



## II. ADMINISTRACIÓN AUTONÓMICA

### CONSELLERIA DE POLITICA TERRITORIAL, OBRAS PÚBLICAS Y MOVILIDAD ST DE URBANISMO

**7549** ALCOY. ACUERDO DE LA CTU DE 14/07/20 APROBANDO DEFINITIVAMENTE LA MP Nº 1 DE LA HOMOLOGACIÓN Y PP DEL SECTOR EL CLÉRIGO.

#### ANUNCIO

EXPTE. 17/20.- ALCOI. Homologación y Plan Parcial “El Clérigo” PL 18-0225

La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 14 de julio de 2020, adoptó por unanimidad de los asistentes el siguiente ACUERDO:

Visto el expediente de referencia y sobre la base de los siguientes antecedentes y consideraciones

#### ANTECEDENTES

##### I.- EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

El Ayuntamiento de Alcoi presentó con fecha 12 de marzo de 2014, consulta ante el órgano ambiental respecto de la evaluación ambiental y territorial estratégica a seguir a tenor de lo preceptuado en el artículo 50 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante, LOTUP).

La Comisión de Evaluación Ambiental con fecha 29 de mayo de 2014, acordó “No someter a Evaluación Ambiental Estratégica la Modificación Homologación y Plan Parcial “El Clérigo” en el T.M. de Alcoi, por considerar que no tiene efectos significativos sobre el Medio Ambiente”, estableciendo las siguientes condiciones:

1. Puesto que las características del terreno y los impactos generados en la zona incorporada son similares a los del ámbito inicial, se extenderán a esta las medidas correctoras para el tratamiento de taludes previstas en la



homologación y plan parcial del sector, ampliadas y matizadas según la DIA de 13 de junio de 2002, y que serían las siguientes:

- Construcción de cunetas de guarda en parte superior y a media altura (mediante aterramientos) de los taludes de mayor tamaño con la función de desalojar el agua de escorrentía superficial para evitar agravar la erosión.
  - Siembra de especies-gramíneas y leguminosas en el 100% de la superficie del talud (*Brachipodium retussum*/llostó, *Avena barbato*/avena, *Hordeum murinum*/cebadilla, *Medicago sativa*/alfalfa, *Stipa tenacissima*/esparto) y de especies arbustivas y arbóreas hasta completar el 50% del suelo cubierto (*Quercus coccifera*/coscoja, *Pinus halepensis*/pino carrasco, *Rosmarinus officinalis*/romero, *Rhamnus a/aternus*/aladierno, *Quercus ilex subsp rotundifolia*/carrasca) para revegetar el talud con la función de disminuir la erosionabilidad e integrar paisajísticamente.
  - Cuando los taludes superen los 45º de inclinación o los 2,5 m de altura se reforzarán las plantaciones con la aplicación de mallas antierosión volumétricas, georedes o cualquier otro sistema que resguarde el suelo de la erosión hídrica y permita el arraigo y desarrollo de la vegetación implantada.
2. Tal como se indica en la información presentada, las obras de urbanización están paralizadas y se propone diferir las medidas para el tratamiento de taludes al momento de reanudación de estas. Dada la alta erosionabilidad de la zona y el grado de desarrollo de la red viaria alcanzado, el tratamiento de taludes deberá ejecutarse lo antes posible a los efectos de no agravar la formación de cárcavas que ya se están produciendo.
3. Se deberá solicitar el pronunciamiento a los efectos patrimoniales contemplados en el artículo 11 de la Ley 4/1989, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano.
4. Este acuerdo deberá hacerse público, tal y como establece el art 4 LEAE, al menos en la página WEB de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente.

## II.- TRAMITACIÓN MUNICIPAL.



El proyecto se sometió a información pública durante 45 días por Acuerdo Plenario de 27 de noviembre de 2017, insertando anuncios en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana nº 8232 de 12 de febrero de 2018 y en el diario "El Nostre" de 10 de febrero de 2018. Durante este periodo de información pública se ha presentado una alegación que consta resuelta en el expediente municipal.

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada en fecha 28 de mayo de 2018, acordó la aprobación provisional por mayoría absoluta de sus miembros.

