

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 26 de Septiembre 1997
Alcay 15 de Octubre de 1997
EL SECRETARIO,



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN EN SECTOR S.U.P.-1 "POLÍGONO INDUSTRIAL SUR"

PROMOTOR:



EQUIPO REDACTOR:

INGENIERO DE C.C.P.:	PEDRO BALLESTEROS BLAISE-OMBRECHT
INGENIERO DE C.C.P.:	FERNANDO FERNÁNDEZ IRANZO
ARQUITECTO:	JAVIER OLLERO MARÍN
ARQUITECTO:	RAFAEL PRADO VELASCO

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 26 de Septiembre de 1997
Alcay 15 de Octubre de 1997
EL SECRETARIO,



MEMORIA

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 26 de Septiembre 1997
Alcay 15 de Octubre de 1997
EL SECRETARIO,

ÍNDICE

MEMORIA

1.-	INTRODUCCIÓN, OBJETO, PROMOTOR.....	1
2.-	JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN Y DE LA ADECUACIÓN A LAS DIRECTRICES DEL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR	2
3.-	INFORMACIÓN URBANÍSTICA.	3
3.1.-	ÁMBITO DE ACTUACIÓN.	
3.2.-	CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRENO.	
3.2.1.-	Características Topográficas.	
3.2.2.-	Características Geológicas.	
3.2.3.-	Características Geomorfológicas.	
3.2.4.-	Características Hidrológicas.	
3.2.5.-	Características Geotécnicas.	
3.2.6.-	Climatología.	
3.2.7.-	Escorrentías.	
3.3.-	USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.	
3.3.1.-	Usos del suelo.	
3.3.2.-	Edificaciones existentes.	
3.3.3.-	Infraestructuras existentes.	
3.4.-	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.	
3.5.-	ACCESIBILIDAD.	
4.-	PROPUESTA DE ORDENACIÓN.	10
4.1.-	OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.	
4.1.1.-	La red estructural y pormenorizada.	
4.1.2.-	La calificación urbanística.	
4.1.3.-	Suelo dotacional.	
4.2.-	ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS.	
4.3.-	DETERMINACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN.	

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 26 de Septiembre 1997
Alcoy 15 de Octubre de 1997
EL SECRETARIO,

4.4.- EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS.

4.4.1.- Conceptos fundamentales del régimen del suelo.

4.4.1.1.- Aprovechamiento objetivo.

4.4.1.2.- Aprovechamiento subjetivo.

4.4.2.- Determinación de los aprovechamientos

susceptibles de apropiación en el Sector

S.U.P.-1 "Polígono Industrial Sur". Alcoy.

4.4.2.1.- Suelo con aprovechamiento lucrativo.

4.4.2.2.- Determinación del aprovechamiento
en m^2_{uc} .

4.4.2.3.- Distribución de aprovechamientos
lucrativos.

4.4.2.4.- Equivalencia entre m^2 construido de
Industrial y Comercial y m^2_{uc} .

5.- ANEXO.- SÍNTESIS DEL PLAN PLAN PARCIAL S.U.P.-1

"POLÍGONO INDUSTRIAL SUR" 19

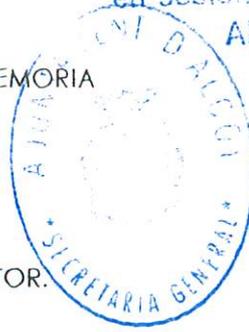
- Cuadro nº 1: Resumen de características de la ordenación.

- Cuadro nº 2: Resumen Comparativo Determinaciones P.G.O.U.
Determinaciones Legales. P.P. S.U.P.-1 "Polígono Industrial Sur".

ORDENANZAS

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 26 de Septiembre 1997
Alcoy 15 de Octubre de 1997
EL SECRETARIO,

MEMORIA



1.- INTRODUCCIÓN, OBJETO, PROMOTOR.

El presente Plan Parcial se redacta siguiendo las directrices establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana de Alcoy, aprobado definitivamente por Resolución de 20 de Julio de 1989 del Excmo. Señor Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Generalitat Valenciana, y ajustándose en su desarrollo a lo indicado para dicho instrumento de Planeamiento en la Ley 6/94, Reguladora de la Actividad Urbanística.

Es promotor del presente Plan Parcial S.U.P.-1 la sociedad mercantil HANSA URBANA, S.A.

El citado Plan Parcial, se redacta al amparo de la Ley 6/94 Reguladora de la Actividad Urbanística que establece la potestad de los promotores particulares para promover Planes Parciales en desarrollo de un PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA compitiendo por la adjudicación de al menos una de las unidades de ejecución del Plan que promuevan.

El sector afecto al presente Plan Parcial no precisa de expediente de homologación (y por tanto puede ser expedida una Cédula Urbanística -que es tanto como garantizar que la propuesta de ordenación no modifica ordenación estructural- sobre el mismo) puesto que se ajusta a lo indicado en la Instrucción de Planeamiento 1/1996, de 23 de Enero de 1996 sobre la homologación de planes de Urbanismo a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística en su punto III.2., en el que se dice que "(...). Si el sector aún no ha sido homologado, caben cuatro posibilidades: (...).-Que se trate de suelo "programado" (según lo definía la Legislación Estatal) y no se pretende introducir ninguna modificación del planeamiento general, sólo en este caso es posible otorgar Cédula y la aprobación definitiva corresponde al municipio".

2.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN Y DE LA ADECUACIÓN A LAS DIRECTRICES DEL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR.

Las directrices establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Alcoy para el sector S.U.P.-1 son las siguientes:

A) Determinaciones sobre el S.U.P.-1 que pueden ser consideradas como de carácter estructural o primario según la terminología de la L.R.A.U.:

- Clase de Suelo: Urbanizable Programado.
- Figura de Planeamiento: Plan Parcial.
- Área de Reparto: S.U.P.-1, S.U.P.-3 y S.G.
- Aprovechamiento Tipo: $0.6443151 \text{ m}^2_{\text{uc}}/\text{m}^2$.
- Aprovechamiento medio del Sector: $0.6562135 \text{ m}^2_{\text{uc}}/\text{m}^2$.
- Aprovechamiento Total: $195.551,62 \text{ m}^2_{\text{uc}}$.
- Aprovechamiento Urbanístico: $192.005,90 \text{ m}^2_{\text{uc}}$.
- Exceso de Aprovechamiento: $3.545,72 \text{ m}^2_{\text{uc}}$.
- Delimitación del Sector: El grafiado como tal en los correspondientes planos de calificación del suelo urbanizable, señalado con la abreviatura S.U.P.-1.
- Superficie prevista del Sector: 29.8 Ha.
- Índice de Edificabilidad Máxima: $0.65 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
- Uso y Tipología característicos: Industrial.

B) Determinaciones sobre el S.U.P.-1 que pueden ser consideradas como de carácter pormenorizado según la terminología de la L.R.A.U.

Son aquellas que, no habiendo sido definidas previamente en el punto A) anterior, vienen reflejadas en la Sección 2 del Capítulo 2 del Título 8 de la Normativa Urbanística del Plan General, y son aplicables sin entrar en contradicción con la Ley 6/94, Reguladora de la Actividad Urbanística.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 26 de Septiembre 1997
Alcoy 15 de Octubre 1997
EL SECRETARIO,

Por una parte se observa que en los planos correspondientes del Plan General, no existe ningún sistema general (o según la L.R.A.U., ningún elemento que constituya la red primaria o estructural de dotaciones públicas) dentro del ámbito del sector. Por otra, refiriéndose al vial que cruza el sector definido por el P.G. en su plano de Gestión "Actuaciones en Sistemas Sectoriales en Suelo Urbano" (S.S.), el Art. 527.1 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U. de Alcoy dice que "El trazado del viario recogido en la documentación del P.G.O.U. tiene carácter indicativo, pudiendo ser modificado en el correspondiente Plan Parcial sin que deba tramitarse previamente la modificación del P.G.O.U..

3.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

3.1.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN

Queda definido el ámbito del presente Plan Parcial "Polígono Industrial Sur" tal y como se recoge en el Plan General de Ordenación Urbana de Alcoy, al Norte por el río Barchel (a la altura entre el Riquer Bajo y la CN-340), al Sur por las estribaciones de la Umbría del Manco ajustándose a la curva de nivel con cota 605 (si bien en el plano de Plan General aparece la curva de nivel 600 como límite Sur, después de un levantamiento topográfico a mayor escala se ha verificado que para mantener la superficie indicada para el sector es necesario subir hasta la curva de nivel 605, que también se ajusta en forma al ámbito dado por el P.G. por lo que se considera que la desviación de cota viene derivada de un desajuste entre levantamientos topográficos, tomándose como más válido el realizado actualmente por ser el de mayor escala y el realizado con técnicas mucho más avanzadas), al Este por Límite del Suelo Urbano a la altura del Polígono Industrial Sent Benet y al Oeste por el Camino del Molino de Mezquita.

La presente delimitación a juicio de los redactores, se ajusta al ámbito definido por el Plan General de Ordenación Urbana de Alcoy para el sector

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 26 de Septiembre de 1997
Alcoy / S. de Octubre de 1997
EL SECRETARIO,

del S.U.P.-1 "Polígono Industrial Sur" y, dada las peculiares características orográficas del territorio donde se ubica el mismo, y puesto que cumple con el Art. 32 del R.P. del T.R.92, cumple con lo previsto en el Art. 20 de la Ley 6/94, Reguladora de la Actividad Urbanística, en relación a los criterios de sectorización.

La superficie del área descrita es de 298.827 m².

3.2.- CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRENO

3.2.1.- Características Topográficas.

La topografía dentro del Sector, dada la ubicación del mismo, presenta pendientes bastante acusadas que en algún caso pueden llegar hasta el 100%. Existe una clara caída de cota en dirección Sur-Norte, desde las estribaciones de la Umbría del Manco hasta el Río Barchel con un intervalo de cotas topográficas desde la cota +605 correspondiente más al Sur y la +570 correspondiente a los puntos más próximos al cauce del Río Barchel, al Norte.

3.2.2.- Características Geológicas.

El área ocupada por el Plan Parcial S.U.P.-1 "Polígono Industrial Sur" se encuentra enclavada, desde un punto de vista geológico, en el extremo suroeste del área Cuaternaria del Pleistoceno en el que se ubica la ciudad de Alcoy, y apoyada también sobre terrenos del Mioceno Medio.

La litología está constituida por materiales aluvionarios, en el río, generalmente de poco espesor; impuesto sobre unos materiales neógenos, de tipo margoso masivo, con algún nivel calcáreo más compacto.

Los materiales son impermeables los margosos y semipermeables o permeables los cuaternarios; el drenaje superficial es aceptable y en conjunto el área es hidrológicamente tolerable desde el punto de vista geotécnico. La capacidad de carga de estos terrenos es mediana y para este tipo de cargas no son de esperar asientos apreciables en las construcciones.

3.2.3.- Características Geomorfológicas.

Puede afirmarse que nos encontramos ante terrenos cuya estabilidad es, en general, buena; los taludes deberán tenderse, por la naturaleza arcillo-margosa del material en general.

La morfología es en algunos casos ondulada con pendientes variables del 5 al 10 por ciento y en otras zonas más abarrancadas con fuertes pendientes, intercaladas con abancalamientos para cultivo.

3.2.4.- Características Hidrológicas.

Área muy heterogénea desde el punto de vista hidrológico, con materiales permeables (aluviones cuaternarios), semipermeables (suelos limosos), e impermeables (margas y arcillas compactas); lo cual lleva consigo también, junto a la topografía en algunos casos ondulada, una variedad de la categoría del drenaje que va del deficiente (zonas margosas) al aceptable e incluso favorable de los aluviones.

De todas formas, el drenaje superficial se ve favorecido por el abarrancamiento de algunas zonas.

3.2.5.- Características Geotécnicas.

