24,70%
Red Viaria (RV)		9.238,93 M2	15,30%
Superficie neta Sector	36.168,42 m2sn		60,00%
Indice de Edificabilidad Neta	1,43m2t/m2sn		
Aprovechamiento Tipo	0,8577m2t/m2sb		
Edificabilidad Total	51.720,84 m2t		
Uso dominante	industrial		
Usos compatibles:(al servicio de la edificación industrial).	Servicio Automovil Terciario, Oficinas, Comercio. Estaciones de Servicio		
Usos Prohibidos	Residencial		
Tipología edificatoria	edificación aislada y pareada		
Viario mínimo	12 metros, en zona con 1 aparcamiento 14 metros, con 2 bandas de 2m.aparcamiento.		



- A los propietarios les corresponde un 90% del aprovechamiento tipo, tal como señala el punto 2 del Art. 2 de la Ley 7/97 de 14 de abril

CONDICIONES DE LA EDIFICACION: (Según ordenanzas del Plan Parcial)
DESARROLLO PLANEAMIENTO: Plan Parcial Modificativo
SISTEMA DE ACTUACION: Programa Desarrollo Actuación Integrada.

1.3.5.- ANEXO: OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.

Los propietarios de suelo asumirán las siguientes obligaciones:

- 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.
- Construcción de la red viaria de la zona de actuación, tanto los viales de la Red Primaria como los de la Red Secundaria, así como las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica, saneamiento, alumbrado público, teléfonos y demás servicios que en su caso se prevean.
- Construcción de las necesarias conexiones con el exterior de la zona de actuación, con las redes señaladas en el apartado anterior.
- La cesión del 10% del aprovechamiento tipo según el Artº 2 de la Ley 7/97 de 14 de abril
- Los jardines deberán cederse perfectamente urbanizados, con el arbolado previsto.

**1.3.6. Anexo: CERTIFICADOS MUNICIPALES.**

Aprobado provisionalmente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión  
de .....

**30 -01- 04 / 04 -02- 04**

Alcoy, a .....

EL/LA SECRETARIO/A



A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the bottom, positioned to the right of the official stamp.



**Ayuntamiento de Alcoy**  
Departamento de Urbanismo

E/771.99.01440/03

fg

R.S.N. 15.037

Fecha de salida: 3/12/03

Aprobado provisionalmente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión  
de .....

30-01-04 / 04-02-04

Alcoy, a .....  
EL/LA SECRETARIO/A

En relación con el expediente relativo a la Homologación y Planes Parciales de Mejora, Industrial y Residencial, en Partida "Riquer Alt", de Alcoy, por la Inspección General de Servicios se ha emitido el siguiente informe respecto a la existencia de suficientes recursos hídricos para el abastecimiento de agua potable al nuevo sector, en el que se indica:

"En primer lloc cal concretar que aquesta Gerència, amb la informació de la que disposa actualment, no pot pronunciar-se sobre l'existència o no de recursos hídrics al terme d'Alcoi. En tot cas, per a poder realitzar-ho amb rigor i seguretat, seria important comptar amb tota la informació necessària al respecte i, a ser possible, amb el pronunciament de l'òrgan administratiu competent que en aquest és la Confederació Hidrogràfica del Xúquer.

No obstant, i centrant-nos en el Pla Parcial objecte del present informe, cal dir, que no es necessari entrar a considerar la disponibilitat de recursos hídrics, ja que el creixement previst de 156 vivendes, i el trasllat de la indústria agroalimentària a aquesta nova àrea, no suposa apenes un augment de les necessitats de consum de la zona, ja que el consumidor potencial més important que seria la instal·lació industrial, ja venia consumint abans els recursos que consumirà en la seua nova ubicació, fins i tot aquest consum pot ser menor degut a renovació total de les instal·lacions.

Per tant, i centrant-nos en la responsabilitat que té aquesta Gerència i per extensió el Servei d'Aigua Potables d'Alcoi, el qual ha sigut consultat, es considera que el proveïment actual en la zona es capaç d'assumir l'increment de consum que s'ha calculat que suposaria el desenvolupament d'aquesta nova zona."

Alcoy, 3 de diciembre de 2003  
EL ALCALDE,

Fdo. Jorge Sedano Delgado

SRA. D<sup>a</sup>. ROSARIO BERJÓN AYUSO  
CONSELLERIA DE TERRITORIO Y VIVIENDA  
Dirección Territorial de Alicante  
Avda. Aguilera, nº 1

03007 ALICANTE



**Ayuntamiento de Alcoy**  
Departamento de Urbanismo

E/771.99.01440/03

fg

R.S.N. 15.036

Fecha de salida: 3/12/03

Aprobado provisionalmente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión  
de .....

30-01-04 / 04-02-04

Alcoy, a .....  
EL/LA SECRETARIO/A

En relación con el expediente relativo a la Homologación y Planes Parciales de Mejora, Industrial y Residencial, en Partida "Riquer Alt", de Alcoy, por el Dr. Ingeniero Municipal se ha emitido el siguiente informe respecto al saneamiento y depuración por la Entidad Gestora de EDAR de Alcoy, en el que se indica:

"Que la Edar-Alcoy puede ser capaz de tratar los vertidos de aguas residuales provenientes de esta ampliación de suelo urbano(...). Que no obstante lo anterior, se recuerda que cada vertido de agua residual, debe de cumplir con lo establecido en la Ordenanza Reguladora de Vertidos de Aguas Residuales a la red de Alcantarillado de la Ciudad de Alcoy, publicada en el B.O.P.A. Nº 64, de 16 de marzo de 2002."

Alcoy, 3 de diciembre de 2003  
EL ALCALDE

Fdo. Jorge Sedano Delgado

SRA. D<sup>a</sup>. ROSARIO BERJÓN AYUSO  
CONSELLERIA DE TERRITORIO Y VIVIENDA  
Dirección Territorial de Alicante  
Avda. Aguilera, nº 1

03007 ALICANTE

Aprobado provisionalmente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión  
de .....

