

HOMOLOGACIÓN SECTORIAL MODIFICATIVA DEL P.G.O.U. DE ALCOY

POLIGONO INDUSTRIAL "EL CLERIGO"

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de 6 SET. 2002
Alcoy, a 16 SET. 2002
EL SECRETARIO,



Equipo Redactor: CHELUCA SALA PALAU
MAURO MATARREDONA VALOR
JOSÉ ABAD PÉREZ

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento de Alcoi, en sesión
de 6 SET. 2002
Alcoi, a 16 SET. 2002
El Secretario,



MEMORIA

HOMOLOGACIÓN SECTORIAL DEL P.G.O.U. DE ALCOY

Aprobado provisionalmente por el
de
Alcoy, a
EL SECRETARIO,

8 SET. 2002

18 SET. 2002



MEMORIA

1.- ANTECEDENTES

De acuerdo con la Disposición Transitoria Primera 3.- de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Valenciana, en adelante L.R.A.U., se requiere la homologación previa del Sector. por cuanto el Plan Parcial cuya aprobación se pretende sobre este Sector modifica la calificación de suelo del Plan General de Ordenación Urbana de Alcoy.

Para la redacción del correspondiente documento de homologación deberá tenerse en cuenta la instrucción de Planeamiento 1/1996 sobre "HOMOLOGACIÓN DE PLANES DE URBANISMO A LA LEY 6/1994".

A la vista de los antecedentes descritos pasamos a describir y justificar el correspondiente documento de HOMOLOGACIÓN.

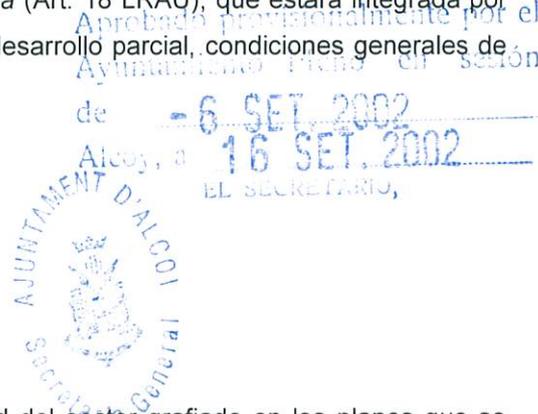
Además de lo anterior, hay que señalar que se ha solicitado Concierto Previo de la referida Homologación y Plan Parcial, con nº expediente del Servicio Territorial de Urbanismo **24/01**, habiéndose evacuado el tramite de concierto previo con fecha de 15 de Febrero de 2001.

2.- OBJETO DE LA HOMOLOGACIÓN

El objeto del presente trabajo no es otro que, en base a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera de la L.R.A.U., modificar la calificación de suelo establecida en el Plan General de Ordenación Urbana, calificando como suelo urbanizable suelos no urbanizables no sujetos a especial protección, con el objeto de realizar una Actuación Integrada compatible con la estructura urbanística del Plan General de acuerdo con el artículo 83 del Reglamento de Planeamiento de la Generalitat Valenciana, cumpliéndose los requisitos de éste, así como con la Instrucción de Planeamiento 1/1996 de 23 de enero sobre Homologación de los Planes de Urbanismo a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística. Igualmente en el artículo 54.2 B) de la L.R.A.U. se establece que son modificables mediante Planes Parciales de aprobación autonómica las determinaciones del artículo 17 B) la clasificación de suelo.

Con este fin se pretende separar los contenidos del Planeamiento vigente en dos niveles diferenciados:

- A) Determinaciones con carácter de *Ordenación Estructural*, que coincidirán con las descritas en el Art.17 de LRAU, y se ampliarán con nuevas reservas de suelo que se prevean para este sector, así como las condiciones particulares que señala el P.G.O.U. para este tipo de suelo (Art. 574), que 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 el PGOU.



3.- ÁMBITO DE LA HOMOLOGACIÓN

El ámbito de la homologación alcanza a la totalidad del sector grafiado en los planos que se adjuntan a la presente Homologación, situado en la Partida de Senbenet Alto del término municipal de Alcoy, y que denominaremos POLIGONO INDUSTRIAL “EL CLERIGO”.

Su superficie total es de 173.400 m² aproximadamente, se trata de una delimitación establecida de acuerdo con los criterios del artículo 20 de la L.R.A.U. y 17 del Reglamento de Planeamiento, completando la delimitación de Suelo Urbano existente, así como garantizando la conexión a la ordenación estructural de éste.

El sector a homologar tiene los siguientes Lindes:

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

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

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

Al Oeste: Suelo urbano Industrial existente.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA

Al amparo de lo prescrito en la Instrucción de Planeamiento 1/1.996 sobre homologación de Planes de urbanismo a la Ley 6/1994, nos hallamos ante una homologación modificativa, definida en el supuesto tercero del punto 4 de la Instrucción.

Siguiendo las directrices de aquella se introducen los oportunos cambios y modificaciones en el Planeamiento vigente con el fin de establecer una nueva ordenación estructural y pormenorizada del sector descrito anteriormente, modificando la calificación de suelo no urbanizable, con el fin de dotar al municipio de mayor superficie de suelo urbanizable de uso industrial.

Dichas determinaciones serán las que establecen los artículos 17 y 18 de la L.R.A.U., como ordenación estructural y pormenorizada.

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, entre el Ayuntamiento de Alcoy y varias empresas de la ciudad, se trató de encontrar una solución a la falta de espacio físico que presentan las actuales instalaciones de dichas empresas.

Tras estudiar las necesidades de todas ellas y la disponibilidad de suelos industriales en el Terminio 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 cada una de ellas por separado.

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 por vender aisladamente no reúnen las superficies demandadas individualmente por cada una de las empresas.

Las necesidades conjuntas se cifran en algo más de 140.000 m2 netos de suelo industrial, con estos datos de partida se propuso por ambas partes la posibilidad de ocupar el sector de suelo no urbanizable descrito anteriormente situado en la parte sur de la ciudad, puesto que además de contar con la superficie requerida, presentaba otras ventajas añadidas como:

- Fácil conexión con la carretera N-340 (situado a escasos 80 metros).
- Completar trama de suelo urbano industrial en la zona (este suelo une los polígono industriales de "La Beniata" y "Polígono Industrial Sur Santiago Payá").
- Coincide con la estrategia de crecimiento industrial prevista por el Ayuntamiento en la zona mencionada.

5.-HOMOLOGACIÓN PROPUESTA

Se tratará de proponer una HOMOLOGACION SECTORIAL Y MODIFICATIVA; Por tanto y en base a lo expuesto definiremos como:

5.1.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Constituirán la ordenación estructural, y sus modificaciones, según el artículo 17 de la L.R.A.U.:

- La clasificación del suelo como suelo urbanizable de uso industrial contenido en el Título 8 Normas Particulares en Suelo Urbanizable del Plan General de Ordenación Urbana.

- Delimitación del sector.

- Los estándares definidos en la sección D artículo 14 y 15 del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

- Artículo 14.- Establece que las cesiones serán del 40% de la superficie computable del sector para una reserva mínima de suelo dotacional público, incluyéndose dentro de este 40% el 10% de superficie de zonas verdes públicas y la superficie total de viales.

- En cuanto al artículo 15 promulga la reserva mínima de aparcamientos para los sectores industriales: 1 plaza en parcela privada por cada 150 m2 construidos. En suelo dotacional público 1 plaza por cada 300 m2 de suelo.

5.2.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Por exclusión de las anteriores constituirán la ordenación pormenorizada:

- La parcela mínima y número de plantas establecido en las condiciones de Plan Parcial.

- Las condiciones para la gestión y desarrollo establecidas en la L.R.A.U. y en el Reglamento de Planeamiento que la desarrolla.

- Las determinaciones propias de los Planes Parciales según lo dispuesto en el Art. 21 y 28 de la L.R.A.U. y 82 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

De acuerdo con la Orden de 29 de marzo de 1.996 del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueba la INSTRUCCIÓN DE PLANEAMIENTO 1/1996 de 23 de enero de 1996, sobre Homologación de planes de urbanismo a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, en el supuesto tercero del punto 9 se detallan a continuación las:

6.- DIRECTRICES DE LA EVOLUCIÓN URBANA Y SUS OBJETIVOS:

EXPRESIÓN DE LAS REDES PRIMARIA Y SECUNDARIA.

ORDENACION ESTRUCTURAL

--- Trazado de un Vial perimetral, de *Carácter Estructural*, que, partiendo del final de la calle Fila Navarros, recorrerá la parte Sur del Sector y enlazará con el vial de borde de suelo urbano que será el límite Norte del Sector. Debido a condiciones muy adversas de la topografía dicho vial no recorre todo el sector, aunque integra la Estructura de todo el Territorio Ordenado, según regula el Art. 17.2 LRAU. Por otra parte, vamos a considerar dicho vial que constituirá la Red Primaria, nos compute como elemento de la red secundaria a efectos del cumplimiento de los estándares mínimos con toda su superficie es decir al 100%, según se establece en el Art. 2 del Anexo del Reglamento.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

La red secundaria está constituida por todas las dotaciones públicas que prevé esta ordenación: Equipamientos, zonas verdes, espacios libres, y todas ellas interconectadas mediante la red viaria que configura una red unitaria, una malla continua que enlaza todas estas dotaciones públicas entre sí, como apunta el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Alcoy, a 16 SET. 2002
EL SECRETARIO,

7. CONDICIONES DE CONEXIÓN (SERVICIOS URBANÍSTICOS):

Las condiciones de conexión con cada una de las infraestructuras serán las siguientes:

-CONEXIÓN VIARIA: La conexión viaria con la ciudad se realizará a través del vial existente de borde de suelo urbano en la parte Norte del Sector,

-RED DE SANEAMIENTO: Conduciremos 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.

- 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.

-RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE:

Existe conducción de agua potable, con suficiente caudal y presión en la zona para abastecer a la zona prevista, que discurre por el vial de suelo urbano mencionado anteriormente. Las condiciones de conexión vendrán fijadas por los Servicios Técnicos Municipales.

-RESTO DE LOS SERVICIOS URBANÍSTICOS:

Las condiciones de conexión vendrán fijadas por las compañías suministradoras.

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.

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.

Aprobado por el Ayuntamiento de Alcoy, a
 -6 SET. 2002
 16 SET. 2002
 EL SECRETARIO,

8. MODIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES PARTICULARES EN EL ÁREA:

Suelo No Urbanizable de Protección de Bordes Urbanos.

El sector propuesto para Homologación, pertenecen según se ha señalado anteriormente a la categoría de S.N.U. de Protección de Bordes Urbanos, descrita en el Capítulo 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 rigen para suelo urbano, descritas en el Título 7, Capítulos 1 y 5 (Ordenanza Industrial), Sección 3, Art. 450 al 456. Dichas condiciones particulares, se describirán de manera detallada en la ordenación pormenorizada que recogerá el Plan Parcial del Sector propuesto.

9. FICHA DE PLANEAMIENTO:

SECTOR DE CARÁCTER INDUSTRIAL

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION

CUADRO RESUMEN DE PARAMETROS:		
Sup. Area de Reparto	Sup. Sector	
Superficie Computable Sector	173.357,58M2	100%
CESIONES:		
Zona Verde (JL)	36.964 M2	21,33%
Equipamientos (ID)	8.406 M2	4,85%
Red Viaria (RV)	23.973 M2	13,82%
Superficie neta Sector	104.015 m2sn	60,00%
Índice de Edificabilidad Neta	1,43m2t/m2sn	
Aprovechamiento Tipo	0,8580m2t/m2sb	
Edificabilidad Bruta	148.741,45 m2t	
Uso dominante	industrial	
Usos compatibles:(al servicio de la edificación industrial)	Servicio Automóvil Terciario, Oficinas, Comercio Plantas de Hormigones y asfaltos	

Usos Prohibidos
Topología edificatoria
Viaro mínimo

Plantas de Machaqueo de Aridos
Residencial
edificación aislada
10 metros, en zona sin aparcamiento
12 metros, con 1 banda de 2m. aparcamiento

CONDICIONES DE LA EDIFICACION: Según ordenanzas del Plan Parcial.

