



## II. ADMINISTRACIÓN AUTONÓMICA

### CONSELLERIA DE INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE

**1140** RESOLUCIÓN APROBATORIA DEL PLAN DE ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA ALCOINNOVA PROYECTO INDUSTRIAL Y TECNOLÓGICO (ALEGACIONES Y NORMAS URB.)

*Resolución aprobatoria del Plan de Actuación Territorial Estratégica "Alcoinnova, Proyecto Industrial y Tecnológico".*

Visto el expediente de aprobación del Plan de Actuación Territorial Estratégica denominada "Alcoinnova, Proyecto Industrial y Tecnológico" del término municipal de Alcoy.

#### Antecedentes

Primero. Declaración de actuación territorial estratégica.

Por Acuerdo del Consell, adoptado en sesión celebrada el 22 de febrero de 2013, fue declarada actuación territorial estratégica (ATE) la propuesta denominada "Alcoinnova, Proyecto Industrial y Tecnológico" en el término municipal de Alcoy (Alicante). El citado Acuerdo incorporaba como anexo el informe de compatibilidad (en adelante, por referencia a la evaluación ambiental estratégica, se denominará documento de referencia), en el que se identificaban los documentos urbanísticos y estándares aplicables, la secuencia de tramitación, los órganos responsables de elaborar y tramitar los documentos urbanísticos y ambientales, los órganos responsables del seguimiento y control de la ejecución del proyecto, las garantías exigibles al promotor, la compensación de dotaciones y responsabilidad corporativa del promotor, los plazos de ejecución y las consecuencias de la renuncia e incumplimiento. Dicha declaración se hizo pública mediante su inserción en el *DOCV* nº 6973, de 26 de febrero de 2013. La notificación de la declaración de la ATE se realizó al aspirante a promotor el día 20 de marzo de 2013, habiendo depositado en plazo la garantía provisional exigida ante la Generalitat.

Segundo. Tramitación.

El 20 de junio de 2013 se presentó en la Consellería de Economía, Industria, Turismo y Empleo, la versión preliminar del plan de ATE, el informe de sostenibilidad económica, el informe de sostenibilidad ambiental con sus documentos anexos, y el estudio preliminar de integración paisajística, a efectos de su sometimiento a consultas e información pública. Posteriormente, se remitió la documentación a la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente que, a la vista de la misma, realizó, el 26 de julio de 2013, el Informe previo a la fase de consultas y participación pública. Sobre la base de la documentación presentada el 20 de junio de 2013 y, recogiendo las consideraciones y recomendaciones realizadas en el informe previo de 26 de julio de 2013, en sus aspectos conceptuales y de detalle, el 9 de agosto de 2013 se presentó nuevamente en la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente la citada versión preliminar, junto con la restante documentación que compone el Plan de ATE.



Por Resolución de la consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente de fecha 18 de septiembre de 2013 fue sometida a información pública durante 45 días hábiles, mediante su publicación en el *DOCV* nº 7123, de 2 de octubre de 2013 y *Diario Información de Alicante* de la misma fecha, prolongándose hasta el 29 de noviembre de 2013.

La tramitación de la participación pública y consultas se ha desplegado de acuerdo con las condiciones que, para la implementación del plan de participación pública, estableciera la declaración del Consell por alusión al documento de referencia. Lo mismo se observa del conjunto de Administraciones públicas y público interesado objeto de consulta.

Las alegaciones vertidas durante dicho periodo han sido debidamente contestadas mediante el informe de alegaciones que se adjunta como anexo 1, que forma parte integrante de la presente resolución, y se propone su estimación o desestimación según lo establecido en el mismo.

Finalizada la consulta pública, el aspirante a promotor tomó en consideración el resultado de la misma e introdujo una serie de cambios en la documentación que, de forma justificada, dieron lugar a una propuesta de plan, acompañada de los demás documentos y estudios sectoriales elaborados hasta la fecha, también modificados de forma consecuente, o los que pudieran haberse derivado de la consulta, en su caso, así como a la redacción de una propuesta de memoria ambiental.

La documentación en bloque se registró en la Consellería de Economía, Industria, Turismo y Empleo en fecha 27 de marzo de 2014, quien remitió copia de la misma a la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, en fecha 16 de abril de 2014, para su consideración a los efectos de finalización del procedimiento de evaluación ambiental estratégica.

La Comisión de Evaluación Ambiental, en sesión de 29 de abril de 2014, emitió la Memoria Ambiental del Plan de ATE "Alcoinnova, Proyecto Industrial y Tecnológico".

En fecha 17 de junio de 2014 se presentó en la Consellería de Economía, Industria, Turismo y Empleo, la versión final del Plan de ATE, que incorpora las determinaciones finales indicadas en la memoria ambiental. El 19 de junio de 2014 tuvo entrada en la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, al objeto de obtener su aprobación definitiva.

Tercero. Memoria Ambiental.

Con fecha 29 de abril de 2014 la Comisión de Evaluación Ambiental y Territorial acordó emitir la correspondiente memoria ambiental, imponiendo los siguientes condicionantes:

1. Con carácter previo a la aprobación del Plan de Actuación Territorial Estratégica por parte del Consell:

- Los parámetros de edificabilidad máxima y de ocupación máxima serán, para las diferentes zonas, los siguientes: Zona IBE: 0,65 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s y 50%; Zona IBA: 1,50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s y 75%; y Zona TBA: 1,20 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s y 40%.

- Deberán refundirse las normas de integración paisajística con las normas urbanísticas del Plan.

- La altura máxima de las edificaciones se medirá desde la cota natural del terreno existente correspondiente con el centro de gravedad de la proyección en planta de aquellas.

- Las cubiertas vegetales deberán aumentarse, necesariamente, en las edificaciones más expuestas visualmente y de mayor superficie construida, siempre de acuerdo con las determinaciones de los estudios de incidencia visual que acompañen a los correspondientes proyectos y en la proporción establecida en la normativa urbanística, según la zona de calificación de la que se trate.



- Los vallados, cuando fueran necesarios, no deberán aparecer vinculados a viales principales, infraestructura verde estructural y fachadas.
- Los aparcamientos entre calzada y acera, para evitar soluciones propias de entornos urbanos y favorecer su integración en el conjunto a través de su relación con la Infraestructura Verde, deberán limitarse en el proyecto de urbanización.
- Los corredores determinarán su anchura en función de que pertenezcan a la categoría estructural o pormenorizada, y de si son existentes o no, evitando en todo caso las secciones constantes y adaptándose a las condiciones del terreno por razón de su topografía, estructuras especiales, recursos, etc.
- Se incluirá un análisis de la conexión de la Infraestructura Verde de la actuación con su entorno inmediato, incorporando los recursos culturales, hitos y elementos de conexión apropiados para mantener la funcionalidad de la Infraestructura Verde del área.
- Se incluirá como condición en el protocolo de implantación de actividades empresariales la certificación BREEAM de sostenibilidad urbanística.
- La normativa urbanística recogerá los parámetros acústicos limitantes respecto del uso residencial.
- La gestión de residuos peligrosos generados por las actividades empresariales se abordará, por parte de cada una de ellas, conforme a las condiciones reguladas por la legislación vigente a través de gestores autorizados.
- La totalidad de las infraestructuras que han de dotar de servicios al conjunto de la actuación se ejecutarán soterradas desde las conexiones con los puntos de suministro que determinen las distintas compañías. Asimismo, el trazado por el interior de la actuación discurrirá de forma soterrada. En ningún caso se podrán entender amparados por el presente procedimiento de evaluación ambiental estratégica los proyectos de las conducciones de los distintos servicios, que deberán someterse al procedimiento de evaluación ambiental de proyectos en el caso de que, por razón de su traza y características, así lo exija la legislación vigente en la materia.

2. Con carácter posterior a su aprobación por parte del Consell, en los proyectos de desarrollo y ejecución:

- En el proyecto de urbanización se incorporará la definición pormenorizada de la Infraestructura Verde de acuerdo con los criterios y determinaciones establecidos durante el procedimiento de tramitación de la actuación territorial estratégica, recogidos en el informe ambiental, en la memoria ambiental, en las normas urbanísticas y en la aprobación del Consell.
- En ese mismo documento habrá de estudiarse de manera detallada la afección que la actuación pudiera llegar a producir a las infraestructuras externas existentes, definiendo las soluciones técnicas para garantizar la compatibilidad del conjunto y con la Infraestructura Verde.
- Los instrumentos que determinen tanto la urbanización como la edificación contemplarán con el grado de definición suficiente las medidas de integración apuntadas en la normativa urbanística, recurriendo a mecanismos de diseño en los distintos ámbitos de actuación y, en especial, en las cubiertas, en los espacios libres, en los lugares de almacenamiento de materias, en los de implantación de servicios, en los viarios y en los aparcamientos. La disposición y tratamiento de estos últimos requerirá un estudio específico de cara a obtener una imagen del conjunto de las secciones viarias lo más alejada posible de la de los polígonos industriales ordinarios.
- La urbanización y las construcciones emplearán, como criterio de diseño, la adecuación a la topografía y la utilización y disposición de especies vegetales autóctonas, cuidando de esto último especialmente en los bordes de la actuación y de



las parcelas, según lo dispuesto en las normas urbanísticas. Dicho criterio figurará, identificado claramente, en los correspondientes proyectos.

- Asimismo, se incluirán mecanismos para la promoción de la movilidad sostenible, identificando su localización y estableciendo sus características de funcionamiento. A tal efecto, se concretará la relación de la actuación con la plataforma reservada a la que se refiere la documentación evaluada.

- En las áreas de vegetación forestal, y especialmente en aquellas ubicadas en el perímetro de la actuación, se primará la colocación de especies poco o moderadamente inflamables ya presentes en el ámbito de "Alcoinnova".