30 -01- 04 / 04 -02- 04

Alcoy, a .....

EL/LA SECRETARIO/A



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

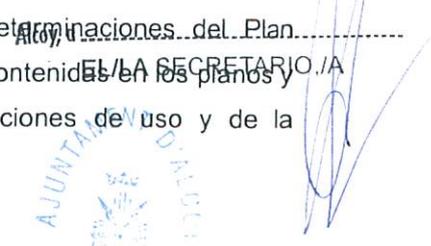
ORDENANZAS

**TITULO I GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA.**

30 -01- 04 / 0 4 -02- 04

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

Las presentes Ordenanzas servirán para complementar las determinaciones del Plan Parcial de Mejora "ElCastellar" 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 publicos o privados.

EL LA SECRETARIO/A  


**Artículo I.2.- INTENCION 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 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**

Estas Ordenanzas serán de aplicación en todo el territorio comprendido en el sector del ámbito del Plan Parcial "El Castellar"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 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**

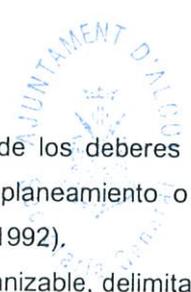
De acuerdo con lo establecido en el Art. 58 y 59 de la Ley 6/94, Reguladora de la Actividad Urbanística, así como de los Art. 131 y 132 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por R.D.L. 1192, desde la mera publicación del contenido del acuerdo de la aprobación definitiva del Plan Parcial de 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 por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 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.

30-01-04 7 0 4 -02-04  
 ALCOY, d... LA SECRETARÍA



**Artículo 1.7.- 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. (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 Area 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 1.8. - DOCUMENTACION y GRADO DE VINCULACION**

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.

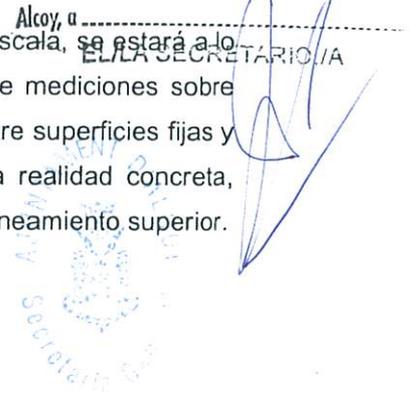
2.- Todos los anteriores documentos serán igualmente vinculantes, entendiéndose el Plan Parcial de Ordenación como un todo coherente, articulado y complementario en cada uno de sus documentos.

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 finalidad del Plan General, al cual desarrollan, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de  
 30-01-04 / 04-02-04

4.- Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, 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.

Alcoy, a  
 EL/LA SECRETARIO/A



**TITULO II. REGIMEN 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.

*público.* 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:**

público.

**2.1.- 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 las 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**

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, <sup>Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Alcoy en sesión de</sup> urbanización que podrá ser realizada de una sola vez o por fases conforme a una única Programación.

30-01-04 / 04-02-04

2. - El ámbito de la Unidad de Ejecución prevista en el presente Plan Parcial <sup>Alcoy, a</sup> podrá ser <sup>EL CA SECRETARIO,IA</sup> 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**

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 del 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**

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.

30 -01- 04 / 04 -02- 04

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

Alcoy, a \_\_\_\_\_

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**

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.

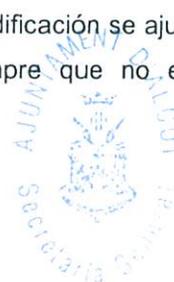
Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de .....

30-01-04 / 04-02-04

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 V de la Ley 6/1994, Reguladora de la Actividad Urbanística.

EL/LA SECRETARIO/A

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

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 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 poligonal provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de \_\_\_\_\_

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.

### Artículo III.4.- SUPERFICIE EDIFICADA 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,-ambos del P.G.O.U. de Alcoy.

### Artículo 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.

30-01-04 / 04-02-04  
Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de \_\_\_\_\_

30-01-04 / 04-02-04  
El Alcalde Mayor,  
FELIX SERRA, IBA



Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de .....

30 -01- 04 / 04 -02- 04

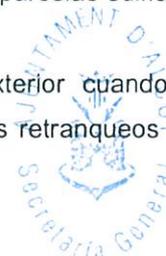
### Artículo III.6.- ALINEACIÓN EXTERIOR E INTERIOR

Alcoy, a .....

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.

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

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.

Aprobado provisionalmente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión  
de .....

**Artículo III.10.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.**

30 -01- 04 / 04 -02- 04

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

EL/LA SECRETARIO/A

**Artículo III.11.- ACCESIBILIDAD**

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.**

-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.**

- 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 51.721 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:

$51.721m^2/150m^2=345$  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:  $0.5 \times 345$  plazas=173 plazas a ubicar en los viales, tenemos una longitud aproximada de 860 metros lineales de zonas de aparcamiento por tanto considerando una longitud de plaza de 4.50 m. tendremos que:  $860m/4.50m = 191$  plazas.superior a las 173 plazas a las que estamos obligados.

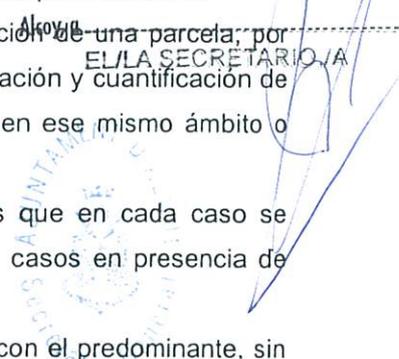
**TITULO IV. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN**

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de .....

**Artículo IV.1.- TERMINOLOGÍA.**

30 -01- 04 / 04 -02- 04

- 1.- Uso Característico.- Es aquel que se 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.