DESARROLLO PLANEAMIENTO: Plan Parcial Modificativo.

SISTEMA DE ACTUACION: Programa Desarrollo Actuación Integrada.

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento de Alcoy, en sesión
de **6 SET. 2002**
Alcoy, a **15 SET. 2002**

10. FICHA DE GESTION DEL SECTOR:

Se desarrollará como una Unidad de Ejecución única.

La zona se encuentra enclavada al sur del Casco Urbano de Alcoy y rodeada de zonas industriales que poseen todos los Servicios Urbanísticos a los que se podrán conectar los que se proyecten en el Plan Parcial a redactar, como complemento a este documento de Homologación.

Por el vial existente al Norte discurren colectores de saneamiento para aguas pluviales y residuales de promoción pública, ya ejecutados en la actualidad. Por este mismo vial se realizarán así mismo los restantes Servicios Urbanísticos como instalaciones de abastecimiento de agua potable, energía eléctrica y los diferentes pavimentos.

Los accesos a la CN-340 se realizan a través del vial Norte descrito y ya ejecutado, el cual se conecta con la nacional 340 a través de dos accesos al vial de servicio existente. Este vial Norte se prolonga hasta su conexión con el vial inferior del Polígono de la Beniata y se proyecta en la Actuación Integrada dentro de su Ordenación Estructural un vial al sur que prolongaría el existente a la parte superior del polígono de la Beniata mencionado.

La red primaria viaria, así como las dotaciones e infraestructuras y sus conexiones se especifican en el plano correspondiente que se acompaña.

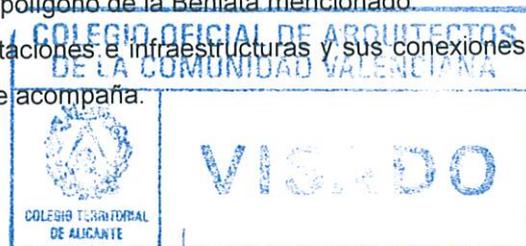
Alcoy, Agosto de 2.002

El Equipo redactor:

Cheluca Sala Palau

Mauro Matarredona Valor

José Abad Pérez.



PLAN PARCIAL DE MEJORA POLIGONO INDUSTRIAL 'EL CLERIGO' · ALCOY

Aprobado en sesión ordinaria por el
Ayuntamiento de Alcoy, el día
de 6 SET. 2002
Alcoy, a 16 SET. 2002
EL SECRETARIO,



Arquitectos Redactores:
CHELUCA SALA PALAU
MAURO MATARREDONA VALOR
JOSÉ ABAD PÉREZ

Aprobado proporcionalmente por el
Ayuntamiento de Alcoy, a 16 SET. 2002 sesión
EL SECRETARIO,



INDICE

Aprobado por el Ayuntamiento por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de 6 SET. 2002
Alcoy, a 16 SET. 2002
EL SECRETARIO,

DOCUMENTO Nº1: 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.

DOCUMENTO Nº 2: PLANOS

- 2.1. Planos de Información.
 - I.1. Estructura de la propiedad.
 - I.2. Topográfico.
- 2.2. Planos de Ordenación.
 - O.1. Relación con el entorno.
 - O.2. Zonificación.
 - O.3. Zonificación sobre topográfico.
 - O.4. Red viaria- alineaciones y rasantes.

DOCUMENTO Nº3. 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 PÚBLICA.
- Artículo I.7.- PATRIMONIALIZACIÓN.
- Artículo I.8. - DOCUMENTACION y GRADO DE VINCULACION.

Aprobado en sesión de 6 SET. 2002
Alcoy, a 16 SET. 2002
EL SECRETARIO,

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 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 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 en sesión plenaria por el
Ayuntamiento de Alcoy en sesión
de 6 SET 2002
Alcoy, a 16 SET 2002
EL SECRETARIO,



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

La reforma pretendida, consiste en la clasificación de unos terrenos actualmente pertenecientes al suelo No Urbanizable de borde urbano, para completar un sector eminentemente industrial del casco urbano de Alcoy.

Esta reforma está delimitada al Norte por la banda industrial derecha de la CN 340 que forma parte del Polígono de la Beniata. Al Este se delimita por el propio polígono y se conecta a sus dos calles principales Filá Verd y Fila Navarros, al Sur se enclavará el Plan Especial para la Central de vertidos sólidos y al Oeste se encuentra enclavado el Polígono industrial de Sembenet.

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 inadmisibles cuando ello se oponga a las Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.

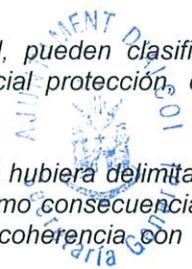
3º. Se debe asegurar el suplemento de dotaciones de la Red Primaria que exija la ampliación del suelo urbanizable y su debida integración en la estructura urbanística del Plan.

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 permite enlazar con el suelo urbano industrial existente en el Polígono de Sembenet, el cual a su vez enlaza con el Polígono industrial Sur "Santiago Paya" de reciente creación. Por tanto con la ordenación propuesta conseguimos unir los tres polígonos existentes a través del 4º polígono que creamos y que hemos denominado "El Clérigo". Y por tanto se demuestra

Aprobado por el Ayuntamiento de Alcoy, a 16 SET. 2002
EL SECRETARIO,



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 amplia franja industrial existente aportando nuevo suelo industrial y además creando un frente homogéneo frente al suelo No urbanizable restante, situación que en la actualidad no se daba.

Al punto 3º). Al prolongar la calle Filá Navarros perteneciente al polígono industrial de la Beniata, a la cual le damos el carácter de *red primaria o estructural*, pues va a cumplir la función de estructurar el territorio de manera que posibilita la conexión del polígono de la Beniata con el nuevo polígono del Clérigo y a su vez su conexión con el vial existente de borde de suelo urbano paralelo a la N-340.

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 proyecto 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.

Justificación y cumplimiento del Art. 85:

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 prolongación de la calle Filá Navarros, permitiendo de esta manera comunicar con un vial de carácter estructural un polígono industrial existente, con otro de nueva creación. Por otro lado, dicho polígono de nueva creación, nos enlaza con el suelo industrial ya existente, mejorando la función del vial perimetral en suelo urbano que discurre por la parte Norte de este sector, por tanto la ordenación consigue la mejora no ya solo del propio sector (por aportar más suelo de uso industrial) sino que además mejora la comunicación entre los polígonos ya existentes, mediante la ampliación de la red viaria estructural.

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

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Alcoy, a 16 SET. 2002
de 16 SET. 2002
EL SECRETARIO,



1.2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

1.2.1.- CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRENO

SITUACIÓN Y DELIMITACION.

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

Delimitado al NORTE por un vial de borde del Suelo Urbano del Plan General, y por tierras de de Dña. Camila Cantó Llopis y otros al ESTE por el Polígono Industrial de la Beniata, y con tierras de D. Pascual Vilaplana Gisbert y herederos de D. Juan Vilaplana y de D. Joaquin Gisbert. Al SUR por tierras de Dña Amalia Pérez Pascual y otros y al OESTE vial de un nuevo Sector Industrial, y tierras de Dña Consuelo Soler

El terreno tiene una superficie de aproximadamente 173.358 m², de forma sensiblemente trapezoidal, grafiado en los planos de Información

TOPOGRAFÍA.

Los terrenos son escarpados en la dirección Este-Oeste, existiendo un desnivel entre el extremo Este y el Oeste del Sector de mas de 40 metros, y en la dirección Norte-Sur la pendiente es más suave alrededor de 20 metros que es donde se pueden enclavar las actuaciones industriales para el que se propone, el Plan parcial.

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:

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

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

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

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

Siembra de especies herbáceas (gramíneas y leguminosas) y, en menor medida, arbustivas, con el objeto de revegetar el talud. Esta revegetación tendrá una doble función:

disminuir su erosionabilidad e integrarlo paisajísticamente. Las especies a sembrar, entre otras, serán:

- *Brachipodium retussum* (Listó)
- *Genista scorpius* (Aliaga)
- *Medicago sativa* (Alfalfa)
- *Stipa tenacissima* (esparto).

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

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

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

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

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

Medidas correctoras frente a los impactos producidos sobre la hidrología.

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

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

Se tomarán las siguientes precauciones:

- Se utilizará como provisión de aceites y combustibles y aceites cualquiera de las estaciones de servicio situadas cerca del área del proyecto, limitándose la presencia de materiales peligrosos en la zona de obras.
- Limitar al máximo el almacenamiento de aceites y combustibles, realizándose en depósitos con una estanqueidad del 100%.
- Los restos producidos no podrán utilizarse como material de relleno. El vertido de cualquier tipo de líquido quedará prohibido, y se deberá disponer de depósitos para dejar los restos de obra.
- Se deberá disponer durante la construcción de una cantidad de materiales absorbente en concordancia a la cantidad de aceites minerales que permanezcan en la obra.
- El emplazamiento donde se prepara el asfalto, en el caso de que se instalase una planta de asfalto, estará garantizado para asegurar su estanqueidad, y anteriormente a su desmantelamiento, las aguas residuales se conducirán a una balsa de decantación.
- No se almacenarán materiales en lugares cercanos a los cursos de agua o a cauces con avenida de tipo torrencial, especialmente aceites, hidrocarburos, etc.
- Quedará prohibido el vertido de restos de obra en los cauces.
- Se definirán con precisión los desagües para aguas pluviales.

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Alcoy, en sesión de - 6 SET. 2002
Alcoy, a 16 SET. 2002



- En resumen: precaución con el manejo de residuos, prohibición de su reutilización como material de relleno y prohibición de vertido.

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

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

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

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

Medidas correctoras frente a los impactos producidos por los residuos.

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

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

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

Medidas correctoras contra los impactos producidos por la contaminación industrial.

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

Por ello, corresponde al Ayuntamiento de Alcoy, mediante las medidas correctoras previstas en la concesión de la licencia de actividad de cada industria de manera individual, el asegurar que los residuos tanto sólidos como líquidos y gaseosos no sobrepasan la legislación vigente en cada momento, tanto por su volumen como características.

No obstante, las actividades que se admitan como usos en el polígono industrial, dada la proximidad del casco urbano deberán tener un grado de intensidad compatible con el uso residencial, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 54/1990, de 26 de marzo del Consell de la Generalitat

Valenciana por el que se aprueba el Nomenclator de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

Así mismo se tendrán en cuenta los siguientes condicionantes, recogidos en la Declaración de Impacto Ambiental.:

Se aplicarán medidas de integración paisajística en la totalidad de los taludes y terraplenes residuales tanto de las obras de urbanización como de los resultantes del acondicionamiento del terreno para la instalación de cada una de las industrias, de acuerdo con los siguientes criterios:

La siembra de gramíneas y leguminosas se realizará en el 100 % de la superficie de los taludes y terraplenes residuales, sustituyendo la aliaga (*Genista scorpius*) por otra especie que presente un menor grado de inflamabilidad.

La plantación de especies arbustivas y arbóreas se efectuará, no solo en los aterrazamientos de los desmontes sino en la totalidad de los taludes y terraplenes de forma que se alcance una superficie mínima de suelo cubierto del 50%.

Se ampliará la variedad de especies arbustivas y arbóreas con otra presentes en el entorno como el aladierno (*Rhamnus alaternus*) y la carrasca (*Quercus ilex* subsp. *rotundifolia*) Dada la elevada erosionabilidad del suelo de la zona, cuando la altura de los taludes y/o terraplenes sobrepase los 2,5 m. de altura o los 45 Q de inclinación se reforzarán las plantaciones con la aplicación de mallas antierosión volumétricas, georedes o cualquier otro sistema que resguarde el suelo de la erosión hídrica y permita el arraigo y desarrollo de la vegetación implantada.

El programa de vigilancia ambiental incluirá la comprobación de la eficacia del tratamiento de taludes al menos durante los dos años siguientes a las labores de restauración reponiendo las marras y aplicando riegos de mantenimiento con la frecuencia necesaria para paliar, en su caso la deficiencia de precipitaciones. Los materiales sobrantes de la excavación no reutilizados para la remodelación del terreno serán obligatoriamente transportados a un vertedero de inertes legalizado.