Por ser una zona algo heterogénea por su litología, geomorfología e hidrología, las cargas admisibles variarán de bajas (1 a 2 Kg/cm²) a medianas (2 a 4 Kg/cm²), según su litología; predominan

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión del 26 de Septiembre 1997
Alcoy 15 de Octubre de 1997
EL SECRETARIO,



no obstante, las zonas con admisión de cargas medias y asientos inapreciables, siempre que se elimine la capa de tierra vegetal.

En zonas abarrancadas es frecuente la presencia de arcillas preconsolidadas. La fuerte e intensa erosión puede dar origen a inestabilidades en algunos puntos.

3.2.6.- Climatología.

Temperaturas:

En la zona predomina un clima mediterráneo semiárido, menos seco y de inviernos cálidos.

Con una humedad relativa media, una iluminación intensa, temperaturas elevadas, acción de las heladas poco frecuentes, y unas precipitaciones de tipo torrencial que dan lugar a un proceso erosivo elevado.

La temperatura media anual es de 15°C en Alcoy para una altitud media de 560 m.

La media de las máximas es de 20°C y la media de las mínimas es de 9,5°C.

La temperatura máxima absoluta supera los 40°C, con un valor extremo en Alcoy de 43°C.

La temperatura mínima absoluta ronda sobre los 9°C bajo cero. El período de heladas comprende los meses de Octubre a Abril.

Precipitaciones:

La precipitación media anual en Alcoy es de unos 470 mm, inferior a la de otras poblaciones de menor altitud, probablemente por encontrarse esta localidad encajada en el valle del Serpis, a sotavento de los vientos húmedos.

Aprobado por el Ayuntamiento de Alcoy
en sesión del 26 de Septiembre de 1997
Alcoy, 15 de Octubre de 1997
EL SECRETARIO,

El número de días de precipitación para la zona es de 40-45. De estos días, solamente el 30% de ellos se producen precipitaciones superiores a los 10 mm, siendo, además, despreciable la precipitación en un 20% de los mismos.

Las lluvias máximas en periodos de tiempo reducidos, con una intervención destacada en el proceso erosivo, tienen una gran importancia en la zona, pues son frecuentes las tormentas, especialmente en los comienzos del otoño, en las que se recogen más de 100 mm. en 24 horas, para un período de retorno de 5 años.

En Alcoy el valor de la precipitación máxima en 24 horas es de 125 mm.

3.2.7.- Escorrentías.

El espacio ocupado por el Plan Parcial S.U.P.-I "Polígono Industrial Sur", recoge las escorrentías de unas pequeñas cuencas situadas al Sur de la intervención.

El análisis de la configuración topográfica así como el grado de inclinación del terreno permiten marcar las líneas generales de flujo que sobre este ámbito circulan.

Las fuertes pendientes así como la proximidad del río hacen impensable conflictos por riesgo de estancamiento de aguas en la zona Norte.

No obstante, todas las aguas vertientes de la cuenca Sur deberán ser recogidas y conducidas adecuadamente en el correspondiente Proyecto de Urbanización a fin de evitar cualquier conflicto sobre las edificaciones a realizar en el sector que puedan derivarse de escorrentías de mayor o menor grado.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión del 26 de Septiembre de 1997
Alcay 1570 Octubre de 1997
EL SECRETARIO,



3.3.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

3.3.1.- Usos del suelo.

Un aspecto esencial de la Información Urbanística es el que atañe a los usos del suelo y, en el caso particular que nos ocupa el ámbito del presente planeamiento ha sido utilizado para cultivo (principalmente almendros) en aquellas zonas abancaladas para tal fin y con accesos mediante caminos rústicos. En el resto del terreno, fundamentalmente en zonas de vaguada y franjas más escarpadas, se da una vegetación constituida en su mayoría por pinares y alguna chopera cerca de la ribera del río Barchel.

3.3.2.- Edificaciones existentes.

Solo se verifica una edificación existente consistente en una pequeña casa de labor, que actualmente es propiedad del Ayuntamiento, así como una alberca de riego situada próxima a la casa mencionada. Ambas construcciones son de escaso interés.

3.3.3.- Infraestructuras existentes.

Red viaria

No existe ningún tipo de red viaria dentro del ámbito. Solo existen pequeños caminos rústicos que permiten el acceso a las diferentes fincas.

Alcantarillado

No existe ninguna red de alcantarillado dentro del sector. Sólo existe un colector de fecales fuera del sector en su lado Este, que

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 26 de Septiembre de 1997
Alcay 15 de Octubre de 1997
EL SECRETARIO,

discurre por el cauce del río Barchel, y que se prevé continuar para el desagüe de la red de fecales que deriven del sector.

Agua

Lo indicado anteriormente para la red de Alcantarillado es aplicable en este capítulo. Existe infraestructura de abastecimiento en el suelo urbano lindante con el sector y por el que se dará servicio al mismo.

Energía eléctrica

Existe suministro en alta y media tensión y un antiguo centro de transformación cercano al ámbito del sector.

Existen tres redes de alta tensión, con una tensión, según Iberdrola, de 138 KV y 66 KV, que pasan por el ámbito del sector tal y como se recoge en el plano de Infraestructuras existentes, así como un antiguo centro de transformación cercano al ámbito del sector.

Todas las futuras edificaciones, carreteras así como arbolado deberán cumplir las distancias de seguridad obligatorias respecto a los conductores existentes.

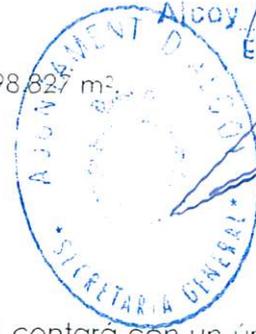
3.4.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Se transcribe a continuación la relación de propietarios y superficies, dentro del ámbito del Sector:

- 1.- Excmo. Ayuntamiento de Alcoy: 245.856 m².
- 2.- D. José Luis Corcoles Bordera y otros: 66% (29.363 m²) = 19.380 m².
- 3.- Cinurba, S.A.: 34% (29.363 m²) = 9.983 m².
- 4.- D. Francisco Jorda Boronat: 6.040 m².
- 5.- D^a María Guinart Serra: 17.568 m².

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 26 de Septiembre de 1997
Alcay 15 de Octubre de 1997
EL SECRETARIO,

La suma total de estas superficies es de 298.827 m².



3.5.- ACCESIBILIDAD

El espacio objeto del Plan Parcial S.U.P.-1 contará con un único acceso desde el suelo urbano que linda con él por el Este, a través de un vial de conexión cuya ejecución es necesaria para la integración del Sector con el resto de la ciudad.

4.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

Es factor determinante a la hora de definir una propuesta de ordenación coherente la naturaleza del terreno donde se efectúa la misma; la existencia del río Barchel como límite Norte de la actuación; la realidad topográfica de difícil intervención generada por ser terrenos pertenecientes a las estribaciones de la Umbría del Manco, con grandes diferencias de cota entre las distintas zonas del sector si bien suavizadas en algunos casos con abancalamientos existentes para favorecer el cultivo, con la existencia de algunas vaguadas de cierta relevancia que impiden su utilización para usos que no sean los de carácter ajardinado intensivo; la realidad física de una única conexión vial con el territorio a través de la vía de carácter pormenorizado prevista por el Plan General dentro del suelo urbano lindante por el Este con el Sector.

Todas estas realidades hacen que la ordenación de los terrenos ubicados dentro del sector esté fuertemente canalizada a ser una intervención de carácter lineal, muy apoyada en la topografía, y que permita, por un lado, la definición de una red viaria con pendientes y radios de curvatura adecuadas para el uso industrial predominante, así como zonas de asentamiento de dicho uso convenientemente conectadas con la misma, y por otro que dicha propuesta sea viable a la hora de su futura programación.

Aprobado por el Ayuntamiento Plano
en sesión del 26 de Septiembre 1997
Alcay 15 de Octubre de 1997
EL SECRETARIO,

De esta forma la ordenación viaria propuesta por el presente Plan Parcial no se ajusta a la definida por el Plan General para el sector en su Plano de Gestión "S.S" "Actuaciones en sistemas sectoriales en suelo urbano", por considerar que ésta no es la más idónea dadas las características del sector antes mencionadas. No obstante, este hecho no supone una modificación del Plan General puesto que el mismo en el Art. 527 de sus Ordenanzas, respecto a las Condiciones de Ordenación del Sector S.U.P.-1, dice que: "1. El trazado del viario recogido en la documentación del P.G.O.U. tiene carácter indicativo, pudiendo ser modificado en el correspondiente Plan Parcial, sin que deba tramitarse previamente la modificación del P.G.O.U..".

4.1.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.

Tal y como se demana de la Memoria del Plan General, el objetivo básico del presente Plan Parcial es claro: definir un nuevo área de expansión industrial que permita dotar a la ciudad de una oferta de suelo industrial que hasta el momento es prácticamente inexistente, y que genere un cierto desenvolvimiento a la industria alcoyana y por lo tanto a la propia vida del municipio.

Dadas las peculiares y difíciles características topográficas del ámbito donde se ha de ubicar dicho suelo industrial, y sin perder de vista el objetivo primordial antes mencionado, los criterios de ordenación del sector deben ser absolutamente realistas a la hora de abordar una propuesta de ordenación tal y como se ha mencionado anteriormente, a fin de que ésta sea viable económicamente de tal forma que la relación entre los beneficios y las cargas de urbanización no sea negativa.

Así pues los criterios de ordenación han sido los siguientes:

- a) Definir una infraestructura pormenorizada que permita dar los servicios necesarios a las zonas de uso industrial (u otros) que se generan, intentando optimizar en lo posible la relación entre dichas

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 26 de Septiembre 1997
Alcoy 15 de Octubre 1997
EL SECRETARIO,

infraestructuras y la topografía del sector, especialmente la red viaria, y siempre dentro de los márgenes que requieren el perfecto funcionamiento de la vialidad.

Este factor no es solamente de trascendental incidencia en la componente económica de la urbanización que determinará el valor del suelo, sino también en los costos de mantenimiento de la urbanización.

b) Generar la mayor cantidad de suelo apto para el asentamiento de los usos lucrativos definidos dentro del sector donde distribuir los aprovechamientos marcados por el Plan General en las mejores condiciones para la edificación.

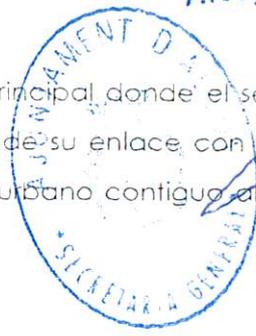
c) Conseguir que la consecución de los dos criterios anteriores den lugar a una ordenación coherente tanto en sus aspectos específicos de planeamiento como en los aspectos de su posterior gestión y programación.

4.1.1.- La Red Estructural y Pormenorizada.

Puesto que el plan parcial se ajusta a las determinaciones del Plan General para el sector, y dado que no existe ningún elemento perteneciente a los Sistemas Generales que esté ubicado o conforme el sector, no hay dentro de la propuesta de ordenación ningún elemento que forme parte de la red primaria o estructural de dotaciones públicas, según nomenclatura de la Ley 6/94.

El viario que estructura el sector es de carácter pormenorizado y consiste en un vial principal de 15 m. que cruza el sector de Este a Oeste, del que van surgiendo diferentes viales de orden menor (10 m.) que a manera de espina de pez permite que se den accesos a las diferentes zonas donde ubicar los aprovechamientos lucrativos y no lucrativos asignados al sector por el P.G.O.U. de Alcoy.

Aprobado por el Ayuntamiento en sesión de 26 de Septiembre de 1997
Alcaldía de Octubre de 1997
EL SECRETARIO,



Es a través de dicho vial principal donde el sector se conecta con el resto del territorio a través de su enlace con otro vial que, de idéntica sección, recorre el suelo urbano contiguo al ámbito del Plan Parcial por su límite Este.

4.1.2.- La Calificación Urbanística.