- En la línea de lo anterior, de cara a abordar el informe determinante que en materia de paisaje deberá elaborarse sobre los diferentes proyectos de urbanización y de edificación, se redactará un programa o guía de diseño que recoja de manera completa y coherente todos los aspectos relacionados con la integración del conjunto, apoyándose en la infraestructura verde.

- La ubicación de los usos terciarios, junto al Mas del Cop de Dalt, coincide con el ámbito de la actuación donde se concentra la vegetación natural, con presencia de hábitats de interés bien reconocidos según el Banco de Datos de la Biodiversidad de la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente. La conservación de los mismos, además de contribuir a la correcta integración de los usos en el entorno, evita la reducción de la biodiversidad. Desde esa perspectiva, el plan habrá de asegurar que la superficie identificada de dichos hábitats sea, tras la intervención, igual o superior a la actual, estimada en un 15%, en el ámbito del suelo calificado como TBA-1.

- La rotonda de acceso a la actuación se diseñará incorporando los criterios de seguridad establecidos a través del informe del organismo competente y las medidas relativas al correcto funcionamiento de los drenajes, calculadas para un período de retorno de 100 años.

- Se elaborará un estudio concreto de demanda de recursos hídricos, que recogerá la procedencia final de los mismos, una vez determinados estos, e incorporará criterios de eficiencia hídrica. En concreto, la red de suministro de agua implementará mecanismos de control del consumo de agua tales como sectorización y telegestión.

- Deberá solicitarse la concesión o autorización para la reutilización del agua, validando en ese procedimiento, en su caso, el sistema integral de tratamiento y gestión de las aguas residuales y pluviales que aseguren el vertido cero así como el plan de emergencia frente a vertidos accidentales al barranco de la Batalla. A tal efecto se llevarán a cabo sendos sondeos de control de la calidad del agua, que formarán parte de dicho plan, y se concretarán las infraestructuras alternativas, como el colector de saneamiento hasta Ibi.

- Se incorporarán al plan de prevención de incendios forestales los mecanismos y soluciones técnicas de diseño que se hayan definido como consecuencia de la escala de trabajo del proyecto de urbanización, de cara a una mayor efectividad de aquel respecto de la consecución de sus objetivos. Asimismo, se redactará un plan de gestión silvícola.

- La gestión de los residuos asimilables a urbanos y los vertidos a la red de alcantarillado se llevarán a cabo en el marco de las ordenanzas municipales de Higiene Urbana y de Control de Vertidos al Alcantarillado, respectivamente, aprobadas por el Ayuntamiento de Alcoy, debiendo constar sus referencias en los proyectos sujetos a licencia.

- El proyecto de urbanización y, en su caso, los proyectos de edificación, concretarán las medidas incorporadas para hacer frente al cambio climático, especialmente aquellas que hacen referencia a los sumideros de CO<sub>2</sub> y a la eficiencia energética.



- La ejecución de la actuación conforme a las determinaciones recogidas tanto en el plan como en los proyectos que lo desarrollan resulta de vital importancia de cara a garantizar la compatibilidad del mismo con el medio ambiente. Es por ello que en los procedimientos de evaluación ambiental se instrumentan los informes de seguimiento, cuyas características deberán completarse con información relativa a los plazos de realización, a los responsables de llevar a cabo las mediciones de los parámetros e indicadores propuestos y al redactor de aquellos, quien habrá de hacer llegar las conclusiones a la consellería competente en materia de evaluación ambiental para su supervisión, valoración y establecimiento de actuaciones, en su caso.

Cuarto. Contenido de la versión final del Plan de ATE.

Atendiendo a las consideraciones advertidas por la memoria ambiental y la estimación, en su caso, de las alegaciones, el aspirante a promotor elaboró la versión final de Plan de ATE, cuyas características principales son:

- La actuación propone la creación de un parque tecnológico-empresarial, destinado a actividades con un alto componente tecnológico e innovador, que se ajusta a las características de los parques comarcales de innovación que están previstos en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana (en adelante, ETCV). Se localiza al sur del término municipal de Alcoy, en las parcelas 22, 23, 24, 25, 29, 30, 31 y 34 del polígono 25, siendo sus límites la carretera de Sant Antoni, al oeste, la vía pecuaria 'Cañada dels Ports' y la carretera N-340, al sur, suelo no urbanizable, al este, y la vía pecuaria 'Vereda de Barxell als Plans', al norte. La ordenación se plantea de forma que puedan obtenerse manzanas y parcelas aptas para la implantación de diferentes tipos de empresas, industriales y operadores comerciales, así como para conseguir la correcta integración de los diferentes elementos del proyecto con el entorno natural, paisajístico y ambiental.

- Abarca una superficie total de 469.261,16 m<sup>2</sup>s, de los cuales 133.703,59 m<sup>2</sup>s corresponden a la red primaria adscrita (132.728,95 m<sup>2</sup>s que se califican como parque natural y 974,64 m<sup>2</sup>s de la vía pecuaria "Vereda dels Barxells als Plans") y 335.557,57 m<sup>2</sup>s es la superficie del sector.

- Se plantea el acceso desde una nueva rotonda que se implanta en la carretera N-340. La ordenación general dispone una gran zona verde junto a la zona de parque natural y delimita 4 grandes manzanas con 3 calificaciones de suelo: Industrial de baja densidad (IBE), Industrial de media densidad (IBA) y Terciario (TBA).

- La edificabilidad total que resulta de la ordenación propuesta en el Plan es de 161.097,97 m<sup>2</sup>t. El Índice de Edificabilidad Bruta del sector es de 0,490875 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

Los parámetros de la Actuación se resumen en el cuadro siguiente:

Superficies	Reservas propuestas en el plan
Superficie del sector (S)	335.557,57 m <sup>2</sup>
Superficie computable del sector (SCS)	328.185,11 m <sup>2</sup>
Red primaria adscrita	133.703,59 m <sup>2</sup>
Área de reparto (AR)	460.914,06 m <sup>2</sup>
Superficie total de la actuación (UE)	469.261,16 m <sup>2</sup>
Uso dominante / compatible	Industrial / Terciario

Edificabilidad	
Edificabilidad bruta (EB)	161.097,97 m <sup>2</sup> t



Edificabilidad	
Edificabilidad bruta (EB)	161.097,97 m <sup>2t</sup>
Índice de Edificabilidad bruta del sector	0,490875 m <sup>2t</sup> /m <sup>2</sup>
Edificabilidad terciaria	39.242,99 m <sup>2t</sup>
Edificabilidad industrial	121.854,98 m <sup>2t</sup>
Aprovechamiento Tipo (provisional en u.a)	0,471794 ua/m <sup>2</sup>

Dotaciones públicas	Superficie (m <sup>2</sup> )	% superf. actuación
Equipamientos	9.766,19	2,9104
Zonas verdes	94.906,56	28,2832
Viario de tránsito	30.878,04	9,2020
Aparcamientos (AV)	7.135,73	2,1265
Total suelo dotacional de red secundaria	142.686,52	42,5222

Manzana	Superficie (m <sup>2</sup> s)	Ocupación máxima de parcela (%)	Edificabilidad Neta	
			IEN (m <sup>2t</sup> /m <sup>2</sup> s)	EN (m <sup>2t</sup> )
TBA-1	32.702,49	40	1,20	39.242,99
IBE-2	73.920,36	50	0,65	48.048,23
IBE-3	50.442,25	50	0,65	32.787,46
IBA-4	27.346,19	75	1,50	41.019,29
Totales	184.411,29	---	---	161.097,97

Quinto. Titularidad de los terrenos.

Consta en el expediente la acreditación de la disponibilidad por el aspirante a promotor de la totalidad de los terrenos afectados, así como la titularidad de los mismos en los cinco años anteriores, en cumplimiento de lo exigido en el artículo 70.ter.3 de la Ley 7/85, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Sin perjuicio de ello, si con motivo de la ejecución de las infraestructuras de conexión externas fuere necesaria la ocupación de terrenos de terceros, el artículo 4.2.c) de la Ley 1/2012 dispone que esta ATE conlleva la Declaración de utilidad pública o interés social y de la necesidad de urgente ocupación, a los efectos expropiatorios, de los bienes y derechos precisos para la actuación.

Sexto. Promotor.

El aspirante a promotor es la mercantil Grupo "La Española Alimentaria Alcoyana, S.A.", con CIF: A-03.008.521, que acredita la solvencia técnica y financiera suficiente para llevar a cabo la actuación estratégica en los términos establecidos en esta resolución.

Consideraciones técnico jurídicas

Primera. Tramitación.



La tramitación ha sido correcta, de conformidad con lo establecido en el artículo 4.1 de la Ley 1/2012, de 10 de mayo, de la Generalitat, de Medidas Urgentes de Impulso a la Implantación de Actuaciones Territoriales Estratégicas (en adelante, Ley 1/2012).

#### Segunda. Documentación.

La versión final del Plan de ATE se ha instrumentado mediante los siguientes documentos: plan de actuación territorial estratégica, estudio de integración paisajística, estudio de afecciones a la Red Natura 2000, informe de sostenibilidad económica, estudio acústico, estudio de patrimonio, estudio de tráfico y capacidad, estudio de movilidad y accesibilidad, estudio geológico-geotécnico, estudio de masas vegetales, estudio de recursos hídricos y ciclo integral del agua, y plan de prevención de incendios. La documentación está completa, de conformidad con lo establecido en el artículo 3.2.d) de la Ley 1/2012, en relación con el apartado 6 del documento de referencia, de fecha 19 de febrero de 2013.

#### Tercera. Cumplimiento de las determinaciones del Acuerdo del Consell.

El Servicio de Ordenación del Territorio en fecha 27 de junio de 2014 emite informe favorable en materia urbanística y de ordenación del territorio a la versión final del Plan de ATE. En el mismo se indica que se han subsanado las observaciones recogidas en el informe del mismo servicio, de fecha 8 de enero de 2014, en relación con lo exigido en el Documento de Referencia, que acompañaba al Acuerdo del Consell por el que se declaró la ATE.