Las medidas correctoras especificadas en los puntos anteriores se incluirán en los correspondientes documentos 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 semiplantación de olivar de poco aprovechamiento, calificado por el Plan General como Suelo No Urbanizable.

Existen unas edificaciones de antigua construcción dedicadas a viviendas unifamiliares aisladas, en estado regular de conservación.

La propiedad del suelo está bien delimitada, y poco dividida, existiendo tres propietarios mayoritarios, que abarcan más del 90% del suelo

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 Norte en construcción que estará dotada de todos los Servicios Urbanísticos Legales y a la que se deberá conectar la Red de Servicios que se proyecta para este Plan Parcial. A la que este considerará como ORDENACION ESTRUCTURAL.

En el polígono industrial La Beniata, existen en la actualidad los Viales propios del polígono que son Filà Vert al Norte y Filà Navarros al sur. Viales a los que se conectará la ORDENACION PORMENORIZADA del Plan Parcial

1.2.3.2. SERVICIOS.

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

1.2.3.3 DOTACIONES.

En la proximidad de estos Terrenos existe, en Polideportivo Municipal Francisco Vitoria y el Cementerio Municipal, por lo que éstas de acuerdo con el Artículo 22.2 de la L.R.A.U., podrían suplir las deficiencias de dotaciones del Plan Parcial que se pretende.

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento de Alcoy en sesión
de 6 SET. 2002
Alcoy, 16 SET. 2002
LL. SECRETARIA



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 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. Y el Art. 14 del Anexo del Reglamento de Planeamiento, si bien se podría plantear una disminución de éstas de acuerdo con lo referido en el punto 1.2.3.3 anterior, respecto de la dotación de equipamientos.

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento de Alcoy
de 16 SET. 2002
Alcoy, a 16 SET. 2002
EL SECRETARIO,



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.

Se diseñan dos (2) zonas verdes con superficies respectivas de 4.102 m² y 32.862 m² que cumplen los estándares de la L.R.A.U. y del RPCV Art.34, una, forma parte de la zona dedicada a Dotaciones, y otra aprovechando un talud del terreno que conecta por el oeste con la Delimitación de Suelo Urbano del P.G.O.U.

La reserva de aparcamientos a que se refiere el Art. 15.2 del Anexo de Reglamento de Planeamiento, se cumple, puesto que si consideramos aproximadamente 148.000 m² techo, estamos obligados a ubicar en parcela privada 1 plaza /150 m² techo, y el 50% de esa cantidad en suelo dotacional publico, vemos pues:

148.000 m²/150 m²=986 plazas en parcelas privadas, estas plazas se ubicarían en las zonas no ocupadas por las edificaciones puesto que tenemos una ocupación máxima del 75%.

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

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

1. Completar la ordenación urbanística de la zona Sur del Casco Urbano como modo de encauzar los intereses públicos y privados de crear suelo, conseguir dotaciones, completar el polígono Industrial de la Beniata, conectándolo con el de SenBenet, 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 6 SET. 2002
 Alcoy, a 16 SET. 2002
 EL SECRETARIO

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,*

d) *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.*

c) *Plantas de machaqueo de áridos, y plantas de hormigones y asfaltos, en situaciones 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:

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:

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=173.357,58 m2

Hemos establecido dentro del Sector una superficie de Red Primaria destinada a Viario de: **Rp=10.899 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=173.357,58 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%(mínimo) sobre la superficie computable del Sector:

Así pues será:

Scomputable=Sbruta=173.357,58 m2.

0.4 x Sbruta= 0.4 x 173.357,58 m2=**69.343 m2 CESIONES**

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

Rp=.....10.899 m2.

Rs=69.343 m2-10.899 m2 = 58.444 m2.

TOTAL CESIONES:.....69.343 M2

Según ordenación tenemos el siguiente desglose:

Red Viaria: (RV):..... 10.899,00 m2. de Red Primaria.

Red Viaria: (RV):..... 13.074,00 m2 de Red Secundaria.

Zonas Verdes:(JL):.....36.964,00 m2. de Red Secundaria.

Equipamientos:(ID):.....8.406,00 m2 de Red Secundaria.

TOTAL CESIONES: 69.343,00 M2

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

Suelo neto(INA)=173.357,58 m2-69.343 m2=**104.015 m2**

Como el índice de edificabilidad neta es:

IEN=1.43 m2t/m2s.

El Aprovechamiento Objetivo será:

Aobj= 104.015 m2s X 1.43m2t/m2s =148.740,81 m2t.

Y el Atipo=(Aprovechamiento tipo)=148.741,45 m2t/173.357,58m2s=**0.8580m2t/m2s**

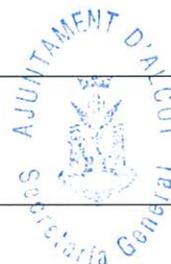
2.- La altura máxima de cornisa sobre rasante será de dos plantas, y 14 mts. Por encima de ésta se admitirán únicamente chimeneas, pendientes de cubiertas con un ángulo máximo de 30º y demás elementos necesarios para el funcionamiento de la actividad industrial a desarrollar.

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.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de **- 6 SET. 2002**
Alcoy, a **16 SET. 2002**
EL SECRETARIO,





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,

1.3.3.5. SERVICIOS URBANOS.

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 gas.

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

Los servicios urbanos cumplirán lo estipulado en el CAPITULO 5 del TITULO 5 "NORMAS PARA LAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS" de las Ordenanzas Municipales, 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.

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

prescindiese 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

Ayuntamiento de Alcoy, en sesión
 - 6 SET. 2002
 Alcoy, a 16 SET. 2002
 EL SECRETARIO,

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.

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 m2 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.

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
- 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

Ap. Ayuntamiento Alcoy en sesión de -6 SET. 2002
Alcoy, a 16 SET. 2002
EL SECRETARIO,

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 m³/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.

Aprobado por el Ayuntamiento de Alcoy en sesión de 16 SET. 2002
Alcoy, a 16 SET. 2002
SECRETARIO,

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

Artículo 252.- Edificios

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.

Artículo 254.- Dimensionado de las redes

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

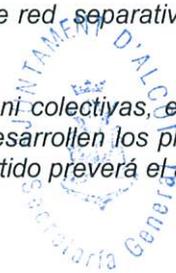
2.- El caudal máximo de agua de lluvia considerado para el cálculo será igual al de un período de retorno de 10 años.

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.

Ayuntamiento de Alcoy, a 6 SET. 2002
16 SET. 2002
EL SECRETARIO,



- 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.

- 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.

- 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.

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de 6 SET, 2002
Alcoy, a 16 SET, 2002
EL SECRETARIO,

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

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.

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 por el Ayuntamiento de Alcoy en sesión de 16 SET. 2002
Alcoy, a 16 SET. 2002



SECCIÓN : 7.- Condiciones del servicio de alumbrado público

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
RED PRINCIPAL:		
Calzada	25 lux	0,33
Aceras	10 lux	0,25
RED COMPLEMEN. Y LOCAL:		
Calzada	20 lux	0,33
Aceras	10 lux	0,25
ÁREAS:		
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 de Alcoy en sesión
de - 6 SET, 2002
Alcoy, a 16 SET, 2002
EL SECRETARIO,

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 mm² 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 mm² 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.

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.

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.

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de 16 SET. 2002
Alcoy, a 16 SET. 2002
EL SECRETARIO,



1.3.4.- ANEXO: CUADROS RESUMEN.
FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION

CUADRO RESUMEN DE PARAMETROS:		
Sup. Area de Reparto		Sup. Sector
Superficie Computable Sector		173.357,58 M2 100%
CESIONES:		
Zona Verde (JL)		36.964 M2 21,32%
Equipamientos (ID)		8.406 M2 4,85%
Red Viaria (RV)		23.973 M2 13,83%
Superficie neta Sector	104.015 m2sn	60,00%
Indice de Edificabilidad Neta	1,43m2t/m2sn	
Aprovechamiento tipo	0,8580m2t/m2sb	
Edificabilidad Bruta	148.741,45 m2t	
Uso dominante	industrial	
Usos compatibles: (al servicio de la edificación industrial)	Servicio Automóvil Terciario, Oficinas, Comercio Plantas de Hormigones y asfaltos Plantas de Machaqueo de Aridos	
Usos Prohibidos	Residencial	
Topología edificatoria	edificación aislada	
Viario mínimo	10 metros, en zona sin aparcamiento 12 metros, con 1 banda de 2m. aparcamiento	

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de -6 SET. 2002
Alcoy, a 16 SET. 2002
EL SECRETARIO,

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

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.

Alcoy, Agosto de 2.002.

El Equipo Redactor:

Cheluca Sala Palau

Mauro Matarredona Valor

José Abad Pérez



Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de - 6 SET. 2002

Alcoy, a 16 SET. 2002
EL SECRETARIO,



Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento de Alcoy, en sesión
de - 6 SET. 2002
Alcoy, a 16 SET. 2002
El Secretario,

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 Clerigo" 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 "El Clerigo" 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. La publicación de la aprobación definitiva excusa su notificación individualizada.

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

Artículo I.7.- PATRIMONIALIZACIÓN

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 I.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 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.

Ayuntamiento Provisional de Alcoy, 8 SET. 2002
16 SET. 2002
EL SECRETARIO,

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 INDUSTRIAL

1.1.-Suelo Industrial aislado (INA)

Uso característico: Industrial.

2. - DOTACIONAL PUBLICO:

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

Uso característico: Equipamiento.

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

2.2.- Jardines (JL)

Uso característico: Zonas Verdes de tipo extensivo.

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

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



Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de - 6 SET. 2002
Alcoy, a 16 SET. 2002
EL SECRETARIO,

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

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.

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de - 6 SET. 2002
Alcoy, a 16 SET. 2002
EL SECRETARIO,

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.
- 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.

Aprubado provisionalmente por el
Ajuntament d'Alcoy en sesión
de - 6 SET. 2002
Alcoy, a 16 SET. 2002
EL SECRETARIO,

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

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

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

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

3.- La edificabilidad puede expresarse como:

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

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

Artículo III.3.- SUPERFICIES EDIFICADAS

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.

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 6 SET. 2002 Alcoy, a 16 SET. 2002
EL SECRETARIO,

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

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 de Alcoy, en sesión
de ... - 6 SET. 2002
Alcoy, a 16 SET. 2002

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.

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 148.000 m2 techo, estamos obligados a ubicar en parcela privada 1 plaza /150 m2 techo, y el 50% de esa cantidad en suelo dotacional publico, vemos pues:

148.000 m²/150 m²=986 plazas en parcelas privadas, estas plazas se ubicarían en las zonas no ocupadas por las edificaciones puesto que tenemos una ocupación máxima del 75%.

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

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de 15 SET. 2002
Alcoy, a 15 SET. 2002
EL SECRETARIO,

TITULO IV. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 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 .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.

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento de Alcoy, el día 15n
de - 6 SET. 2002
Alcoy, a 16 SET. 2002
El Secretario,



Será de aplicación:

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

Artículo IV.3.- USO DOTACIONAL

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

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

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

- 1) Educativo Cultural (**ED**). museos, bibliotecas, teatros, etc. y Centros de enseñanzas de todos los tipos y niveles.
- 2) Deportivo Recreativo (**RD**). campos de deportes e Instalaciones cubiertas.
- 3) Asistencial (**TD**) . consultorios, centros de salud.
- 4) Infraestructura-Servicio Urbano (**ID**).

- 5) Administrativo-Institucional (**AD**). oficinas y dependencias municipales o de otros organismos públicos.
- 6) Jardines (**JL**). Zonas verdes.

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

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento de Alcoy, en sesión
de **- 6 SET. 2002**
Alcoy, a **16 SET. 2002**
EL SECRETARIO,



TITULO V. ORDENANZAS DE ZONAS.

CAPITULO 1º. DISPOSICIONES PRELIMNARES

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

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

Artículo V.1.2.- ZONAS.