Con excepción de los terrenos reservados para dotaciones, el resto de los suelos edificables tienen asignados como uso característico el industrial; no obstante se permiten en los mismos algunos usos compatibles a fin de permitir una mayor versatilidad dentro del Polígono Industrial a conformar.

Los suelos destinados a dotaciones del Plan Parcial (Parque Deportivo, Equipamiento Comercial, Equipamiento Social) están ubicados cercanos a la segunda rotonda del vial principal, en la zona con mayor influencia de las redes de alta tensión existentes, puesto que por sus características edificatorias (menor densidad) son las menos afectadas por dichas redes en cuanto a distancias de seguridad.

Los espacios libres ocupan normalmente las laderas, abancalamientos y espacios intersticiales dadas las características topográficas del sector, considerándose como zonas verdes de tipo extensivo, y cumpliendo una función de tipo ambiental y visual, pero sin posibilidades de usos concretos: estancia, juego de niños, etc.

4.1.3.- Suelo dotacional.

Se define la ubicación de los suelos por exigencia legal. Tienen como finalidad la de cumplir unas exigencias mínimas de calidad urbanística.

Puesto que los estándares mínimos de cumplimiento preceptivo por el planeamiento parcial definidos en el Art. 22 de la Ley 6/94,

Reguladora de la Actividad Urbanística, son aplicables sólo a sectores susceptibles de utilización residencial, y puesto que reglamentariamente no se han definido unos estándares mínimos para sectores de uso industrial, el presente Plan Parcial se ajustará a lo establecido en el Anexo del Reglamento de Planeamiento aprobado por Real Decreto 2159/1978 de 23 de Junio, para determinar las reservas de suelo para dotaciones en planes parciales que desarrollen suelos industriales.

A fin de determinar el carácter público o privado de dichas reservas hay que tener en cuenta el Art. 58 de la L.R.A.U. en el que se dice que "los Planes Parciales deberán especificar el uso previsto para cada reserva de suelo dotacional público (distinguiendo entre zona verde, deportivo-recreativo, educativo-cultural, asistencial, servicio administrativo, servicio urbano-infraestructuras, red viaria, aparcamiento y áreas peatonales). (...)". Podrá observarse que el equipamiento comercial no entra dentro los usos pormenorizados como públicos. Para mayor abundamiento es clarificador el Art. 83 del T.R. de la Ley del Suelo de 1992 en el que se establece el objeto y determinaciones de los Planes Parciales, el cual, si bien ya no es aplicable según la Disposición Final Primera de la Ley 6/94, da luz a la indicación del carácter público o privado de las reservas dotacionales. Según dicho Artículo, en el apartado "c" del punto 2 se determina el señalamiento de las reservas de terrenos para parques, jardines, zonas deportivas y de recreo y concluye que "las superficies mínimas señaladas en este apartado deberán ser de dominio y uso público".

Evidentemente en el apartado "e" en el que se cita la obligación de fijar los emplazamientos para templos, centros asistenciales, sanitarios y demás servicios de interés público y social, no se determina que estas reservas deban ser de dominio y uso público.

Por otro lado el punto 3 del mismo Art. 83, establece "Respecto de las dotaciones señaladas en las letras c), d) y e) el Plan Parcial

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión del 26 de Septiembre de 1997
Alcay 15 de Octubre de 1997
EL SECRETARIO,

expresará su carácter público o privado con observancia en su caso de los mínimos públicos requeridos".

Puede concluirse por tanto que las reservas de equipamiento pueden ser públicas o privadas y que la ley sólo establece la condición de pública para las que son objeto del apartado "c".

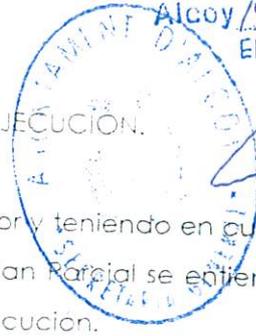
Por tanto es evidente que la obligación de cesión obligatoria y gratuita establecida en el Art. 205 del texto legal referido para las dotaciones públicas no afecta a aquellas que no tienen dicho carácter, es decir, no afecta a los del apartado "e" del Art. 852, a los servicios de interés público y social que comprende los equipamientos social y comercial.

Derivado de todo lo anterior, el presente Plan Parcial expresa que de los suelos reservados a dotaciones, los destinados a zonas verdes, parque deportivo y equipamiento social son de carácter público, y que el destinado a equipamiento comercial es de carácter privado.

4.2.- ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS.

La escasa dimensión superficial que el ámbito objeto del mismo presenta, así como sus fuertes condicionantes posicionales, hacen muy limitadas las posibilidades de propuestas alternativas.

En cualquier caso, variaciones en el trazado viario secundario no hubieran reportado grandes variaciones al resultado de este plan.



4.3.- DETERMINACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN.

Dada la escasa dimensión del Sector y teniendo en cuenta la propuesta de ordenación dada por el presente Plan Parcial se entiende que el Sector debe constituir una única Unidad de Ejecución.

4.4.- EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS.

4.4.1.- Conceptos fundamentales del régimen del suelo.

4.4.1.1.- Aprovechamiento objetivo: Aprovechamiento objetivo - o aprovechamiento real- es la cantidad de metros cuadrados de construcción de destino privado cuya materialización permite o exige el planeamiento en un terreno dado.

4.4.1.2.- Aprovechamiento subjetivo: "Aprovechamiento subjetivo -o aprovechamiento susceptible de apropiación- es la cantidad de metros cuadrados edificables que expresan el contenido urbanístico lucrativo del derecho de propiedad de un terreno, al que su dueño tendrá derecho sufragando el coste de las obras de urbanización que le correspondan". Para un caso general, el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno sería "el resultado de referir a su superficie el 90 por cien del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre." (Art. 27 de T.R.L.S.92.).

4.4.2.- Determinación de los aprovechamientos susceptibles de apropiación en el Sector S.U.P.-1 "Polígono Industrial Sur".
Alcoy.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
 en sesión de 26 de Septiembre 1997
 Alcoy 15 de Octubre de 1997
 EL SECRETARIO,

4.4.2.1.- Suelo con aprovechamiento lucrativo.

INDUSTRIAL	125.018 M ² S	178.776 M ² T
COMERCIAL	3.135 M ² S	4.233 M ² T
TOTAL	128.153 M² S	183.009 M² T

4.4.2.2.- Determinación del aprovechamiento en M²_{uc}.

Para pasar los M² T del Planeamiento a m²_{uc}, es necesario previamente pasar los m² T a m² suelo según características del P.G., puesto que el Aprovechamiento Tipo se determina en el P.G. según m² suelo en vez de m² techo. Así:

$$I: 178.776 \text{ m}^2 \text{ T} / 0.65 = 275.040 \text{ m}^2 \text{ S (según P.G.)}$$

$$C: 4.233 \text{ m}^2 \text{ T} / 0.65 = 6.512 \text{ m}^2 \text{ S (según P.G.)}$$

Aplicando los coeficientes de homogeneización y ponderación del Plan General para obtener los aprovechamientos lucrativos:

$$I: 275.040 \times 0.69156 = 190.206,66 \text{ m}^2_{uc}$$

$$C: 6.512 \times 0.653137 = 4.253,23 \text{ m}^2_{uc}$$

$$\text{Total Aprovechamiento Lucrativo: } 194.459,89 \text{ m}^2_{uc}$$

4.4.2.3.- Distribución de aprovechamientos lucrativos.

Según Ley 6/94, al Ayuntamiento, como Administración, le corresponde el excedente de aprovechamiento del Sector una vez descontado el aprovechamiento susceptible de apropiación

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 26 de Septiembre de 1997
Alcay 15 de Octubre de 1997
EL SECRETARIO,

por parte de los propietarios del Sector cual es el 90% del Aprovechamiento tipo por la Superficie total del Sector. Así:

Aprovechamiento tipo: 0.6443151

Total Aprovechamiento Lucrativo: 194.459,89 m² uc

Aprovechamiento Propietarios: 90% · 0.6443151 · 298.827 = 173.284,87 m²uc

Excedente Aprovechamiento para Administración: 21.175,02 m²uc (10.89% A total).

4.4.2.4.- Equivalencia entre m² construido de Industrial y Comercial y m²uc.

La equivalencia entre m² construido de Industrial y Comercial y el m²uc sería la siguiente:

1 M²uc = 0.93990 M²c (Uso Industrial) = 0.99524 M²c (Uso Comercial)

Alicante. Octubre de 1.996

EL PROMOTOR

HANSA URBANA, S.A.

LOS REDACTORES

Fdo.: PEDRO BALLESTRODIN, Fdo.: FERNANDO FERNÁNDEZ IRANZO
INGENIERO DE C. CIV. P. ING. INGENIERO DE C. CIV. P. I.

Fdo.: JAVIER OLLERO MARIN
ARQUITECTO

Fdo.: RAFAEL PRADO VELASCO
ARQUITECTO



Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
 en sesión de 26 de Septiembre de 1997
 Alcoy 15 de Octubre de 1997
 EL SECRETARIO,

5.- ANEXO - SÍNTESIS DEL PLAN PARCIAL S.U.P.-1 "POLÍGONO INDUSTRIAL SUR".

CUADRO Nº 1: RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

USOS		NOMENCL.	SUPERF. NETA SUELO (m ²)	SUPERF. CONST. (m ²)	INDICE EDIF. (m ² /m ²)	Nº DE PLANTAS
INDUSTRIAL	ZONA 1	I21	13.830	19.777	1.43	PB+I
	ZONA 2	I22	4.725	6.757	1.43	PB+I
	ZONA 3	I23	23.141	33.092	1.43	PB+I
	ZONA 4	I24	25.651	36.681	1.43	PB+I
	ZONA 5	I25	13.112	18.750	1.43	PB+I
	ZONA 6	I26	12.857	18.386	1.43	PB+I
	ZONA 7	I27	21.543	30.806	1.43	PB+I
	ZONA 8	I28	10.159	14.527	1.43	PB+I
TOTAL INDUSTRIAL			125.018	178.776		
COMERCIAL		C	3.135	4.233	1.35	PB+I
E / INFRAESTRUCTURAS		EI Z1	175	---		
TOTAL SUELO CON APROVECH. LUCRATIVO			128.328	183.009		
CESIONES	EQUIPAMIENTO SOCIAL	E.S.	3.000	1.800	0.6	PB
	ESPACIOS LIBRES	Z.V.	130.602	5.228	0.04	PB
	PAQUE DEPORTIVO	P.D.	6.000	4.200	0.7	PB
	RED VIARIA		29.849	---		
	E / INFRAESTRUCTURAS	EI Z2	1.048	---		
TOTAL CESIONES (APROVECH. NO LUCRATIVO)			170.499	11.228		
TOTAL GENERAL			298.827	194.237	0.65	

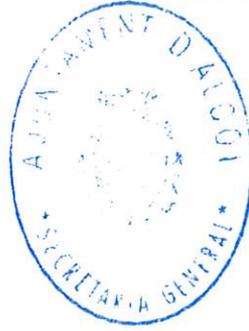
Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
 en sesión de 26 de Septiembre de 1997
 Alcoy 15 de Octubre de 1997
 EL SECRETARIO,

CUADRO Nº 2.

