

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DEL PLAN
PARCIAL SECTORIAL DEL POLIGONO
INDUSTRIAL “EL CLERIGO” (ALCOI) V.11.2021**

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

VICENT PARÍS LÓPEZ, Abogado.

JESÚS LARA JORNET, Biólogo

INDICE

I.- MEMORIA INFORMATIVA

1.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA Y ANTECEDENTES

1.1. LEGISLACIÓN APLICABLE

1.2. IMPACTOS AMBIENTALES Y MEDIDAS CORRECTORAS

1.3. OBJETO Y ALCANCE DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.

II. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

2.1. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA

2.2. MODIFICACIÓN PROPUESTA

III.- ESTUDIOS E INFORMES.

3.1 JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE LA MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA Y DE UN NUEVO ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICA.

3.2 JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE UN ESTUDIO DE PERSPECTIVA DE GENERO.

3.3 JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE UN ESTUDIO DE INFANCIA Y JUVENTUD.

IV.- FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

V.- ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO .

1.- ORDENANZAS PUBLICADAS EN EL BOP ALICANTE Nº 167 DE 2/9/2020.

2.- REDACCIÓN OTORGADA AL ART. V.2.2 MEDIANTE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU ALCOY SOBRE COMPATIBILIDAD DE DETERMINADAS CLASES DE USO DOTACIONAL CON USO INDUSTRIAL PUBLICADA EN EL BOP ALICANTE Nº 19 DE 28/01/2019.

3.- TEXTO REFUNDIDO DE LAS ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO TRAS LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

I.- MEMORIA INFORMATIVA

1.- INFORMACIÓN URBANISTICA Y ANTECEDENTES.

El municipio de Alcoi cuenta con PGOU aprobado definitivamente por Resolución de 20 de julio de 1989 del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes (BOP de 14/09/89). Actualmente el PGE previsto en la LOTUP, está en proceso de tramitación.

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

El proyecto de urbanización se aprobó por la Comisión de Gobierno en fecha 5 de diciembre de 2003 (BOP 10/1/2004). Iniciándose la ejecución del desarrollo urbanístico mediante gestión indirecta por la A.I.U. “El Clérigo”.

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

Posteriormente, se inició la tramitación de la 1ª modificación de la Homologación y PP El Clérigo, que motivó el acuerdo de la Comisión de Evaluación Ambiental de fecha 29 de mayo de 2014, que resolvió “No someter a Evaluación Ambiental Estratégica la Modificación nº 1 de la Homologación y Plan Parcial “El Clérigo” en el T.M. de Alcoi, por considerar que no tiene efectos significativos sobre el Medio Ambiente”.

La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 14 de julio de 2020, aprobó la Modificación puntual nº 1 de la homologación y PP el clérigo, que fue publicada en el BOP de Alicante nº 167 de fecha 02/09/2020 estando desde la fecha de su publicación en vigor hasta la fecha actual.

Por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 17 de diciembre de 2018 y publicada en el BOP de Alicante nº 19, de 28/01/2019 se aprobó definitivamente la Modificación Puntual del PGOU de Alcoi sobre compatibilidad de determinadas clases de uso dotacional con uso industrial.

La obra de urbanización está ejecutada en un elevado porcentaje.

1.1. LEGISLACIÓN APLICABLE.

- Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, actualmente sustituida por el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell aprobando el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana. (TRLOTUP).
- Los artículos 22.2.c) y 47.2.II) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.
- Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.
- Ley 39/2015, de 1 de octubre Ley del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPACAP).

Los planes y programas se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto en la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana, actualmente TRLOTUP, con carácter general para su aprobación salvo previsión legal específica.

Las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo.

Tendrá, en todo caso, la consideración de modificación de la ordenación pormenorizada de planeamiento, la regulación detallada de los usos del suelo en cada subzona (art. 35.1d) de la LOTUP.

Durante todo el proceso de aprobación de la modificación habrá de cumplirse con las exigencias de publicidad activa en virtud de lo dispuesto en el artículo 21.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y en la normativa vigente en materia de transparencia.

El procedimiento concreto para llevar a cabo la aprobación de la modificación puntual de del PP El clérigo, se tramitará de acuerdo con lo previsto en el artículo 63 de la LOTUP, (actualmente art. 67 del TRLOTUP).

En cuanto a la consulta pública, a través del portal web del Ayuntamiento, de acuerdo con lo establecido en el artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, debe estarse a

lo dispuesto en el artículo 49.bis de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (51 del TRLOTUP) conforme al cual:

“No será necesario efectuar la consulta previa en los siguientes casos:

a) Cuando se trate de modificaciones puntuales que regulen aspectos parciales del plan que se modifique.

b) Cuando se trate de instrumentos de planeamiento de desarrollo parcial del planeamiento general que puedan ser promovidos por los particulares.

c) Cuando concurren graves razones de interés público que lo justifiquen.

