

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

28 -11- 08 / 04 -12- 08

Alcoy, La Secretaría
Sonia Ferrero Cots



Sometido a información pública
mediante anuncio en el D.O.G.V.
nº de

05878 - - 24 OCT. 08

Alcoy,
EL/LA SECRETARIO,/A



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCOI

**MODIFICACIÓN DE DETERMINADOS ARTÍCULOS DE LA
NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN
URBANA DE ALCOI, RELATIVOS A LA ALTURA MÁXIMA DE
LA EDIFICACIÓN EN SUELO INDUSTRIAL**

Alcoi, Septiembre de 2008

28 -11- 08 / 04 -12- 08



Alcoy, La Secretaría
Sonia Ferrero Cots

ANTECEDENTES

05878 - - 24 OCT. 08



Alcoy, _____
EL/LA SECRETARIO,/A

Según propuesta de la concejalia de Promoción Económica en la que se estima conveniente revisar la ordenanza municipal en lo referente a suelo industrial y en especial a la altura máxima edificable en la construcción de centros logísticos, al objeto de permitir su ubicación en las zonas industriales de la ciudad.

Es importante destacar que en la Normativa Urbanística del Polígono Industrial Sur se determinó en el Art. V.2.5.4.- Condiciones de ocupación, altura y edificabilidad:

" Puesto que derivado de lo indicado en el punto 2 del Artículo 529 del Plan General, se entiende que en definitiva, la altura máxima en metros de la edificación depende de los elementos necesarios para el funcionamiento de la actividad industrial a desarrollar, se admite para la zona de uso industrial que dicha altura máxima sea libre, debiendo justificarse en los respectivos proyectos de edificación la altura máxima proyectada. La altura máxima de la edificación expresada en número de plantas será de PB+1"

Por lo tanto, la demanda de altura en los procesos industriales requiere soluciones que permitan generar el menor impacto y ofrecer el máximo rendimiento del suelo industrial que existe en nuestra ciudad.

MEMORIA INFORMATIVA

El Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Alcoy, fue aprobado definitivamente por resolución del Conseller de Obras Públicas el 18 de agosto de 1989 y publicado el 14 de septiembre de 1989 (BOP nº 212).

El Título 7 de la Normativa Urbanística, establece las Normas Particulares en suelo urbano y concretamente, en el capítulo 5 del referido título se desarrolla la ordenanza industrial.

Se adjunta como anexo I un extracto de la Normativa Urbanística del Vigente Plan en la que se regula la ordenanza Industrial.

La ordenanza de I1- Industria en manzana cerrada, no se considera conveniente modificarla ya que se encuentra en su mayoría situado en el casco urbano consolidado por el uso residencial, la tendencia debe ser a eliminar el uso industrial de las zonas residenciales así como el tráfico pesado del interior de la ciudad. La ordenanza I3- industria en barrancos, tampoco se modifica por los mismos criterios que la de manzana cerrada y además por su situación tan específica en la ciudad de Alcoy.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

El objeto de la presente modificación es aumentar la altura máxima en la ordenanza de I2- Industria en edificación aislada, concretamente

28 -11- 08 / 04 -12- 08

05878 - - 24 OCT. 08



Alcoy, La Secretaría
Sonia Ferrero Cots



Alcoy,
EL/LA SECRETARIO,/A

permitir la edificación para construcciones especiales industriales que por sus características precisen una mayor altura sin aumentar el número de plantas permitido que será siempre de dos (2). Para ello se modifica el artículo 455 de la Normativa Urbanística del vigente Plan, que regula las condiciones de volumen y edificabilidad en las industrias en edificación aislada. Además, se modifican los Artículos 483 y 484 que hacen referencia al citado artículo y regula las edificaciones en las zonas especiales de CB: Cotes Baixes y LB: La Beniata.

MODIFICACIONES

REDACCIÓN ACTUAL

Artículo 455.- Condiciones de volumen y edificabilidad

1. La altura máxima será de dos plantas no pudiendo sobrepasar ningún elemento de la cubierta la altura de 10 metros. Por encima de ésta se admitirán únicamente chimeneas y demás elementos necesarios para el funcionamiento de la actividad industrial a desarrollar.

2. La edificabilidad máxima sobre parcela neta será de 1 m²/m².

3. Se admiten salientes y cuerpos volados cuya superficie se contabilizará a los efectos señalados en el punto anterior, debiendo cumplir además las condiciones fijadas en el artículo 365.3.