RESUMEN COMPARATIVO DETERMINACIONES P.G.O.U. - DETERMINACIONES LEGALES
 PREVISIONES P.P. S.U.P.-1 "POLÍGONO INDUSTRIAL SUR"

	PREVISIONES PLAN PARCIAL POLÍGONO INDUSTRIAL SUR	DETERMINACIONES P.G.O.U.	DETERMINACIONES LEGALES
SUPERFICIE	298.827 m ²	29,8 Ha	---
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	194.237 m ²	0,65 m ² /m ² (194.237 m ²)	---
EDIFICABILIDAD MÁXIMA USO CARACTERÍSTICO	178.776 m ²	≤ 93% · 0,65 m ² /m ² (≤ 180.641 m ²)	---
EDIFICABILIDAD MÍNIMA OTROS USOS LUCRATIVOS	4.233 m ²	≥ 2% · 0,65 m ² /m ² (≥ 3.885 m ²)	---
EDIFICABILIDAD MÍNIMA USOS NO LUCRATIVOS	11.228 m ²	≥ 5% · 0,65 m ² /m ² (≥ 9.712 m ²)	---
RESERVA SUELO ESPACIOS LIBRES	130.602 m ²	---	≥ 10% · 298.827 m ² (≥ 29.883 m ²)
RESERVA SUELO DEPORTIVO	6.000 m ²	---	≥ 2% · 298.827 m ² (≥ 5.976 m ²)
RESERVA SUELO EQUIP. COMERCIAL	3.135 m ²	---	≥ 1% · 298.827 m ² (≥ 2.988 m ²)
RESERVA SUELO EQUIP. SOCIAL	3.000 m ²	---	≥ 1% · 298.827 m ² (≥ 2.988 m ²)

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 26 de Septiembre de 1997
Alcay 15 de Octubre de 1997
EL SECRETARIO,



ORDENANZAS

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 26 de Septiembre 1997
Alcoy 15 de Octubre de 1997
EL SECRETARIO,

ÍNDICE



TÍTULO I. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA	1
Artículo I.1.- Objeto de las Ordenanzas	
Artículo I.2.- Intención 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.- Documentación y grado de vinculación	
Artículo I.9.- Terminología	
TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO	6
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 Urbanización	
Artículo II.6.- Obras de edificación	
Artículo II.7.- Conservación y desarrollo	
TÍTULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN	12
Artículo III.1.- Normas generales para las zonas edificables	
Artículo III.2.- Edificabilidad	
Artículo III.3.- Superficies edificadas	
Artículo III.4.- Superficie edificada sobre rasante	
Artículo III.5.- Superficie útil	
Artículo III.6.- Alineación exterior e interior	
Artículo III.7.- Plano y Línea de edificación	
Artículo III.8.- Área de movimiento de la edificación	
Artículo III.9.- Altura de planta	
Artículo III.10.- Altura de la edificación	
Artículo III.11.- Accesibilidad	
Artículo III.12.- Centros de transformación	
Artículo III.13.- Aparcamientos	

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 26 de Septiembre de 1997
Alcay 15 de Octubre de 1997
EL SECRETARIO,



TÍTULO IV. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS DE LA EDIFICACIÓN 17

- Artículo IV.1.- Terminología
- Artículo IV.2.- Uso Industrial
- Artículo IV.3.- Uso Terciario
- Artículo IV.4.- Uso dotacional

TÍTULO V. ORDENANZAS DE ZONAS 20

CAPÍTULO 1º. DISPOSICIONES PRELIMINARES 20

- Artículo V.1.1.- Condiciones particulares u ordenanzas de zonas
- Artículo V.1.2.- Zonas

CAPÍTULO 2º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA USO INDUSTRIAL
~~USOS TERCIARIOS~~ 20

- Artículo V.2.1.- Delimitación y Caracterización
- Artículo V.2.2.- Condiciones particulares de uso
- Artículo V.2.3.- Condiciones de parcelación
- Artículo V.2.4.- Condiciones particulares de posición de edificación en la parcela
- Artículo V.2.5.- Condiciones de ocupación. Altura y edificabilidad
- Artículo V.2.6.- Condiciones higiénicas
- Artículo V.2.7.- Condiciones de seguridad. Protección contra incendios
- Artículo V.2.8.- Servicios de aseo
- Artículo V.2.9.- Circulación interior y salidas
- Artículo V.2.10.- Ordenación de la carga y descarga
- Artículo V.2.11.- Condiciones estéticas

CAPÍTULO 3º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA
COMERCIAL 36

- Artículo V.3.1.- Delimitación y caracterización
- Artículo V.3.2.- Condiciones particulares de uso
- Artículo V.3.3.- Condiciones de parcelación
- Artículo V.3.4.- Condiciones particulares de posición de la edificación en la parcela
- Artículo V.3.5.- Condiciones de ocupación, altura y edificabilidad
- Artículo V.3.6.- Condiciones estéticas particulares

CAPÍTULO 4º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE
EQUIPAMIENTO SOCIAL 39

- Artículo V.4.1.- Delimitación
- Artículo V.4.2.- Condiciones varias

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 16 de Septiembre de 1997
Alcay 15 de Octubre de 1997
EL SECRETARIO,



CAPÍTULO 5º. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS
ZONAS DE ESPACIOS LIBRES 41

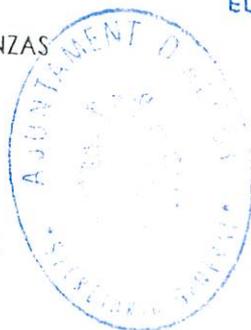
- Artículo V.5.1.- Delimitación
- Artículo V.5.2.- Segregaciones o parcelaciones
- Artículo V.5.3.- Condiciones varias
- Artículo V.5.4.- Actividades y usos
- Artículo V.5.5.- Mobiliario urbano

CAPÍTULO 6º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA
PARQUE DEPORTIVO 43

- Artículo V.6.1.- Delimitación y caracterización
- Artículo V.6.2.- Condiciones particulares de uso y ordenación

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 26 de Septiembre de 1997
Alcoy 15 de Octubre de 1997
EL SECRETARIO,

ORDENANZAS



TÍTULO I. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA

Artículo 1.1.- OBJETO DE LAS ORDENANZAS

Las presentes Ordenanzas servirán para complementar las determinaciones del Plan de Ordenación del Sector S.U.P.-1 "Polígono Industrial Sur" 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 1.2.- INTENCIÓN DE LAS ORDENANZAS

Es intención de estas Ordenanzas desarrollar los criterios marcados por el Plan para 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 1.3.- 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 1.4.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

Estas Ordenanzas serán de aplicación en todo el territorio comprendido en el sector clasificado como suelo urbanizable S.U.P.-1, ámbito del Plan Parcial S.U.P.-1 "Polígono Industrial Sur" de Alcoy, afectando tanto a los terrenos como a las edificaciones.

Artículo 1.5.- 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. 1/1992, de 26 de Junio).

Artículo 1.6.- EJECUTIVIDAD Y DECLARACIÓN DE UTILIDAD PÚBLICA

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. 1/92, 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.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 26 de Septiembre de 1997
Alcoy 15 de Octubre de 1997
EL SECRETARIO,



Artículo 1.7.- PATRIMONIALIZACIÓN

1.- El derecho de aprovechamiento se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados por el planeamiento o la legislación 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. De dicho excedente, el Ayuntamiento, según el punto 7.4.2 del Programa del P.G.O.U. de Alcoy compensará a los propietarios de suelos afectos a los sistemas generales ligados al 1^{er} Cuatrienio.

Artículo 1.8.- DOCUMENTACIÓN Y GRADO DE VINCULACIÓN

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 y estudios complementarios.
2. Ordenanzas. Constituidas por el presente documento.
3. Planos. De Información y de Ordenación.

2.- Todos los anteriores documentos serán igualmente vinculantes, en virtud del alcance de sus propios contenidos y con el grado explícito que se señalan para cada uno de ellos. Las propuestas explícitas contenidas en cualquiera de los documentos de Ordenación que pudiesen aparecer en contradicción con sugerencias o propuestas de los documentos informativos, se considerarán que prevalecen sobre éstas. En todo caso se entenderán de aplicación las indicaciones que aparezcan en contradicción con las propuestas de los demás, 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.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 26 de Septiembre de 1997
Alcoy 15 de Octubre de 1997
EL SECRETARIO,

Artículo 1.9.- TERMINOLOGÍA

A los efectos de estas Ordenanzas, así como los de otros documentos del presente Plan Parcial, y no viendo la necesidad de introducir una terminología diferente a la del P.G.O.U. de Alcoy, salvo en los supuestos que se hayan desarrollado concretamente en los Artículos siguientes, los conceptos, términos utilizados y alcance de los mismos son los contenidos en las Normas Urbanísticas del Plan General, especialmente en sus Títulos 5 ("Normas Generales de la edificación y de las Redes de Infraestructuras") y 6 ("Normativa de Usos").

i

TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO 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.- Industrial I.

Uso característico: Industrial

2.- ZONA TERCIARIA

2.1.- Comercial C.

Uso característico: Comercial.

3.- DOTACIONAL

3.1.- Equipamiento Social E.S.

Uso característico: Equipamiento Social.

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

3.2.- Equipamiento Infraestructuras E.I.

Los denominados con clave E/I son de dominio privado o público, (según Cuadro de Zonificación), y están destinados a albergar infraestructuras necesarias para el funcionamiento del sector industrial, tanto del mismo en sí, como de las parcelas que se ubiquen en el mismo. (P.ej. Centros de transformación que se ceden a compañías suministradoras, etc.).

3.3.- Espacios Libres Z.V.

Uso característico: Zonas Verdes de tipo extensivo.

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

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 26 de Septiembre de 1997
Alcay 15 de Octubre de 1997
EL SECRETARIO,

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.

3.4.- Parque Deportivo P.D.

Uso característico: Deportivo-recreativo.

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

4.- TRANSPORTE

4.1.- Viario Pormenorizado T.V.P.

Uso característico: Viario.

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

Artículo II.2.- DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

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

2.- El ámbito de la Unidad de Ejecución prevista en el presente Plan Parcial podrá ser redelimitada 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.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 26 de Septiembre de 1997
Alcay 15 de Octubre de 1997
EL SECRETARIO,

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.

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.

Artículo 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.- 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. II.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.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 26 de Septiembre de 1997
Alcoy 15 de Octubre de 1997
EL SECRETARIO.

Artículo II.6.- OBRAS DE EDIFICACIÓN

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 registrará 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.

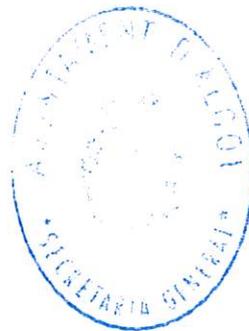
Artículo II.7.- CONSERVACIÓN Y DESARROLLO

1.- De acuerdo con el espíritu de esta Normativa de conjugar la conservación del Patrimonio Histórico con el desarrollo actual de la ciudad, en el caso de hallazgos de restos Arqueológicos inmuebles merecedores de ser protegidos, cuya conservación entre en colisión con algún proyecto de edificación ya iniciado, la Delegación Provincial de la Consellería de Cultura de la Generalitat Valenciana en Alicante y el Ayuntamiento, estudiarán si la conservación deberá ser "in situ" o si cabe la posibilidad de desmontar los restos en cuestión y trasladarlos a otro lugar para su conservación y disfrute cultural público.

2.- Serán criterio fundamentales para la toma de una decisión al respecto, la significación histórica de los restos en sí mismos y la importancia de su localización para la comprensión y testimonio de la distribución espacial de culturas precedentes.

3.- Dependiendo de la importancia de los restos hallados, y cuando se decida su conservación "in situ", la Delegación de la Conselleria de Cultura de la Generalitat Valenciana en Alicante, determinará si la misma puede llevarse a cabo integrando los restos en el sótano y/o plantas del edificio en proyecto, o si por el contrario la conservación debe ser libre e incompatible con una nueva edificación.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 26 de Septiembre de 1997
Alcay 15 de Octubre de 1997
EL SECRETARIO,



i

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 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.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 26 de Septiembre 1997
Alcay 15 de Octubre de 1997

EL SECRETARIO,

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

Artículo III.6.- ALINEACIÓN EXTERIOR E INTERIOR

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

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

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

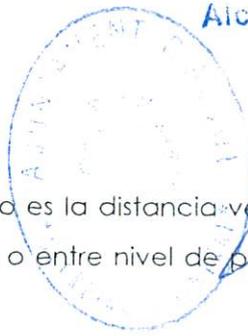
Artículo III.7.- PLANO Y LÍNEA DE EDIFICACIÓN

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 inciden 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 desde la rasante de la acera a la cara inferior del forjado de planta primera, medida en el punto medio de la fachada.