Respecto de las determinaciones del Acuerdo del Consell se considera que han sido debidamente atendidas en la versión final, según se justifica seguidamente:

1. La versión final del plan abarca una superficie, por reciente medición, de 469.261,16 m<sup>2</sup>, de los cuales 133.703,59 m<sup>2</sup> se destinan a red primaria adscrita, suelo no urbanizable de protección (132.728,95 m<sup>2</sup> a parque público natural y 974,64 m<sup>2</sup> a vías pecuarias "Vereda dels Barxells als Plans"). Se destinan a suelo urbanizable 335.557,57 m<sup>2</sup>.

El Acuerdo del Consell contemplaba una superficie afectada total de 475.000 m<sup>2</sup> y una edificabilidad bruta máxima de 200.000 m<sup>2</sup>t, que constituía un IEB de 0,5970 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s respecto de la superficie computable del sector (335.000 m<sup>2</sup>s). La versión preliminar del plan propuso una reducción de dicha edificabilidad hasta los 169.117,89 m<sup>2</sup>t, lo que suponía, respecto de la superficie computable del sector, un IEB de 0,514133 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

El informe del Servicio de Ordenación del Territorio, de fecha 8 de enero de 2014, emitido en la fase de consultas, y los informes emitidos con anterioridad, consideraron que los parámetros de edificabilidad y de ocupación de parcela propuestos eran elevados, lo que dificultaba la correcta integración de la actuación en la morfología del territorio y del paisaje. Por otra parte, con la edificabilidad propuesta se superaba el índice de edificabilidad bruta de 0,50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, referido a la superficie computable del sector, y se minoraba la reserva de aparcamientos públicos en un 28,50%.

En la versión final del plan se han modificado los parámetros de edificabilidad y de ocupación de parcela, reduciéndolos hasta conseguir una mejor integración ambiental y paisajística de la actuación, que se concreta en las siguientes determinaciones sometidas a aprobación:

El índice de edificabilidad bruta queda por debajo de 0,50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s; se reduce la minoración de la dotación de aparcamientos públicos por debajo del 25%, habida cuenta del impacto paisajístico que generan las grandes superficies de aparcamiento, y se reduce la edificabilidad neta sobre parcela y la ocupación de parcela, que es una medida que contribuye a una mejor integración ambiental de la actuación.



En definitiva, la versión final se somete a los parámetros de edificabilidad máxima y de ocupación máxima que quedaron establecidos en la Memoria Ambiental: Zona IBE: 0,65 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s y 50%; Zona IBA: 1,50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s y 75%; y Zona TBA: 1,20 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s y 40%. En el artículo 58 de las Normas Urbanísticas del Plan, se regula un régimen general de usos y actividades que se adapta a los usos definidos para los parques comarcales de innovación en la ETCV.

2. En relación con la necesidad de justificar la alternativa elegida en los términos de la evaluación ambiental estratégica y la delimitación final del sector de planeamiento, el órgano ambiental ya tuvo ocasión de pronunciarse, a través de la memoria ambiental, considerando satisfecha dicha exigencia. A tal efecto se presentaron cinco alternativas, además de la alternativa cero, que se enuncian a continuación:

- Alternativa 1: Traslado de la factoría del grupo empresarial del aspirante a promotor de Alcoy (Alicante) a Aznalcázar (Sevilla).
- Alternativa 2: Ubicación del proyecto empresarial en el sector UZI-5 'Bastà' de Castalla (Alicante).
- Alternativa 3: Ubicación del proyecto empresarial en la zona de Pagos, en el término municipal de Alcoy.
- Alternativa 4: Ubicación del proyecto empresarial en el margen norte del valle de la Canal, en el término municipal de Alcoy, denominado proyecto "Alcoinnova".
- Alternativa 5: Ubicación del proyecto empresarial en los sectores 'Almoraig' de Muro de Alcoy.

El conjunto de todas las alternativas se sometió a un estudio matricial sistemático con el fin de facilitar la elección de la mejor alternativa desde el punto de vista de la sostenibilidad ambiental y territorial y, por supuesto, del cumplimiento de los objetivos del plan. El método empleado y el resultado del análisis se recogió en la memoria ambiental.

3. En relación con la integración de la actuación en la morfología del territorio y del paisaje, en fecha 27 de junio de 2014, el Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje se ha pronunciado en sentido favorable a la versión final del Plan de ATE.

Así mismo, con el fin de dar cumplimiento a lo solicitado en el acuerdo de declaración de ATE, se solicitó a un panel de expertos en materia de ordenación territorial y paisaje (técnicos y agrupaciones), el análisis y la valoración de la incidencia del diseño de la propuesta en el paisaje de su entorno, y en concreto respecto de la Infraestructura Verde, la ordenación y zonificación propuestas, la edificación y urbanización, y la propuesta de criterios y recomendaciones generales para el desarrollo de la actuación.

Emitida la citada valoración por cinco de los expertos consultados, el Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje emitió informe en materia de paisaje con fecha 24 de enero de 2014, en la fase de consultas y participación pública de la ATE. En este informe, se resumen las valoraciones de los expertos consultados y se realizan una serie de consideraciones para completar el estudio de integración paisajística, especialmente en lo relativo a las medidas de integración paisajística, e integrar sus determinaciones en las del plan (ordenación gráfica y normativa), conforme a lo establecido en el artículo 48. 2 del Reglamento de Paisaje de la Comunitat Valenciana, aprobado por el Decreto 120/2006, de 11 de agosto, del Consell, en desarrollo del artículo 11.4 de la Ley 4/2004, de 30 de junio, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.

Por su parte, la memoria ambiental introdujo una serie de consideraciones en materia de paisaje que debían ser incorporadas a la versión final del plan. Una vez analizado el documento, el Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje ha comprobado que éstas se han incorporado de la manera siguiente:





- Se refunden las normas de integración paisajística con las normas urbanísticas del plan ("Capítulo I. Normas generales y de integración paisajística de la edificación" del "Título IV. Parámetros definitorios de la edificación").
- Se incorporan a la normativa urbanística determinaciones relativas a la altura máxima de las edificaciones (artículos 42, 47 y 52), las cubiertas vegetales (artículo 35, 43, 48 y 53), los vallados (artículos 22, 35 y 36), los aparcamientos (artículo 26), y los corredores de la Infraestructura Verde (artículo 24).
- Se incorpora un análisis de la conexión de la Infraestructura Verde de la actuación con su entorno inmediato, cuyas conclusiones se reflejan en los planos INF-08, ORD-03, ORD-04, ORD-05 y ORD-09, estableciendo en la normativa urbanística determinaciones para garantizar la conectividad de la misma (artículo 24).

En relación con la ordenación territorial, cabe destacar que, mediante Acuerdo del Consell de fecha 11 de marzo de 2011, se declaró el municipio de Alcoy como área industrial prioritaria, con la finalidad de realizar importantes proyectos empresariales de alto componente tecnológico y de innovación en esta zona. Esta propuesta concuerda con la previsión de desarrollar en esta zona un parque comarcal de innovación, según las determinaciones del área funcional de Alcoy contenidas en la ETCV. Las características de la actuación propuesta se ajustan a las que se proponen para los parques comarcales de innovación en la propuesta estratégica 24.7.2, incluida en el Objetivo 24 de la ETCV, relativo a "Prever suelo para la actividad económica en cantidad suficiente y adecuada".

Además de lo anterior, debe hacerse referencia al proyecto "Alcoy, Ciudad de la Ciencia y la Innovación", que se firmó el día 24 de octubre de 2012 entre el Ministerio de Economía y el Ayuntamiento de Alcoy, para formar parte de la Red Impulso en la "Xarxa de Ciutats de la Ciència i Innovació".

Por todo ello, desde el punto de vista de la ordenación territorial, se justifica el desarrollo en esta zona del proyecto industrial y tecnológico.

4. En cuanto al cumplimiento de los estándares urbanísticos aplicables a la actuación, de conformidad con el artículo 3.2.d) de la Ley 1/2012, en relación con el apartado 6.h) del documento de referencia, se considera que el plan cumple con lo exigido por lo siguiente:

- La superficie del conjunto de los usos no lucrativos, referida a la superficie del sector (es decir, sin tener en cuenta la zona de parque natural adscrita), determina un porcentaje del 45,04%, que se considera que cumple la exigencia de tender al 50% establecida en el documento de referencia. Además, debe considerarse que a esa superficie de usos no lucrativos se añade la cesión de 132.728,95 m<sup>2</sup>s de parque natural, con lo que dicho porcentaje, referido al ámbito total de la actuación, supera el 60%.
- La superficie de zonas verdes computables es de 80.623,14 m<sup>2</sup>s, lo que representa un porcentaje del 24,57% respecto a la superficie computable del sector. Por tanto, se cumple el estándar mínimo del 20% establecido en el documento de referencia.
- Se consideran como elementos susceptibles de conservación y mejora ambiental y paisajística las zonas verdes computables y el parque natural adscrito a la actuación. La superficie total de estos elementos es de 213.352,09 m<sup>2</sup>s, lo que representa un porcentaje del 45,47% respecto al ámbito total de la actuación. Por tanto, se cumple el estándar mínimo del 30% establecido en el documento de referencia.