En el caso concreto que nos ocupa concurren los supuestos excepcionales previstos tanto en el apartado a) como b), por lo que solo cabe concluir que no es necesario efectuar la consulta previa.

El Pleno del Ayuntamiento, resolverá sobre la aprobación inicial de la modificación puntual del PP El clérigo, sometiéndose a información pública por periodo mínimo de cuarenta y cinco días, asegurando, cuanto menos, las medidas mínimas de publicidad exigidas por el artículo 53.2 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (art. 55 del TRLOTUP).

Asimismo, estará a disposición de los interesados en la sede electrónica municipal.

Durante el plazo de información pública se consultará a los organismos afectados, con petición de los informes exigibles de acuerdo con la legislación sectorial, así como a las entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos que puedan resultar afectadas.

La falta de emisión de los informes mencionados en el plazo establecido permitirá seguir la tramitación de las actuaciones en los términos establecidos en el art. 53.4 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (artículo 55 del TRLOTUP). Cuando los informes a que hace referencia el presente título hayan de ser evacuados por la Administración General del Estado, se someterán a lo dispuesto en la legislación estatal que sea aplicable.

Tras la incorporación en el proyecto de las modificaciones que, a la vista de las

alegaciones y los informes sectoriales, se procederá a la aprobación de la modificación puntual del PP El Clérigo por Acuerdo del Pleno con mayoría absoluta, en virtud de lo dispuesto en el art. 57.1 d) de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (artículo 61 del TRLOTUP) y en concordancia con los artículos 22.2.c) y 47.2.II) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local.

El acuerdo de aprobación definitiva, junto con sus normas urbanísticas, se publicará para su entrada en vigor en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante.

Asimismo, estará a disposición de los interesados en la sede electrónica municipal.

1.2. IMPACTOS AMBIENTALES Y MEDIDAS CORRECTORAS.

Dado el limitado alcance de la modificación pretendida, ésta se define como una modificación menor de planeamiento, acompañando documento justificativo para la tramitación de la Evaluación Estratégica Simplificada donde se identifican y analizan los diversos impactos ambientales, incluido el paisaje y se hace un estudio comparativo de los efectos ambientales de los ámbitos aprobado y modificado.

El Ayuntamiento es órgano ambiental y territorial del presente procedimiento como determina el artículo 48.c) de la LOTUP (artículo 49.2 del TRLOTUP) al tratarse de la modificación puntual de un elemento de la ordenación pormenorizada.

Se adjunta por separado el documento inicial estratégico en relación con la modificación que se propone.

Hay que precisar que con motivo de la modificación nº 1 de la Homologación y PP El Clérigo, ahora objeto de una mera modificación puntual, de alcance mucho más limitado, ya se dictó resolución de fecha 29 de mayo de 2.014, por la Comisión de Evaluación Ambiental de la Consellería competente en la materia.

Resolución que declaró en aquel momento, que era innecesario someter la modificación puntual nº 1, a EATE y podía tramitarse por el procedimiento simplificado.

En todo caso en función del instrumento ambiental exigible a cada actividad que pretenda implantarse en el ámbito del sector, se exigirán las medidas correctoras adecuadas.

Respecto a la rectificación de errores advertidos, el art. 109.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre Ley del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPACAP), habilita a las Administraciones Públicas a rectificar en cualquier momento, de

oficio como es el caso que nos ocupa, o a instancia de los interesados, los errores materiales de hecho ó aritméticos existentes en sus actos. La rectificación de errores, no lleva consigo una calificación jurídica ni una interpretación de la norma, que no queda alterada, limitándose a eliminar la nota de discordancia entre lo aprobado en su día y lo publicado posteriormente, circunstancia que se evidencia mediante su mera comparación sin necesidad de esfuerzo interpretativo alguno.

1.3.- OBJETO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN.

Contempla un alcance muy limitado y puntual, sin alterar los objetivos ni el desarrollo previsto inicialmente, asumiendo el resto de determinaciones urbanísticas vigentes.

En cuanto a la rectificación de errores, solo pretende la adecuación entre lo aprobado, a través de las posteriores modificaciones puntuales relativas a usos.

Afecta exclusivamente a la ordenación pormenorizada, salvaguardando en su integridad los criterios fijados en la ordenación original manteniendo los estándares urbanísticos de la ordenación vigente, además de resultar totalmente compatible y plenamente coherente con la ordenación que contiene el Plan Estructural actualmente en fase de tramitación.

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

1.3.1. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.