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

- a) Zona Uso Industrial . (**INA**)
- b) Zona Equipamientos: Infraestructura-Servicio Urbano. (**ID**)
- c) Zona Espacios Libres. Jardines (**JL**)

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

Artículo V.2.1.- DELIMITACIÓN Y CARACTERIZACIÓN.

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.

El presente documento es aprobado por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de - 6 SET. 2002
Alcoy, a 16 SET. 2002
EL SECRETARIO,

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.

-Usos Prohibidos: Los no descritos.

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

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

Artículo V.2.3.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN

- 1.- Dentro de las zonas de uso industrial la parcela mínima tendrá una superficie mínima de 1.000 m², 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 segregarse 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 podrán alcanzar los linderos y la alineación exterior.

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 6 SET. 2002
Alcoy, a 16 SET. 2002
EL SECRETARIO,

Artículo V.2.5.- CONDICIONES DE OCUPACIÓN, ALTURA y EDIFICABILIDAD.

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

2.- El índice de edificabilidad máxima construida por parcela neta resultante será de 1,43 m²/m² 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 de cornisa en metros de la edificación depende de los elementos necesarios para el funcionamiento de la actividad industrial a desarrollar, se admite para la zona de uso industrial que dicha altura máxima sea de 14 metros y 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 menos que la permitida.

Artículo V.2.6.-CONDICIONES HIGIÉNICAS

1.- Emisiones Gaseosas.

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

2.- Aguas Residuales.

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

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

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

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

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

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

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

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

H) Gases o vapores: El contenido en gases o vapores nocivos o tóxicos (tales como los citados en el Anexo nº2 del Reglamento de Actividades molestas. insalubres., nocivas y peligrosas de 30 de Noviembre de 1961), debe limitarse en la atmósfera de todos los puntos de la red, donde trabaje o pueda trabajar el personal de Saneamiento, a los valores máximos señalados en el citado Anexo nº 2 .

- Dióxidos de azufre: 5 partes por millón.
- Monóxido de carbono: 100 partes por millón.
- Cloro: 1 parte por millón.
- Sulfuro de hidrógeno: 20 partes por millón
- Cianuro de nitrógeno: 10 partes por millón.

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento de Alcoy, en sesión
de 6 SET. 2002
Alcoy, a 16 SET. 2002
EL SECRETARIO,

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

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

J) La D.B.O. (Demanda bioquímica de oxígeno) en Mg/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 ajustarán a lo indicado en el Art.221 de las Ordenanzas del Plan General de Alcoy.

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

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

Aprueba excepcionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de - 6 SET. 2002
Alcoy, a 16 SET. 2002
EL SECRETARIO,

Artículo V 2.7.- CONDICIONES DE SEGURIDAD. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

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

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

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

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

a) De riesgo alto:

-Las que dispongan de zona de almacén con más de cien (100) metros cúbicos de productos cuyo grado de combustibilidad sea considerada como inflamabilidad media (M3) o altamente Inflamable (M4). Siendo susceptibles de explosión o portadores de ignición por emanación de gases, radiaciones o efectos similares, tanto por 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) mega calorías por metro cuadrado.

Apr. habido provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de -6 SET, 2002
Alcoy, a 16 SET, 2002
EL SECRETARIO,

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) mega calorías 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:

- Disponer de sistemas automáticos de extinción de incendios, con producto extintor adecuado a la naturaleza de los combustibles.
- Disponer de alumbrado de emergencia y señalización en todo local de superficie útil igualo superior a ciento cincuenta (150) metros cuadrados.
- La iluminación únicamente se admitirá natural o eléctrica de seguridad.
- Se prohíbe la existencia de cualquier elemento capaz de producir llama, chispa o incandescencia, o ser portador de cualquiera de ellas.
- Debe figurar la prohibición de fumar en todo el local.
- Disponer en todos los locales de sistema de evacuación natural de humos, con superficies de hueco en proporción de un (1) metro cuadrado por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie o fracción.
- 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.
- Se dispondrá de recipientes metálicos con sistema de cierre automático para guarda de residuos de los productos inflamables, combustibles o capaces de combustión espontánea.
- 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.

Aprobada provisionalmente por el
Ayuntamiento de Alcoy, en sesión
de - 6 SET. 2002
Alcoy, a 16 SET. 2002
EL SECRETARIO,

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

a) Disponer de sistema de detección de incendios dotado de transmisión de alarma.

b) Disponer de alumbrado de emergencia y señalización en aquellos de superficie total igualo superior a quinientos (500) metros cuadrados.

c) Debe figurar la prohibición de fumar en las zonas donde se manipule en proceso o almacén productos combustibles o inflamables.

d) Disponer de sistema de evacuación natural de humos cuando se sitúen bajo rasante. La superficie de hueco de ventilación será como mínimo en proporción de medio (0,5) metro cuadrado por cada ciento cincuenta (150) metros cuadrados o por cada doscientos cincuenta (250) metros cúbicos.

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

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

7.- Cuando en las zonas de proceso propio de la industria se manipulen productos cuyo grado de combustibilidad sea considerada como combustible no inflamable (M1) o superior, en cantidades tales que supongan cien (100) mega calorías 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.

Artículo V.2.9.-CIRCULACION INTERIOR Y SALIDAS

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

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

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

Artículo V.2.10.- ORDENACION DE LA CARGA y DESCARGA

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

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

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 6 SET. 2002
Alcoy, a 16 SET. 2002
EL SECRETARIO,

CAPITULO 3º 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 5.043,60 m²., distribuida en uno o varios volúmenes pudiendo adoptar libertad compositiva,
- El índice de edificabilidad construida máxima es de 0.60 m²/m².
- La altura de cornisa máxima de la edificación expresada en número de plantas y metros será de PB y 5 metros. No se impone ninguna altura mínima de planta baja.

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

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento de Alcoy, a
de 16 SET. 2002
Alcoy, a 16 SET. 2002
EL SECRETARIO,

CAPITULO 4º CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ESPACIOS LIBRES

Artículo V.4.1.-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 36.964 m² 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. *discurren por las zonas verdes del sector.*

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, Julio de 2.002.

El Equipo Redactor:

Cheluca Sala Palau

Mauro Matarredona Valor

José Abad Pérez



Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento de Alcoy en sesión
de 6 SET. 2002
Alcoy, a 16 SET. 2002
EL SECRETARIO



SUBSANACION DE LAS OBSERVACIONES HECHAS AL EXPEDIENTE "ELCLERIGO", EN ALCOY

Al punto nº1. Se aportan certificados.

Al punto nº2. Dar cumplimiento, a los Art. 17.4 de LRAU y Art. 20, 55, y 56 del RPCV. Por tanto en primer lugar, el *orden básico de prioridades para la ejecución de la Actuación Integrada*, al que alude el Art. 1.4 de LRAU, consiste en proceder a realizar todas las condiciones de conexión con los servicios urbanísticos y

el resto de la red viaria, con el vial de reciente ejecución límite del sector a desarrollar con el suelo urbano industrial existente por su límite Norte. En segundo lugar, las determinaciones de la ordenación estructural relativas a los planes parciales y que éstos deben respetar según el Art. 20 del RPCV, serán las siguientes: **A).** La función territorial a cumplir en el desarrollo del Sector, ya se especificó en el punto 1. de la memoria del Plan Parcial, no obstante lo anterior, decir que el Sector propuesto pretende ser el nexo de unión entre 2 polígonos industriales existentes en sus alrededores, por un lado el Polígono Industrial "La beniata" por su parte Este y el Polígono Industrial "Santiago Payá" por su parte Oeste; así como, permitir la conexión con el suelo urbano también de uso industrial que existe junto a la carretera N-340 por su parte Norte. Por tanto creemos que el Sector propuesto tendrá una función territorial muy importante puesto que los polígonos mencionados debido a la complicada orografía de la zona, se hallan a cotas muy diferentes, siendo el territorio de este sector el que va a permitir esa transición orográfica.

Por otra parte, las comunicaciones entre industrias dependientes entre sí por pertenencia al mismo sector productivo, se van a ver muy mejoradas, puesto que van a disponer de mayor suelo para su establecimiento y menor tiempo de transporte entre ellas.

B). El uso *global principal*, o mejor dicho el *uso característico* atendiendo al Art. 1.3.3. de la memoria del Plan Parcial que se presenta, y al Art.IV.1 de las ordenanzas de dicho plan parcial, es el *Uso Industrial*, dicho uso industrial queda, descrito en las ordenanzas del plan parcial, y se corresponden con en el Título 7, Capítulos 1 y 5 (Ordenanza Industrial), Sección 3., del vigente PGOU de Alcoy de 1.989. Siendo los usos compatibles los siguientes: 1) Servicios del automóvil, en todas sus clases y grados, en situaciones A, B y C. según el mencionado PGOU. 2) Terciario, Oficinas y comercio en todos los grados, en situación C, cuando estén asociados al uso característico industrial. 3) Dotacional, al servicio del propio sector. 4) Plantas de machaqueo de áridos y plantas de hormigones y asfaltos.

C). La tipología, de edificación autorizada será de edificación aislada.

D). Dado que el uso global característico es el industrial, el plan parcial ha optado por fijar un único índice de edificabilidad en este caso industrial, por tanto los usos descritos como compatibles anteriormente, no poseen índices diferenciados y quedan englobados en el índice global industrial. Por tanto el índice de edificabilidad bruta del Sector será:

Por conversión del índice de edificabilidad neta tendremos: $1.43 \text{ m}^2\text{/m}^2\text{s} \times 0.6 = 0.858 \text{ m}^2\text{/m}^2\text{sbruto}$.

Aprobado provisionalmente por el
 Ayuntamiento Pleno en sesión
 de 5-6 SET 2002
 Ayuntamiento de Alcoy
 16 SET 2002
 EL SECRETARIO,

E). se ha considerado la necesidad de incluir el Equipamiento (ID), de infraestructuras urbanas por expresas indicaciones del Ayuntamiento.

F). Nos remitimos a lo dicho en el punto 6. del documento de homologación y al Art.1.3.3.3 de la memoria del plan parcial.

G). El viario, mínimo se ha fijado en algunos tramos en 10 metros, siendo el desglose, 2 aceras de 1,5m + 2 carriles de circulación de 3,5m. para cada sentido de circulación. Allí donde se ha colocado banda de aparcamientos de 2 m., el vial se amplia hasta los 12 metros.

Al punto nº3. La regulación del suelo urbanizable industrial propuesto se ajustará, a lo descrito en el Título 7, Capítulos 1 y 5 (Ordenanza Industrial), Sección 3, Art. 450, 451,452, 454 y 456.exclusivamente del vigente PGOU Alcoy 1989.

Al punto nº4. Se aportan nuevos planos con expresión de los cambios.

Al punto nº5. Se establece como mínimo y obligatorio para todas las parcelas el retranqueo de 3 metros, respecto de la línea de fachada.

Al punto nº6. Al respecto del Art. I.8 apartado 2. de las ordenanzas del plan parcial, aclaramos que el plan parcial redactado constituye un todo coherente, articulado y complementario de cada uno de sus documentos.

Se completa el Art.II.3 apartado 1. de las ordenanzas, indicando que el ámbito de los Estudios de detalle, se circunscribirá al sector propuesto y los fines no podrán ser otros que los que señala el Art. 100 apartado 3.del RPCV.

Respecto a la frase de la pagina 20 de la memoria del plan parcial, al afirmar que se deberá redactar el estudio de detalle en los casos en los que se aumente la altura máxima, se entiende que el objeto ofin en este caso sería ordenar los nuevos volúmenes, sin generar mayor edificabilidad. Por otra parte se elimina la referencia al volumen máximo.

Respecto al Art. IV.2 apartado 3. de la memoria, aclaramos que será de aplicación exclusivamente lo dispuesto en el PGOU de Alcoy *Título 6 Capítulo 3-Usa Industrial* y del *Título 7 Capítulo 5-Ordenanza industrial, Sección 3-Industrias en Edificación Aislada*. Salvo lo relativo al uso compatible de vivienda que queda eliminado, y así mismo el Art.453 y 455 del PGOU que no serán de aplicación. No siendo de aplicación ninguna otra sección ni capítulo.