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

Artículo III.10.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

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

Artículo III.11.- ACCESIBILIDAD

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

Artículo III.12.- CENTROS DE TRANSFORMACIÓN

- 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.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 26 de Septiembre 1997
Alcoy 15 de Octubre de 1997
EL SECRETARIO,

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.

Dentro de cada parcela resultante se preveerán un número de plazas de aparcamiento mayor al resultante de dividir la superficie edificada de la parcela por cien (100). Si, en función del uso al que sea destinada la parcela, el P.G.O.U. de Alcoy propone otra cantidad de plazas más restrictiva, se tomará ésta en lugar de la aquí indicada.

Se estará también a lo dispuesto en el Artículo 277 del P.G.O.U., referente a dotaciones de aparcamientos; así como a todas las normativas vigentes que puedan afectar por el uso al que se destine la parcela.

Puesto que se prevee dando a vial 400 plazas en cordón a lo largo del vial principal del Sector, y acorde con lo indicado en el Art. 7 d) del R.P. del T.R. de la Ley del Suelo, podrá considerarse que, del número de plazas resultante de aplicar los párrafos anteriores a cada parcela de uso industrial, comercial o equipamiento social, una cantidad de plazas equivalente al número entero por defecto resultante de aplicar la ecuación

$$\left(S_{\text{parcela}} \cdot \frac{400}{131.153} \right) - 1 \text{ (dónde 131.153 es la superficie total de las}$$

zonas de uso industrial, comercial y equipamiento social), estarían ya computadas dentro de dichas 400 plazas previstas por el Plan.

TÍTULO IV. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS 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

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

3.- Para todo aquello relativo a las situaciones y posiciones compatibles, regirá el CAPÍTULO TERCERO DEL TÍTULO 6 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.

Artículo IV.3. - USO TERCARIO

1.- Los usos terciarios son los destinados a la prestación de servicios personales y empresariales de carácter general.

2.- A los efectos de estas normas se contemplan dentro del uso terciario las siguientes clases:

- Oficinas
- Comercio
- Espectáculos y Salas de Reunión

3.- Para todo aquello relativo a las situaciones y posiciones compatibles, regirá el CAPÍTULO QUINTO DEL TÍTULO 6 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.

Artículo IV.4.- 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:

- 1) Educativo, centros de enseñanzas de todos los tipos y niveles.
- 2) Socio-cultural, museos, bibliotecas, teatros, asociaciones, etc.
- 3) Residencial, hospitales, residencias de ancianos, etc.
- 4) Asistencial, consultorios, centros de salud.
- 5) Religioso, templos, conventos, etc.
- 6) Administrativo-institucional, oficinas y dependencias municipales o de otros organismos públicos.
- 7) Comercial, mercados de abastos y mayoristas.
- 8) Deportivo, campos de deportes e instalaciones cubiertas.
- 9) Zonas verdes y libres.

3.- Para todo aquello relativo a las situaciones y posiciones compatibles, regirán los CAPÍTULOS QUINTO DEL TÍTULO 5 Y SEXTO DEL TÍTULO 6 DE LAS ORDENANZAS DEL PLAN MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCOY, así como las Ordenanzas Particulares de zona que les afecten, del presente Plan Parcial.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 26 de Septiembre de 1997
Alcay 15 de Octubre de 1997
EL SECRETARIO,



TÍTULO V. ORDENANZAS DE ZONAS

CAPÍTULO 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 en 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.
- b) Zona Comercial.
- c) Zona Equipamiento Social.
- d) Zona Espacios Libres.
- e) Zona Parque Deportivo.

CAPÍTULO 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 de zonificación del Plan Parcial con la letra I. 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 B.

- Usos compatibles: Se admiten los siguientes usos:

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 26 de Septiembre de 1997
A las 15:00 horas de 1.º de Octubre de 1997
EL SECRETARIO,



1) Se autoriza el uso de vivienda por parcela (excepto en las industrias tipo NIDO o PEQUEÑAS) 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 bruta a un 2 por ciento de la superficie dedicada al uso industrial.

Para este uso deberán cumplirse las siguientes condiciones:

- a) La vivienda se someterá a la normativa aplicable (Legislación de viviendas de protección oficial u Ordenanzas Municipales).
 - b) En cualquier caso, será imprescindible que la vivienda en zona industrial disponga de:
 - Acceso independiente de la industria.
 - Ventilación directa de todos los locales vivideros.
 - Aislamiento e independencia respecto a vibraciones, ruidos y demás fuentes de perturbación, de forma que resulte garantizada la protección de cualquier actividad insalubre, molesta, nociva o peligrosa.
 - c) La unidad "vivienda" debe constituir un sector de incendio respecto a la industria.
 - d) Se admite la posibilidad de incluir una vivienda para un vigilante, por cada grupo de 10 industrias "NIDO".
- 2) Servicios del automóvil, en todas sus clases y grados en situación A y B.
- 3) Terciario.
- Oficinas en todos los grados, en situación C.
 - Comercio en todos los grados, en situación B y C.
- 4) Dotacional, en sus clases 2ª, 4ª, 6ª y 7ª según Art. 349 del P.G.O.U.A. en todos los grados en situación A, B y C.

Aprobada por el Ayuntamiento Pleno
en sesión del 26 de Septiembre de 1997
Atestado el 15 de Octubre de 1997
EL SECRETARIO,

- Usos Prohibidos: Los no descritos.

También quedan excluidas las industrias definidas como potencialmente insalubres y peligrosas en el Decreto de 30 de Noviembre de 1.961 (Decreto 2414/1.961). No obstante, podrán ser autorizadas aquellas industrias que estando afectadas por el citado Reglamento, acompañen a la solicitud de adjudicación informe favorable de la Comisión Provincial de Colaboración del Estado con las Corporaciones Locales u Organismo Competente, en el que se indicarán las medidas correctoras necesarias para su funcionamiento y permitan su emplazamiento dentro del polígono.

Artículo V.2.3.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN

1.- Dentro de las zonas IZ 1, IZ 3 e IZ 8 la parcela mínima tendrá una superficie mínima de 500 m², un lindero frontal cuya longitud no sea menor de 10 metros, y pueda inscribirse un círculo de 8 metros de diámetro. Dichas parcelas servirán para ubicar industrias tipo NIDO o PEQUEÑAS.

En el resto de zonas la parcela mínima tendrá una superficie mínima de 1.000 m², un lindero frontal cuya longitud no sea menor de la mitad de la raíz cuadrada de la superficie de la parcela, y pueda inscribirse un círculo de 15 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 con uso ^IE/I para cesión a las Compañías Suministradoras no tendrán que cumplir las condiciones de parcelación definidas en este artículo, y se ajustarán respecto de otras

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 26 de Septiembre de 1997
Alcay 15 de Octubre de 1997
EL SECRETARIO,



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, sin sobrepasar la alineación exterior, podrá coincidir con la alineación exterior a vía pública o retranquearse libremente de la misma en toda o parte de ella. 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.

4.- A fin de poder desaguar las aguas pluviales de una de las cuencas vertientes sur del sector, se genera una zona de servidumbre de paso por la zona IZ 6 para una obra de drenaje de aguas pluviales que conecte con la red de evacuación que discorra por la calle C. Así pues, además de las condiciones definidas en los párrafos anteriores, la edificación sita en la zona IZ 6 deberá cumplir un retranqueo mínimo de 3 metros respecto de la directriz del eje de la conducción indicada a proyectar en el correspondiente Proyecto de Urbanización. Cualquier actuación a realizar en dicha zona de servidumbre de 6 metros (p.ej. movimiento de tierras, pavimentación, etc.) deberá cumplir

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión del 26 de Septiembre de 1997.
Alcay 15 de Octubre de 1997
EL SECRETARIO,

todas las medidas de protección necesarias respecto de la obra de drenaje ejecutada.

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

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

2.- El índice de edificabilidad máxima construida por parcela resultantes será de 1,43 m²/m² para todas las zonas I definidas en el plano de zonificación del presente Plan Parcial.

La edificabilidad máxima construida por zona será como sigue:

ZONAS	SUELO (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ² . CONSTRUIDO)
ZONA 1	13,830	19,777
ZONA 2	4,725	6,757
ZONA 3	23,141	33,092
ZONA 4	25,651	36,681
ZONA 5	13,112	18,750
ZONA 6	12,857	18,386
ZONA 7	21,543	30,806
ZONA 8	10,159	14,527

3.- No se autorizarán más salientes que los aleros o cornisas con un vuelo máximo de 0,40 metros fuera de la alineación exterior, y siempre y cuando no afecte a la disposición del alumbrado público de las calles a las que de el vuelo.

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 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.

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 máximos admitidos por la Ley 38/1.972 de 22 de Diciembre (B.O.E. 26-XII-72) de protección del ambiente atmosférico y su Reglamento aprobado por Decreto 833/1.975 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 o 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 sí 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, entrañas, 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 nº 2 del Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas de 30 de Noviembre de

1.961), 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 hidrógeno: 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 6, sobre condiciones ambientales.

3.- Ruidos.

Los límites de emisión y recepción sonora se ajustará a lo indicado en el Artículo 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 1.971 (B.O.E. de 16 de Marzo de 1.971) y demás disposiciones complementarias.
- Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de 30 de Noviembre de 1.961 (Decreto 2114/1.961).
- Reglamento de Policía de Aguas y Cauces y demás disposiciones complementarias.

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

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

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

Aprobada por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 26 de Septiembre de 1997
Atoy 15 de Octubre de 1997
EL SECRETARIO,

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-91).

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) metro 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) metro cúbicos.
- Aquellas en las que se manipulan productos que emiten gases o vapores inflamables, materias susceptibles de inflamación sin aportación de oxígeno y/o capaces de formar con el aire mezcla explosiva.
- Aquellas en las que la suma de todos los productos, tanto en almacén como en procesamiento alcancen cargas de fuego ponderadas superiores a ochocientas (800) megacalorías por metro cuadrado.

b) De riesgo medio:

- Las que dispongan de zona de almacén con productos cuyo grado de combustibilidad sea como máximo de baja inflamabilidad (M2) en cantidad superior a cien (100) metros cúbicos, o productos de inflamabilidad media (M3) o alta (M4) en cantidad inferior a cien (100) metros cúbicos.
- Aquellas en las que se manipulen, en orden primario, productos de baja inflamabilidad (M2) como máximo en cantidades iguales o superiores a diez (10) metros cúbicos o de inflamabilidad media (M3) en cantidades inferiores a diez (10) metros cúbicos.
- Aquellas en las que la suma de productos almacenados y en proceso alcancen cargas de fuego ponderadas entre ochocientas (800) y las doscientas (200) megacalorías por metro cuadrado.

c) De riesgo bajo:

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

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

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

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

EL SECRETARIO,

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 para guarda de residuos de los productos inflamables, combustibles o capaces de combustión espontánea.

i) Las ventanas enrejadas deben ser practicables desde el interior.

j) Disponer de al menos dos salidas opuestas y alejadas en todo establecimiento con ocupación máxima teórica previsible igual o superior a cien (100) personas. A estos efectos se entiende por salidas opuestas y alejadas las que cumplen la condición de que las rectas que unan los centros de ambas con cualquier punto del local situado a menos de cuarenta y cinco (45) metros de ellas no formen entre sí un ángulo menor de cuarenta y cinco grados sexagesimales (45°), exceptuando de esta condición los puntos del local situados a menos de cinco (5) metros de las puertas consideradas.

k) Disponer de sistema de alarma.

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

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

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

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

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

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

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

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

26 Septiembre 1997

15 de Octubre de 1997

EL SECRETARIO,

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.- CIRCULACIÓN 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 igual o mayor de ochenta (80) centímetros. La anchura de la hoja, en toda puerta, será igual o menor de ciento veinte (120) centímetros y en puertas de dos hojas, igual o mayor que sesenta (60) centímetros.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión del 26 de Septiembre 1997
Aicoy 15 de Octubre de 1997
EL SECRETARIO,



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.- ORDENACIÓN 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 por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 26 de Septiembre 1997
Alcay 15 de Octubre de 1997
EL SECRETARIO,



CAPÍTULO 3º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA COMERCIAL

Artículo V.3.1.- DELIMITACIÓN Y CARACTERIZACIÓN

Comprende esta zona la que se identifica dentro del Plano de Zonificación del Plan Parcial con la letra C.