Alcaldía de Alcoy  
EL/LA SECRETARIO/A  


**Artículo IV .2.- USO INDUSTRIAL**

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.

será de aplicación:

1.- las Ordenanzas particulares de zona que les afecten del presente Plan

2.- lo dispuesto en el PGOU de Alcoy Titulo 6 Capitulo 3-Usa Industrial y del Titulo 7 Capitulo 5-Ordenanza industrial, Sección 3-Industrias en Edificación

Aislada. Salvo lo relativo al uso compatible de vivienda que queda elimitado, y así mismo el Art.453 y 455 del PGOU que no serán de aplicación. No siendo de aplicación ninguna otra sección ni capitulo

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión

30-01-04 / 04-02-04

EL LA SECRETARIO/A

#### Artículo IV.3.- USO DOTACIONAL

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, registrarán 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.**

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de .....

**CAPITULO 1º. DISPOSICIONES PRELIMNARES**

30 -01- 04 / 04 -02- 04

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

Alcay, a .....  
EL SECRETARIO/A

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.



*[Handwritten signature in blue ink]*

**Artículo V.1.2.- ZONAS.**

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

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

- a) Zona Uso Industrial . (INA)
- b) Zona Espacios Libres. Jardines (JL)

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

**Artículo V.2.1.- DELIMITACIÓN Y CARACTERIZACIÓN.**

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**

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 P.G.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.

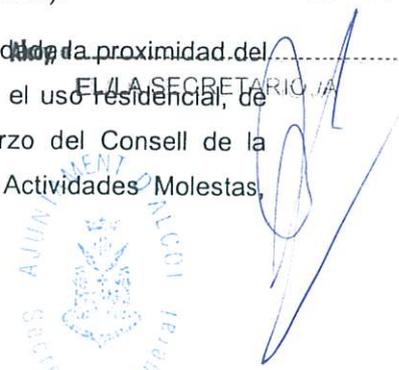
Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de .....

-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).*

30-01-04704-02-04

Las actividades que se admitan como usos en el polígono industrial, ~~de~~ <sup>de</sup> 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**

- 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 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.**

- 1 -La edificación, deberá retranquearse en línea de fachada un mínimo de 3 m. 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 únicamente podrán alcanzar los linderos, debiendo retranquearse 3 metros con respecto a la alineación exterior.

**Artículo V.2.5.- CONDICIONES DE OCUPACIÓN, ALTURA y EDIFICABILIDAD.**

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

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

30 -01- 04 / 04 -02- 04

2.- El índice de edificabilidad máxima construida por parcela neta resultante será de

Alcoy, a EL/LA SECRETARIO/A

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 15 metros y 2 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 menor 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 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.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de .....

30-01-04 / 04-02-04

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.

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria de fecha 30-01-04 704-02-04

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.

Alcoy, a .....  
EL/LA SECRETARIO/A

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/1, 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 (Decreto 2114/1961).

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

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.

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

30-01-04 / 04-02-04

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 porcada 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.

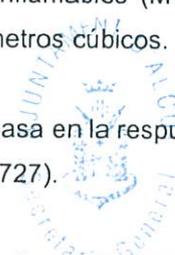
k) Disponer de sistema de alarma.

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de .....

30-01-04 / 04-02-04

Alcoy, a .....

EL/LA SECRETARIO/A



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

- 30-01-2022  
Alcoy, a \_\_\_\_\_  
EL/LA SECRETARIO/A
- 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 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**

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.

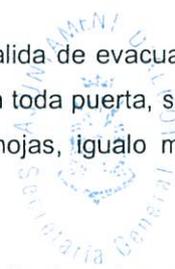
Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de .....

#### Artículo V.2.9.-CIRCULACION INTERIOR Y SALIDAS

30 -01- 04 / 04 -02- 04

- 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.

Alcoy, a .....  
EL LA SECRETARIO/A



#### 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.

#### Artículo 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 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.

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión de

30-01-04 / 04-02-04

Alcoy, a

EL SECRETARIO/A

### CAPITULO 3º CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ESPACIOS LIBRES

#### Artículo V.3.1.-DELIMITACION

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 37.175,85 m2 de suelo, repartido en 2 zonas, tal y como viene reflejado en el plano de zonificación.

#### Artículo V.3.2.- 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.3.3.-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.3.4.- 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.