En el documento de referencia, y en relación con la reserva de aparcamientos, se consideró oportuna la aplicación del estándar mínimo establecido en el artículo 210 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, sin perjuicio de su posible modulación en la resolución aprobatoria a resultas de las necesidades



resultantes de las actividades autorizadas. En este sentido, la excesiva superficie de aparcamientos, tanto en los viales públicos, como en zonas específicas de aparcamiento, como en el interior de las parcelas privadas, ha sido una de las determinaciones importantes que se han analizado en la valoración de la integración paisajística de la actuación. Uno de los criterios que se ha considerado para mejorar la integración paisajística de la actuación ha sido el de reducir el impacto paisajístico que se generaba, en las versiones iniciales del plan, con unos viales típicamente convencionales de un polígono industrial, con bandas de aparcamiento en batería a ambos lados de la calzada, generando grandes superficies asfaltadas. Con la finalidad de esa mejor integración paisajística, se han ido modificando las secciones viarias, incorporando arbolado de alineación, ampliando la anchura de las aceras, disponiendo carril-bici y reduciendo la superficie de aparcamientos junto a la calzada. Con ello, se dispone parte de la reserva de aparcamientos públicos en el interior de las parcelas, donde puede resolverse mejor su integración. Y, finalmente, la aplicación de un criterio determinante que se establece en el documento de referencia ("un elemento crucial y determinante para esta actuación es su integración en la morfología del territorio y del paisaje") y la expresa habilitación en dicho informe para modular la reserva de aparcamientos, justifica una reducción en torno al 25% de la reserva mínima de plazas de aparcamiento públicas que se exigen en un polígono industrial convencional.

Con estos criterios, resulta que el plan establece una reserva de 654 plazas de aparcamiento público en viales y 96 plazas de aparcamiento público en la parcela privada terciaria TBA, lo que supone una reserva total de 750 plazas de aparcamiento público. Esta reserva supone una reducción del 25,22% respecto a la dotación exigible a un polígono industrial convencional; reducción que ha quedado justificada según los criterios indicados en el párrafo anterior. Por otra parte, en el apartado 10.2 de la memoria justificativa del plan, se aportan datos referidos a la proporción entre plazas de aparcamiento y empleos previstos, considerando cuestiones de movilidad y de funcionalidad de las actividades, que justifican la suficiencia de la reserva de aparcamientos establecida en el plan.

5. El requisito exigido en la declaración del Consell referido a la modificación a introducir en la normativa urbanística del PORN del parque natural de la Font Roja se hace innecesaria, toda vez que, según resulta del informe emitido por la Subdirección General del Medio Natural en fecha 13 de enero de 2014, el contenido del artículo 33.3 de la Ley 11/94, de 27 de diciembre, de Espacios Naturales Protegidos de la Generalitat Valenciana ha sido modificada por el artículo 140 de la Ley 5/2013. Dicha modificación afecta al régimen de protección aplicable al ámbito exterior del Parque Natural (Área de Amortiguación de Impactos), dentro del cual se ha establecido que será de aplicación la normativa sectorial urbanística y medioambiental vigente. A este respecto, concluye el órgano sectorial competente, que la normativa sectorial medioambiental en este caso es la siguiente:

- Régimen de protección del LIC y ZEPA "Serres de Mariola y Carrascar de la Font Roja", precisado en la Declaración de Repercusiones sobre la Red Natura 2000.
- Régimen de protección de montes y vías pecuarias.

La declaración de repercusiones sobre la Red Natura 2000 se emitió por el director general del Medio Natural en fecha 13 de enero de 2014 y en la misma se concluye que los valores de LIC y ZEPA que han justificado dicha designación tienen escasa representación en el ámbito urbanizable, y además, la actuación representa una pérdida de 25,1 ha de terrenos de cultivo (0,1% de la LIC/ZEPA), lo que no se considera afecte de manera significativa a los valores objeto de protección por la Red Natura 2000.



En cuanto al régimen de montes y vías pecuarias, el Servicio de Ordenación y Gestión Forestal emitió informe favorable en fecha 4 de diciembre de 2012, reiterado en sus condicionantes en el informe de la Subdirección General del Medio Natural emitido el 13 de enero de 2014. Dichas condiciones fueron:

- Cualquier actuación que se pretenda realizar en el suelo programado en el sector terciario deberá ser informada con anterioridad por la administración forestal competente.

- Se deberá incorporar un plan de prevención de incendios forestales en el desarrollo de la actuación territorial estratégica.

- La integridad superficial de las dos vías pecuarias afectadas deberán situarse fuera de la zona de actuación y no será computables desde el punto de vista urbanístico.

Todas ellas han sido debidamente cumplimentadas en la versión final del Plan de ATE. Respecto de la normativa urbanística aplicable será la resultante de la aprobación del Plan de ATE, en atención a lo dispuesto en la Ley 1/2012 de Medidas Urgentes de impulso a la implantación de actuaciones territoriales estratégicas.

Cuarta. Cumplimiento de las determinaciones de la memoria ambiental.

En relación con el cumplimiento de las determinaciones establecidas en la memoria ambiental, se han emitido informes favorables por parte del Servicio de Ordenación del Territorio y del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje, de la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, en fecha 27 de junio de 2014.

Quinta. Compromisos del promotor.

El promotor de la ATE está obligado a practicar a su costa las siguientes actuaciones, que se reflejarán en los convenios a suscribir con la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente:

5.1 Prestación de la garantía definitiva de ejecución de la ATE.

5.2 Suscribir un Convenio con la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, con el compromiso de apoyo a largo plazo de la conservación, mejora y puesta en valor del parque natural de la Font Roja, por valor equivalente al 5% del valor del aprovechamiento otorgado por la ATE. Dicho valor, según informe emitido por la Dirección General de Patrimonio de la Consellería de Hacienda y Administración Pública, asciende a 483.293,91 €. Las actuaciones a financiar estarán dirigidas, de manera preferente, a las siguientes finalidades:

1. Obras de construcción, mantenimiento y mejora de infraestructuras de uso público.

2. Trabajos de prevención y defensa contra incendios forestales.

3. Trabajos de mantenimiento y mejora de la cubierta vegetal.

4. Actuaciones de prevención de riesgos de erosión.

5. Actuaciones de protección de la fauna (permeabilización de vías de comunicación, minimización de atropellos de la fauna, etc.).

6. Implantación de nuevas tecnologías en la difusión de los valores naturales de los parques naturales del Carrascar de la Font Roja y de la Serra de Mariola.

5.3 Suscribir el Convenio de Ejecución de la ATE con la Consellería de Economía, Industria, Turismo y Empleo.

5.4 Redacción del proyecto de urbanización.

5.5 Redacción del proyecto de reparcelación.

5.6 Redacción de los proyectos arquitectónicos que exige esta ATE.

5.7 Presentación de los proyectos de urbanización, reparcelación y proyectos arquitectónicos ante la Consellería de Economía, Industria, Turismo y Empleo, para su validación, y posteriormente, ante el Ayuntamiento de Alcoy para su aprobación definitiva.



5.8 Inscribir el proyecto de reparcelación aprobado en el Registro de la Propiedad, afectando las fincas resultantes a las cargas de urbanización que soportan.

5.9 Licitación en pública concurrencia la ejecución de las obras de urbanización de los suelos dotacionales públicos con sujeción a lo establecido en el artículo 160 de la LUV. De conformidad con el Acuerdo del Consell de 22 de febrero de 2013 de declaración de ATE, se designa como administración actuante para el seguimiento de la contratación de las obras a la Consellería de Economía, Industria, Turismo y Empleo.

5.10 Ejecutar las obras de urbanización previstas en el proyecto de urbanización. El promotor, como único propietario de los terrenos incluidos en el ámbito deberá ejecutar a su cargo las obras de urbanización previstas en el Plan, sin perjuicio de su derecho de reintegrarse, en su caso, de las compañías suministradoras por la extensión de sus redes de servicio de acuerdo con la legislación que resulte de aplicación.

5.11 Solicitar las licencias de obra y ambientales pertinentes para la instalación de la ATE, con el sometimiento previo a informe favorable del organismo de cuenca y del órgano competente en paisaje e infraestructura verde de la Generalitat.

5.12 Sufragar cuantas obras de urbanización y edificación se incluyen en esta ATE, incluyendo la conexión de la actuación y el suplemento de infraestructuras precisas para su integración equilibrada en el territorio.

5.13 Conservar las obras de urbanización desde su finalización hasta la recepción de las mismas por el Ayuntamiento de Alcoy.

Sexta. Plazos para la ejecución de la actuación.

1. El promotor suscribirá los convenios, recogidos en los puntos 5.2 y 5.3, en el plazo de quince días desde la constitución de la garantía definitiva.

2. El promotor presentará el proyecto de urbanización en el plazo de dos meses desde la entrada en vigor de la ATE. Si se pretende la tramitación conjunta, se acompañará del proyecto de reparcelación. En su defecto, el plazo para la presentación del proyecto de reparcelación será de un mes desde la notificación de la aprobación definitiva del proyecto de urbanización. Obtenida su validación por la Consellería de Economía, Industria, Turismo y Empleo, los proyectos deberán presentarse ante el Ayuntamiento de Alcoy para su aprobación definitiva en el plazo de un mes desde la notificación de la misma.

3. El promotor ejecutará la primera fase, consistente en la totalidad de las obras de urbanización y las de edificación previstas por el plan para esta fase, en el plazo de treinta meses desde la obtención de las licencias de obras. Este plazo será improrrogable.

4. En una Segunda fase se efectuará la instalación de las restantes empresas según protocolo, así como la zona terciaria.

5. El plazo total para la terminación de la ATE es de ocho años, a contar desde su entrada en vigor.

El promotor viene obligado al cumplimiento de los plazos señalados, que únicamente podrán ser prorrogados y suspendidos de acuerdo con lo dispuesto en la legislación de contratos de las Administraciones Públicas. En particular:

a) En lo relativo a la redacción de documentos, resultarán aplicables las reglas propias del contrato administrativo de consultoría y asistencia técnica.

b) Por lo que se refiere a la ejecución de las obras, serán aplicables los preceptos relativos al contrato administrativo de obras.