El tipo de ordenación de la edificación es libre.

Artículo V.3.2.- CONDICIONES PARTICULARES DE USO

1.- El uso predominante de la zona es el de Comercial, según se define en el Art. 331 de las Ordenanzas del P.G.O.U.A.

2.- Se admite como usos complementarios del comercial tanto en Planta baja, como en Planta de piso o edificio exclusivo el uso recreativo siguiendo las indicaciones de los Arts. 337 y 338 de las Ordenanzas del P.G.O.U. de Alcoy, así como el uso terciario en su categoría de oficinas y espectáculos y salas de reunión, que cumplirán las indicaciones de las Ordenanzas del P.G.O.U. para dichos usos.

Artículo V.3.3.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN

1.- Las parcelas resultantes tanto del proyecto de reparcelación, como de agregaciones o segregaciones tendrán como parámetros mínimos una superficie de 1.000 m², un lindero frontal cuya longitud no sea menor de la mitad de la raíz cuadrada de la superficie de la parcela, pudiéndose inscribir un círculo de Ø 13 metros.

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

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 26 de Septiembre de 1997
Alcay 15 de Octubre de 1997
EL SECRETARIO,

parcela vacante con la que pudiera agruparse y formar parcela igual o mayor a la mínima.

4.- Las parcelas a segregarse con uso E/I 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 Art. del V.4.2. de las presentes Ordenanzas.

Artículo V.3.4.- CONDICIONES PARTICULARES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

1.-La edificación, podrá adosarse a la alineación exterior, sin sobrepasarla. Los retranqueos mínimos al resto de linderos serán iguales a la tercera parte de la altura del edificio en cuestión, con un mínimo absoluto de 3,00 metros. No obstante, la edificación podrá adosarse al lindero medianero siempre y cuando exista mutuo acuerdo entre los propietarios de parcelas colindantes.

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 edificaciones sitas en las misma parcela guardarán una separación entre paramentos verticales no inferior a las tres quintas partes de la semisuma de las alturas respectivas $\left[\frac{3}{5}(h + h'/2) \right]$, con un mínimo de 4 metros.

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

Artículo V.3.5.- CONDICIONES DE OCUPACIÓN, ALTURA Y EDIFICABILIDAD

1.- La ocupación máxima de parcela no excederá del 80% de la superficie de la misma.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 26 de Septiembre de 1997
Alcay 15 de Octubre de 1997
EL SECRETARIO.

2.- En esta zona la edificabilidad máxima en metros cuadrados construidos es de 4.233 m².

El índice de edificabilidad máxima construida por parcela resultante es de 1,35 m²/m².

3.- La altura de cornisa máxima de la edificación expresada en números de plantas y metros será de PB+1 y 8 metros.

La altura mínima de planta baja será de 4,00 m. y de planta piso 3,00 m.

Se permite un menor número de plantas del fijado en el presente punto.

4.- Por encima de la altura máxima establecida se permite lo indicado en el Art. 159 de las Ordenanzas del P.G.O.U. de Alcoy.

5.- La edificación, deberá cumplir las distancias de seguridad obligadas con respecto a las redes eléctricas que pasan por encima de la zona.

Artículo V.3.6.- CONDICIONES ESTÉTICAS PARTICULARES

1.- Serán las mismas que las definidas en el Art. V.2.11. de las presentes Ordenanzas.

2.- En el caso de que la propia edificación se retranquee respecto de la alineación exterior, la franja de terreno comprendida en el plano de fachada y la alineación exterior, deberá cuidarse con un tratamiento de urbanización adecuado a los criterios de los Servicios Técnicos Municipales. Deben fijarse igualmente hitos que dejen muestra inequívoca de propiedad del suelo, no siendo obligatorios cerramientos.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 26 Septiembre 1997
Alcay 15 de Octubre de 1997
EL SECRETARIO,

CAPÍTULO 4º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTO SOCIAL.

Artículo V.4.1.- DELIMITACIÓN

Comprende esta zona la que se identifica dentro del Plano de Zonificación del Plan Parcial con la letra E.S.

Artículo V.4.2.- 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 1.800 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 E/I 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 por el Ayuntamiento Pleno
en sesión del 26 de Septiembre 1997
Alcay 15 de Octubre de 1997
EL SECRETARIO,



Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 26 de Septiembre de 1997
Atcoy 15 de Octubre de 1997
EL SECRETARIO,

CAPÍTULO 5º. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ESPACIOS LIBRES

Artículo V.5.1.- DELIMITACIÓN

Comprenden estas zonas las que se identifican dentro del Plano de Zonificación del Plan Parcial con las letras Z.V.. La superficie total destinada a espacios libres de 130.713 m² de suelo, repartido en 3 zonas, tal y como viene reflejado en el plano de zonificación.

En la zona Z.V.3. se compatibiliza el uso principal de zona verde, con el uso de reserva de viario a fin de que si en un futuro se pretende continuar el vial principal del Planeamiento hacia el Oeste, pueda hacerse.

Artículo V.5.2.- 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.5.3.- CONDICIONES VARIAS

Se regirá por las condiciones de los usos dotacionales especificados en el CAPÍTULO 6 DEL TÍTULO 6 DE LAS ORDENANZAS DEL P.G.O.U.A. de Alcoy, con las excepciones indicadas en los siguientes artículos del presente Capítulo.

El proyecto de urbanización que desarrolla el sector deberá solucionar de forma fehaciente la recirculación de las aguas pluviales que provienen de las cuencas vertientes existentes, (mediante cunetas, etc.), de tal forma que en ningún caso pueda existir problemas de cualquier tipo en la edificación futura a construir derivado de dichas aguas pluviales, que discurren por las zonas verdes del sector.

i

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión 26 de Septiembre 1997
Alcay 15 de Octubre de 1997
EL SECRETARIO,

Artículo V.5.4.- 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.5.5.- 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.

CAPÍTULO 6º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA PARQUE DEPORTIVO

Artículo V.6.1.- DELIMITACIÓN Y CARACTERIZACIÓN

Comprende esta zona la que se identifica dentro del plano de zonificación del Plan Parcial con las letras P.D. Su superficie total es de 6.000 m².

Artículo V.6.2.- CONDICIONES PARTICULARES DE USO Y ORDENACIÓN

1.- Su uso básico será el Deportivo en instalaciones al aire libre, admitiéndose instalaciones cubiertas con un máximo de ocupación de un 70% del suelo, y con una edificabilidad máxima de 0,70 m²/m² construidos, que supone un total de 4.200 m² construidos.

Las edificaciones cumplirán un retranqueo de 5 metros a cualquier lindero.

2.- Por instalaciones cubiertas se entienden los locales o edificios destinados a la práctica, exhibición o enseñanza de ejercicios de cultura física o deportiva. Se permiten las construcciones necesarias tales como pabellones cubiertos, polideportivos, estadios, piscinas, etc. e instalaciones complementarias.

3.- La altura de la edificación es libre, siempre y cuando cumpla con las distancias de seguridad obligatorias respecto de las redes eléctricas que pasan por encima de la zona.

4.- En lo regulado anteriormente serán de aplicación las condiciones de los usos dotacionales de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.A., establecidas en sus Artículos 349 a 353.

Alicante, Octubre de 1996

Proyecto:

PLAN PARCIAL S.U.P-1 POLIGONO INDUSTRIAL SUR

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 26 de Septiembre de 1997
Alcay 15 de Octubre de 1997
EL SECRETARIO,

Situación: ALCOY

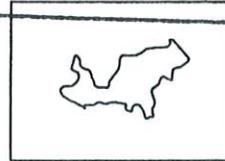
Plano: EMPLAZAMIENTO
ORDENACION ESTABLECIDA PGOU

COLEGIO INGENIEROS DE
CAMINOS, CANALES Y PUERTOS
— ALICANTE —

27.02.97 072606



VISADO



1.2

HOJA:

ESCALA : 1/5000

0 50 100 150 200 250



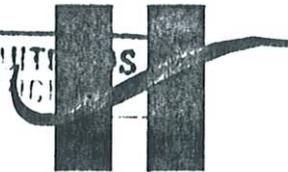
FECHA: OCTUBRE, 1.996

CLAVE:

EXPEDIENTE: 96/3

PROMOTOR :

COLEGIO DE INGENIEROS DE
CAMINOS, CANALES Y PUERTOS



HANSA
URBANA

EQUIPO REDACTOR :



Ingeniería civil, s.a.

ING. DE C.C.P. : FERNANDO FERNANDEZ IRANZO

ING. DE C.C.P. : PEDRO BALLESTEROS BLAISE-OMBRECHT

ARQUITECTO : JAVIER OLLERO MARIN

ARQUITECTO : RAFAEL PRADO VELASCO



GRAIN CONSULTORES, S.A.

Proyecto:

PLAN PARCIAL S.U.P-1 POLIGONO INDUSTRIAL SUR

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 26 de Septiembre 1997
Alcoy 15 de Octubre de 1997
EL SECRETARIO,

Situación: ALCOY

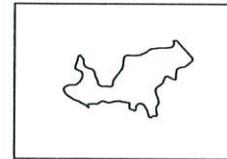
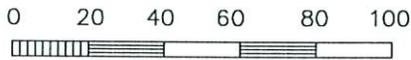
Plano: TOPOGRAFICO



1.3

HOJA:

ESCALA :1/2000



FECHA: OCTUBRE, 1.996

CLAVE: CLIMOMET

EXPEDIENTE: 96/3

PROMOTOR :



EQUIPO REDACTOR :



ING. DE C.C.P. : FERNANDO FERNANDEZ IRANZO

ING. DE C.C.P. : PEDRO BALLESTEROS BLAISE-OMBRECHT

ARQUITECTO : JAVIER OLLERO MARIN

ARQUITECTO : RAFAEL PRADO VELASCO



GRAIN CONSULTORES, S.A.

Proyecto:

PLAN PARCIAL S.U.P-1 POLIGONO INDUSTRIAL SUR

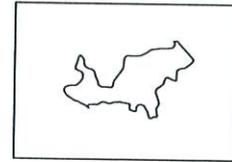
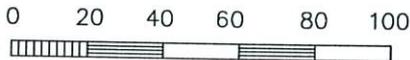
Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 26 de Septiembre de 1997
Alcoy 15 de Octubre de 1997
EL SECRETARIO,

Situación: ALCOY

Plano: HIPSOMETRICO

HOJA:

ESCALA :1/2000

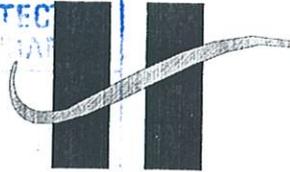
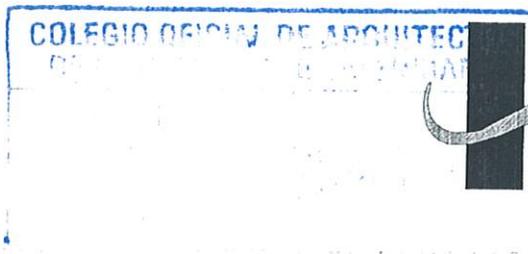


FECHA: OCTUBRE, 1.996

CLAVE: CLIMOMET

EXPEDIENTE: 96/3

PROMOTOR :



HANSA URBANA

EQUIPO REDACTOR :



ING. DE C.C.P. : FERNANDO FERNANDEZ IRANZO

ING. DE C.C.P. : PEDRO BALLESTEROS BLAISE-OMBRECHT

ARQUITECTO : JAVIER OLLERO MARIN

ARQUITECTO : RAFAEL PRADO VELASCO



GRAIN CONSULTORES, S.A.