La modificación puntual, si bien se extiende a la totalidad del ámbito espacial del sector, no afecta a sus lindes ni a la zonificación ni al resto de determinaciones de la ordenación de la Homologación y PP actualmente en vigor desde la anterior modificación nº 1, aprobada mediante La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 14 de julio de 2020, que fue publicada en el BOP de Alicante nº 167 de fecha 02/09/2020. No afecta los planos de ordenación, ni a las fichas de planeamiento y gestión actualmente en vigor. La modificación queda limitada en concreto a la adaptación y nueva redacción al artículo **“V.2.2.-condiciones particulares de uso.”**

II.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

2.1. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA.

Se ha advertido una contradicción entre la ficha de planeamiento y gestión donde se establece como uso dominante el uso industrial y como uso incompatible el uso residencial.

Sin embargo cuando se desciende a las ordenanzas generales de usos, donde se regulan las condiciones particulares el art. V.2.2. si bien se fija como uso dominante el industrial, no se concretan los usos prohibidos que se definen bajo la expresión genérica de “*los no descritos*”, sin hacer mención expresa a la incompatibilidad del uso residencial que señala la ficha de planeamiento y gestión.

Siguiendo con el tenor del “**art. V.2.2. condiciones particulares,**” en sus dos últimos párrafos, se hace referencia a una legislación actualmente obsoleta, que se había venido utilizando de forma mimética en otros sectores industriales del termino municipal, en concreto;

a).- Decreto de 30 de Noviembre de 1961 (Decreto 2414/1961).

b).- Decreto 54/1990, de 26 de marzo del Consell de la Generalitat Valenciana por el que se aprueba el Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

Las exigencias ambientales europeas traspuestas a nuestro ordenamiento jurídico interno, han provocado una evolución legislativa cuya sistemática y exigencias no son comparables con la legislación anterior, por lo que no parece razonable mantener ninguna referencia a una legislación derogada, en cuanto que no asistimos a una mera actualización normativa, sino a la incorporación de una concepción muy diferente.

En la actualidad, las actividades que pueden implantarse en el sector de uso industrial vienen reguladas por la Ley 6/2014, de 25 de julio, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades en la Comunitat Valenciana donde se establecen los distintos instrumentos de intervención ambiental en función de las características concretas de cada actividad y en base a sus Anexos.

Del tenor literal del actual “**art. V.2.2. condiciones particulares,**” se evidencia una clara contradicción interna en cuanto que si bien se proclama como regla general;

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

Abundando a continuación en los usos compatibles;

- 1) *Servicios del automóvil, en todas sus clases y grados en situación A, B y C.*
- 2) *Terciario, en situación C.*
 - *Oficinas en todos los grados, en situación C.*
 - *Comercio en todos los grados, en situación C.*
- 3) *Dotacional, en sus clases 2ª, 6ª y 8ª según art. 349 del PG.O.U. en todos los grados en situación A B y C.*
- 4) *Plantas de machaqueo de áridos, y plantas de hormigones y asfaltos en todos los grados en situación A, B y C.*

Y finalizando con los usos Prohibidos:

“Los no descritos.”

A continuación, los dos párrafos siguientes, sin perjuicio de la referencia a la legislación derogada, vienen a establecer de entrada, una limitación que prácticamente vacían de contenido el proclamado uso industrial en todas sus clases y grados, o que entra en clara contradicción directa con los propios usos compatibles donde se permite expresamente Plantas de machaqueo de áridos, y plantas de hormigones y asfaltos en todos sus grados en situación A, B y C.

Se produce la paradoja que el uso industrial en todas sus clases y grados, queda severamente condicionado en las ordenanzas al fijar las condiciones particulares, vaciando de contenido el uso como predominante.

Contradicción que cercena los objetivos del planeamiento cuya finalidad es la instalación de actividades de uso industrial en todas sus clases y grados.

La redacción actual exige un elevado esfuerzo interpretativo para dar cabida a las actividades propias del uso industrial, con el riesgo de alcanzar la retorsión jurídica, intentando combatir las prohibiciones ante la implantación de actividades que en principio son características del uso industrial.

Identificada la problemática expuesta, se plantean las siguientes alternativas;

Opción 0; Se mantiene la redacción actual, del art. “art. V.2.2. condiciones particulares,” con la consiguiente inseguridad jurídica.

Opción 1; Se modifica la redacción actual del art. “art. V.2.2. condiciones particulares,” actualizando las referencias legislativas a la normativa en vigor con los problemas derivados de su encaje ante su concepción y sistemática totalmente diferente a la

utilizada por la normativa derogada.

Opción 2; Se mantiene la redacción del “art. V.2.2. condiciones particulares,” suprimiendo las contradicciones detectadas.

De las alternativas posibles, la presente modificación se decanta por la opción 2, ya que resulta la más eficaz para resolver el problema de la incoherencia interna, otorgando claridad al precepto.