Al punto nº7. Se han incluido en las ordenanzas del plan parcial, los condicionantes impuestos en la Declaración de Impacto Ambiental, emitida por la Dirección General del Medio Natural.

Alcoy, Julio de 2.002.

El Equipo Redactor:

Cheluca Sala Palau

Mauro Matarredona Valor

José Abad Pérez



Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de ~~6 SET. 2002~~
Alcoy, a 16 SET. 2002
EL SECRETARIO,





Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de **-6 SET. 2002**
Alcoy, a **16 SET. 2002**
EL SECRETARIO,

----- DELIMITACION DEL AMBITO



HOMOLOGACION

POLIGONO INDUSTRIAL
"EL CLERIGO"

PROMOTOR: AGRUPACION DE INTERES URBANISTICO
"EL CLERIGO"

SITUACION: SAN BENET BAIX - ALCOI

RELACION CON EL ENTORNO

CHELUCA SALA PALAU
MAURO MATARREDONA VALOR
JOSE ABAD PEREZ

[Handwritten signatures]
ARQUITECTOS

ESCALA	PLANO N°
1:2000	H.1

JULIO 2.002

SUPERFICIE DEL AMBITO: 173.357,58 m2

INMOBILIARIA BARCHELL	17.878,35 m2
INMOBILIARIA ALCOTEX	58.540,63 m2
CONALSA	1.491,11 m2
JOSE JOVER	866,00 m2
GENUMA-BARCHELL 1	58.086,00 m2
VICENTE MIRO	2.944,51 m2
VARIOS	724,00 m2
GENUMA-BARCHELL 2	30.197,52 m2
SALVADOR GOMAR	2.629,08 m2



DELIMITACION DEL AMBITO

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de **-6 SET. 2002**
Alcoy, a **16 SET. 2002**
EL SECRETARIO,



PLAN PARCIAL

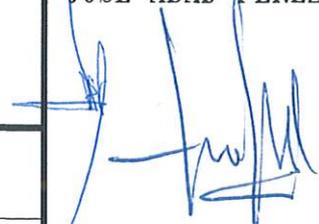
**POLIGONO INDUSTRIAL
"EL CLERIGO"**

PROMOTOR: AGRUPACION DE INTERES URBANISTICO
"EL CLERIGO"

SITUACION: SAN BENET BAIX - ALCOI

INFORMACION
ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

CHELUCA SALA PALAU
MAURO MATARREDONA VALOR
JOSE ABAD PEREZ


ARQUITECTOS

ESCALA	PLANO N°
1:1.000	I.1

JULIO 2.002



DELIMITACION DEL AMBITO

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de - 6 SET. 2002
 Alcoy, a 16 SET. 2002
 EL SECRETARIO, 2002



PLAN PARCIAL

POLIGONO INDUSTRIAL
 "EL CLERIGO"

CHELUCA SALA PALAU
 MAURO MATARREDONA VALOR
 JOSE ABAD PEREZ

PROMOTOR: AGRUPACION DE INTERES URBANISTICO
 "EL CLERIGO"

SITUACION: SAN BENET BAIX - ALCOI

ARQUITECTOS

INFORMACION
 TOPOGRAFICO

ESCALA	PLANO N°
1:1.000	I.2

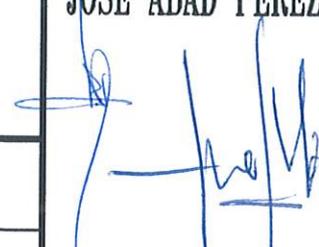
JULIO 2.002



Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de - 6 SET. 2002
 Alcoy, a 16 SET. 2002
 EL SECRETARIO,

----- DELIMITACION DEL AMBITO



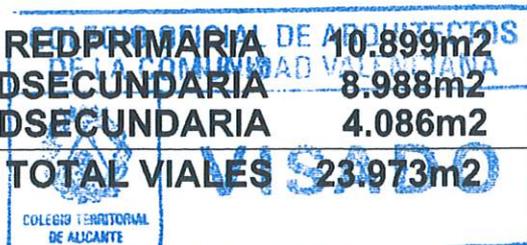
<p>PLAN PARCIAL</p> <p>POLIGONO INDUSTRIAL "EL CLERIGO"</p>	<p>CHELUCA SALA PALAU MAURO MATARREDONA VALOR JOSE ABAD PEREZ</p>  <p>ARQUITECTOS</p>
<p>PROMOTOR: AGRUPACION DE INTERES URBANISTICO "EL CLERIGO"</p>	<p>ESCALA 1:2000 PLANO N° 0.1</p>
<p>SITUACION: SAN BENET BAIX - ALCOI</p>	<p>JULIO 2.002</p>
<p>ORDENACION RELACION CON EL ENTORNO</p>	

SUPERFICIE DEL AMBITO: 173.357,58 m2

SUPERFICIE DE CESIONES: 69.343,03 m2(40% s/173.357,58)

(10% ZONAS VERDES s/ 173.357,58)	Z. VERDE 1	4.102m2
17.335,76 m2	Z. VERDE 2	32.862m2
	TOTAL VERDE	36.964m2

VIALES RED PRIMARIA	10.899m2
VIALES RED SECUNDARIA	8.988m2
VIALES RED SECUNDARIA	4.086m2
TOTAL VIALES	23.973m2



TOTAL VIALES + VERDE	60.937m2
DOTACIONES	8.406m2
TOTAL CESIONES	69.343m2

(INA)SUP.EDIFICABLE: 104.015m2

CESION DEL 10% DEL A.M.): 10.401,50m2

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 6 SET. 2002 Alcoy, a 16 SET. 2002
EL SECRETARIO,



<p>PLAN PARCIAL</p> <p>POLIGONO INDUSTRIAL</p> <p>"EL CLERIGO"</p>	<p>CHELUCA SALA PALAU MAURO MATARREDONA VALOR JOSE ABAD PEREZ</p> <p><i>(Signatures)</i></p> <p>ARQUITECTOS</p>
<p>PROMOTOR: AGRUPACION DE INTERES URBANISTICO "EL CLERIGO"</p>	<p>ESCALA</p>
<p>SITUACION: SAN BENET BAIX - ALCOI</p>	<p>PLANO N°</p> <p>1:1000 0.2</p>
<p>ORDENACION</p> <p>ZONIFICACION</p>	<p>JULIO 2.002</p>

SUPERFICIE DEL AMBITO: 173.357,58 m2

SUPERFICIE DE CESIONES: 69.343,03 m2(40% s/173.357,58)

(10% ZONAS VERDES s/ 173.357,58) 17.335,76 m2

Z. VERDE 1	4.102m2
Z. VERDE 2	32.862m2
TOTAL VERDE	36.964m2

VIALES REDPRIMARIA	10.899m2
VIALES REDSECUNDARIA	8.988m2
VIALES REDSECUNDARIA	4.086m2
TOTAL VIALES	23.973m2

TOTAL VIALES + VERDE	60.937m2
DOTACIONES	8.406m2
TOTAL CESIONES	69.343m2

(INA)SUP.EDIFICABLE: 104.015m2

CESION DEL 10% DEL A.M.): 10.401,50m2

Aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión
de 6 SET. 2002
Alcoy, a 16 SET. 2002
EL SECRETARIO,



PLAN PARCIAL

POLIGONO INDUSTRIAL
"EL CLERIGO"

CHELUCA SALA PALAU
MAURO MATARRREDONA VALOR
JOSE ABAD PEREZ

PROMOTOR: AGRUPACION DE INTERES URBANISTICO
"EL CLERIGO"

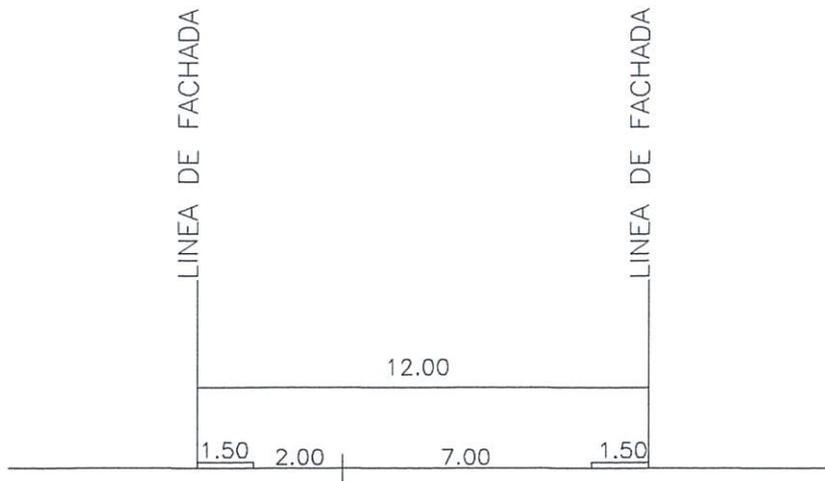
SITUACION: SAN BENET BAIX - ALCOI

ORDENACION
ZONIFICACION SOBRE TOPOGRAFICO

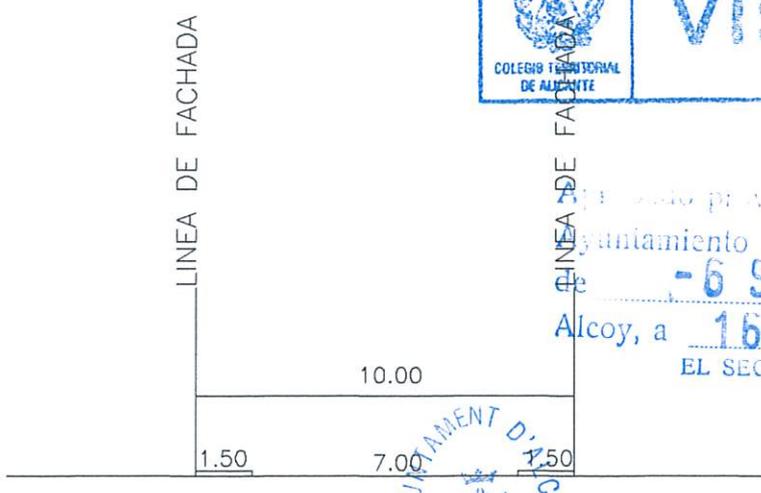
ARQUITECTOS

ESCALA	PLANO N°
1:1000	0.3

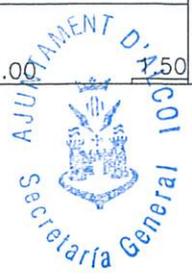
JULIO 2.002



VIAL TIPO RED PRIMARIA ESC: 1:200



VIAL TIPO 10m. ESC: 1:200



...ado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de -6 SET. 2002 Alcoy, a 16 SET. 2002 EL SECRETARIO,

DIRECCION ACONSEJABLE PARA EL TRAFICO

PLAN PARCIAL		CHELUCA SALA PALAU MAURO MATARREDONA VALOR JOSE ABAD PEREZ	
POLIGONO INDUSTRIAL "EL CLERIGO"		 ARQUITECTOS	
PROMOTOR: AGRUPACION DE INTERES URBANISTICO "EL CLERIGO"			
SITUACION: SAN BENET BAIX - ALCOI		ESCALA	PLANO N°
ORDENACION		1:1000	0.4
RED VIARIA, ALINEACIONES Y RASANTES		JULIO 2.002	

**PROGRAMA PARA EL DESARROLLO DE LA
ACTUACION INTEGRADA
SECTOR "EL CLÉRIGO"
DE ALCOY (ALICANTE)**

INDICE

INDICE

- 1.- ANTECEDENTES.
- 2.- MARCO JURÍDICO.
- 3.- PROCEDIMIENTO.
 - 3.1.- ANTECEDENTES DEL PROCEDIMIENTO.
 - 3.2.- INICIACIÓN.
 - 3.3.- CONTENIDO.
 - 3.3.1.- FUNCION
 - 3.3.2.- OBJETO.
 - 3.3.3.- AMBITO.
 - 3.3.4.- OBRAS COSTES Y MEJORAS.
 - 3.3.5.- PLAZOS.
 - 3.3.6.- EL URBANIZADOR.
- 4.- DOCUMENTACIÓN.
- 5.- JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE LA CÉDULA DE URBANIZACIÓN.
- 6.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN.
- 7.- PLANOS DE IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.
- 8.- EQUIPO REDACTOR Y PROMOTOR

1.- ANTECEDENTES.