Proyecto:

PLAN PARCIAL S.U.P-1 POLIGONO INDUSTRIAL SUR

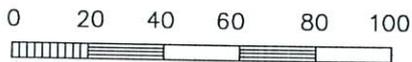
Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 26 de Septiembre de 1997
Alcoy 15 de Octubre de 1997
EL SECRETARIO,

Situación: ALCOY

Plano: CLINOMETRICO

HOJA:

ESCALA : 1/2000



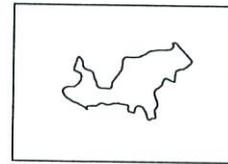
FECHA: OCTUBRE, 1.996

CLAVE: CLIMOMET

EXPEDIENTE: 96/3



5



PROMOTOR :



HANSA URBANA

EQUIPO REDACTOR :



ING. DE C.C.P. : FERNANDO FERNANDEZ IRANZO

ING. DE C.C.P. : PEDRO BALLESTEROS BLAISE-OMBRECHT

ARQUITECTO : JAVIER OLLERO MARIN

ARQUITECTO : RAFAEL PRADO VELASCO



Proyecto:

PLAN PARCIAL S.U.P-1 POLIGONO INDUSTRIAL SUR

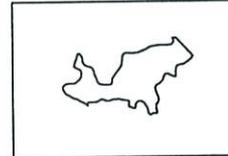
Situación: ALCOY

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 26 de Septiembre de 1.997
Alcoy 15 de Octubre de 1.997
EL SECRETARIO,

Plano: MAPAS DE FACTORES CON
INCIDENCIA GEOTECNICA



1.6



FECHA: OCTUBRE, 1.996

CLAVE:

EXPEDIENTE: 96/3

PROMOTOR :



HANSA URBANA

EQUIPO REDACTOR :



ING. DE C.C.P. : FERNANDO FERNANDEZ IRANZO

ING. DE C.C.P. : PEDRO BALLESTEROS BLAISE-OMBRECHT

ARQUITECTO : JAVIER OLLERO MARIN

ARQUITECTO : RAFAEL PRADO VELASCO



Proyecto:

PLAN PARCIAL S.U.P-1 POLIGONO INDUSTRIAL SUR

Situación: ALCOY

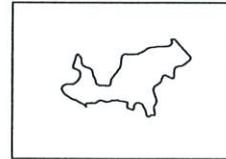
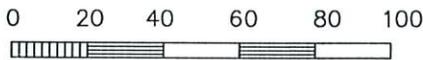
Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 26 de Septiembre - 1997
Alcoy 15 de Octubre de 1997
EL SECRETARIO,

Plano: ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD



HOJA:

ESCALA : 1/2000



FECHA: OCTUBRE, 1.996

CLAVE: ESTRPROP

EXPEDIENTE: 96/3

PROMOTOR :



HANSA URBANA

EQUIPO REDACTOR :



ingeniería civil, s.a.

ING. DE C.C.P. : FERNANDO FERNANDEZ IRANZO

ING. DE C.C.P. : PEDRO BALLESTEROS BLAISE-OMBRECHT

ARQUITECTO : JAVIER OLLERO MARIN

ARQUITECTO : RAFAEL PRADO VELASCO



GRAIN CONSULTORES, S.A.

Proyecto:

PLAN PARCIAL S.U.P-1 POLIGONO INDUSTRIAL SUR

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 26 de Septiembre de 1997
Alcoy 15 de Octubre de 1997
EL SECRETARIO

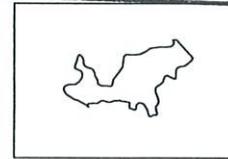
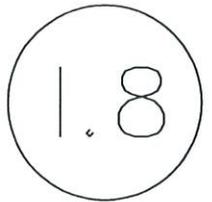
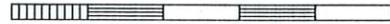
Situación: ALCOY

Plano: EDIFICACION, USOS Y
VEGETACION EXISTENTE

HOJA:

ESCALA : 1/2000

0 20 40 60 80 100

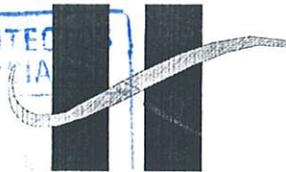


FECHA: OCTUBRE, 1.996

CLAVE:

EXPEDIENTE: 96/3

PROMOTOR :



HANSA URBANA

EQUIPO REDACTOR :



ingeniería civil, s.o.



GRAIN CONSULTORES, S.A.

ING. DE C.C.P. : FERNANDO FERNANDEZ IRANZO

ING. DE C.C.P. : PEDRO BALLESTROS BLAISE-OMBRECHT

ARQUITECTO : JAMIER OLLERO MARIN

ARQUITECTO : RAFAEL PRADO VELASCO

Proyecto:

PLAN PARCIAL S.U.P-1 POLIGONO INDUSTRIAL SUR

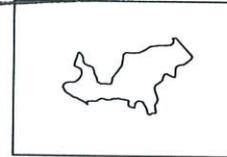
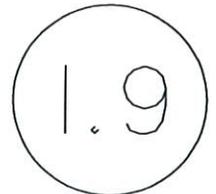
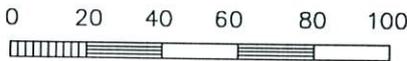
Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 26 de Septiembre de 1.997
Alcoy 15 de Octubre de 1.997
EL SECRETARIO,

Situación: ALCOY

Plano: INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

HOJA:

ESCALA :1/2000

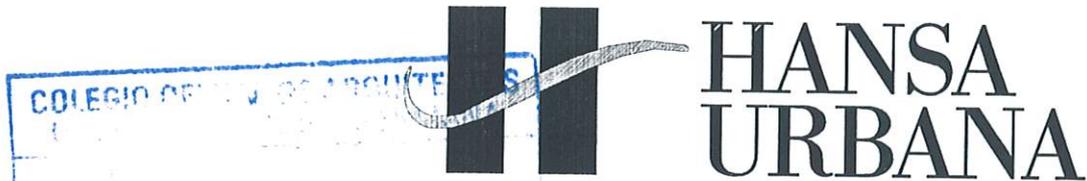


FECHA: OCTUBRE, 1.996

CLAVE: ZONIFIC

EXPEDIENTE: 96/3

PROMOTOR :



EQUIPO REDACTOR :



ING. DE C.C.P. : FERNANDO FERNANDEZ IRANZO

ING. DE C.C.P. : PEDRO BALLESTEROS BLAISE-OMBRECHT

ARQUITECTO : JAVIER OLLERO MARIN

ARQUITECTO : RAFAEL PRADO VELASCO



Proyecto:

PLAN PARCIAL S.U.P-1 POLIGONO INDUSTRIAL SUR

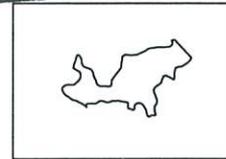
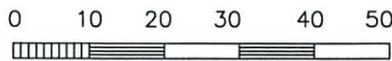
Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 26 de Septiembre de 1997
Alcoy 15 de Octubre de 1997
EL SECRETARIO,

Situación: ALCOY

Plano: ZONIFICACION

HOJA:

ESCALA : 1/1000



FECHA: OCTUBRE, 1.996

CLAVE: ZONIFIC

EXPEDIENTE: 96/3

PROMOTOR :



HANSA URBANA

EQUIPO REDACTOR :



ING. DE C.C.P. : FERNANDO FERNANDEZ IRANZO

ING. DE C.C.P. : PEDRO BALLESTEROS BLAISE-OMBRECHT



GRAIN CONSULTORES, S.A.

ARQUITECTO : JAVIER OLLERO MARIN

ARQUITECTO : RAFAEL PRADO VELASCO

Proyecto:

PLAN PARCIAL S.U.P-1 POLIGONO INDUSTRIAL SUR

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 26 de Septiembre de 1997
Alcoy 15 de Octubre de 1997
EL SECRETARIO,

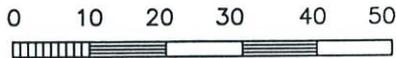
Situación: ALCOY

Plano: ALINEACIONES Y RASANTES
REPLANTEO DE RED VIARIA, ESPACIOS
PUBLICOS Y PERIMETRO DEL SECTOR.

P. 2

HOJA:

ESCALA : 1/1000

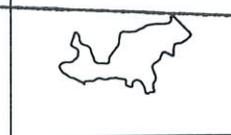


COLEGIO INGENIEROS DE
CAMINOS, CANALES Y PUERTOS
— ALICANTE —

27.02.97 072606



VISADO



FECHA: OCTUBRE, 1.996

CLAVE: ALCOYUTM

EXPEDIENTE: 96/3

PROMOTOR :



HANSA URBANA

EQUIPO REDACTOR :



Ingenieria civil, s.a.

ING. DE C.C.P. : FERNANDO FERNANDEZ IRANZO

ING. DE C.C.P. : PEDRO BALLESTEROS BLAISE-OMBRECHT

ARQUITECTO : JAVIER OLLERO MARIN

ARQUITECTO : RAFAEL PRADO VELASCO



GRAIN CONSULTORES, S.A.

Proyecto:

PLAN PARCIAL S.U.P-1 POLIGONO INDUSTRIAL SUR

Situación: ALCOY

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 26 de Septiembre de 1997
Alcoy 15 de Octubre de 1997
EL SECRETARIO,

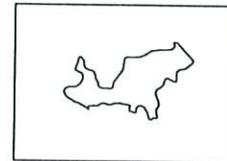
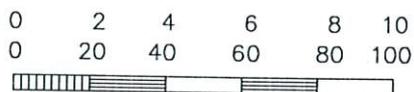
Plano: PERFILES LONGITUDINALES
DEL VIARIO



P.3.1

HOJA: 1 DE 2

ESCALA : H-1/2000 V-1/200

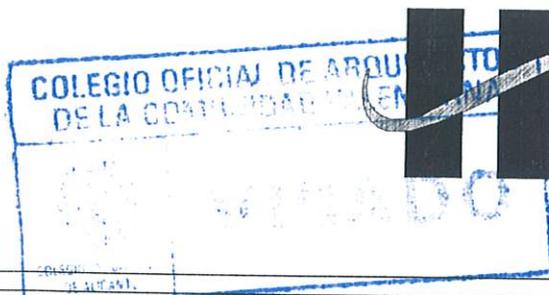


FECHA: OCTUBRE, 1.996

CLAVE: ALCOYLON

EXPEDIENTE: 96/3

PROMOTOR :



HANSA URBANA

EQUIPO REDACTOR :



ingeniería civil, s.a.

ING. DE C.C.P. : FERNANDO FERNANDEZ IRANZO

ING. DE C.C.P. : PEDRO BALLESTEROS BLAISE-OMBRECHT

ARQUITECTO : JAVIER OLLERO MARIN

ARQUITECTO : RAFAEL PRADO VELASCO



GRAIN CONSULTORES, S.A.