El incumplimiento, por causa imputable al promotor, de los plazos, y en su caso, de las prórrogas, comportará la imposición de penalidades previstas en el artículo 143 LUV y LCSP y, en su caso, la resolución de la ATE, con incautación de la garantía definitiva.



Séptima. Garantías.

El promotor deberá prestar garantía definitiva por importe de 945.000 € (3% del coste total de la obra de urbanización y de la ejecución de la primera fase de la actuación, estimada en el acuerdo de declaración de ATE del Consell). Dispone del plazo de quince días, a contar desde la notificación de la resolución aprobatoria, y deberá constituirse en cualquiera de las formas admitidas en la legislación de contratación pública y a favor de la Generalitat. El cumplimiento de este compromiso constituye una condición suspensiva de la eficacia de la presente resolución.

Octava. Cumplimiento.

El Plan de ATE entrará en vigor a los quince días de su publicación en el *BOP de Alicante*, con reproducción de sus Normas Urbanísticas. No se podrá proceder a dicha publicación hasta que no se hayan suscrito los convenios establecidos en los puntos 5.2 y 5.3 de esta resolución.

La ATE se entenderá cumplida con la adecuada ejecución de la totalidad de las prestaciones incluidas en esta resolución, los proyectos que la desarrollen, y los convenios suscritos, extinguiéndose una vez finalizadas las obras.

Sin perjuicio de lo anterior, cada una de las dos fases de la ATE se entenderá cumplida cuando concurren las siguientes circunstancias:

- Para la primera fase:

En cuanto a las obras de urbanización, transcurrido el plazo de garantía de doce meses desde su recepción por el Ayuntamiento de Alcoy, rigiendo para dicha recepción lo dispuesto en la legislación de contratos del sector público para los contratos de obra pública.

En cuanto a las obras de edificación, se entenderán concluidas con la obtención de la licencia de apertura.

Acreditados el cumplimiento de ambos ante la Consellería de Economía, Industria, Turismo y Empleo será admisible la devolución del 70% de la garantía prestada.

- Para la segunda fase:

Obtenida la licencia de apertura de las instalaciones y actividades implantadas, y licencia de ocupación de las unidades edificatorias. Acreditada su obtención ante la Consellería de Economía, Industria, Turismo y Empleo se procederá a la devolución del 30% de la garantía prestada.

Novena. Modificación del Plan General de Alcoy.

El Proyecto conlleva la modificación del Plan General de Alcoy en aquellas determinaciones en las que se contradiga con el presente documento. Sus determinaciones se integrarán en el Plan General de Alcoy, tal y como dispone el artículo 4.2.a) de la Ley 1/2012, de 10 de mayo, de la Generalitat, de Medidas Urgentes de Impulso a la Implantación de Actuaciones Territoriales Estratégicas, sin que sean necesarios más trámites posteriores.

Renuncia, cesión de la adjudicación y modificación de la ATE.

La renuncia a la condición de promotor de la ATE, la cesión de la misma y la modificación de cualquiera de las condiciones de gestión previstas en esta resolución deberá ser autorizada por la Consellería de Economía, Industria, Turismo y Empleo, previo informe favorable de la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente.

En todo caso, la cesión de la condición de promotor solo podrá admitirse cuando el cesionario cumpla con los requisitos de solvencia y capacidad que fueron exigidos para la adjudicación inicial de la ATE, haya constituido la garantía definitiva y suscrito los Convenios, y asuma los compromisos y obligaciones derivados de la aprobación del Plan de ATE.



La renuncia a la condición de promotor conllevará la incautación de la garantía prestada.

Undécima. Resolución de la actuación territorial estratégica.

El incumplimiento por el promotor de las condiciones y plazos de ejecución estipulados en la presente resolución y los convenios determinará su sustitución, o la caducidad de la ATE, con incautación de las garantías prestadas, previa audiencia del interesado.

La declaración de caducidad conllevará la reversión, retroacción y reposición de bienes, actuaciones y obras, así como, en su caso, la derogación de previsiones del planeamiento, en los términos que resuelva la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente.

Duodécima. Competencia para la aprobación definitiva del Plan de ATE.

La competencia para la aprobación definitiva del plan corresponde a la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, en virtud de lo establecido por el artículo 2.3 de la Ley 1/2012 en relación con el artículo 3.5 del Decreto 85/2013, por el que se aprueba el Reglamento Orgánico y Funcional de la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente.

En virtud de lo expuesto, y de conformidad con la propuesta de resolución que obra en el expediente, resuelvo:

*Primero*

Estimar o desestimar las alegaciones presentadas, de conformidad con el informe propuesta que se adjunta como Anexo 1 y cuyo contenido forma parte integrante de esta Resolución.

*Segundo*

Aprobar definitivamente el Plan de Actuación Territorial Estratégica denominado "Alcoinnova, Proyecto Industrial y Tecnológico" integrándose sus determinaciones en el planeamiento urbanístico del municipio de Alcoy.

*Tercero*

Designar al Grupo la Española Alimentaria Alcoyana, S.A. como promotor de la Actuación Territorial Estratégica denominada "Alcoinnova, Proyecto Industrial y Tecnológico", que deberá ejecutar sometido a las determinaciones establecidas en esta resolución y a los convenios suscritos al efecto.

*Cuarto*

Ordenar la notificación de esta resolución al promotor, requiriéndole para que proceda a la prestación de la garantía definitiva en el plazo de quince días desde su recepción, apercibiéndole de que dicha prestación es condición suspensiva de la eficacia de la presente Resolución.

*Quinto*

Ordenar la publicación de este Acuerdo en el *DOCV* y en el *Boletín Oficial de la Provincia de Alicante* con sus Normas Urbanísticas, una vez suscritos los convenios expresados en esta resolución, y la notificación a los interesados en el expediente.

*Sexto*



Contra el presente acto, que es definitivo en la vía administrativa, se podrá interponer recurso contencioso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunitat Valenciana en el plazo de dos meses desde su publicación, sin perjuicio de cualquier otro que conforme a derecho convenga.

Valencia, 7 de julio de 2014.- La consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente: Isabel Bonig Trigueros.

## ANEXO 1

### INFORME DE CONTESTACIÓN A LAS ALEGACIONES PRESENTADAS DURANTE EL PERIODO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA DE LA ATE ALCOINNOVA

Alegación 1.- Pau Mompó I Arqués, Alegaciones 2 a 197.- Julia Moltó Linares y 195 más, alegaciones 198 a 397.- María José Santos Ruz y 199 más, alegación 398.- José Vicente Verdú Gisbert, alegaciones 399 a 598.- Carlos María Mansanet Terol y 199 MÁS, alegaciones 599 A 800.- María Auxiliadora Ripoll Abad y 201 más, alegaciones 801 a 1002.- Rosana Carbonell Ferrer y 201 más, alegaciones 1003 a 1202.- Salvador Pastor Tomás y 199 más, alegaciones 1203 a 1402.- María Teresa García Castejón y 199 más, alegaciones 1403 a 1599.- Montse Vilaplana I Monllor y 196 más, alegación 1600.- Grup D'amics De La Natura, alegación 1604.- Santiago García Devesa, alegaciones 1607 a 1609.- Begonya Nadal Picó y 2 más, alegaciones 1610 a 1617.- Mónica Carbonell Borrell y 7 más.

#### Contenido de la alegación:

1. Riesgo de contaminación del acuífero del Molinar muy alto. Imposible garantizar el vertido 0.
2. No serían admisibles industrias agroalimentarias o de bebidas, cosméticos y maquinaria industrial que son las que la mercantil pretende instalar.
3. Aplicación del principio de precaución.
4. Espacio ambientalmente valioso, clasificado como suelo no urbanizable protegido, que forma parte del área de amortiguación de impactos del parque natural de la Font Roja y de la Red Europea Natura 2000 (LIC y ZEPA).
5. El estudio de alternativas presentado no tiene rigor porque se basa en criterios e indicadores arbitrarios y contradictorios.

#### Contestación a la alegación:

1. La Confederación Hidrográfica del Júcar, órgano competente para la gestión del acuífero, ha emitido informe favorable a la actuación en fecha 12 de diciembre de 2013, siempre que ésta cumpla con los condicionantes que en el citado informe se señalan. La versión final del plan ha asumido dichos condicionantes, cumpliendo con lo exigido por dicho organismo de cuenca. Por otra parte el informe de sostenibilidad ambiental incorpora un "Estudio geológico-geotécnico para la caracterización estratigráfica y estudio de permeabilidades en terrenos de Alcoi" que corrobora las observaciones del estudio del perímetro de protección del Molinar, donde se indica la existencia en la zona IIb de un espesor de materiales impermeables de más de 130 m. que hacen impermeable el manto de protección del acuífero subyacente. Se desestima esta alegación.



2. Los usos previstos en la versión final del plan de ATE son muy restrictivos y excluyen expresamente las actividades que utilicen o generen sustancias peligrosas, las actividades con índice alto (grados 4 y 5) del Nomenclátor de actividades, así como las estaciones de carburantes. Así mismo, se exige en el Plan que previamente a la instalación de cualquier actividad en el sector ésta haya obtenido el informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar. El plan cuenta además con los elementos de seguridad necesarios, exigidos por este mismo organismo de cuenca, para prevenir cualquier eventualidad que pudiera afectar a los acuíferos de la zona.

Se desestima esta alegación.

3. El principio de precaución se ve satisfecho sometiendo el plan a un estricto proceso de evaluación ambiental y territorial estratégica, como el que se ha realizado para esta actuación, en el que se ha emitido una memoria ambiental favorable.

Se desestima esta alegación.