1.- ANTECEDENTES.

La actuación se localiza en el término municipal de Alcoy:

Partida Sent Benet Baix

El ámbito de actuación de este programa se corresponde exactamente con la delimitación de la Homologación y del Plan Parcial que se acompaña al presente Programa y cuyo Polígono Industrial denominaremos "EL CLÉRIGO".

Los terrenos se identifican según los siguientes límites:

Al norte: Vial de borde de Suelo Urbano del PGOU y tierras de Dña. Camila Cantó Llopis.

Al sur:
Tierras de Dña. Amalia Lopez.

Al este:
Polígono industrial la Beniata y con tierras de D. Pascual Vilaplana Gisbert y herederos de d. Juan Vilaplana y D. Joaquin Gisbert.

Al oeste:
Vial del nuevo sector Industrial y tierras de Dña. Consuelo Soler.

La Superficie afectada forma un trapezoide de 173.357,58 m2.

Los terrenos sobre los que se actúa están calificados por el P.G.O.U. como Suelo No Urbanizable, por lo que este programa se completa con el Proyecto de Homologación, y Plan Parcial de mejora que nos definirá la ORDENACION PORMENORIZADA, acompañándose además, el preceptivo estudio de impacto ambiental de conformidad con lo preceptuado en el art. 52.1 a) de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

El presente P.A.I tiene como finalidad habilitar los terrenos incluidos dentro del ámbito de actuación como Suelo Industrial permitiendo la expansión de la banda industrial derecha de la C.N-340 que forma parte del polígono industrial de la Beniata respetando y mejorando las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio, posibilitando de esta forma una ampliación de terreno urbano de uso industrial que permita el desarrollo y emplazamiento de las industrias asentadas y consolidadas en el borde evitando de esta forma su enquistamiento o desplazamiento.

2.- MARCO JURÍDICO

2.- MARCO JURÍDICO

Los textos fundamentales en los que se basa el presente documento son:

- Ley 6/1994, de 15 de Noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística. DOGV núm.:2394, de 24 de Noviembre, de 1994.
- Tras la Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1.997, los preceptos de la Ley del Suelo de 1.976 que han recobrado vigencia, así como aquellos preceptos de carácter básico o pleno subsistentes en la Ley del Suelo de 1.992 que por coincidir con los de la nueva vigencia de la Ley de 1.976 tienen virtualidad o son objeto de remisión expresa por la Legislación Autonómica.
- Por este mismo mecanismo, también resultan de aplicación;
 - Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio.
 - Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3228/1978, de 25 de Agosto.
 - Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 2187/1978, de 23 de Junio.
- La Ley 6/1.998 , de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones
- Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, Decreto 201/1.998 de 15 de diciembre y su posterior corrección.
- Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, aprobado por Decreto de 17 de Junio de 1955.
- Plan General de Ordenación Urbana de Alcoy.
- La Circular de la Subsecretaría de Urbanismo y Ordenación Territorial de 18 de mayo de 1.998.
- La instrucción de Planeamiento 1/1996 de 23 de enero sobre la Homologación de los Planes de Urbanismo a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.
- Real decreto 1.020/1.993 de 25 de junio Sobre Valoración Catastral de Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana.

3.- PROCEDIMIENTO.

3.- PROCEDIMIENTO.

3.1.- ANTECEDENTES DEL PROCEDIMIENTO.

3.2.- INICIACIÓN.

3.3.- CONTENIDO.

3.3.1.- FUNCIÓN.

3.3.2.- OBJETO.

3.3.3.- ÁMBITO.

3.3.4.- OBRAS, COSTES Y MEJORAS.

3.3.5.- PLAZOS.

3.3.6.- EL URBANIZADOR.

3.1.- ANTECEDENTES DEL PROCEDIMIENTO.

3.1.- ANTECEDENTES DEL PROCEDIMIENTO.

La Generalitat y los Municipios comparten la responsabilidad de la actividad urbanística, Capítulo Segundo, Artículo 4 de la L.R.A.U.

El Municipio de Alcoy dispone de instrumentos y disposiciones de ordenación urbanística, realizados en el tiempo, según las disposiciones legales vigentes en el momento de su redacción.

En este sentido el Plan General de Ordenación Urbana de Alcoy fue aprobado definitivamente por la Generalitat Valenciana, mediante Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 20 de julio de 1989.

El suelo del Sector que nos ocupa, tiene en la actualidad la calificación de suelo no urbanizable.

La Ley 6/1994, de 15 de Noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, (en adelante L.R.A.U.), abre un nuevo marco urbanístico de posibilidades y sustituye parcialmente, pero en profundidad, las normas hasta en ese momento vigentes, básicamente de carácter estatal.

Es este último antecedente al que se acoge este documento.

Se pretende con esta actuación, estar en consonancia con los aspectos de interés municipal y social, determinados en el punto 1 del índice de este documento.

También se pretende estar en consonancia con el cambio de orientación y principios fundamentales que la L.R.A.U. establece en relación a las anteriores leyes urbanísticas, como se ha dicho básicamente estatales.

Ya en la exposición de motivos de la L.R.A.U. se indica que la responsabilidad de urbanizar es siempre pública. Este es un objetivo general de la reforma. Se describe el mismo concepto en el Título Preliminar; Disposiciones generales, cuando en el capítulo 1, al definir la actividad urbanística dice que: "la actividad urbanística regulada en la presente Ley es una función pública que tiene por objeto la ordenación, la transformación y el control de la utilización del suelo".

La actual situación de la zona de actuación en cuestión, y el Planeamiento urbanístico, ordena y proyecta el destino de los terrenos, atendiendo a las necesidades actuales de la población.

El espacio físico del Sector, está planificado desde Enero de 1989 sin solución real constructiva, nos encontramos ante un espacio de suelo no urbano de Alcoy en el que a su alrededor se están desarrollando importantes implantaciones industriales.

Al mismo tiempo la falta de suelo para este tipo de edificación está produciendo movimientos especulativos en solares susceptibles de edificación, situación que se pretende invertir mediante esta actuación.

El presente P.A.I. se propone dentro del marco legal previsto en la L.R.A.U. en desarrollo de un sector industrial que permita la instalación de actividades industriales conforme a la ordenación pormenorizada que se acompaña en el P.P. de mejora, donde se contempla expresamente una ordenación específica para parcelas superiores a 5.000 m², que posibiliten la instalación de grandes superficies industriales. Dando respuesta a la demanda existente en el municipio para este tipo de instalaciones.

En este sentido, se pretende habilitar el suelo industrial necesario, tanto para la implantación de nuevas industrias que requieran de parcelas superiores a 5.000 m², como para el desarrollo y ampliación de varias industrias punteras en sus respectivos sectores, que han agotado sus posibilidades de ampliación en sus ubicaciones actuales y requieren de mayores infraestructuras para garantizar su competitividad y posicionamiento en el mercado, por lo que se pretende mediante esta habilitación de suelo, evitar el traslado innecesario a otros municipios, eliminando el impacto social que ello supone.

Con carácter indicativo y no excluyente, se acompaña el compromiso de varias industrias locales, que necesitan de esta intervención urbanística para garantizar su desarrollo y expansión en el término municipal, ocupando importantes superficies dentro del sector denominado "El Clerigo".

A su vez, en el Artículo 2, Capítulo 1 de la L.R.A.U., apartado 5, se indica, que la Ley reconoce a las personas privadas la facultad de redactar y promover proyectos de Planes o Programas en los casos previstos por la misma.

En el Artículo 4 del Capítulo II de la L.R.A.U., indica que la Generalitat y los municipios comparten la responsabilidad en la actividad urbanística. Correspondiendo a los Municipios, las competencias que la Ley les atribuye y las que no estén expresamente atribuidas a la Generalitat. Principios, que de

acuerdo con ellos, amparan la presentación de este documento para su tramitación al Ayuntamiento de Alcoy.

Además de las competencias urbanísticas, la L.R.A.U. define, la Gestión urbanística e intervención de los particulares. Las facultades que supongan el ejercicio de autoridad, se ejercerá siempre en régimen de Derecho Público y gestión directa, dice el artículo 5 del capítulo segundo. También dice que los poderes públicos se suscitarán la participación de la iniciativa privada en el desarrollo urbanístico.

La actual situación de ejecución urbanística no permite que las parcelas sitas en el Sector de Suelo No Urbanizable del P.G.O.U. de Alcoy tengan la condición de solar. El artículo 6 indica que las parcelas sujetas a una Actuación integrada serán solar cuando, además de contar con los servicios de acceso rodado, suministro de agua potable y energía eléctrica suficientes para la edificación prevista, evacuación de aguas a red de alcantarillado y acceso peatonal, estén ejecutadas las infraestructuras mínimas de integración y conexión de la Actuación con su entorno territorial, estipuladas al programar aquella.

La L.R.A.U., en el artículo 6 del capítulo II, prevé la ejecución de Actuaciones integradas. En el artículo 7 del mismo capítulo, indica en la forma de gestión de las actuaciones que, la ejecución de las Actuaciones integradas es siempre pública, correspondiendo a la Administración decidir su gestión directa o indirecta.

El artículo 28 de la L.R.A.U., establece la documentación adicional que debe acompañar a los Planes Parciales de mejora. En la medida en que este Programa incluye entre la documentación que se acompaña un Plan Parcial de mejora que modifica la reclasificación de Suelo No Urbanizable, se adjunta el Estudio de Impacto Ambiental redactado por D. Jesús M. Lara Jornet

El artículo 44, en el capítulo II, sección 1ª, al tratar de la colaboración particular en la elaboración de programas indica que, ésta puede ser de iniciativa pública o particular. Así mismo que los particulares, sean o no propietarios de los terrenos, pueden elaborar y presentar, para su aprobación, propuestas de Programa y entablar consultas con cualquier Administración pública sobre el contenido de las mismas.

El artículo 45, en el capítulo II, sección 1ª, al desarrollar la iniciación del procedimiento a iniciativa particular indica que, toda persona, sea propietaria o no del terreno, puede solicitar del alcalde que someta a información pública una alternativa técnica de Programa comprensiva de los documentos expresados en

los apartados A) y B) del artículo 32 y, en su caso, acompañada de una propuesta de planeamiento o/y de Proyecto de urbanización.

El presente Programa opta por el Régimen de Adjudicación Preferente de conformidad con lo establecido en el art. 50.2 b) acompañando Proyecto de Urbanización junto al Programa, refrendado por la Agrupación de Interés Urbanístico.

El art.52 del mismo texto legal al regular los Planes que Complementan la Ordenación Urbanística Pormenorizada, se remite al régimen establecido en la Sección 1ª para la elaboración, tramitación y aprobación de Programas de Actuación estableciendo además, entre otras la siguiente Regla Especial:

- a) *"Los promotores particulares pueden promover dichos Planes en desarrollo de un Programa del que sean adjudicatarios o compitiendo por su adjudicación para desarrollar, al menos, una de la Unidades de Ejecución del Plan que promuevan".*

Posibilidad legal a la que se sujeta el presente Programa para promover simultáneamente la tramitación y aprobación del Plan Parcial de mejora del Sector Polígono Industrial "EL CLÉRIGO".

El mismo art. 52.1 b) permite, como ocurre en este caso, la aplicación como regla especial de tramitación que, el Plan Parcial de mejora al tramitarse junto a un P.A.I, simultáneamente comparta la exposición al público siendo aplicable las reglas relativas a la competencia entre proposiciones jurídicas económicas, aunque solo respecto a la adjudicación del Programa.

El artículo 54.2 b) establece que son modificable mediante Planes Parciales de aprobación Autonómica las determinaciones del art. 17 b), la Clasificación del Suelo.