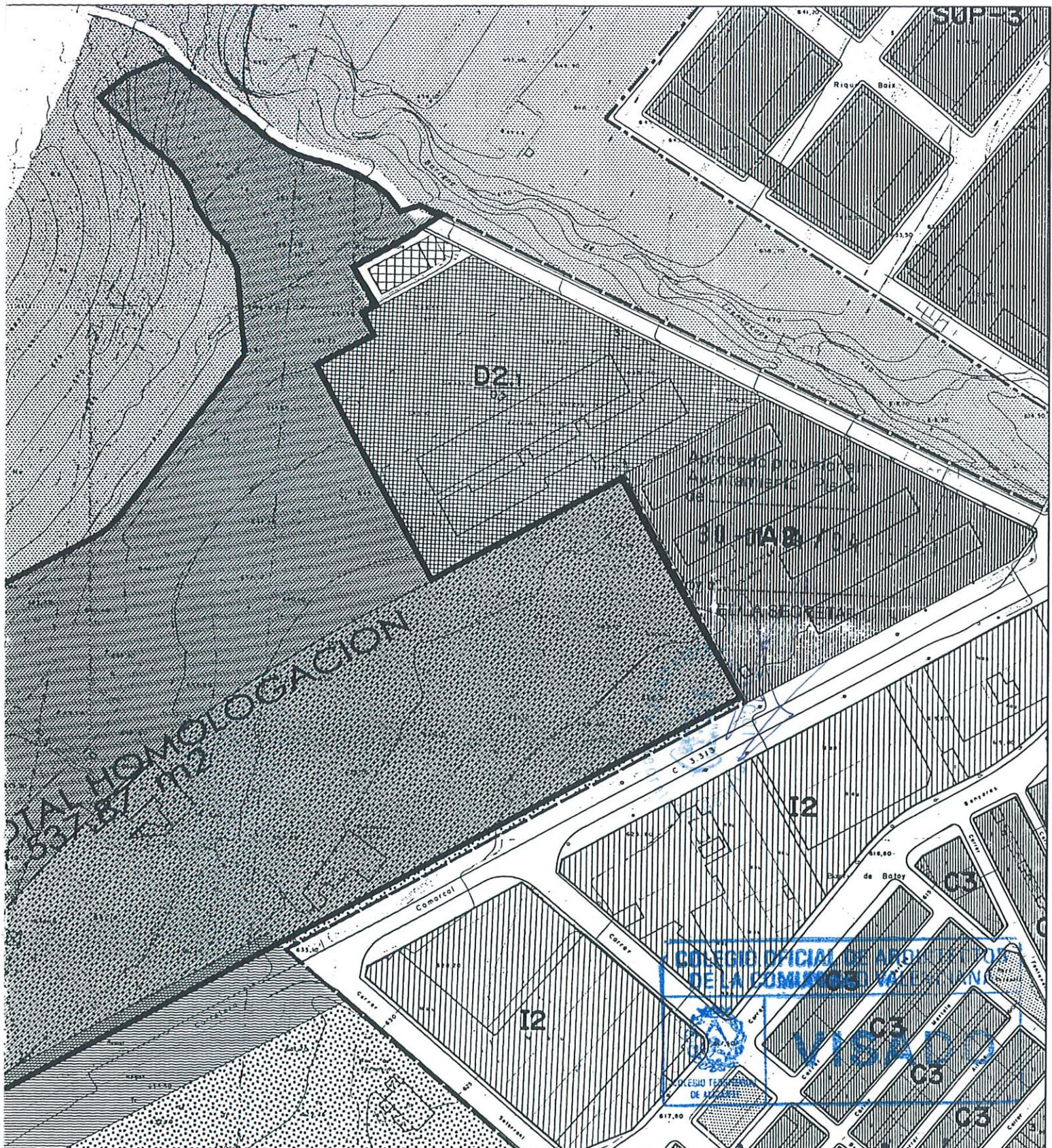
ALCOY ENERO DE 2004

El Arquitecto Redactor

Arquitectos:

Cheluca Sala Palau Mauro Matarredona Valor





PLAN PARCIAL INDUSTRIAL DE MEJORA  
 SITUACION: PARTIDA RIQUER ALTO. ALCOY  
 PROMOTOR: INMUEBLES EL SERPIS S.L.

*Cheluca Sala Palau*

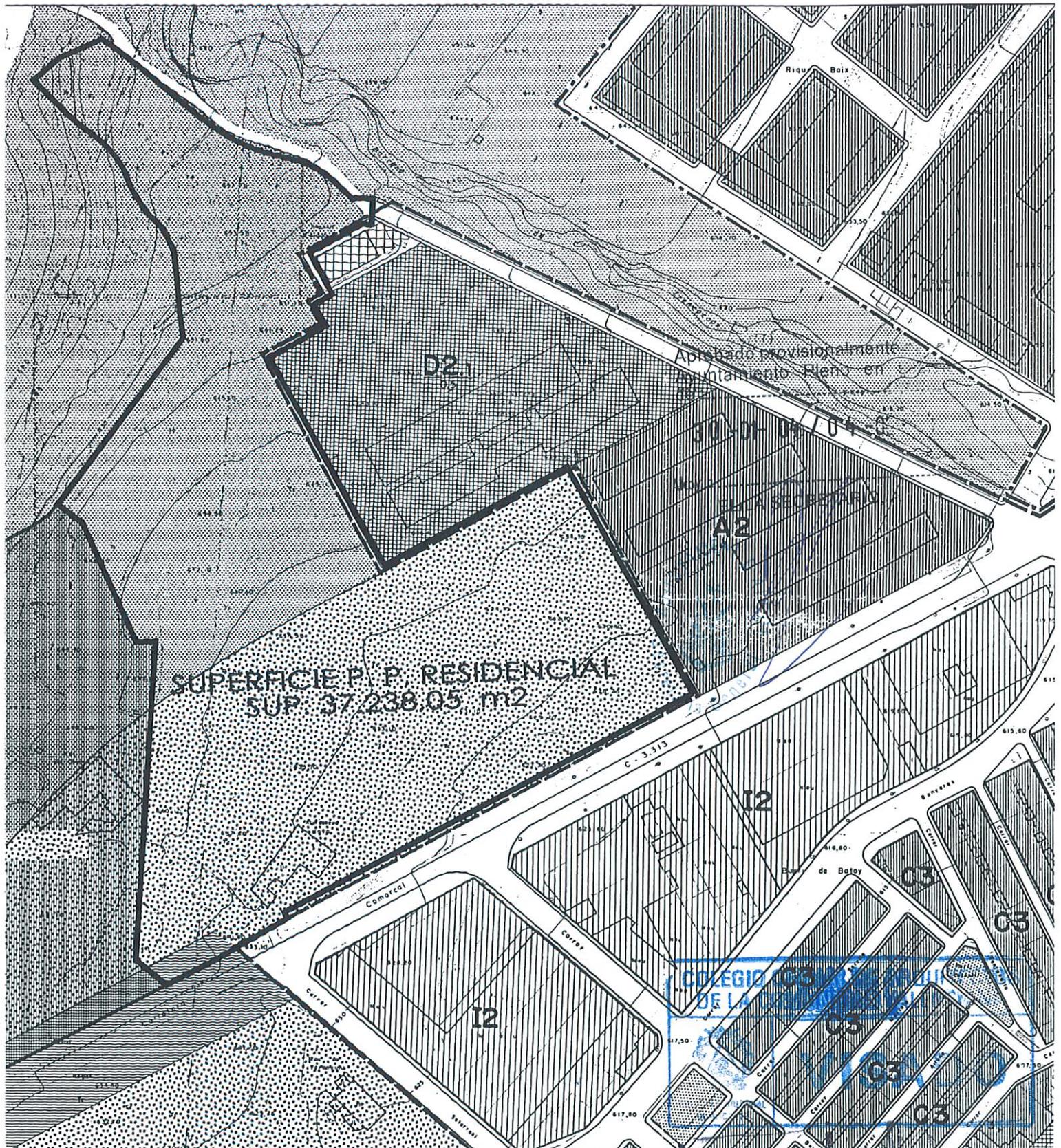
ARQUITECTOS: CHELUCA SALA PALAU / MAURO MATARREDONA

PLANOS DE INFORMACION.