NUEVA REDACCIÓN

Artículo 455.- Condiciones de volumen y edificabilidad

1. La altura máxima será de dos plantas no pudiendo sobrepasar ningún elemento de la cubierta la altura de 10 metros. Por encima de ésta se admitirán únicamente chimeneas y demás elementos necesarios para el funcionamiento de la actividad industrial a desarrollar.

2. La edificabilidad máxima sobre parcela neta será de 1 m²/m².

3. Se admiten salientes y cuerpos volados cuya superficie se contabilizará a los efectos señalados en el punto anterior, debiendo cumplir además las condiciones fijadas en el artículo 365.3.

4. Para la construcción de edificaciones especiales necesarias para adecuar los nuevos procesos de fabricación y almacenamiento en las zonas industriales, se permitirá superar la altura máxima de 10 metros hasta un límite de 30 metros de altura, siempre y cuando se cumplan las siguientes determinaciones:

- La parcela tenga una superficie mínima de 10.000 m².
- No se superen dos plantas de uso superpuestas.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

28 -11- 08 / 04 -12- 08



Alcoy, La Secretaría
Sonia Ferrero Cots

Sometido a información pública
mediante anuncio en el D.O.G.V.
nº de

05878 - - 24 OCT. 08



Alcoy,
EL/LA SECRETARIO,/A

- Exista un retranqueo a todos los linderos de $0.3 \cdot h$ (h = altura de la edificación) y un mínimo de 6 metros .
- Se justifique la necesidad y especificidad de la edificación a los efectos de altura y ubicación en la parcela.

El Ayuntamiento podrá denegar la propuesta siempre y cuando considere que la actuación genera servidumbres perturbadoras a las parcelas vecinas o al entorno.

REDACCIÓN ACTUAL
Artículo 483.- Zona CB

Se mantiene la normativa del Plan Parcial de Cotes Baixes, con excepción de los parámetros de ocupación máxima, edificabilidad y retranqueos siendo de aplicación los fijados en la presente normativa para las industrias en edificación aislada (I-2) (art. 454.1; 454.2; 455.2).

NUEVA REDACCIÓN
Artículo 483.- Zona CB

Se mantiene la normativa del Plan Parcial de Cotes Baixes, con excepción de los parámetros de ocupación máxima, edificabilidad y retranqueos siendo de aplicación los fijados en la presente normativa para las industrias en edificación aislada (I-2) (art. 454.1; 454.2; 455.2 y 455.4).

REDACCIÓN ACTUAL
Artículo 484.- Zona LB

Se mantiene la normativa del Plan Parcial de La Beniata, con excepción de los parámetros de ocupación máxima, edificabilidad y retranqueos siendo de aplicación los fijados en la presente Normativa para las industrias en edificación aislada (I-2) (art. 454.1; 454.2 y 455.2).

NUEVA REDACCIÓN
Artículo 484.- Zona LB

Se mantiene la normativa del Plan Parcial de La Beniata, con excepción de los parámetros de ocupación máxima, edificabilidad y retranqueos siendo de aplicación los fijados en la presente Normativa para las industrias en edificación aislada (I-2) (art. 454.1; 454.2, 455.2 y 455.4).

Alcoy, 9 de septiembre de 2008
Los Arquitectos Municipales

Antonio José Tortajada



Daniel Mullor Sanjosé

28 -11- 08 / 04 -12- 08



Alcoy, La Secretaría
Sonia Ferrero Cots



05878 - - 24 OCT. 08

Alcoy, EL/LA SECRETARIO/A

ANEXO I - Capítulo 5 – Ordenanza Industrial

Sección 1 - Ámbito, categorías y condiciones generales.

Artículo 441.- Ámbito y división en zonas

El ámbito de aplicación de esta ordenanza será el grafiado como tal en los correspondientes planos de calificación del suelo urbano, señalado con la abreviatura I.

Dentro de esta ordenanza se establecen las siguientes zonas:

Zona I-1: Industrias en manzana cerrada.

Zona I-2: Industrias en edificación aislada.

Zona I-3: Industrias en barrancos.

Artículo 442.- Usos

El uso característico de esta ordenanza es el industrial.

Para cada una de las zonas se determinan los usos compatibles con el característico en sus respectivas clases, situaciones y grados.

Con carácter general se autoriza el uso de vivienda con destino exclusivo al personal encargado del funcionamiento o vigilancia de las instalaciones industriales, con un máximo de una vivienda o 100 metros cuadrados destinados a este uso.