4. Tal y como refiere el del informe emitido por la Subdirección General del Medio Natural en fecha 13 de enero de 2014, el contenido del artículo 33.3 de la Ley 11/94, de 27 de diciembre, de Espacios Naturales Protegidos de la Generalitat Valenciana ha sido modificada por el artículo 140 de la Ley 5/2013. Dicha modificación afecta al régimen de protección aplicable al ámbito exterior del parque natural (área de amortiguación de impactos), dentro del cual se ha establecido que será de aplicación la normativa sectorial urbanística y medioambiental vigente. A este respecto, concluye el órgano sectorial competente, que la normativa sectorial medioambiental en este caso es la siguiente:

- Régimen de protección del LIC y ZEPA "Serres de Mariola y Carrascar de la Font Roja", precisado en la declaración de repercusiones sobre la Red Natura 2000.
- Régimen de protección de montes y vías pecuarias.

La declaración de repercusiones sobre la Red Natura 2000 se emitió por el director general del Medio Natural en fecha 13 de enero de 2014 y en la misma se concluye que los valores de LIC y ZEPA que han justificado dicha designación tienen escasa representación en el ámbito urbanizable, y además, la actuación representa una pérdida de 25,1 ha de terrenos de cultivo (0,1% de la LIC/ZEPA), lo que no se considera afecte de manera significativa a los valores objeto de protección por la Red Natura 2000.

En cuanto al régimen de montes y vías pecuarias, el Servicio de Ordenación y Gestión Forestal emitió informe favorable en fecha 4 de diciembre de 2012, reiterado en sus condicionantes en el informe de la Subdirección General del Medio Natural emitido el 13 de enero de 2014. Dichas condiciones fueron:

- Cualquier actuación que se pretenda realizar en el suelo programado en el sector terciario deberá ser informada con anterioridad por la administración forestal competente.
- Se deberá incorporar un plan de prevención de incendios forestales en el desarrollo de la actuación territorial estratégica.
- La integridad superficial de las dos vías pecuarias afectadas deberán situarse fuera de la zona de actuación y no será computables desde el punto de vista urbanístico.

Todas ellas han sido debidamente cumplimentadas en la versión final del Plan de ATE. Respecto de la normativa urbanística aplicable será la resultante de la aprobación de la ATE, en atención a lo dispuesto en la Ley 1/2012 de Medidas Urgentes de impulso a la implantación de actuaciones territoriales estratégicas.

Es decir, dada la no afección significativa a la Red Natura y el informe favorable a la actuación del departamento de gestión forestal, se estima que es la normativa de la actuación territorial estratégica -que además según el art. 1 de la Ley 1/2012 puede ubicarse en cualquier tipo de suelo-, la que prevalece en el ámbito de la actuación,





modificando la planificación urbanística de la zona sin más requisitos que los expresados en la resolución aprobatoria de este plan.

Se desestima esta alegación.

5. El informe de sostenibilidad ambiental contiene un detallado estudio de alternativas que fundamenta la elección de la alternativa que desarrolla esta actuación territorial estratégica. No obstante, el promotor presentó posteriormente un análisis más profundo de las alternativas, que fue valorado para la emisión de la memoria ambiental, en la que se detalla.

Se estima parcialmente la alegación en el sentido de ampliar y completar el estudio de alternativas.

#### ALEGACIÓN 1601.- COALICIÓN COMPROMÍS PER ALCOI.

A) Al informe de compatibilidad:

##### Contenido de las alegaciones:

1. En el Informe de compatibilidad se han obviado los informes negativos (o muy restrictivos) de los técnicos del Ayuntamiento del Alcoi y de la Confederación Hidrográfica del Júcar. Si bien la propuesta sometida a información pública ha subsanado algunas de las deficiencias que indicaban los informes referidos, pero no ha resuelto todos, pese a que algunos son importantes para la viabilidad del proyecto.

2. Sorprende que en el apartado 3 del Informe de compatibilidad se sea muy exigente con las posibles empresas que se instalen en la zona pero que estas mismas exigencias no se le demanden a las empresas del grupo La Española.

3. La actuación supone una invasión de las competencias municipales. Se vulnera el principio de autonomía municipal.

4. Aplicación del principio de precaución, dado que los condicionantes que se exigen en el informe de compatibilidad confirman el elevado riesgo ambiental de la zona. Informes restrictivos del servicio de Infraestructura verde y paisaje, y Subdirección General de Medio Natural.

5. El precio final del suelo será elevado y puede obstaculizar posibles implantaciones.

##### Contestación a las alegaciones:

1. Los informes del Ayuntamiento de Alcoi no son vinculantes. No obstante, algunas de sus observaciones han sido subsanadas en la versión final del plan. En relación con los informes de la Confederación Hidrográfica del Júcar, por su naturaleza preceptiva y determinante, sus condicionantes han sido correctamente satisfechos en la versión final del plan que se somete a aprobación.

Se desestima esta alegación.

2. La regulación de los usos recogida en el Plan de ATE tiene carácter normativo, por lo que es de obligado cumplimiento, tanto para las empresas del grupo La Española, como para cualquier otra que pretenda instalarse en el ámbito de actuación. Además, todas las actividades que se implanten en el ámbito deberán contar con informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar.

Se desestima esta alegación.

3. La actuación tiene una indiscutible dimensión supramunicipal, lo que justifica su tratamiento como actuación territorial estratégica. El acuerdo de 22 de febrero de 2013 del Consell establece la distribución de competencias para la tramitación y aprobación de los instrumentos de planificación y gestión y ejecución, atribuyendo la competencia



para la tramitación y aprobación del Plan de ATE a la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, de acuerdo con el artículo 23 de la Ley 1/2012, de Medidas Urgentes de Impulso a la Implantación de Actuaciones Territoriales Estratégicas, y la competencia para la tramitación de los instrumentos de gestión y ejecución de la actuación al Ayuntamiento de Alcoi, con el apoyo necesario de dicha Consellería. La autonomía municipal tiene su ámbito de aplicación en los intereses que son propios del municipio, pero no es incompatible con el ejercicio de competencias por otras Administraciones cuando se trata de intereses que exceden de los propios del municipio, como en este caso. En este sentido, la aprobación del Plan de ATE por la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente no vulnera la autonomía municipal, dado que la actuación tiene un carácter estratégico con repercusiones de ámbito supramunicipal. La resolución de aprobación del Plan de ATE se ajusta al Acuerdo del Consell de 22 de febrero de 2013. Este Acuerdo atribuye al Ayuntamiento de Alcoi la competencia para aprobar los instrumentos de gestión y ejecución del plan. El Ayuntamiento ostenta, además, la competencia para conceder las licencias necesarias para la implantación de las actividades que se soliciten.

Se desestima esta alegación.

4. El principio de precaución se ve satisfecho sometiendo el plan a un estricto proceso de evaluación ambiental y territorial estratégica, como el que se ha realizado para esta actuación, en el que se ha emitido una memoria ambiental favorable.

Se desestima esta alegación.

5. El precio final del suelo será el resultado de la imputación de cargas de urbanización a la superficie edificable, que en este caso probablemente será elevado como consecuencia de las especiales condiciones del ámbito de actuación y la calidad de su urbanización e integración paisajística. Este elemento no es determinante para invalidar la actuación.

Se desestima esta alegación.

B) A la versión preliminar del plan:

Contenido de las alegaciones:

1. Modificaciones del PORN de la Font Roja.- No se comparten por el alegante los argumentos en defensa de la compatibilidad de la propuesta. En primer lugar porque la estrategia territorial no es una Ley sino un Decreto, como la declaración del PORN-PRUG de la Font Roja, y la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana es una planificación de carácter general a medio y largo plazo y no constituye una ordenación concreta y específica del planeamiento normativo. No está claro que una resolución aprobatoria de una actuación territorial estratégica signifique automáticamente una alteración de los documentos normativos urbanísticos y ambientales.

2. Modificaciones de la Red Natura 2000.- Recoge la legislación estatal y jurisprudencia en relación con la modificación de zonas LIC y ZEPA. En la legislación estatal se exigen "cambios provocados por la evolución natural", información pública, propuesta de descatalogación a la Comisión Europea y aceptación por ésta (artículos 48 y 51 de la Ley 42/2007 del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, que plasma la Directiva 92/43/CEE de 21 de mayo de 1992) y el TRLS 2/2008.

3. Actividades permitidas y prohibidas en la zona.- La normativa de la versión preliminar deja entrever que se trata de un polígono industrial convencional, donde caben todo tipo de actividades. Se han relacionado unas actividades sobre cuya relación no podrá entrometerse posteriormente el Ayuntamiento de Alcoi.

4. El protocolo de implantación de industrias está hecho a medida del grupo



empresarial. El pretendido “filtro tecnológico” de las actividades a implantar no es fiable. Tampoco se respeta en la normativa la exigencia del control de los elementos arquitectónicos, que se deja en manos de la sociedad promotora.

5. La altura permitida (10 y 12 metros) hace que sea difícil integrar en el paisaje las edificaciones. Tampoco se exigen precauciones en la edificación subterránea en relación con la impermeabilidad.

#### Contestación a las alegaciones:

1. Afecciones al PORN de la Font Roja.- La actuación no se haya en el parque natural de la Font Roja, sino al Área de amortiguación de impactos. El régimen jurídico de dicha área de amortiguación se ha fijado, para todos los Parques Naturales de la Comunitat Valenciana, en la Ley 5/2013, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera y de Organización de la Generalitat. Esta disposición modifica el artículo 33 de la Ley 11/1994, de 27 de diciembre, de la Generalitat, de Espacios Naturales Protegidos de la Comunitat Valenciana, y establece que “fuera del espacio natural protegido será de aplicación la normativa sectorial urbanística y medioambiental”. Por tanto, tal y como refiere el informe de la Subdirección General del Medio Natural, órgano competente en materia de parques naturales, dicha modificación afecta al régimen de protección aplicable al ámbito exterior del parque natural (Área de amortiguación de impactos), dentro del cual se ha establecido que será de aplicación la normativa sectorial urbanística y medioambiental vigente. A este respecto, concluye el órgano sectorial competente, que la normativa sectorial medioambiental en este caso es la siguiente:

- Régimen de protección del LIC y ZEPA “Serres de Mariola y Carrascar de la Font Roja”, precisado en la declaración de repercusiones sobre la Red Natura 2000.
- Régimen de protección de montes y vías pecuarias.