ESCALA: 1/2000.

IN-1

PLANO: SITUACION de la Homologacion referida al PGOU



PLAN PARCIAL "INDUSTRIAL" DE MEJORA  
 SITUACIÓN: PARTIDA RIQUER ALTO. ALCOY  
 PROMOTOR: INMUEBLES EL SERPIS S.L.

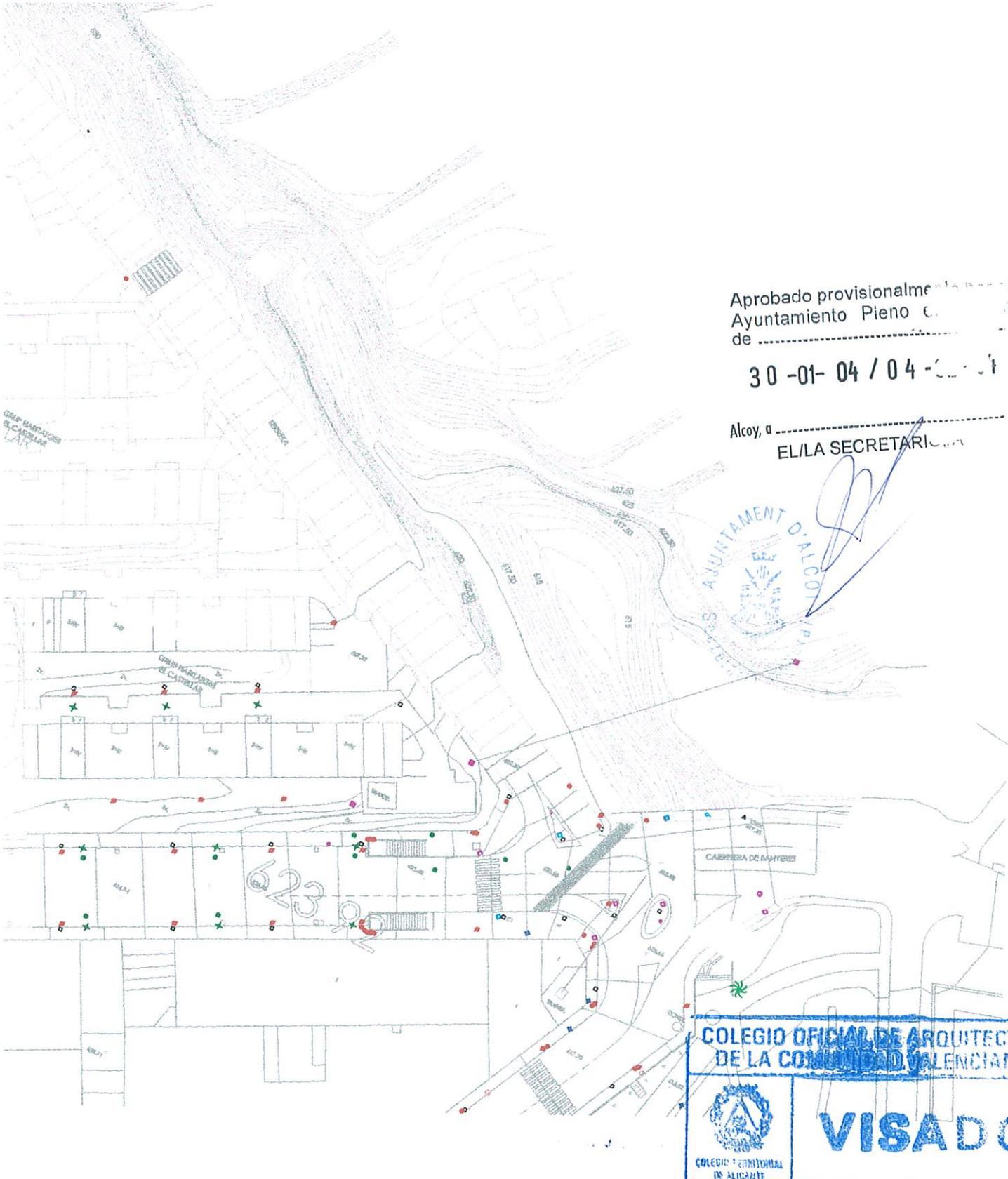
ARQUITECTOS: CHELUCA SALA PALAU / MAURO MATARREDONA

PLANOS DE INFORMACION.

ESCALA: 1/2000.

IN-2

PLANO: SITUACION del PP.industrial referida al PGOU



Aprobado provisionalmente  
 Ayuntamiento Pleno de Alcoy  
 de ...

30-01-04 / 04-02-04

Alcoy, a ...  
 EL/LA SECRETARIO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS  
 DE LA COMUNIDAD VALENCIANA  
**VISADO**  
 COLEGIO PROVINCIAL DE ALICANTE

**PLAN PARCIAL "INDUSTRIAL" DE MEJORA**  
**SITUACIÓN: PARTIDA RIQUER ALTO. ALCOY**  
**PROMOTOR: INMUEBLES EL SERPIS S.L.**

*Cheluca Sala Palau*

**ARQUITECTOS: CHELUCA SALA PALAU / MAURO MATARREDONA**

**PLANOS DE INFORMACION.**

**PLANO: Estructura de la Propiedad**

**ESCALA: 1/1000.**

2

IN-3



PLAN PARCIAL INDUSTRIAL DE MEJORA  
SITUACIÓN: PARTIDA RIQUER ALTO. ALCOY  
PROMOTOR: INMUEBLES EL SERPIS S.L.