Proyecto:

PLAN PARCIAL S.U.P-1 POLIGONO INDUSTRIAL SUR

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 26 de Septiembre de 1997
Alcoy 15 de Octubre de 1997
EL SECRETARIO,

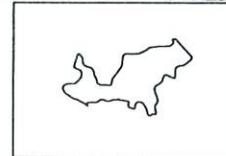
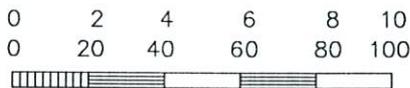
Situación: ALCOY

Plano: PERFILES LONGITUDINALES
DEL VIARIO

P.3.2

HOJA: 2 DE 2

ESCALA : H-1/2000 V-1/200

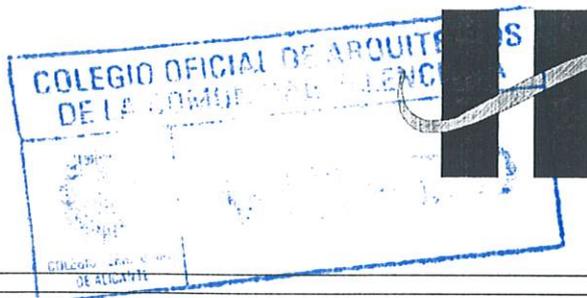


FECHA: OCTUBRE, 1.996

CLAVE: ALCOYLON

EXPEDIENTE: 96/3

PROMOTOR :



HANSA URBANA

EQUIPO REDACTOR :



ING. DE C.C.P. : FERNANDO FERNANDEZ IRANZO

ING. DE C.C.P. : PEDRO BALLESTEROS BLAISE-OMBRECHT

ARQUITECTO : JAVIER OLLERO MARIN

ARQUITECTO : RAFAEL PRADO VELASCO



Proyecto:

PLAN PARCIAL S.U.P-1 POLIGONO INDUSTRIAL SUR

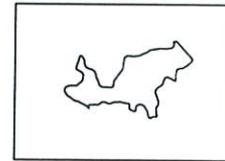
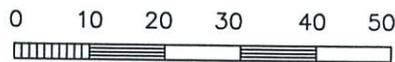
Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 26 de Septiembre de 1997
Alcoy 15 de Octubre de 1997
EL SECRETARIO,

Situación: ALCOY

Plano: ORDENACION

HOJA:

ESCALA :1/1000

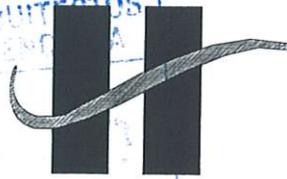


FECHA: OCTUBRE, 1.996

CLAVE: ALCOYORD

EXPEDIENTE: 96/3

PROMOTOR :



HANSA URBANA

EQUIPO REDACTOR :



ING. DE C.C.P. : FERNANDO FERNANDEZ IRANZO

ING. DE C.C.P. : PEDRO BALLESTEROS BLAISE-OMBRECHT

ARQUITECTO : JAVIER OLLERO MARIN

ARQUITECTO : RAFAEL PRADO VELASCO



PROGRAMA DE LA
ACTUACIÓN INTEGRADA
DEL SECTOR S.U.P.-1
"POLIGONO INDUSTRIAL SUR"
ALTERNATIVA TÉCNICA
VOLUMEN 1
MEMORIA GENERAL

PROMOTOR:



EQUIPO REDACTOR:

INGENIERO DE C.C.P.:	PEDRO BALLESTEROS BLAISE-OMBRECHT
INGENIERO DE C.C.P.:	FERNANDO FERNÁNDEZ IPANICO
ARQUITECTO:	JAVIER OLLERO MARÍN
ARQUITECTO:	RAFAEL PRADO VELASCO



ÍNDICE

1.- OBJETO Y PROMOTOR

2.- FUNCIÓN DEL PROGRAMA

3.- ÁMBITO

4.- DOCUMENTACIÓN DEL PROGRAMA

5.- DEFINICIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

6.- PLAZOS

7.- GESTIÓN

ANEXO. COPIA DE CÉDULA DE URBANIZACIÓN

PROGRAMA DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA
DEL SECTOR S.U.P.-1 "POLÍGONO INDUSTRIAL SUR"

1.- OBJETO Y PROMOTOR.

En cumplimiento del punto 2. del Art. 29 de la Ley 6/94 Reguladora de la Actividad Urbanística, el presente PROGRAMA tiene por objeto

IDENTIFICAR el ámbito de la Actuación Integrada.

DEFINIR las obras de urbanización.

PROGRAMAR las plazas de ejecución.

GESTIONAR la Actuación.

REGULAR los compromisos y obligaciones del Urbanizador.

FIJAR las relaciones con la Administración y los propietarios afectados, las garantías de cumplimiento y las sanciones por incumplimiento.

El presente Programa se redacta, pues, de conformidad con lo dispuesto en la L.R.A.U.

Se trata por tanto de un PROGRAMA DE GESTIÓN INDIRECTA que presenta HANSA URBANA, S.A., que pretende del Ayuntamiento su aprobación y por consiguiente la adjudicación del mismo en calidad de URBANIZADOR.

2.- FUNCIÓN DEL PROGRAMA

La función del Programa, remitiéndonos al Art. 29 de la Ley 6/94, Reguladora de la Actividad Urbanística, es la de la programación para ejecutar una ordenación pormenorizada -aprobada ésta simultánea o anteriormente a la del Programa, salvo la excepción expresada en el mencionado artículo-

mediante la aprobación definitiva del correspondiente Programa por el desarrollo de Actuaciones Integradas.

El Programa planifica la realización de la Actuación Integrada, que en éste caso es la obra pública de urbanización del Sector S.U.P.-1, "Polígono Industrial Sur".

3.- ÁMBITO

Los terrenos que constituyen el ámbito de este Programa son los del PLAN PARCIAL S.U.P.-1 "Polígono Industrial Sur", que vienen delimitados por los siguientes elementos:

Al Norte por el río Barchel (a la altura entre el Riquer Bajo y la CN-340), al Sur por las estribaciones de la Umbría del Manco ajustándose a la curva de nivel con cota 605, al Este por Límite del Suelo Urbano a la altura del Polígono Industrial Sant Benet, y al Oeste por el Camino del Molino de Mezquita.

La superficie del terreno es de 298.827 m².

4.- DOCUMENTACIÓN DEL PROGRAMA

En consecuencia con los Arts. 32, 45, 46 y 54 de la Ley 6/94, Reguladora de la Actividad Urbanística, el programa consta de los siguientes documentos:

1.- ALTERNATIVA TÉCNICA. Contiene los siguientes documentos:

- a) Memoria General, que constituye el presente documento.
- b) Anteproyecto de Urbanización con los contenidos expresados en el Artículo 29.4 de la L.R.A.U.

c) Copia de la Cédula de Urbanización, que se adjunta a la presente Memoria General.

2.- PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA, con la documentación expresada en los apartados c) y d) del Artículo 32 de la L.R.A.U.

Como podrá observarse, la documentación incluida en el presente Programa es la de la alternativa técnica, puesto que la documentación correspondiente a la proposición jurídico-económica, según indica el mencionado Art. 46 de la L.R.A.U. se presentará durante los cinco días siguientes al vencimiento del plazo previsto para presentar alternativas técnicas y alegaciones a la presente alternativa técnica.

Por otra parte, se incluye como documento de esta alternativa técnica la copia de la Cédula de Urbanización, puesto que al ser el Plan Parcial que prevee la Actuación Integrada planificada por el presente Programa, un Plan Parcial que no modifica el Plan General se da la consecuencia de que se otorga en estos casos Cédula de Urbanización por parte del Ayuntamiento.

5.- DEFINICIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Aunque en cumplimiento del Art. 32 de la Ley 6/94 Reguladora de la Actividad Urbanística, forma parte de este Programa el Anteproyecto de Urbanización del Sector S.U.P.-1 "Polígono Industrial Sur" y es en ese documento donde se explican con detalle las obras de urbanización objeto de este Programa, procedemos a continuación a hacer una relación sucinta de las mencionadas obras.

Distinguimos lógicamente entre las obras de conexión exteriores y obras de urbanización interiores al sector.

A.- Obras de urbanización de la red exterior.

Vía de enlace por suelo urbano lindante con el Sector, entre el viario existente y el proyectado en el planeamiento del S.U.P.-1, según proyecto de construcción "Polígono Industrial Sur, 1ª Fase, Alcoy-Alicante, redactado por los ingenieros de caminos D. Fernando Fernández Irujo y D. Pedro Ballesteros Blaise-Ombrecht ya presentado y aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Alcoy.

B.- Obras de urbanización de la red de ordenación pormenorizada, según anteproyecto de urbanización que forma parte de este documento.

Un vial principal del que surgen dos viales secundarios, uno en arco y otro en fondo de saco, constituyen la red viaria de ordenación pormenorizada.

Se urbanizarán y cederán zonas constitutivas de Espacios libres de uso y dominio público, zonas para usos dotacionales y zonas para alojar el 10% de Aprovechamiento tipo.

La descripción anterior de las obras de urbanización permite afirmar que con las mismas se obtendrán los objetivos de cualquier Programa definidos en el Art.30 de la Ley 6/94 Reguladora de la Actividad Urbanística.

- 1.- Se garantiza la conexión viaria con la trama urbana existente.
- 2.- Se suplementan las infraestructuras y espacios públicos.
- 3.- Se urbaniza completamente el Plan Parcial S.U.P.-1 "Polígono Industrial Sur".
- 4.- Se obtienen gratuitamente en favor de la Administración los suelos dotacionales.
- 5.- Se materializará la cesión en favor de la Administración de aquellos suelos capaces de soportar el 10% del Aprovechamiento tipo.

6.- PLAZOS

Salvo causas desconocidas, acaecidas en el transcurso del desarrollo de las obras objeto de este programa se establecen el plazo de dos años para

la terminación de las obras de urbanización de los sistemas de cesión previstos en la ordenación pormenorizada.

7.- GESTIÓN

El promotor del presente programa en desarrollo de la labor de Gestión de la Unidad de Ejecución elaborará los proyectos de urbanización precisos así como de reparcelación para que la Administración obtenga los terrenos de cesión gratuitos, y los propietarios de suelo afectados las parcelas edificables que le correspondan.

Alicante, Octubre de 1996



PEDRO BALLESTEROS BLAISE-OMBRECHT
INGENIERO DE C.C. Y P.



JAVIER OLLERO MARÍN
ARQUITECTO

LOS REDACTORES



FERNANDO FERNÁNDEZ IRANZO
INGENIERO DE C.C. Y P.



RAFAEL PRADO VELASCO
ARQUITECTO

ANEXO. COPIA DE CÉDULA DE URBANIZACIÓN



EXCM. AJUNTAMENT
D'ALCOI

SECCION TERCERA
AI/RP
R.S.N. 7807

Dada cuenta de la instancia presentada por D. Juan Rafael Gálea Expósito, en representación de la mercantil denominada "HANSA URBANA, S.A.", en la que solicita Cédula de Urbanización para poder presentar un Programa de Actuación Integrada para el sector S.U.P.1 (Polígono Industrial Sur), señalado en el vigente Plan General de Ordenación Urbana, en la medida en que ésta es necesaria para propuestas de Plan Parcial.

Visto el informe del Sr. Arquitecto Municipal que esta Alcaldía acepta en su integridad, en virtud de lo dispuesto en los arts. 31 y 56.2 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Comunidad Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, por la presente se expide la siguiente Cédula de Urbanización:

"Que la delimitación de terrenos contemplada en la propuesta de actuación presentada, coincide sensiblemente con la delimitación prevista en el vigente P.G.O.U. y no modifica las determinaciones del mismo.

Que por lindar dichos terrenos con el cauce del río Barxell, podría resultar directamente afectada por el desarrollo de esta Actuación Integrada la Confederación Hidrográfica del Júcar.

Que la Actuación Integrada cuya programación y desarrollo autónomo habilita la Cédula solicitada, deberá integrarse en el viario urbano de la ciudad, mediante la ejecución de obras externas al ámbito e la Unidad de Ejecución hasta conectar con el vial de acceso al Polígono de Sant Benet y con las redes de los servicios urbanísticos existentes. Estas obras deberán concretarse en el futuro Programa de Actuación Integrada."

En otro orden de cosas, para el desarrollo de la Actuación Integrada para el S.U.P. 1, será preceptivo incorporar los documentos previstos en el art. 32 de la citada Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística, y respetar el procedimiento previsto en su art. 45, previa aportación a este Ayuntamiento, en su caso, del informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 56.1 de la Ley 6/1.994, de 15 de noviembre, de la Comunidad Valenciana.



EXCM. AJUNTAMENT
D'ALCOI

Lo que le comunico para su conocimiento y efectos oportunos.

Alcoy, a 30 de octubre de 1.996.
EL ALCALDE,



SR. D. JUAN RAFAEL GÁLEA EXPOSITO
Avenida Costa Blanca, nº 139 ALICANTE