La declaración de repercusiones sobre la Red Natura 2000 se emitió por el director general del Medio Natural en fecha 13 de enero de 2014 y en la misma se concluye que los valores de LIC y ZEPA que han justificado dicha designación tienen escasa representación en el ámbito urbanizable, y además, la actuación representa una pérdida de 25,1 ha de terrenos de cultivo (0,1% de la LIC/ZEPA), lo que no se considera afecte de manera significativa a los valores objeto de protección por la Red Natura 2000.

En cuanto al régimen de montes y vías pecuarias, el Servicio de Ordenación y Gestión Forestal emitió informe favorable en fecha 4 de diciembre de 2012, reiterado en sus condicionantes en el informe de la Subdirección General del Medio Natural emitido el 13 de enero de 2014. Dichas condiciones fueron:

- Cualquier actuación que se pretenda realizar en el suelo programado en el sector terciario deberá ser informada con anterioridad por la administración forestal competente.
- Se deberá incorporar un plan de prevención de incendios forestales en el desarrollo de la actuación territorial estratégica.
- La integridad superficial de las dos vías pecuarias afectadas deberán situarse fuera de la zona de actuación y no será computables desde el punto de vista urbanístico.

Todas ellas han sido debidamente cumplimentadas en la versión final del Plan de ATE. Respecto de la normativa urbanística aplicable será la resultante de la aprobación de la ATE, en atención a lo dispuesto en la Ley 1/2012 de Medidas Urgentes de impulso a la implantación de actuaciones territoriales estratégicas.

Es decir, dada la no afección significativa a la Red Natura y el informe favorable a la actuación del departamento de gestión forestal, se estima que es la normativa de la



actuación territorial estratégica -que además según el art. 1 de la Ley 1/2012 puede ubicarse en cualquier tipo de suelo-, la que prevalece en el ámbito de la actuación, modificando la planificación urbanística de la zona sin más requisitos que los expresados en la resolución aprobatoria de este plan.

Se desestima esta alegación.

2. El Plan de ATE no modifica la Red Natura 2000, como erróneamente plantean los alegantes, puesto que se implanta sobre la misma, habida cuenta de su compatibilidad con este espacio. A estos efectos, la declaración de repercusiones sobre la Red Natura 2000 de este plan, emitida por el director general de Medio Natural el 13 de enero de 2014, concluye que los valores del LIC y la ZEPA tienen escasa representación en el ámbito urbanizable y que la actuación conlleva la pérdida de 25,1 has. de terrenos de cultivo, lo que representa un 0,1 % de la LIC/ZEPA, por lo que no se considera que afecte de manera significativa a los valores objeto de protección por la Red Natura 2000. No se vulnera, por tanto, la Directiva 92/43/CEE del Consejo relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres (artículo 6.3).

Se desestima esta alegación.

3. La Resolución aprobatoria del Plan que da cobertura a la ATE modifica los documentos urbanísticos vigentes (art. 4.2 de la Ley 1/2012 de Medidas Urgentes de impulso a la implantación de actuaciones territoriales estratégicas).

Se desestima esta alegación.

4. En contra de lo alegado, el parque empresarial y tecnológico no es un polígono industrial al uso. La normativa de la infraestructura verde es la que condiciona el conjunto global de la actuación y no al revés, aspecto éste que ni siquiera los parques científicos y tecnológicos españoles exigen. Las normas urbanísticas del plan contienen una detallada regulación de las condiciones medioambientales que deben cumplir, tanto las obras de urbanización, como las edificaciones y actividades que se pretendan implantar en el ámbito de la actuación. En este sentido, el artículo 41 de las Normas Urbanísticas exige que las empresas que deseen instalarse en el parque deberán poseer el certificado de calidad medioambiental ISO-14.000, constituir una garantía financiera para hacer frente a una potencial responsabilidad ambiental y adherirse, con carácter permanente y continuado, al sistema comunitario de gestión y auditoría medioambientales. Asimismo la memoria ambiental exige que se incluya, como condición, en el protocolo de implantación de actividades empresariales, la certificación BREEAM de sostenibilidad urbanística.

Se desestima esta alegación.

5. Las normas urbanísticas del plan contienen una detallada y completa regulación de la integración de las edificaciones en el paisaje. Además, la entrada de las empresas se someterá a la justificación tecnológica y al informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar respecto de sus repercusiones a los acuíferos. El control de los elementos arquitectónicos no se deja en manos de la sociedad promotora, sino que los proyectos deberán obtener informe favorable, previo a la obtención de licencias, del departamento de la Generalitat competente en materia de paisaje. No obstante, se ha estimado parcialmente la alegación, en el sentido de reducir la edificabilidad de la actuación respecto la prevista en la versión preliminar, con el objeto de mejorar su integración territorial y paisajística, y exigir Informe de Paisaje a los instrumentos de gestión de esta actuación territorial estratégica.

Se estima parcialmente la alegación

C) Al informe de sostenibilidad económica:

Contenido de las alegaciones:



1. Los plazos de ejecución del proyecto no se acomodan a lo recogido en la declaración de actuación territorial estratégica.
2. Lo referido en cuanto al impacto sobre las Haciendas locales tiene poca relevancia.

Contestación a las alegaciones:

1. Efectivamente los plazos que recoge el Informe de Sostenibilidad Económica no se ajustan a los previsto en el Informe de Compatibilidad, por lo que se estima esta alegación de modo que el plazo total de la ATE se establece en 8 años desde la entrada en vigor del Plan de ATE, y el plazo para la ejecución de la Fase I, en 30 meses desde la obtención de los instrumentos, licencias y autorizaciones pertinentes. Se estima la alegación.
2. El impacto de la actuación sobre la Hacienda municipal está realizado utilizando una base metodológica contrastada y los valores publicados por el Consistorio. Se desestima esta alegación.

D) Al informe de sostenibilidad ambiental:

Contenido de las alegaciones:

1. Estudio de alternativas está elaborado tendenciosamente para concluir que el ámbito idóneo coincide con la propiedad del promotor.
2. En cuanto a los objetivos del plan, anexo 1, no se compadecen con el resto de documentación del mismo, parte normativa.
3. En relación con la vulnerabilidad del acuífero y el vertido 0, se realizan ciertas observaciones en relación con el informe geotécnico que se adjunta al proyecto y que justifica la alta impermeabilidad de la zona, referidas a la escasez de sondeos, la profundidad de los mismos, la localización de los sondeos, la anisotropía y potencia de los estratos, la transmisión horizontal y vertical y el coeficiente de permeabilidad. Con todo ello el alegante descalifica el informe y el argumento de la protección del acuífero.
4. En cuanto al vertido 0 se analiza la propuesta y se realizan una serie de observaciones técnicas y se advierte de las consecuencias de terremotos o gotas frías incontrolables.

Contestación a las alegaciones:

1. El informe de sostenibilidad ambiental contiene un detallado estudio de alternativas que fundamenta la elección de la que desarrolla esta actuación territorial estratégica. No obstante, el promotor presentó posteriormente un análisis más profundo de las alternativas, que fue valorado para la emisión de la memoria ambiental, en la que se detalla. Se estima parcialmente la alegación en el sentido de ampliar y completar el estudio de alternativas contenido en el anexo 1 del informe de sostenibilidad ambiental.
2. En contra de lo afirmado por el alegante, los objetivos del plan, según el anexo I, son coherentes con el resto de documentación presentada. Se desestima esta alegación.
3. El proyecto presentado no basa únicamente la impermeabilidad de la zona en el estudio geológico-geotécnico que incorpora el Informe de sostenibilidad ambiental, sino también en toda la documentación consultada previamente, detallada en el anexo 3 al informe de sostenibilidad ambiental. Con los ocho sondeos realizados, y solo suponiendo que la potencia impermeable fuera los 10 o 20 metros perforados, se



cumpliría lo dictaminado por el estudio EVREN de protección de la contaminación química de la zona IIb donde se sitúa la actuación. Debe tenerse en cuenta que la potencia de material impermeable en la zona es de más de 130 m. según los estudios citados en el anexo 3 del informe de sostenibilidad ambiental. Finalmente hay que tener en cuenta el informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar de fecha 12 de diciembre de 2013, emitido en sentido favorable, siempre que se cumplan los condicionantes que señala y que se ven satisfechos en la versión final del plan.

Se desestima esta alegación.

4. Respecto al vertido 0 hay que tener en cuenta que la función de la balsa de retención no es impedir que llegue agua pluvial al barranco, sino que no lleguen las primeras lluvias que pueden estar contaminadas por los elementos que se puedan depositar, sobre todo en las calles, razón por la cual se dimensiona para los primeros minutos. Por eso el informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar establece que esta balsa ha de poder retener y depurar las aguas pluviales correspondientes a una lluvia de 20 minutos de duración con una intensidad de 10 l/s y hectárea impermeabilizada.

Se desestima esta alegación.

ALEGACIÓN 1602.- LA COLLA ECOLOGISTA LA CARRASCA-ECOLOGISTES EN ACCIÓ, ALEGACIÓN 1605.- SALVEM L'AQUÍFER DEL MOLINAR.