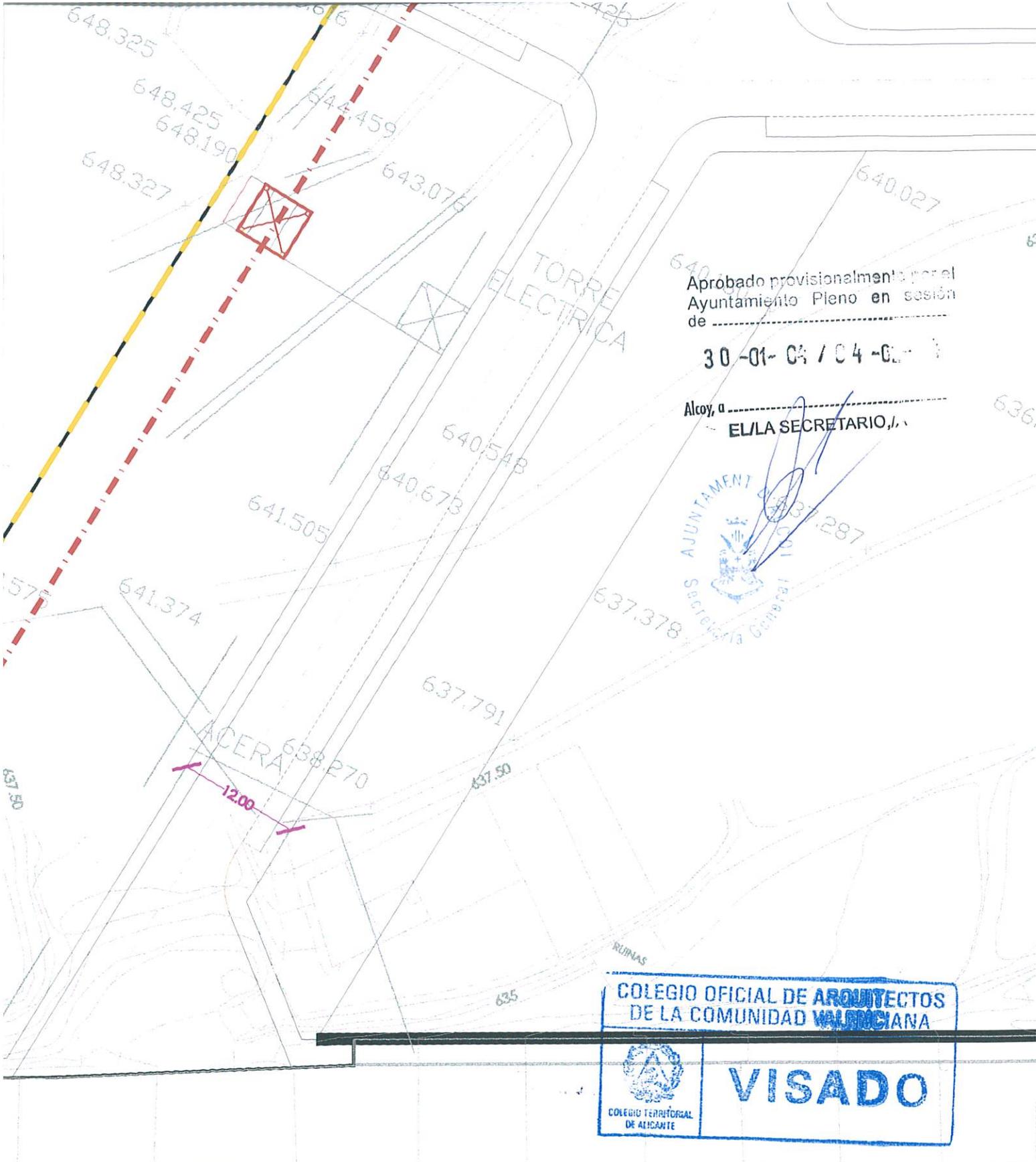
*Cheluca Sala Palau*

ARQUITECTOS: CHELUCA SALA PALAU / MAURO MATARREDONA  
PLANOS DE INFORMACION.

PLANO: USOS según el PORN de Mariola.

ESCALA: 1/2000.