En industrias de más de 5.000 metros cuadrados construidos podrá aumentarse la superficie de vivienda hasta un 2 por ciento de la superficie dedicada al uso industrial.

Sección 2 - Industrias en manzana cerrada

Artículo 443.- Ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación de estas normas será el grafiado como tal en los planos de calificación de suelo, señalado con la abreviatura I1.

Artículo 444.- Usos

El uso característico industrial se admite en sus clases de artesanal, talleres, ligera y de almacenaje en todos sus grados, en situación B (edificio exclusivo).

Se admiten los siguientes usos compatibles, además del de vivienda regulado en el artículo 442.

Servicios del automóvil.

Garaje y depósito de vehículos en todos sus grados, en situaciones A, B y C.

Talleres en todos sus grados, en situaciones B y C.

Terciario.

28 -11- 08 / 04 -12- 08

05878 - - 24 OCT. 08



Alcoy, La Secretaría
Sonia Ferrero Cots

Alcoy,
EL/LA SECRETARIO/A



Oficinas en todos los grados y en situaciones B y C.
Comercio en todos los grados y en situación B y C.

Artículo 445.- Tipología de edificación

Se autorizará exclusivamente la tipología de edificación entre medianerías.

Artículo 446.- Condiciones de la parcela

Se considerarán parcelas edificables todas las actualmente existentes, no admitiéndose segregación de las mismas en las que resulten parcelas de menos de 250 metros cuadrados, de frente de fachada inferior a 10 metros o en las que no puede inscribirse un círculo de 8 metros de diámetro.

Artículo 447.- Condiciones de ocupación de la edificación

La línea de edificación podrá coincidir con la alineación exterior o retranquearse libremente de la misma en toda o en parte de ella. En este último caso será obligatorio el cerramiento de la parcela en la alineación con valla de fábrica de altura no inferior a 2 metros ni superior a 3 metros.

No se limita la ocupación máxima de parcela.

Artículo 448.- Condiciones de volumen y edificabilidad

La altura máxima será la señalada en cada tramo de la fachada en los correspondientes planos de ordenación o su equivalente en metros según el artículo 157 de esta normativa, no fijándose altura mínima.

El coeficiente de edificabilidad será igual al número máximo de plantas autorizado expresado en m2/m2 o la altura máxima en metros expresada en m3/m2.

No se autorizarán más salientes que los aleros o cornisas con un vuelo máximo de 0,40 metros en calles de hasta 6 metros de ancho y de 0,75 metros en los demás.

Artículo 449.- Condiciones estéticas

Serán de aplicación las mismas que se fijan en la ordenanza de edificación cerrada.

Sección 3 - Industrias en edificación aislada

28 -11- 08 / 04 -12- 08

05878 - - 24 OCT. 08



Alcoy, La Secretaría
Sonia Ferrero Cots



Alcoy, EL/LA SECRETARIO/A

Artículo 450.- Ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación de estas normas será el grafiado como tal en los planos de calificación de suelo, señalado con la abreviatura I2

Artículo 451.- Usos

El uso característico industrial se admiten en todas sus clases y grados en situación B (edificio exclusivo).

Se admiten los siguientes usos compatibles además de vivienda, regulado en el artículo 442.

Servicios del automóvil, en todas sus clases y grados en situaciones A, B y C.

Terciario.

Oficinas en todos los grados en situaciones B y C.

Comercio en todos los grados, en situaciones B y C.

Artículo 452.- Tipología de edificación

Se autorizará exclusivamente la tipología de edificación aislada.

Artículo 453.- Condiciones de la parcela

Se considerarán parcelas edificables todas las actualmente existentes, no admitiéndose segregación de las mismas en las que resulten parcelas de menos de 1.500 metros cuadrados, de frente de fachada de menos de 20 metros o en la que no pueda inscribirse un círculo de 15 metros de diámetro.

Artículo 454.- Condiciones de ocupación en la edificación

La ocupación máxima de parcela será del 75 por ciento.

Será obligatorio un retranqueo no inferior a 3 metros a los linderos laterales y al testero de la parcela, con la excepción prevista en el punto 4 de este artículo.

En caso de que la línea de edificación no coincida con la alineación el retranqueo deberá ser también de 3 metros y se dispondrá un cerramiento coincidente con ésta, cuya altura no será inferior a 2 metros ni superior a 3.