En cuanto al procedimiento a seguir, se ha descartado acudir a la técnica de la mera corrección de errores, y ello ante la posible consideración de los párrafos objeto de eliminación como simples gazapos, fruto del arrastre continuado de las ordenanzas vigentes en su momento para otros ámbitos.

Finalmente, se ha optado por el procedimiento más garantista, pese a su actual complejidad, previsto para la modificación de las figuras de planeamiento donde toma especial relevancia tanto la transparencia, publicidad y participación en su tramitación, como en su contenido en atención a la evaluación ambiental, la incidencia en los diversos sectores de la población, su sostenibilidad económica o la perspectiva de género entre otros aspectos.

Todo ello, en coherencia con el criterio de la originaria clasificación que no queda desvirtuada en modo alguno.

También se ha advertido que durante el lapso temporal con motivo de la tramitación de la Modificación puntual nº 1 de la homologación y PP el clérigo (iniciada en 2014 y finalmente publicada en el BOP de Alicante nº 167 de fecha 02/09/2020), se aprobó por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 17/12/2018 la modificación puntual del PGOU de Alcoy, sobre la compatibilidad de determinadas clases de uso dotacional con uso industrial aprobada, dando nueva redacción al art. V.2.2. Condiciones particulares de uso. Sin embargo esta nueva redacción por la que se incorporaba como uso compatible dotacional las clases 4ª y 7ª no fue tomada en consideración, por lo que procede subsanar el error para evitar toda confusión.

Consecuentemente, la redacción del precepto legal sería la siguiente;

“ARTÍCULO V.2.2.- CONDICIONES PARTICULARES DE USO

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

-Usos compatibles: Se admiten los siguientes usos:

- 1).- *Servicios del automóvil, en todas sus clases y grados en situación A, B y C.*
- 2).- *Terciario, en situación C.*
 - *Oficinas en todos los grados, en situación C.*
 - *Comercio en todos los grados, en situación C.*
- 3).- *Dotacional, en sus clases 2ª, 4ª, 6ª, 7ª y 8ª según art. 349 del PG.O.U. en todos los grados en situación A B y C.*
- 4).- *Plantas de machaqueo de áridos, y plantas de hormigones y asfaltos en todos los grados en situación A, B y C.*
 - *Usos Prohibidos: (Los no descritos.) se sustituye por:*
 - 1) *El residencial*
 - 2) *Los establecidos en la legislación sectorial, que deberán ser evaluados por el órgano sustantivo en la tramitación de un expediente.*

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

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

2.2. MODIFICACIÓN PROPUESTA.

La nueva redacción del Art. V.2.2, tras la supresión descrita, y la rectificación del error advertido, quedaría con el siguiente texto que se transcribe a continuación;

“ARTÍCULO V.2.2.- CONDICIONES PARTICULARES DE USO

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

-Usos compatibles: Se admiten los siguientes usos:

- 1) *Servicios del automóvil, en todas sus clases y grados en situación A, B y C.*
- 2) *Terciario, en situación C.*
 - *Oficinas en todos los grados, en situación C.*
 - *Comercio en todos los grados, en situación C.*
- 3) *Dotacional, en sus clases 2ª, 4ª, 6ª, 7ª y 8ª según art. 349 del PG.O.U. en todos los grados en situación A B y C.*
- 4) *Plantas de machaqueo de áridos, y plantas de hormigones y asfaltos en todos los grados en situación A, B y C.*
 - *Usos Prohibidos:*
 - 1) *El residencial*
 - 2) *Los establecidos en la legislación sectorial, que deberán ser evaluados por el órgano sustantivo en la tramitación de un expediente.*

La modificación propuesta, cumple la regla general prevista en el Anexo IV, apartado 8 de la LOTUP, (TRLOTUP) en cuanto que mantiene y no altera los estándares dotacionales de la ordenación vigente.