IN-4



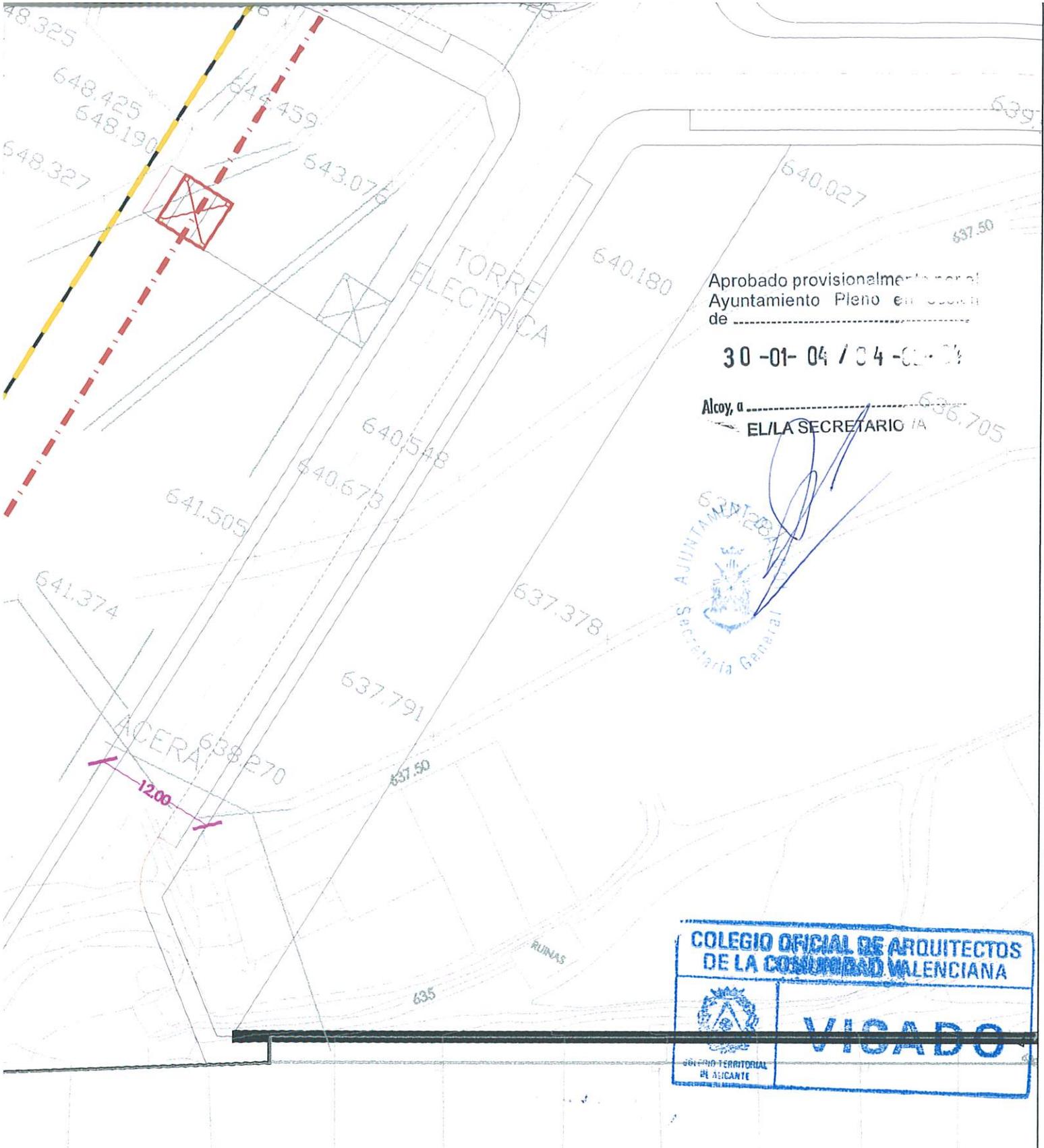
PLAN PARCIAL INDUSTRIAL DE MEJORA  
 SITUACION: PARTIDA Riquer Alto. Alcoy  
 PROMOTOR: INMUEBLES EL SERPIS S.L.

*ChelUCA Sala Palau*

ARQUITECTOS: CHELUCA SALA PALAU / MAURO MATARREDONA  
 PLANOS DE INFORMACION.  
 PLANO: Red Primaria (incluida en el sector) ESCALA: 1/1000.

IN-5





Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de .....

30-01-04 / 04-01-04

Alcoy, a ..... EL/LA SECRETARIO IA



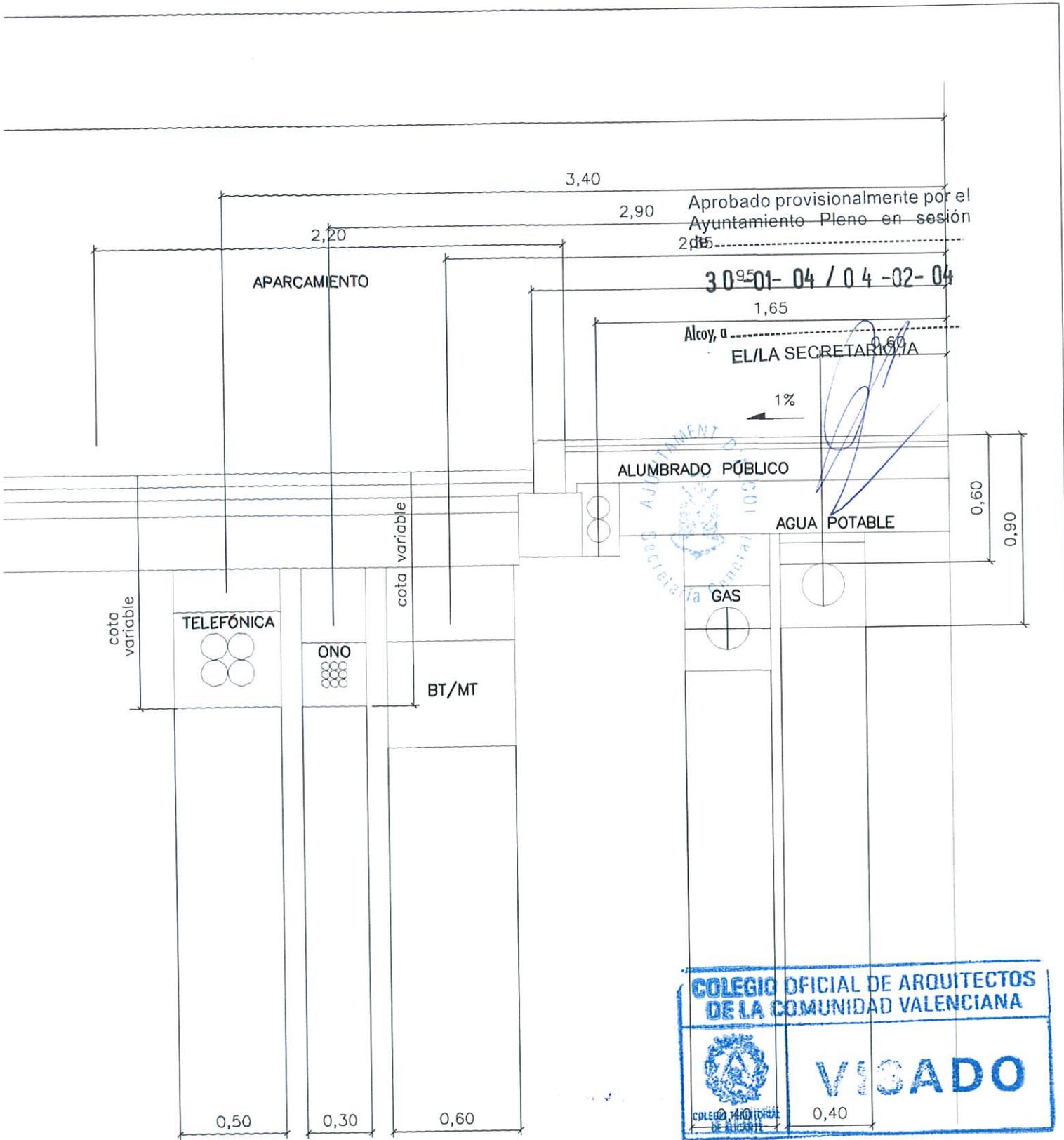
PLAN PARCIAL INDUSTRIAL DE MEJORA  
 SITUACIÓN: PARTIDA RIQUER ALTO. ALCOY  
 PROMOTOR: INMUEBLES EL SERPIS S.L.