Al amparo de lo previsto en el art. 38.1 de la L.R.A.U. la documentación inicial, ha sido objeto del trámite de concierto previo ante la Conselleria de Obras públicas y Urbanismo, siendo informado por ésta con fecha 15 de febrero de 2.001, en el expediente nº 24/01, por lo que la documentación que se acompaña incorpora las consideraciones técnico jurídicas previstas la resolución de referencia así como la justificación de aquellos parámetros que han sido modificados al objeto de dotar el proyecto de la viabilidad suficiente para la instalación de grandes superficies industriales, sin que exista contradicción alguna con el modelo territorial vigente en el municipio.

A diferencia de la propuesta inicialmente sometida a concierto previo, tras la maduración del proyecto se ha optado en la propuesta que se

acompaña, por renunciar a la **minoración de estándares prevista inicialmente**, manteniéndose las exigencias previstas en la L.R.A.U. para sectores industriales, y desarrolladas en el R.P.

3.2.-INICIACIÓN.

3.2.- INICIACIÓN.

La Agrupación de Interés Urbanístico "EL CLÉRIGO" con domicilio en Caseta Salsero s/n de Alcoy presenta el presente documento, de acuerdo con los antecedentes reflejados en el punto 3.1. del presente documento, y en cumplimiento del artículo 29 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Valenciana, con la finalidad fundamental de competir por la adjudicación preferente del Programa, siguiendo los principios de publicidad, igualdad y pública concurrencia.

Por tanto, se trata de una iniciativa particular, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 45.1 de la Ley reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Valenciana. Proponiendo al Ayuntamiento de Alcoy el Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada, siguiendo los trámites del procedimiento previsto en el art. 46.

Procediéndose a la exposición al público y publicación de anuncios en la forma exigida para las edictos municipales por el art.46.3 de la L.R.A.U., remitiéndose los avisos regulados en este mismo precepto, en los domicilios fiscales de los titulares catastrales afectados por la actuación y demás formalidades.

El ámbito de actuación es el Sector de SUELO NO URBANIZABLE del P.G.O.U. de Alcoy, delimitado en la documentación gráfica que se acompaña bajo la denominación "EL CLÉRIGO".

3.3.- CONTENIDO

3.3.- CONTENIDO.

El Programa de Actuación Integrada, en cuanto a su contenido se refiere, pretende cumplir con lo dispuesto en la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística. Especialmente en lo referido en el artículo 29, de la sección 7ª; "Los Programas para el desarrollo de la Actuación Integrada Objeto y determinaciones". También del artículo 32 de la sección 7ª: "Documentación del Programa para el desarrollo de Actuaciones Integradas" en el que se detallan los documentos que contendrán.

En este sentido se especifican a continuación, el objeto y determinaciones, según el artículo 29 y los contenidos o documentos, que se incluyen en el Programa en este acto, así como los documentos que se complementarán posteriormente de la Agrupación de Interés Urbanístico "EL CLÉRIGO".

Con arreglo al art. 30 de la L.R.A.U., los objetivos imprescindible y complementarios del Programa consisten en la conexión e integración adecuada de la nueva ordenación con las infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes, mediante la organización completa, en este caso de una única Unidad de Ejecución denominada "EL CLÉRIGO". Así como la obtención gratuita a favor de la Administración de los suelos dotacionales públicos y finalmente, la obtención gratuita a favor de la Administración Municipal del Aprovechamiento lucrativo consisten en el 10% del excedente de aprovechamiento.

Extremos todos ellos, que vienen expresamente referidos en el Plan Parcial de Mejora que se acompaña a la Alternativa Técnica del Programa y al cual nos remitimos en su integridad.

El art. 46.2 de la L.R.A.U., expresa el contenido de la Alternativa Técnica que consiste en la documentación correspondiente a los apdos. A) y B) del art. 32 de la L.R.A.U.

3.3.1.- FUNCIÓN.

El programa pretende planificar la realización de la Actuación Integrada "EL CLÉRIGO".

La aprobación del programa es coherente con la ordenación pormenorizada y programación para ejecutar esa ordenación, y su adjudicación, legitiman la urbanización en régimen de gestión indirecta. Respetando, en todo caso, tanto los documentos que se aprueban con el programa (Homologación y Plan Parcial de Mejora), como las determinaciones del P.G.O.U. de Alcoy.

3.3.2.- OBJETO.

El Programa tiene por objeto:

- Identificar el ámbito de la Actuación Integrada, con expresión de las Obras que se han de acometer.
- Establecer las bases técnicas para gestionar la actuación.
- Establecer las bases económicas para gestionar la actuación.
- Regular los compromisos que asumirá el Urbanizador que se designe.
- Definir conforme a la ley las relaciones del Urbanizador con la administración.
- Definir conforme a la ley las relaciones del Urbanizador con los propietarios.
- Fijar las garantías de cumplimiento de las obligaciones contraídas.

3.3.3.- ÁMBITO.

El programa abarca un sector completo que denominamos Sector "EL CLÉRIGO" del Suelo No urbanizable de Alcoy.

La unidad de actuación, única del Sector objeto de este programa comprende una superficie de 173.357,58 m², de acuerdo con la delimitación del

Plan Parcial de Mejora que acompaña al presente Programa, para su aprobación simultánea y a cuyas determinaciones nos remitimos.

Configurandose el siguiente cuadro para el ámbito del Programa;

Superficie de la Unidad	173.357,58 m2
Viales R. Primaria	9.113,61 m2.
Viales R. Secundaria	12.372,70 m2
Zonas Verdes	37.175,85 m2.
Equipamientos	10.680,87 m2
Suelo Neto Industrial	104.014,55 m2

APROVECHAMIENTO TIPO:

I.E.N. = 1.43 M2/M2S.

Aprovechamiento Objetivo = 148.740,81 M2T.

A. Tipo = $148.740,81 \text{ M2T.} / 173.357,58 \text{ m2s} = 0,8580 \text{ m2t/ m2s}$.

A los propietarios les corresponde en concepto de Aprovechamiento Subjetivo el 90% del Aprovechamiento Tipo.

La relación de titulares catastrales con sus respectivos domicilios fiscales, según el padrón de Bienes Inmuebles de Naturaleza Rústica del año 99, facilitada por el Ayuntamiento de Alcoy se corresponde con los siguientes;

POLÍGONO 24

<u>PARCELA</u>	<u>TITULAR CATASTRAL</u>	<u>DOMICILIO FISCAL</u>
56	Miró Miró, María	C/ Isabel la Católica, 24 - Alcoy
57	Desconocido	
58	Desconocido	
59	Botella Selva, Carlos	Sent Benet Baix, 12 - Alcoy
65	Gomar Calatayud, Salvador	C/ Miguel Hernández, 1 - Alcoy

Quedando el resto de parcelas incluidas dentro del ámbito de actuación sin identificar catastralmente.

No obstante se hace constar que las parcelas 57,58 y 99 pertenecen a la Inmobiliaria Barchell S.A domiciliada en Madrid PL. del Conde del Valle Suchill, 10-1º d Ext - Madrid y a la Mercantil Adquisiciones Locales Genuma S.L domiciliada en Alcoy Caseta Salsero s/n, entidades fundadoras de la Agrupación de Interés Urbanístico "EL CLÉRIGO".

Actualmente la estructura de la propiedad se corresponde con los siguientes propietarios:

- a) Inmobiliaria ALCOTEX, C/ Sant Jordi nº 1 Alcoy. Le pertenecen 58.540,63 m².
- b) Inmobiliaria Barchell S.A Le pertenecen 47.306,19 m².
- c) CONALSA, le pertenecen 1.491,11 m².
- d) D. JOSE JOVER le pertenecen 866 m².
- e) Adquisicionesy Locales GENUMA S.L 58.855,68 m².
- f) D. Vicente Miró Bravo le pertenecen 2944,51 m².
- e) D. Salvador Gomar Bataller y Salvador Gomar S.L, C/ Algesares, 26. Alcoy le pertenecen 2.629,08 m².
- f) Dña. Consuelo Pascual Blanes, Dña. Adelina Cipres Alemany, Dña. Camila Cantó Llopis y Dña. Matilde, Dña. María y Dña. Dolores Llopis Boronat, figuran como varios en los planos, les corresponde una parte del actual camino, de 724 m².

Se acompaña cuadro de superficies y planos expresivos de la ubicación para una mejor identificación.

3.3.4.- OBRAS COSTES Y MEJORAS.

El presente Programa describe las obras de urbanización a realizar determinando:

- La definición y estructura de la urbanización.
- Memoria de calidades de las principales obras y elementos de urbanización a ejecutar,
- Recursos disponibles para los abastecimientos básicos.
- Características de la red básica de evacuación de aguas. Puntos de vertido y calidad de éste en relación con su depuración e impacto ambiental.
- Capacidad portante de la red viaria.
- Directrices para la implantación de los demás servicios de urbanización.

Todos los puntos anteriormente descritos se determinan en el Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución "El Clérigo", que de acuerdo con la L.R.A.U., acompañan al presente documento para su tramitación conjunta solicitando su aprobación.

En cumplimiento de lo dispuesto en el art. 29.4 y 45.1 de la L.R.A.U., en dicho proyecto de urbanización se contiene el coste previsto de ejecución de las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución "EL CLÉRIGO", que contempla todos y cada uno de los servicios de infraestructura y su conexión a las redes existentes.

La financiación de las obras de urbanización corresponderá a los propietarios de los terrenos. Estos correrán a cargo también de los costes de redacción de proyectos y demás gastos justificables, según determina la L.R.A.U., en relación a la ejecución de la urbanización.

Todo ello con independencia de pactos o convenios que el Urbanizador pudiera suscribir con los propietarios.

El coste de las obras de urbanización se detalla en el proyecto de urbanización de todo el sector, que ha sido redactado por diversos profesionales atendiendo a su especialidad técnica en unos casos ó a un determinado ámbito territorial, sin que ello suponga redelimitación de unidades de ejecución ni delimitación de fases, que a todos los efectos se aglutinan bajo la denominación Proyecto de Urbanización. Así, en cada uno de los proyectos técnicos, aparecen las especificaciones de cada una de las partidas que forman el presupuesto de ejecución material con indicación de los gastos generales, beneficio industrial y el IVA correspondiente.

A modo de resumen, y atendiendo a los diversos proyectos que configuran la urbanización global y unitaria los costes proyectados es la suma de todos y cada uno de los proyectos que se acompaña;

Proyecto de Urbanización, redactado por Ingeniería Civil S.A. P.E.M.	155.605.877 Ptas.
Estudio de Seguridad y Salud	2.850.567 Ptas.
Proyecto de Urbanización, redactado por; D. Mauro Matarredona y Dña. Cheluca Sala Palau. P.E.M.	72.275.507 Ptas.

Proyectos de alumbrado Público y distribución, transformadores, etc,
redactados por;

D. J. Terol López y D. Salvador Payá Boronat.

P.E.M.	13.662.297 Ptas.
D. Vicente Barrachina Jover	16.212.016 Ptas.
TOTAL P.E.M	260.606.264 PTAS.
Gastos Generales y B.I. 19 %	49.515.190 Ptas.
Presupuesto de Contrata	310.121.454 Ptas.
I.V.A. 16 %	49.619.432 Ptas.
TOTAL	359.740.886 Ptas.

A dichos gastos hay que añadir los honorarios de Arquitectos, Ingenieros, Técnicos y Equipo Redactor así como los gastos de Notaría y Registro de la Propiedad, Tasa, publicaciones correspondientes a los expedientes de;

- Homologación del Sector
- Plan Parcial de Mejora
- Programa de Actuación
- Proyecto de Urbanización
- Proyecto de Reparcelación

Conceptos que se estiman en un montante total de 30.000.000 ptas.
16% más IVA.

No se contempla ninguna partida de indemnizaciones, quedando no obstante a expensas de la cuenta de liquidación de la reparcelación que se tramite en su momento en desarrollo del presente Programa.

En cuanto al beneficio del urbanizador, por su gestión, en este caso la A.I.U., se determinará en la proposición Jurídico Económica que se presentará en su momento, por lo que el cuadro de costes esbozado quedará en todo caso delimitado en dicho documento.