DISPOSICIÓN ACTUAL	NUEVA REDACCIÓN
TITULO I GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA.	SE MANTIENE INALTERABLE
TITULO II. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO	SE MANTIENE INALTERABLE
TITULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN	SE MANTIENE INALTERABLE
TITULO IV CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.	SE MANTIENE INALTERABLE
TITULO V ORDENANZAS DE ZONAS.	TITULO V ORDENANZAS DE ZONAS.
CAPITULO 1º DISPOSICIONES PRELIMINARES.	SE MANTIENE INALTERABLE
CAPITULO 2º CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA USO INDUSTRIAL.	
ARTÍCULO V.2.1.- DELIMITACION Y CARACTERIZACIÓN.	SE MANTIENE INALTERABLE
ARTÍCULO V.2.2.-CONDICIONES PARTICULARES DE USO.	SE DA NUEVA REDACCIÓN, AL ARTÍCULO V.2.2.-CONDICIONES PARTICULARES DE USO. SE CONCRETA COMO USOS PROHIBIDOS EL RESIDENCIAL Y SE SUPRIMEN LOS DOS ÚLTIMOS PARRAFOS REFERIDOS A LAS ACTIVIDADES CALIFICADAS. Se toma en consideración la redacción otorgada mediante la modificación puntual sobre compatibilidad de determinadas clases de uso dotacional con uso industrial aprobada por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 17/12/2018.
ARTÍCULO V.2.3.-CONDICIONES DE PARCELACIÓN.	SE MANTIENE INALTERABLE
ARTÍCULO V.2.4.- CONDICIONES PARTICULARES DE POSICIÓN DE EDIFICACIÓN EN LA PARCELA.	SE MANTIENE INALTERABLE
ARTÍCULO V.2.5.- CONDICIONES DE OCUPACIÓN, ALTURA Y EDIFICABILIDAD.	SE MANTIENE INALTERABLE
ARTÍCULO V.2.6.- CONDICIONES HÉNDAS	SE MANTIENE INALTERABLE
ARTÍCULO V.2.7.- CONDICIONES DE SEGURIDAD.PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.	SE MANTIENE INALTERABLE
ARTÍCULO V.2.8.- SERVICIOS DE ASEO.	SE MANTIENE INALTERABLE
ARTÍCULO V.2.9.- CIRCULACION INTERIOR Y SALIDAS.	SE MANTIENE INALTERABLE
ARTÍCULO V.2.10.- ORDENACION DE LA CARGA Y DESCARGA.	SE MANTIENE INALTERABLE
ARTÍCULO V.2.11.- CODICIONES ESTÉTICAS.	SE MANTIENE INALTERABLE
CAPITULO 3º CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTO.	SE MANTIENE INALTERABLE
CAPITULO 4º CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ESPACIOS LIBRES.	SE MANTIENE INALTERABLE

III.- ESTUDIOS E INFORMES

Se justifica la innecesariedad de los informes o estudios en base al limitado alcance de la modificación nº 2, respecto de la precedente modificación nº 1, que se limita a rectificar un error y a suprimir parte de la redacción actual del “art. V.2.2. condiciones particulares.”

3.1. JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE LA MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA Y DE UN NUEVO ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICA.

La presente modificación puntual no tiene incidencia alguna en los presupuestos municipales, puesto que no supone inversión alguna ni incrementa los costes de mantenimiento de las urbanizaciones ni de los servicios que debe prestar el Ayuntamiento, aspectos todos ello, que ya constan analizados en el Estudio de Viabilidad económica y en la Memoria de Sostenibilidad Económica realizados con motivo de la tramitación y aprobación de la Modificación puntual nº 1, actualmente en vigor, y que en absoluto se modifican en la Modificación puntual nº 2 que ahora nos ocupa.

Tampoco tiene incidencia respecto al incremento o disminución de la población existente en la zona, ni supone incremento del Patrimonio Municipal.

La nueva regulación no supondrá una disminución de la implantación de nuevas actividades o instalaciones, al contrario, favorece la implantación de nuevas actividades eliminando de plano su exclusión por estar incluidas en el nomenclátor de actividades. Por lo tanto no supondrá una disminución de ingresos en conceptos de impuestos de actividades, obras y bienes inmuebles. Y, por otra parte, la presente modificación **no alterará la presencia en el mercado de suelo destinado a usos productivos.**

En base a todo lo cual, se concluye, que la modificación puntual nº 2 del PP el Clérigo **no tiene ningún impacto presupuestario ni de inversión para las Haciendas Públicas Locales.**

3.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE UN ESTUDIO DE PERSPECTIVA DE GENERO.

Desde la perspectiva de genero, hay que concluir que la propuesta de modificación que se plantea, desde un punto de vista formal parte de la composición mixta del equipo redactor, así como de la utilización de un lenguaje inclusivo y no discriminatorio en la redacción de la nueva ordenanza objeto de modificación.

En cuanto al resto de aspectos previstos en el anexo XII de la LOTUP, (TRLOTUP) la modificación que se plantea no afecta a la actuación de la urbanización del sector dado su estado de ejecución, ni genera ningún barrio nuevo ni afecta a los viales, iluminación y accesos ni a otros elementos que proceda analizar bajo dicha perspectiva puesto que el alcance de la modificación es muy limitado y se reduce a una mera corrección de la ordenanza, por lo que solo cabe concluir que tiene un impacto neutro desde la perspectiva de genero.

3.3 .- JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE UN ESTUDIO DE INFANCIA Y JUVENTUD.

La propuesta de modificación puntual nº 2 del PP el Clérigo, en los términos que se plantea, carece de todo impacto desde la perspectiva de infancia y juventud.