*Cheluca Sala Palau*

ARQUITECTOS: CHELUCA SALA PALAU / MAURO MATARREDONA  
 PLANOS DE ORDENACION.  
 PLANO: Red Viaria.

ESCALA: 1/500.

OR-2



PLAN PARCIAL INDUSTRIAL DE MEJORA  
 SITUACIÓN: PARTIDA RIQUER ALTO. ALCOY  
 PROMOTOR: INMUEBLES EL SERPIS S.L.

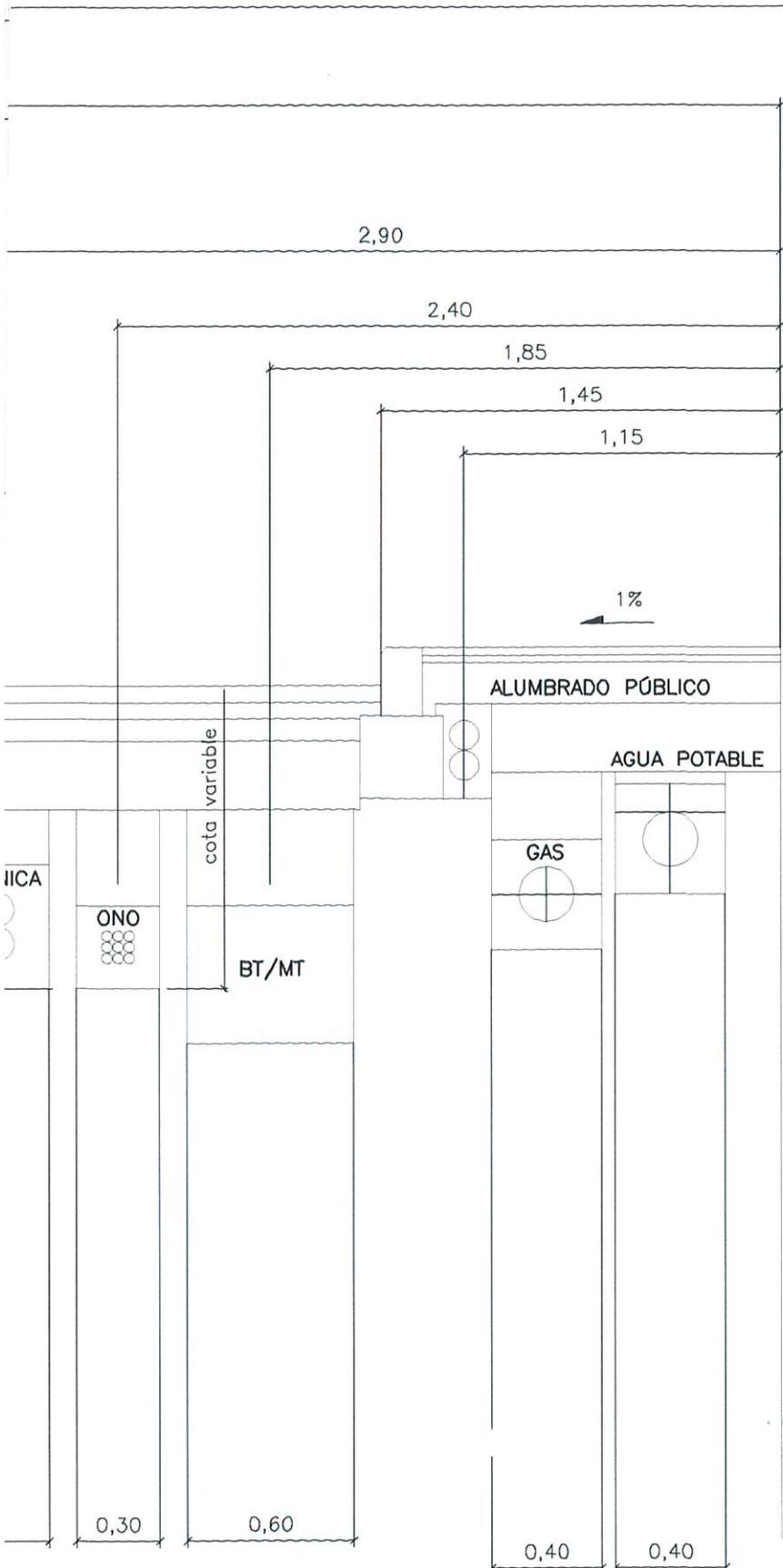
*Cheluca Sala Palau / Mauro Matarredona*

ARQUITECTOS: CHELUCA SALA PALAU / MAURO MATARREDONA

PLANO: SECCIÓN CALZADA DE 14m

ESCALA: 1/25

OR-3



Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de .....

30 -01- 04 / 04 -02- 04

Alcoy, a .....  
 EL/LA SECRETARIO/A

*[Handwritten signature]*



*[Handwritten signature]*

**PLAN PARCIAL INDUSTRIAL DE MEJORA**  
**SITUACIÓN: PARTIDA RIQUER ALTO. ALCOY**  
**PROMOTOR: INMUEBLES EL SERPIS S.L.**  
**ARQUITECTOS: CHELUCA SALA PALAU / MAURO MATARREDONA**  
**PLANO: SECCIÓN CALZADA DE 12m**

OR-4

ESCALA: 1/25