### III.- DOCUMENTACIÓN.

La documentación presentada se compone de memoria informativa y justificativa, planos de información y de ordenación, normativa urbanística y fichas de planeamiento y gestión.

### IV.- CONTENIDO.

El municipio de Alcoi cuenta con PGOU aprobado definitivamente por Resolución de 20 de julio de 1989 del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes (BOP de 14/09/89). Actualmente el PGOU está en proceso de revisión y pendiente de Memoria Ambiental. El Documento de Referencia fue emitido el 15 de junio de 2009 (Expte 70/2009 EAE).

La Homologación y Plan Parcial del sector El Clérigo se aprobó definitivamente por resolución del Conseller de OPUT de 19 de noviembre de 2002 y contaba con Declaración de Impacto Ambiental de fecha 13 de junio 2002.

La actuación fue objeto de programación y adjudicación a la A.I.U "El Clerigo", quien ha desarrollado el programa encontrándose actualmente las obras de urbanización ejecutadas en un elevado porcentaje.

El objeto del expediente es ajustar a la escala real la Homologación Sectorial modificativa aprobada en relación con el entorno, incorporando las modificaciones originadas durante la ejecución de la urbanización en las zonas de borde y barrancos, debido la inestabilidad de los terrenos.

Como consecuencia de ello, se incluyen terrenos que habían quedado fuera del ámbito en la delimitación inicial del sector. También se desclasifican superficies que, por error de la cartografía, se veían afectados por la Homologación y ahora quedan fuera del ámbito. Las principales modificaciones son:



1. Se corrige el trazado del vial perimetral sur, motivado por la inestabilidad de los terrenos, que obliga a desplazarlo hacia el Sur, incorporando 1.674,47m<sup>2</sup> de Suelo No Urbanizable de Protección de Bordes Urbanos al Sector.
2. Se elimina el carácter estructural del único vial que tenía esta consideración.
3. Por el mismo motivo de inestabilidad del terreno, se suprime el último tramo del vial que da acceso por el suroeste, a la zona verde.
4. La actualización de la cartografía también ha permitido integrar el sector con el planeamiento actual detectándose algunos solapamientos con el suelo urbano preexistente, lo que conlleva que se eliminen del ámbito y, por otro lado, se incorpore la superficie necesaria para garantizar las conexiones correspondientes del ámbito con el resto del suelo urbano.
5. Las adaptaciones de la superficie total y de la red viaria, comportan a su vez, un reajuste de la ordenación pormenorizada, para mantener el equilibrio del suelo dotacional conforme a los porcentajes de cesiones previstos en el planeamiento en vigor, para no desvirtuar el modelo urbanísticos ni la calidad de los estándares urbanísticos afectados. Las modificaciones en el PP se resumen en lo siguiente:
  - Red Viaria (CV); La distribución de la superficie total destinada a viales de la modificación resultante pasa de 23.973 a 23.840,34 m<sup>2</sup> si bien ya no tiene carácter estructural.
  - La zona verde (V2); Se rediseñan, reduciendo su superficie, las dos zonas verdes fijadas en la ordenación vigente, ahora con superficies respectivas de 3.201,50 m<sup>2</sup> y 32.470,49 m<sup>2</sup>.
  - La zona de equipamiento (D1) se amplía de 8.406 a 9.502,04 m<sup>2</sup>.
  - Se modifican las ordenanzas para adecuarlas a la nomenclatura de la LOTUP, manteniendo en esencia sus determinaciones.

Los cambios citados se resumen en el siguiente cuadro de magnitudes iniciales y finales:



## VIGENTE

Sup. Área de Reparto	Sup. Sector	Sup. Sector
Superficie computable Sector	173.357,58 m2 100%	171.617,08 m2 100%

## MODIFICACIÓN

## CESIONES

Zona Verde (V2)	36.964, m2	21,33 %	35.671,99 m2	20,78 %
Equipamientos (D1)	8.406 m2	4,85 %	9.502,04 m2	5,53 %
Red Viaria (CV)	23.973 m2	13,82 %	23.840,34 m2	13,89 %

Superficie neta del Sector (I2)	104.015 m2sn 60,00 %	102.602,71 m2 59,78 %
Índice de Edificabilidad Neta	1,43 m2t/m2sn	1,43 m2t/m2sn
Aprovechamiento tipo	0,8580m2t/m2sb	0,8549 m2t/m2s
Edificabilidad Bruta	148.741,45 m2t	146.721,87 m2t.