IV.- FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

FICHA DE GESTIÓN:SECTORES	SECTOR "EL CLERIGO"
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN	
CODIGO	SI
USO DOMINANTE	INDUSTRIAL
USOS PERMITIDOS	Al servicio de la edificación industrial, Servicio del automóvil, Terciario, Oficinas, Comercio, Plantas Hormigones y asfaltos, Plantas de Machaqueo de áridos.
USOS NO PERMITIDOS	1) <i>El residencial</i> 2) <i>Los establecidos en la legislación sectorial, que deberán ser evaluados por el órgano sustantivo en la tramitación de un expediente.</i>
CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO TIPO Y AREA DE REPARTO	Una única área de reparto. La concreción de la superficie con destino a suelo dotacional; red viaria, dotaciones y zonas verdes, estableciendo como criterio que en su cómputo global las cesiones sean igual o superiores al actual, (40 %), con la finalidad de garantizar la mejora de los estándares de calidad con la modificación de la homologación. Criterio que determinara la concreción de las parcelas con aprovechamiento lucrativo.
PLANO DE DELIMITACIÓN DEL SECTOR	
O.1 RELACIÓN CON EL ENTORNO	
PARAMETROS URBANISTICOS DE LA ORDENACIÓN;	
SUP. COMPUTABLE DEL SECTOR 171.617,08 M2 SUP. CESIONES 69.014,37 M2; Red Viaria: (CV) :.....23.840,34 m2 de Red Secundaria. Zonas Verdes: (V2) :.....35.671,99 m2 de Red Secundaria. Equipamientos: (D2) :9.502,04 m2 de Red Secundaria. Como medida compensatoria se ejecuta y cede a favor de la administración municipal y a cargo del desarrollo un vial exterior con una superficie de 4.970 m2.	

**V.- ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN
Y USOS DEL SUELO.**

1.- REDACCIÓN DEL ARTÍCULO V.2.2.- CONDICIONES PARTICULARES DE USO PUBLICADA EN EL BOP ALICANTE Nº 167 DE 2/9/2020;

ARTÍCULO V.2.2.- CONDICIONES PARTICULARES DE USO

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

-Usos compatibles: Se admiten los siguientes usos:

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

2) Terciario, en situación C.

- Oficinas en todos los grados, en situación C.

-Comercio en todos los grados, en situación C.

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

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

-Usos Prohibidos: Los no descritos.

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

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

2.- REDACCIÓN OTORGADA AL ART. V.2.2 MEDIANTE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU ALCOY SOBRE COMPATIBILIDAD DE DETERMINADAS CLASES DE USO DOTACIONAL CON USO INDUSTRIAL PUBLICADA EN EL BOP ALICANTE Nº 19 DE 28/01/2019.

“Nueva redacción:

Artículo V.2.2. Condiciones particulares de uso

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

- Usos compatibles: Se admiten los siguientes usos:

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

2) Terciario, en situación C.

- Oficinas en todos los grados, en situación C.

- Comercio en todos los grados, en situación C.

3) Dotacional, en sus clases 2ª, 4ª, 6ª, 7ª y 8ª según el artículo 349 del PGOU, en todos los grados en situación A, B y C.

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

- Usos Prohibidos: Los no descritos.

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

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

3.- TEXTO REFUNDIDO DE LAS ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO TRAS LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

“ORDENANZAS

TITULO I GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA.

ARTÍCULO I.1.- OBJETO DE LAS ORDENANZAS

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

ARTÍCULO I.2.- INTENCIÓN DE LAS ORDENANZAS

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

ARTÍCULO I.3.- FUNDAMENTO DE LAS ORDENANZAS

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

ARTÍCULO I.4.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

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

ARTÍCULO I.5.- OBLIGATORIEDAD

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

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

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

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

La publicación de la aprobación definitiva excusa su notificación individualizada.

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

ARTÍCULO I.7.- PATRIMONIALIZACIÓN

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

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

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

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

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

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

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

- 1.1. Memoria, Justificación de la Ordenación y sus determinaciones, Información Urbanística.
- 1.2. Ordenanzas. Constituidas por el presente documento.
- 1.3. Planos.

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

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

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

TITULO II. RÉGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

ARTICULO II.1.- CALIFICACIÓN DEL SUELO

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

1.- ZONA INDUSTRIAL

1.1.-Suelo industrial aislado (I2) Uso característico: Industrial.

2. - DOTACIONAL PÚBLICO:

2.1.- Equipamiento Infraestructura-Equipamiento Urbano. (D1) Uso característico: Equipamiento.

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

2.2.- Jardines (V2)

Uso característico: Zonas Verdes de tipo extensivo.

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

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

3.- TRANSPORTE

3.1.- Red Viaria (CV)

Uso característico: Viario.