Se podrán autorizar construcciones adosadas a los linderos laterales, en las condiciones expuestas en el artículo 391.4 y siempre que no se sobrepasen líneas de edificación continuas de longitud superior a 100 metros.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de

28-11-08 / 04-12-08

Alcay, La Secretaría
Sonia Ferrero Cots



Sometido a información pública
mediante anuncio en el D.O.G.V.
nº de

05878 -- 24 OCT. 08

Alcay,
EL/LA SECRETARIO/A



En la prolongación de la calle Filá Navarros serán obligatorios los retranqueos establecidos por el Plan Parcial de la Beniata para el tramo existente.

Artículo 455.- Condiciones de volumen y edificabilidad

La altura máxima será de dos plantas no pudiendo sobrepasar ningún elemento de la cubierta la altura de 10 metros. Por encima de ésta se admitirán únicamente chimeneas y demás elementos necesarios para el funcionamiento de la actividad industrial a desarrollar.

La edificabilidad máxima sobre parcela neta será de 1 m²/m².

Se admiten salientes y cuerpos volados cuya superficie se contabilizará a los efectos señalados en el punto anterior, debiendo cumplir además las condiciones fijadas en el artículo 365.3.

Artículo 456.- Condiciones estéticas.

Todos los paramentos exteriores tendrán consideración de fachadas, debiendo por tanto emplearse materiales y acabados adecuados a su carácter.

Asimismo, los cerramientos de parcela deberán reunir las características señaladas en el punto anterior.

Sección 4 - Industrias en barrancos

Artículo 457.- Ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación de estas normas será el grafiado como tal en los planos de calificación de suelo, señalado con la abreviatura I3.

Artículo 458.- Usos

Serán los mismos que los admitidos en la clase I2, industrias en edificación aislada, recogidos en el artículo 451.

Artículo 459.- Tipología de la edificación

Se autoriza la tipología de edificación aislada y entre medianerías.

Artículo 460.- Condiciones de la parcela

Serán edificables todas las existentes, no admitiéndose segregación de las mismas en las que resulten parcelas de menos de 1.000 metros cuadrados de frente de fachada interior a 15 metros o en la que no puede inscribirse un círculo de menos de 12 metros de diámetro.

28 -11- 08 / 04 -12- 08

05878 - - 24 OCT. 08



Alcoy, La Secretaría
Sonia Ferrero Cots

Alcoy, EL/LA SECRETARIO,/A

Artículo 461.- Condiciones de ocupación de la edificación

La ocupación máxima de parcela será del 50 por ciento.

No se autorizarán líneas de edificación ni cerramientos a menos de 3,50 metros del eje de calle.

La zona que por aplicación de lo dispuesto en el párrafo anterior quede contigua a la red viaria hasta alcanzar los 3,50 metros a eje de calles, deberá tratarse con el mismo firme y pavimento que aquélla. El resto del retranqueo, en caso de producirse, debe ser ajardinado.

Artículo 462.- condiciones de volumen y edificabilidad

La altura máxima será de 2 plantas no pudiendo superar ningún punto de la cubierta la altura de 8 metros. Por encima de ésta se admitirán únicamente chimeneas y demás elementos necesarios para el funcionamiento de la actividad industrial a desarrollar.

La edificabilidad máxima será de 0,8 m²/m² y con los consiguientes factores correctores:

Por pendientes del terreno.

De 0 a 15 por ciento 1,00

De 15 a 50 por ciento 0,60

De 50 a 100 por ciento 0,30

De más de 150 por ciento 0,10

Por vías de acceso.

A vías de más de 6 metros de ancho y en los primeros 30 metros de fondo 1,00

A vías de 6 a 4 metros en los primeros 30 metros de fondo 0,75

A vías de menos de 4 metros y con fondos superiores a 30 metros de cualquier tipo de vías 0,50

Por emplazamiento

Entre los puentes de San Jorge, Cristina y San Roque 1,00

Entre los puentes de San Roque, Viaducto y Pechina 0,80

Resto barrancos 0,60

Artículo 463.- Condiciones estéticas

La composición de los edificios será análoga, en la medida que no lo impida las necesidades de la actividad industrial a desarrollar, a las naves tradicionales.

Los materiales deberán, asimismo, entonar con los habituales en dichas naves. Las cubiertas deberán ser de teja cerámica en color rojo y los cerramientos revocados o pintados en color ocre, u otros materiales de textura y colores similares.