Se justifica en la memoria el cumplimiento del equilibrio dotacional de la modificación conforme al artículo 63.3 y anexo IV de la LOTUP, así como el cumplimiento de los estándares de aplicación conforme a los requeridos en el momento de la aprobación del PP.

Por último indicar que la modificación puntual incluye un informe de viabilidad económica y una memoria de sostenibilidad económica, tal como establece el artículo 40 de la LOTUP, que están informados favorablemente por los servicios técnicos municipales.

## V.- INFORMES.

Constan en el expediente tramitado en sede autonómica los siguientes informes de aquellas administraciones cuyas competencias o bienes demaniales pudieran resultar afectadas por la propuesta:

- Informe de la Directora General de Cultura y Patrimonio de la Conselleria d'Educació, Cultura i Esport, de fecha 14 de enero 2020, de carácter favorable, si bien indica la existencia de unos elementos patrimoniales significativos denominados casa El Bessó y el minado de captación de aguas, para los que no existe ninguna figura de protección administrativa y legal para la salvaguarda siendo de competencia municipal, según cita el propio informe, si bien realiza la siguiente recomendación:
  - "Se propone que se informe favorablemente la citada Homologación y Plan Parcial del Sector el Clérigo de Alcoi, en aquello relacionado con el



Patrimonio Etnológico, con la recomendación de que por parte del ayuntamiento de Alcoi, se valore la posible localización de parcela dotacional o zona verde en el ámbito de la casa El Bessó, como forma de protección de la misma, y también el estudio de la protección o al menos un estudio exhaustivo ante su posible afección respecto al minado de captación de aguas”.

- Asimismo, durante la exposición de este punto del orden del día en la misma Comisión Informativa 28 de enero de 2020, el representante de la Confederación Hidrográfica del Júcar indica la necesidad de recordar al Ayuntamiento la determinación legal expresada en la Ley de Aguas y sus normas de desarrollo en lo relativo a la necesidad de recabar su autorización para cualquier obra que pretenda ejecutarse en las zonas de servidumbre y policía.

#### VI.- DICTAMEN DEL CONSELL JURÍDIC CONSULTIU

La propuesta, en lo relativo a modificaciones de las zonas verdes previstas en el Plan Parcial vigente, prevé su disminución en 1.292,01m<sup>2</sup> dado que pasa de 36.964 m<sup>2</sup> a 35.671,99. Esta propuesta cumple sobradamente la legislación de aplicación relativa a la reserva de zonas verdes, en cuanto a los estándares mínimos establecidos para los Planes Parciales.

En todo caso, en aplicación del artículo 55.7 de la LOTUP, la modificación que conlleva diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes previstas, requiere dictamen del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, previo a la aprobación del Plan. Asimismo, la Ley 10/1994, de 19 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Creación del Consejo Jurídico Consultivo de la Comunidad Valenciana, en su artículo 10.8.e) exige la emisión del "dictamen preceptivo" en los expedientes instruidos por la Administración de la Generalitat Valenciana que versen sobre modificaciones de planeamiento que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o de los espacios libres previstos.

La Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 4 de febrero de 2020 Acordó emitir informe favorable y solicitar citado Dictamen sobre esta modificación del Plan Parcial.

En sesión celebrada el día 25 de marzo de 2020, el Pleno del Consell Jurídic Consultiu emitió el siguiente Dictamen:



Por cuanto queda expuesto, el Pleno del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana es del parecer: que la modificación puntual número 1 del Plan Parcial "El Clérigo" de Alcoi es acorde a la legalidad urbanística.

### CONSIDERACIONES TÉCNICO-JURÍDICAS

PRIMERA.- La tramitación efectuada por el Ayuntamiento ha sido correcta, conforme a lo establecido en los artículos 50 y 57 por remisión del artículo 63.1 de la LOTUP.