Con independencia de lo anterior y al amparo de lo preceptuado en el art. 29.9 c) de la L.R.A.U., los propietarios que expresamente declinen cooperar por entender inconveniente o imprudente el desarrollo urbanístico de sus terrenos, podrán renunciar a ello si piden – mediante solicitud presentada en documento público antes del acuerdo aprobatoria del Programa la expropiación y pago según su valor inicial o el que corresponda conforme a la legislación

estatal a la condición del Suelo Urbanizable No Programado. Dicho acuerdo aprobatorio determinará la incoación del expediente de determinación de justiprecio para la finca correspondiente.

Al amparo de los criterios de valoración establecidos en la Ley Sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (6/1.998 de 13 de abril), a los efectos indicados en el párrafo que precede el presente Programa, atendiendo al valor de mercado, establece como valor inicial del suelo 3.000 Ptas. m2.

En la Proposición Jurídico – Económica que se presentará en su momento, atendiendo al valor inicial señalado, así como los costes de urbanización fijará la proporción de terrenos que corresponderá ceder a los propietarios como retribución al urbanizador, tanto en terrenos como en metálico, de conformidad con lo previsto en el art. 71 de la L.R.A.U.

MEJORAS;

Con independencia de la Proposición Jurídico Económica y atendiendo a que el programa con los documentos que lo acompañan, supone un aumento del aprovechamiento lucrativo privado del terreno y clasifica como Urbanizable Suelo No Urbanizable, por lo que en cumplimiento de lo previsto en la resolución de concierto previo, y al objeto de garantizar la participación pública en las plusvalías que se generan, se ha previsto como mejora o medida compensatoria, además de las cesiones obligatorias, la cesión gratuita al Ayuntamiento de Alcoy, de CUATRO MIL NOVECIENTOS SETENTA m2. De suelo urbano, que se corresponden con una faja de terreno, que circunda el límite norte del sector EL CLERIGO, y que configuran un vial exterior del sector que delimita el ámbito del mismo.

3.3.5.- PLAZOS

El programa prevé el inicio de su ejecución material en el primer año de vigencia y la conclusión en un plazo máximo de **tres años**, de acuerdo con las fases de desarrollo de la Urbanización que se contemplan en el Proyecto de Urbanización.

No obstante, en la proposición Jurídico - Económica que se presentará para su desarrollo, en los tiempos fijados por la L.R.A.U., artículo 32.C y artículo 46.2 y 4, determinará el calendario de su desarrollo en sus distintas fases, trabajos y gestiones que integran la Actuación. Es decir, el promotor "A.I.U. EL CLÉRIGO" se reserva establecer los plazos previstos para la ejecución de la Urbanización, duración total, calendario de etapas, cláusulas de cautela, etc., en dicho documento.

En cumplimiento del art. 85.1 de la L.R.A.U. los propietarios de los solares resultantes de la Actuación Integrada tienen el deber de destinarlos al uso y aprovechamiento previsto en cada caso por el Plan, solicitando para ello la preceptiva licencia para construir.

Este deber de edificación será exigible a los propietarios transcurridos 8 años desde la conclusión del Programa.

3.3.6.- EL URBANIZADOR.

La L.R.A.U., ha permitido, dando una alternativa a la legislación estatal, la revalorización en el momento en el que, no sólo desde la acción del Ayuntamiento, sino también de la acción particular se adquiere el compromiso de promover, gestionar y financiar la gestión y la urbanización de una unidad de ejecución.

En este caso, utilizando la posibilidad que da la L.R.A.U. de gestión indirecta, La Agrupación de Interés Urbanístico "EL CLÉRIGO" domiciliada en Caseta Salsero s/n de la ciudad de Alcoy (Alicante), formula el presente Programa.

En el caso de ser aprobado y adjudicado el programa indicado, en los términos formulados en el presente documento, se compromete a la asunción del papel de Urbanizador en los términos de derechos y deberes que determina la L.R.A.U., adquiriendo los compromisos de responsabilidad determinados en la L.R.A.U. artículo 29.7.

Igualmente procederá al aporte de garantías artículo 29.8 de la L.R.A.U. También regulará las relaciones con los propietarios y la Administración, artículos 29.9 y 10 de la L.R.A.U. Todo ello detallado en su momento en la propuesta Jurídico - Económica.

4.- DOCUMENTACIÓN.

4.- DOCUMENTACIÓN.

De conformidad con el art. 32 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, el Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada del Sector "EL CLÉRIGO", consta de los siguientes documentos:

a) Alternativa Técnica contiene:

- Proyecto de Urbanización, redactado por diversos técnicos y comprensivo de los terrenos a urbanizar, memoria y descripción de las obras y presupuesto.
- Justificación de la innecesariedad de la cédula de urbanización.
- Identificación del ámbito de actuación y justificación de la conexión de infraestructuras.
- Planos de Ordenación pormenorizados identificativos de los terrenos a urbanizar de la Unidad de Ejecución "EL CLÉRIGO".

b) Anexos a la Alternativa Técnica

- Documento de homologación del sector (sustituye a la Cédula de Urbanización)
- Plan Parcial de Mejora
- Estudio de Impacto Ambiental
- Escritura de Constitución, y Estatutos de la Agrupación de Interés Urbanístico "EL CLÉRIGO"

c) Proposición Jurídico - Económica

La Proposición jurídico - económica se compondrá de los aspectos determinados en la L.R.A.U., especialmente en lo que determina el artículo 32.C y D. Será entregado en el tiempo determinado en el capítulo II, sección 1ª de la L.R.A.U, y constará de los siguientes documentos:

- Propuesta de Convenio Urbanístico
- Relaciones entre el Urbanizador y los propietarios del suelo afectados por la Actuación Integrada

- Presupuesto inicial de cargas de urbanización indicando la retribución de los costes de urbanización el importe de las garantías a prestar y la financiación

**5.- JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD
DE LA CÉDULA DE URBANIZACIÓN.**

5.- JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE LA CÉDULA DE URBANIZACIÓN.

El artículo 31 del Título 1, capítulo II, sección 7ª, determina que la Cédula de Urbanización es el documento que fija respecto a cada Actuación Integrada, las condiciones mínimas de conexión e integración en su entorno.

El municipio de Alcoy, cuanta con más de 50.000 habitantes por lo que de acuerdo con el art. 56.2 de la L.R.A.U., su expedición corresponde a la Alcaldía del Ayuntamiento de Alcoy. Entendiendo que se puede proceder a la tramitación de la información pública del Programa sin haber obtenido la misma.

No obstante, se hace constar que, con el presente Programa se tramita simultáneamente un Plan Parcial de Mejora y Documento de Homologación. Expediente de Homologación que propone una Homologación Sectorial y Modificativa que viene alterar la ordenación estructural de la actual PGOU de Alcoy definiendo una nueva ordenación pormenorizada identificando la red primaria de reservas de suelo para dotaciones públicas. Produciéndose de este modo el control de la incorporación de cada tramo de urbanización al contexto global del territorio cuyo finalidad en principio le correspondería a la Cédula de Urbanización.

En consonancia con todo lo expuesto anteriormente queda debidamente justificada la innecesariedad de la Cédula de Urbanización para la tramitación del presente Programa ya que dichos extremos y contenido se suplen por la Homologación que se tramita simultáneamente.

6.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN-

6.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

Para comprobar la exacta conexión de la ordenación pormenorizada que se propone, con la ordenación estructural y, a su vez, la conexión a las distintas redes de infraestructura, se acompaña proyecto de urbanización en Documento Anexo, formando parte inseparable de la documentación del presente Programa de acuerdo con el art. 34 de la L.R.A.U., y con los contenidos y planos establecidos en el art.140 y siguientes del Reglamento de Planeamiento con plena sujeción a las determinaciones propuestas en el Programa y sus Documentos Anexos.

Esencialmente se definen las calidades y las características básicas de la urbanización a nivel suficiente para poder hacer una estimación del coste necesario a invertir en las obras y se incluye el correspondiente estudio básico de seguridad y salud.

El coste de las obras de urbanización se detalla en el proyecto de urbanización de todo el sector, que ha sido redactado por diversos profesionales atendiendo a su especialidad técnica en unos casos ó a un determinado ámbito territorial, sin que ello suponga redelimitación de unidades de ejecución ni delimitación de fases, que a todos los efectos se aglutinan bajo la denominación Proyecto de Urbanización.

Así, en cada uno de los proyectos técnicos, aparecen las especificaciones de cada una de las partidas que forman el presupuesto de ejecución material con indicación de los gastos generales, beneficio industrial y el IVA correspondiente.

Al respecto, nos remitimos a los documentos que integran la urbanización completa del sector en una única U.E. y que se acompañan;

Proyecto de Urbanización, redactado por Ingeniería Civil S.A.

Estudio de seguridad y Salud

Proyecto de Urbanización, redactado por;
D. Mauro Matarredona y Dña. Cheluca Sala Palau.

Proyectos de alumbrado Público y distribución, transformadores, etc,
redactados por;
D. J. Terol López y D. Salvador Payá Boronat.

**7.- PLANOS DE IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO
DE ACTUACIÓN.**

7.- PLANOS DE IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

PLANOS

8.- EQUIPO REDACTOR

8.- EQUIPO REDACTOR

En la redacción de este programa han intervenido los siguientes profesionales:

D. José Abad Pérez	Arquitecto
Dña. Cheluca Sala Palau	Arquitecto
D. Mauro Matarredona Valor	Arquitecto
D. Vicent París i López	Abogado

Con este documento se da por terminada la Alternativa Técnica del Programa de Actuación Integrada "EL CLÉRIGO" de la ciudad de Alcoy.

Alcoy, Junio de 2.001

PROMOTOR
A.I.U. "EL CLÉRIGO"



D. Juan Antonio Pérez Miró

POR EL EQUIPO REDACTOR:



**Fdo. D. José Abad Pérez
ARQUITECTO**



**Fdo. D^a. Cheluca Sala Palau
ARQUITECTO**



**Fdo. D. Mauro Matarredona Valor
ARQUITECTO**



**Fdo. D. Vicent París i López
ABOGADO**

SUPERFICIE DEL AMBITO:	173.357,58 M2
INMOBILIARIA BARCHELL	17.878,35 M2
INMOBILIARIA ALCOTEX	58.540,63 M2
CONALSA	1.491,11 M2
JOSE JOVER	866,00 M2
GENUMA-BARCHELL 1	58.086,00 M2
VICENTE MIRO	2.944,51 M2
VARIOS	724,00 M2
GENUMA-BARCHELL 2	30.197,52 M2
SALVADOR GOMAR	2.629,08 M2

PROGRAMA PARA LA
ACTUACION INTEGRADA DEL
POLIGONO INDUSTRIAL
"EL CLERIGO"

CHELUCA SALA PALAU
MAURO MATARREDONA VALOR
JOSE ABAD PEREZ



PROMOTOR: AGRUPACION DE INTERES URBANISTICO
"EL CLERIGO"

SITUACION: SAN BENET BAIX - ALCOI

ARQUITECTOS

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

ESCALA
1:1.000

PLANO N°
1

8.- EQUIPO REDACTOR

En la redacción de este programa han intervenido los siguientes profesionales:

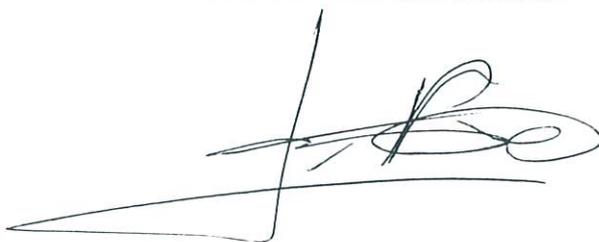
D. José Abad Pérez
D. Vicent París i López

Arquitecto
Abogado

Con este documento se da por terminada la Alternativa Técnica del Programa de Actuación Integrada "EL CLÉRIGO" de la ciudad de Alcoy.

Alcoy, Mayo de 2.001

**PROMOTOR
A.I.U. "EL CLÉRIGO"**



D. Juan Antonio Pérez Miró

POR EL EQUIPO REDACTOR:



**Fdo. D. José Abad Pérez
ARQUITECTO**



**Fdo. D. Vicent París i López
ABOGADO**