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

ARTÍCULO II.2.- DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

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

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

ARTÍCULO II.3.- ESTUDIOS DE DETALLE

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

2.- Los Estudios de Detalle se ajustarán en sus condiciones generales, requisitos de diseño, gestión ejecución y documentación, a lo establecido para los mismos en el Art. 20 del Título II de las Ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana de Alcoy.

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

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

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

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

ARTICULO II.5.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN

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

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

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

4.- Cuando la adaptación de detalle suponga alteración de las determinaciones

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

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

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

ARTICULO II.6.- OBRAS DE EDIFICACION

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

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

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

TÍTULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

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

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

Título así como las contenidas en los Artículos del Título V de estas Ordenanzas.

ARTÍCULO III.2.- EDIFICABILIDAD

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

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

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

3.- La edificabilidad puede expresarse como:

a. Edificabilidad bruta, cuando la superficie de referencia es el total de una zona, polígono o unidad de actuación, incluyendo las parcelas edificables, los espacios libres y de cesión obligatoria, los viales, etc.

b. Edificabilidad neta, cuando la superficie de referencia es el total de una zona, polígono o unidad de actuación de la que se han descontado los espacios libres.

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

ARTÍCULO III.3.- SUPERFICIES EDIFICADAS

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

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

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

ARTICULO III.4.- SUPERFICIES EDIFICADAS SOBRE RASANTE.

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

ARTICULO III.5.- SUPERFICIE ÚTIL

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

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

ARTICULO III.6.- ALINEACIÓN EXTERIOR E INTERIOR

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTÍCULO III.9.- ALTURA DE PLANTA

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

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

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

ARTÍCULO III.10.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.

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

ARTÍCULO III.11.- ACCESIBILIDAD

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

ARTÍCULO III.12.- CENTROS DE TRANSFORMACION.

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

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

ARTÍCULO III.13.- APARCAMIENTOS.

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

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

Se computarán como aparcamientos las áreas públicas, separadas de la red viaria aplicándose un estándar de 1 plaza por cada 20 m² de reserva de zona de aparcamiento destinadas al efecto.

TITULO IV. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

ARTÍCULO IV.1.- TERMINOLOGÍA.

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

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

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

4.- Uso Compatible.- Es el que puede implantarse en coexistencia con el predominante, sin que ninguno pierda su carácter, e incluso, si así se especifica, puede llegar a suplantar totalmente a aquel. Normalmente, el uso compatible ha de atenerse a limitaciones y restricciones con relación al uso predominante .

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

ARTÍCULO IV .2.- USO INDUSTRIAL (I2).

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

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

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

- 2.1. Artesana.
- 2.2. Pequeñas Industrias y talleres.
- 2.3. Industria ligera
- 2.4. Pesada
- 2.5. Agropecuaria
- 2.6. Almacenaje y comercio mayorista
- 2.7. Plantas de machaqueo de áridos y plantas de hormigones y asfaltos.

Serán de aplicación:

1- Las ordenanzas particulares de zona que les afecten del presente Plan Parcial.

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

ARTÍCULO IV.3.- USO DOTACIONAL (D1)

1.- Es el destinado a satisfacer las necesidades culturales y docentes, de salud, de relación social, recreativas, de ocio y de protección de la población tanto, si

son de iniciativa y gestión pública como de carácter privado.

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

2.- Dentro de este uso se establecen las siguientes clases: Educativo Cultural (QE).

Deportivo Recreativo (QD). Sanitario, Asistencial (QS) Infraestructura-Servicio Urbano (QI). Administrativo-institucional (QA).

Jardines (V2).

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

TITULO V. ORDENANZAS DE ZONAS.

CAPITULO 1º. DISPOSICIONES PRELIMINARES

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

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

ARTÍCULO V.1.2.- ZONAS.

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

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

CAPITULO 2º CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA USO INDUSTRIAL.

ARTÍCULO V.2.1.- DELIMITACIÓN Y CARACTERIZACION.

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

ARTÍCULO V.2.2.- CONDICIONES PARTICULARES DE USO

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

-Usos compatibles: Se admiten los siguientes usos:

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

Terciario, en situación C.

Oficinas en todos los grados, en situación C.

Comercio en todos los grados, en situación C.

Dotacional, en sus clases 2ª, 4ª, 6ª, 7ª y 8ª según art. 349 del PG.O.U. en todos los grados en situación A B y C.

Plantas de machaqueo de áridos, y plantas de hormigones y asfaltos en todos los grados en situación A, B y C.

-Usos Prohibidos:

1) El residencial

2) Los establecidos en la legislación sectorial, que deberán ser evaluados por el órgano sustantivo en la tramitación de un expediente.

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 bien por vía pública o

mediante viario privado.