SEGUNDA.- La documentación se estima completa a los efectos del cumplimiento del artículo 40 de la LOTUP.

TERCERA.- En relación con el cumplimiento de las condiciones contenidas en los antecedentes primero y quinto del presente documento, debe indicarse lo siguiente:

- En cuanto a las determinaciones del Acuerdo de la Comisión de Evaluación Ambiental de fecha 29 de mayo de 2014, indicar que:
  - En lo referente a las medidas correctoras para el tratamiento de taludes, cabe indicar que se han recogido dichas medidas en la memoria justificativa de la Modificación del Plan Parcial aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento, siendo dichas medidas cuestiones que afectan a la gestión y no al planeamiento, por cuanto que será el Ayuntamiento quien compruebe su ejecución.
  - Se ha emitido informe favorable de la Directora General de Patrimonio y Cultura con fecha 14 de enero 2020.
- La comisión territorial de urbanismo de fecha 4 de febrero de 2020 Acordó en su punto tercero, recordar al Ayuntamiento de Alcoi la recomendación emitida en el informe de la Directora General de Patrimonio y Cultura de fecha 14 de enero 2020, respecto la casa El Bessó así como del minado de captación. Con fechas del registro de entrada 19 de mayo de 2020, 20 de mayo de 2020 y 12 de junio de 2020, se recibe oficio del Alcalde que hace propio el informe del arquitecto municipal de fecha 13 de marzo de 2020 que viene a concluir, tras indicar que ni la edificación ni el minado de captación de aguas citados en el informe de la Directora General de Cultura y Patrimonio de fecha 14 de enero de 2020, están incluidos en el Catálogo de Edificios Protegidos del Plan



General vigente, ni en la Versión Preliminar del Catálogo que acompaña al Plan General Estructural que se está tramitando, aprobado con fecha 24 de mayo de 2019, y “en consecuencia, s’estima que no és aconsellable la modificació de l’ordenació del sector per a protegir uns béns que, segons el nostre parer i el de l’equip redactor del catàleg, no tenen la suficient entidad per a la seua protecció”.

CUARTA.- Las especificaciones contenidas en el expediente se consideran correctas desde el punto de vista del cumplimiento de las determinaciones de la LOTUP.

QUINTA.- Se ha emitido el preceptivo Dictamen favorable a la actuación del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana en Sesió Plenaria de fecha 25 de marzo de 2020, tal como se recoge en el antecedente sexto.

SEXTA.- La Comisión Territorial de Urbanismo es el órgano competente para resolver sobre la aprobación definitiva de Planes Generales y sus modificaciones, siempre que afecten a la ordenación estructural, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 55, 57 y 63 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, en relación con el artículo 7.1 del Reglamento de los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat, aprobado por Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell.

Vistos los preceptos legales citados y demás disposiciones de general y pertinente aplicación, la Comisión Territorial de Urbanismo

#### ACUERDA

1º) Aprobar definitivamente la Modificación Puntual nº1 de la Homologación y Plan Parcial del Sector “El Clérigo” del municipio de Alcoi.

2º) Recordar al Ayuntamiento de Alcoi la necesidad legal de recabar la autorización de la Confederación Hidrográfica del Júcar para cualquier obra que pretenda ejecutarse en las zonas de servidumbre y policía hidráulicas.

3º) Publicar íntegramente el presente acuerdo aprobatorio, junto con la normativa urbanística y fichas de planeamiento y gestión, en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante a efectos de su inmediata entrada en vigor.



Contra el instrumento de planeamiento aprobado podrá interponerse recurso contencioso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de DOS MESES a contar desde el día siguiente de su publicación, de conformidad con lo previsto en el artículo 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso administrativa.

Todo ello sin perjuicio de que se pueda ejercitar cualquier otro recurso o acción que estime oportuno.

Alicante, 26 de agosto de 2020.- EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO.- Fdo. Miguel Nicolás Halabi Antón.- Inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico número registro 03009-0041.



NORMATIVA

Homologación sectorial del polígono industrial "El Clérigo"

**6.1 FICHA RESULTANTE DEL SECTOR:**

<b>SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR</b>	171.617,08 M2
<b>SUPERFICIE DE ZONA VERDE (V2)</b>	35.671,99 M2
<b>SUPERFICIE VIALES (CV)</b>	23.840,34 M2
<b>SUPERFICIE EQUIPAMIENTOS (D1)</b>	9.502,04 M2
<b>SUPERFICIE NETA SUELO INDUSTRIAL (I2)</b>	102.602,71M2
<b>APROVECHAMIENTO TIPO</b>	0.8549 M2T/M2S
<b>APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (90% Atipo)</b>	0.7694 M2T/M2S
<b>APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL</b>	146.721,87 M2T
<b>INDICE DE EDIFICABILIDAD NETA</b>	1,43 M2T/M2
<b>CONDICIONES DE LA EDIFICACION:</b> Según ordenanzas del Plan Parcial.	
<b>DESARROLLO PLANEAMIENTO:</b> Plan Parcial Modificativo	
<b>SISTEMA DE ACTUACION:</b> Programa Desarrollo Actuación Integrada.	



## 7. FICHA DE GESTIÓN DEL SECTOR.

Se mantiene inalterable respecto de la vigente, salvo la referencia al carácter estructural del vial sur, que ha perdido la consideración de estructural y se suprime esa referencia quedando redactada del siguiente modo;

### FICHA DE GESTION DEL SECTOR

Se desarrollará como una Unidad de Ejecución única.

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

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

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

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



Plan Parcial Sectorial del polígono industrial "El Clérigo"

7.- FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

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





## TEXTO REFUNDIDO DE LAS ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO

### TITULO I GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA.

#### ARTICULO I.1.- OBEJTO DE LAS ORDENANZAS

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

#### ARTÍCULO I.2.- INTENCIÓN DE LAS ORDENANZAS

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

#### ARTÍCULO I.3.- FUNDAMENTO DE LAS ORDENANZAS

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

#### ARTÍCULO I.4.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

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

#### ARTÍCULO I.5.- OBLIGATORIEDAD

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

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



Desde la mera publicación del contenido del acuerdo de la aprobación definitiva del Plan Parcial de Ordenación, este 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 este a las normas legales de ordenación de directa aplicación.

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

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

#### ARTÍCULO I.7.- PATRIMONIALIZACIÓN

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

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

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

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

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

#### ARTICULO I.8. - DOCUMENTACIÓN Y GRADO DE VINCULACIÓN



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

1. Memoria, Justificación de la Ordenación y sus determinaciones,

Información Urbanística.

2. Ordenanzas, Constituidas por el presente documento.

3. Planos.

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

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

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

## TITULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

### ARTICULO II.1.- CALIFICACIÓN DEL SUELO

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

#### 1.-ZONA INDUSTRIAL

##### 1,1.-Suelo industrial aislado (I2)

Uso característico: Industrial.



## 2: - DOTACIONAL PÚBLICO:

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

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

2.2.- Jardines (V2)

Uso característico: Zonas Verdes de tipo extensivo.

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

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

## 3.- TRANSPORTE

3.1.- Red Viaria (CV)

Uso característico: Viario.

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

### ARTÍCULO II.2.- DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

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

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

### ARTÍCULO II.3.- ESTUDIOS DE DETALLE



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

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

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

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

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

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

#### ARTICULO II.5.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN

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

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

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



4.- Cuando la adaptación de detalle suponga alteración de las determinaciones sobre Ordenación, Régimen de Suelo o de la Edificación, deberá aprobarse previa o simultáneamente la modificación correspondiente del Plan Parcial, salvo que dichas alteraciones estuviesen previstas o fuesen competencia de un Estudio de Detalle, en cuyo caso se tramitará este conjuntamente con el Proyecto de Urbanización.

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

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

#### ARTICULO II.6.- OBRAS DE 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 regirá por lo dispuesto en el Título III, Capítulo 1 de la LOTUP.