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

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

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

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

La edificación podrá adosarse a linderos medianeros y de fondo siempre y cuando no generen servidumbres de luces o vistas. Caso de no adosarse a alguno de dichos linderos, la edificación cumplirá un retranqueo mínimo a dicho lindero de 3 metros.

Cuando algún lindero de parcela coincida con lindero de zona verde pública, el retranqueo mínimo a dicho lindero será de 3 metros.

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

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

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

EDIFICABILIDAD.

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

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

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

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

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

ARTÍCULO V.2.6.- CONDICIONES HIGIÉNICAS

1.- Emisiones Gaseosas.

Las emisiones gaseosas de las Industrias que se instalen se ajustarán a los valores máximo admitidos por la legislación de protección del ambiente y la contaminación atmosféricos 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 deteriore la red de alcantarillado. Todos los desechos que se descarguen a la red de alcantarillado deben tener un valor del índice de pH comprendido en el intervalo de 5,5 a 10 unidades. Los materiales prohibidos incluyen, en relación no exhaustiva: ácidos, bases, sulfuros, sulfatos, cloruros y fluoruros concentrados y sustancias que reaccionen con el agua para formar productos ácidos.

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

-Dióxidos de azufre: 5 partes por millón.

-Monóxido de carbono: 100 partes por millón.

-Cloro: 1 parte por millón.

-Sulfuro de hidrógeno: 20 partes por millón

-Cianuro de nitrógeno: 10 partes por millón.

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

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

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

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

3.- Ruidos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

-Aquellas en las que se manipulan productos que emiten gases o vapores

inflamables, materias susceptibles de inflamación sin aportación de oxígeno y/o capaces de formar con el aire mezcla explosiva.

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

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

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

-Aquellas en las que la suma de productos almacenados y en proceso alcancen cargas de fuego ponderadas entre ochocientas (800) y las doscientas (200) 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:

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

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

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

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

- a) Disponer de sistema de detección de incendios dotado de transmisión de alarma.
- b) Disponer de alumbrado de emergencia y señalización en aquellos de superficie total 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 superior a mil (1.000) metros cuadrados o la total útil superior a dos mil (2.000) metros cuadrados.

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

ARTÍCULO V.2.8.- SERVICIOS DE ASEO

1.- Tendrán aseos independientes para los dos sexos, que contarán con un retrete, un lavabo y una ducha por cada veinte (20) trabajadores o fracción

superior a diez (10) y por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados.

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

ARTÍCULO V.2.9.- CIRCULACION INTERIOR Y SALIDAS

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

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

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

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

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

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

ARTICULO V .2.11.- CONDICIONES ESTÉTICAS

- Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados. Los cuales se presentarán en su verdadero valor.
- Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados. Las empresas beneficiarias quedarán obligadas a su buen mantenimiento y conservación.
- Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada debiendo ofrecer calidad de obra terminada.
- Los cerramientos de parcela deberán reunir las características señaladas en el párrafo anterior.
- Los rótulos empleados se ajustarán a las normas de un correcto diseño en cuanto a composición y colores utilizados y se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos. La empresa beneficiaria es la responsable (en todo momento) de su buen estado de mantenimiento y conservación.
- Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle quedarán obligadas a que todos sus paramentos de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado. Se entiende por paramentos de fachada las que den frente a cualquier vía pública o espacio libre público.
- Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias deberán ofrecer un nivel de acabado digno, y que no desmerezcan de la estética del conjunto, para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.

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

CAPITULO 3º CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE DOTACIONES (D1)

ARTÍCULO V.3.1. DELIMITACION

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

ARTÍCULO V.3.2. CONDICIONES VARIAS

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

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

- La ocupación máxima de parcela no excederá del 60% de la superficie de la misma.
- La edificabilidad será distribuida en uno o varios volúmenes pudiendo adoptar libertad compositiva,
- El índice de edificabilidad construida máxima es de 0.60 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.- Se permite establecer reservas de suelo destinadas al establecimiento o paso de instalaciones de los servicios necesarios para el funcionamiento del sector industrial, tales como Centros de Transformación, equipos de derivación de aguas pluviales, etc. Estas sólo, deberán cumplir un retranqueo de edificación de 3 metros a cualquier lindero salvo frontal que será libre, y su ocupación y alturas máximas serán las requeridas y necesarias para el tipo de instalación.

CAPITULO 4º CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS VERDES.

ARTÍCULO V.4.1.- DELIMITACION.

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

ARTÍCULO V.4.2.- SEGREGACIONES O PARCELACIONES.

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

ARTÍCULO V.4.3.- ACTIVIDADES Y USOS.

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

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

ARTÍCULO V.4.4.- MOBILIARIO URBANO.

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

En Alcoy al día de la firma electrónica.

ARQUITECTA

ABOGADO URBANISTA