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

#### TITULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

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

Las condiciones comunes a las zonas edificables, relativas al volumen, condiciones estéticas, de seguridad, de salubridad, así como de calidad y confort son las expresadas en el Título 5 de las Normas Urbanísticas de P.G.O.U. de Alcoy. Estas



condiciones tienen un carácter general y se complementan con las contenidas en los Artículos siguientes del presente Título así como las contenidas en los Artículos del Título V de estas Ordenanzas.

#### ARTÍCULO III.2.- EDIFICABILIDAD

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

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

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

3.- La edificabilidad puede expresarse como:

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

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

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

#### ARTÍCULO III.3.- SUPERFICIES EDIFICADAS

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

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



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

#### ARTICULO III.4.- SUPERFICIES EDIFICADAS SOBRE RASANTE

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

#### ARTICULO III.5.- SUPERFICIE ÚTIL

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

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

#### ARTICULO III.6.- ALINEACIÓN EXTERIOR E INTERIOR

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

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

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

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

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



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

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

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

#### ARTÍCULO III.9.- ALTURA DE PLANTA

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

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

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

#### ARTÍCULO III.10.-ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.

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

#### ARTÍCULO III.11.- ACCESIBILIDAD

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

#### ARTÍCULO III.12.- CENTROS DE TRANSFORMACION.

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



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

#### ARTÍCULO III.13.- APARCAMIENTOS.

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

Se grafían en los planos de la red viaria 0,4 las plazas de aparcamiento públicas habilitadas.

Se computarán como aparcamientos las áreas públicas separadas de la red viaria aplicándose un estándar de 1 plaza por cada 20 m<sup>2</sup> de reserva de zona de aparcamiento destinadas al efecto.

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

##### ARTÍCULO IV.1.- TERMINOLOGÍA

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

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

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

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

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



#### ARTÍCULO IV .2.- USO INDUSTRIAL (I2)

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

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

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

- 1) Artesana.
- 2) Pequeñas Industrias y talleres.
- 3) Industria ligera
- 4) Pesada
- 5) Agropecuaria
- 6) Almacenaje y comercio mayorista.
- 7) Plantas de machaqueo de áridos, y plantas de hormigones y asfaltos.

Serán de aplicación:

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

#### ARTÍCULO IV.3.- USO DOTACIONAL (D1)



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

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

2.- Dentro de este uso se establecen las siguientes clases:

Educativo Cultural (QE).

Deportivo Recreativo (QD).

Sanitario, Asistencial (QS)

Infraestructura-Servicio Urbano (QI).

Administrativo-institucional (QA).

Jardines (V2).

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

TITULO V. ORDENANZAS DE ZONAS.

CAPITULO 1º. DISPOSICIONES PRELIMINARES

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

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

ARTÍCULO V.1.2.- ZONAS.

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

a) Zona uso Industrial. (I2)



b) Zona dotaciones (D2)

c) Zona verde (V2)

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

### ARTÍCULO V.2.1.- DELIMITACIÓN Y CARACTERIZACIÓN.

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

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

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

-Usos compatibles: Se admiten los siguientes usos:

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

2) Terciario, en situación C.

- Oficinas en todos los grados, en situación C.

-Comercio en todos los grados, en situación C.

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

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

-Usos Prohibidos: Los no descritos.

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

Las actividades que se admitan como usos en el polígono industrial, dada la proximidad del casco urbano deberán, tener un grado de intensidad compatible con el uso residencial, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 54/1990, de 26 de marzo



del Consell de la Generalitat Valenciana por el que se aprueba el Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, o disposición legal que lo sustituya.

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

1.- Dentro de las zonas de uso industrial la parcela mínima tendrá una superficie mínima de 1.000 m<sup>2</sup>, un lindero frontal cuya longitud no sea menor de 10 metros, y pueda inscribirse un círculo de 8 metros de diámetro.

2.- Todas las parcelas resultantes deberán tener acceso bien por vía pública o mediante viario privado.

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

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

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

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

La edificación podrá adosarse a linderos medianeros y de fondo siempre y cuando no generen servidumbres de luces o vistas. Caso de no adosarse a alguno de dichos linderos, la edificación cumplirá un retranqueo mínimo a dicho lindero de 3 metros. Cuando algún lindero de parcela coincida con lindero de zona verde pública, el retranqueo mínimo a dicho lindero será de 3 metros.



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

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

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

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

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

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

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

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

#### ARTÍCULO V.2.6.- CONDICIONES HIGIÉNICAS

1.- Emisiones Gaseosas.

Las emisiones gaseosas de las Industrias que se instalen se ajustarán a los valores máximo admitidos por la legislación de protección del ambiente atmosférico y la contaminación atmosférica producida por las industrias.

2.- Aguas Residuales.



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

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

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

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

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

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

E) 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, debe limitarse en la atmósfera de todos los puntos de la red, donde trabaje o pueda trabajar el personal de Saneamiento, a los valores máximos.

-Dióxidos de azufre: 5 partes por millón.

-Monóxido de carbono: 100 partes por millón.

-Cloro: 1 parte por millón.

-Sulfuro de hidrógeno: 20 partes por millón

-Cianuro de nitrógeno: 10 partes por millón.

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

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

J) La D.B.O. Demanda bioquímica de oxígeno en Mg/1, será inferior a 40 mg de oxígeno disuelto absorbido en 5 días a 18°C.

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

### 3- Ruidos.

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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



-Aquellas en las que se manipulan productos que emiten gases o vapores inflamables, materias susceptibles de inflamación sin aportación de oxígeno y/o capaces de formar con el aire mezcla explosiva.

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

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 ( $45^\circ$ ), exceptuando de esta condición los puntos del local situados a menos de cinco (5) metros de las puertas consideradas.
- k) Disponer de sistema de alarma.

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

- a) Disponer de sistema de detección de incendios dotado de transmisión de alarma.
- b) Disponer de alumbrado de emergencia y señalización en aquellos de superficie total igualo superior a quinientos (500) metros cuadrados.



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

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

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

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

7.- Cuando en las zonas de proceso propio de la industria se manipulen productos cuyo grado de combustibilidad sea considerada como combustible no inflamable (M1) o superior, en cantidades tales que supongan cien (100) 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 acción quede cubierta la totalidad de la superficie, con presión en boquilla no inferior, a tres con cinco (3,5) kilogramos por centímetro cuadrado.

8.- Debe disponerse de instalación de hidrante de cien (100) milímetros de diámetro en los siguientes casos:

a) En las de riesgo alto cuando la superficie útil en planta sea superior a mil (1 .000) metros cuadrados o la total útil superior a dos mil (2.000) metros cuadrados.

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

#### ARTÍCULO V.2.8.- SERVICIOS DE ASEO

1.- Tendrán aseos independientes para los dos sexos, que contarán con un retrete, un lavabo y una ducha por cada veinte (20) trabajadores o fracción superior a diez (10) y



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

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

#### ARTÍCULO V.2.9.- CIRCULACION INTERIOR Y SALIDAS

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

2.- La anchura libre en puertas, pasos y huecos previstos como salida de evacuación será 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.

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

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

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

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

#### ARTICULO V .2.11.- CONDICIONES ESTÉTICAS

- Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados. Los cuales se presentarán en su verdadero valor.



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

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

### CAPITULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE DOTACIONES (D1)

#### ARTÍCULO V.3.1. DELIMITACION

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

#### ARTÍCULO V.3.2. CONDICIONES VARIAS



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

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

- La ocupación máxima de parcela no excederá del 60% de la superficie de la misma.
- La edificabilidad será distribuida en uno o varios volúmenes pudiendo adoptar libertad compositiva.
- El índice de edificabilidad construida máxima es de 0.60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- La altura de cornisa máxima de la edificación expresada en número de plantas y metros será de PB y 5 metros. No se impone ninguna altura mínima de planta baja.

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

#### CAPITULO 4º CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS VERDES.

##### ARTÍCULO V.4.1.- DELIMITACION

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

##### ARTÍCULO V.4.2.- SEGREGACIONES O PARCELACIONES

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

##### ARTÍCULO V.4.3.- ACTIVIDADES Y USOS

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



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

#### ARTÍCULO V.4.4.- MOBILIARIO URBANO

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