Contenido de la alegación:

1. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 12.2.a del RDL 2/2008 por el que aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, los terrenos no pueden ser transformados y urbanizados y deben mantenerse ineludiblemente como suelo rural protegido, a la vista de los valores y riesgos existentes. Prueba la existencia de dichos valores su inclusión en la Red Natura 2000, zona ZEPA, zona LIC, Zona IV del PORN del Carrascal de la Font Roja, uso agrícola sostenible de la Vall de La Canal, integración en la infraestructura verde y la clasificación como suelo no urbanizable de protección forestal y paisajística en el PG de Alcoi. La clasificación del suelo como suelo no urbanizable protegido tiene carácter reglado y es preceptiva.

2. La propuesta, en lugar de adaptarse al PORN y al Plan General de Alcoi, demostrando con ello su integración territorial y el impacto ambiental favorable de la misma, invierte los términos y plantea una modificación de ambos instrumentos, contrariando la legislación básica estatal. Atenta al principio de no regresión.

3. La ubicación elegida no encaja con la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y sus Directivas, ni con los informes previamente emitidos por la Generalitat, en relación con la misma, al Concierto previo del Plan General, al proyecto de Plan General de 2010 y a la propuesta de polígono industrial en la partida de la Canal Baixa.

4. Falta de rigor del estudio de alternativas que, de forma tendenciosa, está dirigida a justificar la opción ya decidida de antemano.

5. La propuesta no tiene en cuenta la función ecológica de los cultivos, reconocida en la auditoría ambiental del término de Alcoi y la Memoria del PORN de la Font Roja. La pérdida de las áreas agrícolas puede ocasionar efectos significativos en la diversidad biológica, factor clave para la estabilidad del sistema. La legislación urbanística valenciana establece expresamente la necesidad de mantenimiento de la actividad agropecuaria por su naturaleza vertebradora del territorio.

6. Los corredores ambientales deben estar inscritos en una matriz agrícola para poder ser funcionales.

7. Afección a la infraestructura verde, la actuación es contraria a los principios



reguladores de dicha Infraestructura.

8. La localización supone un riesgo inasumible de contaminación del acuífero del Molinar que abastece de agua potable a Alcoi. Dichos riesgos no se pueden minimizar en el caso del polígono industrial.

9. El proyecto prevé un depósito para primeras lluvias con el objeto de evitar que las aguas de lluvia puedan arrastrar contaminantes al barranco de la Batalla y contaminar el acuífero. Se discrepa del dimensionamiento del mismo, que ha calculado un periodo de retorno de 10 años, que a su juicio debiera elevarse hasta los 100 años. Atendiendo a lo informado por el IGME la balsa de retención de aguas de escorrentía superficial en episodios de tempestad debería garantizar la perfecta impermeabilización natural del vaso, es decir, debería localizarse en un área hidrogeológicamente favorable y fuera de la zona II del perímetro de protección, condición que no cumple la propuesta. La empresa promotora no explica los motivos por los cuales no acepta la propuesta del IGME de derivar, mediante un bypass a la red superficial que drena cerca de Ibi, las aguas residuales, en caso de fallo o de operaciones de mantenimiento de las infraestructuras. Tampoco se cumple con la recomendación de EVREN de localizar la EDAR en la divisoria geográfica entre el Barranco de la Batalla y la cuenca drenante entre Ibi y Castalla.

10. La contaminación de las aguas es un proceso prácticamente irreversible, por lo que el estudio de EVREN establecía una larga lista de actividades prohibidas que han sido ignoradas por la Generalitat.

11. Interpretando el Decreto 60/2012 y los informes emitidos por la Dirección General de Medio Natural, el proyecto, habida cuenta de que afecta a la Red Natura 2000, debe someterse a una evaluación de repercusiones sobre ella (Estudio de afecciones a la Red Natura 2000), que no forma parte del ISA expuesto al público.

12. El catálogo de fauna está incompleto porque no recoge especies que podrían tener su hábitat en el ámbito de actuación, ni hace referencia a la fauna invertebrada. Se indican en la alegación determinadas especies no recogidas.

13. En relación con el informe de sostenibilidad económica:

- El análisis de previsión de evolución de la población es errónea porque incurre en graves errores de fuentes y metodológicos, por lo que cualquier cálculo posterior que parte de esta previsión es igualmente erróneo.

- La estimación de la inversión no está justificada.

- La previsión de creación de empleo es absolutamente irreal; parte de unos cálculos de impacto que carecen de justificación y una mínima rigurosidad exigiría la elaboración de un bussines plan.

- Falta de rigor en el estudio de sostenibilidad económica en la evaluación del impacto sobre las haciendas públicas. No se evalúan algunas de las opciones previstas como la prolongación de la línea de autobuses, plan de vigilancia ambiental, depuración avanzada de aguas residuales, reposición de sistemas de saneamiento, etc.

14. La lista de actividades permitidas y no permitidas carece de justificación, es arbitraria y temeraria, y se aparta de lo dispuesto en el Estudio de EVREN. Ejemplo: comercio al por menor de combustibles. Las actividades comerciales permitidas no tienen relación de complementariedad con el suelo industrial y contradice informes de la consellería competente en comercio.

15. El ISA no valora todos los impactos derivados de la actuación. Faltan los impactos producidos por la conexión a las infraestructuras de gas natural (atravesaría el parque natural), agua potable, líneas eléctricas, subestación eléctrica. Tampoco valora los efectos sinérgicos y acumulativos con otros proyectos ejecutados como la A-7.

16. El estudio de patrimonio es reducido y se limita a la solicitud de prospección arqueológica y resumen de los restos conocidos hasta ahora.



17. El estudio del clima es totalmente deficiente. Se hace referencia en la alegación a las incorrecciones en las que se incurre.
18. Se contemplan edificaciones dentro de la zona de protección contra incendios forestales.
19. Se produce un incremento de la movilidad motorizada en contradicción con la ETCV.
20. Se trata de una propuesta eminentemente urbanística, y no productiva o empresarial de la actuación.
21. Vulnera el principio de autonomía local.

Contestación a las alegaciones:

1. El carácter reglado de la clasificación de los suelos no urbanizables protegidos es predicable de los terrenos que reúnan los valores dignos de protección. En el presente caso, ni la pertenencia a la Red Natura 2000, ni a la zona de amortiguación del parque natural, ni el uso agrícola, ni la previa clasificación como suelo protegido por el Plan General de Alcoi impiden la actuación pretendida, habida cuenta de que el órgano competente en el medio Natural ha dictaminado, a través de la declaración de repercusiones sobre la Red Natura 2000, que ésta no afecta de modo significativo a los valores dignos de protección de la Red Natura 2000. Además, se indica por el mismo órgano ambiental que los valores de LIC y ZEPA que han justificado dicha designación tienen escasa representación en el ámbito urbanizable, y además, la actuación representa una pérdida de 25,1 ha de terrenos de cultivo (0,1% de la LIC/ZEPA).

Por ello, según el artículo 4.2.a) de la Ley 1/2012, de 10 de mayo, de la Generalitat, de Medidas Urgentes de Impulso a la Implantación de Actuaciones Territoriales Estratégicas, la resolución aprobatoria del plan, fundada en una declaración de actuación territorial estratégica conllevará, entre otros efectos, la modificación del planeamiento vigente, sin que sean necesarios más trámites posteriores.

Se desestima esta alegación.

2. Afección a la Red Natura 2000.- La Directiva 92/43/2000, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres no prohíbe la aprobación de planes urbanísticos en los terrenos incluidos en dicha Red. El artículo 4.3 de la Directiva establece que cualquier plan o proyecto que pueda afectar de forma apreciable a los citados lugares se someterá a una adecuada evaluación de sus repercusiones en el lugar. A la vista de las conclusiones de la evaluación de las repercusiones, las autoridades competentes declararán el alcance del impacto de la actuación sobre la Red tras haberlo sometido a información pública. En este caso la actuación se ha sometido a información pública y a la Declaración de repercusiones del Plan sobre la Red Natura 2000, que fue emitida el 13 de enero de 2014 por el director general de Medio Natural y que concluye que "todos estos valores del LIC y la ZEPA tienen escasa representación en el ámbito urbanizable. Por otra parte, la actuación representa la pérdida de 25,1 ha. De terrenos de cultivo (aprox. 0,1 % de a LIC/ZEPA) lo que no se considera afecte de manera significativa a los valores objeto de protección por la Red Natura 2000".

Se desestima esta alegación.

3. La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana prevé la creación de un parque comarcal de innovación en el entorno sur de Alcoi, por lo que proporciona cobertura a la presente ATE siempre que supere, como no puede ser de otra manera, el procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica, tal y como se ha efectuado en este Plan de ATE.





Se desestima la alegación.

4. El informe de sostenibilidad ambiental contiene un detallado estudio de alternativas que fundamenta la elección de la alternativa que desarrolla esta actuación territorial estratégica. No obstante, el promotor presentó posteriormente un análisis más profundo de las alternativas, que fue valorado para la emisión de la memoria ambiental, en la que se detalla.

Se estima parcialmente esta alegación en el sentido de ampliar y completar el estudio de alternativas contenido en el anexo 1 del informe de sostenibilidad ambiental.

5. La declaración de repercusiones sobre la Red Natura 2000, emitida por el director general de Medio Natural de fecha 13 de enero de 2014, concluye que la actuación representa la pérdida de 25,1 ha. de terrenos de cultivo (aproximadamente el 0,1 % del LIC /ZEPA), lo que no se considera que afecte de manera significativa a los valores objeto de protección por la Red Natura 2000.

Se desestima esta alegación.

6. En referencia a los corredores ambientales hay que citar igualmente la declaración de repercusiones sobre la Red Natura 2000, emitida el 13 de enero de 2014. Además, la ubicación de la actuación en un extremo de la Red Natura 2000, y el refuerzo de los elementos de los corredores y elementos de la infraestructura verde, planteadas en el plan, no solo no afectan significativamente a los corredores ambientales existentes en esta parte del territorio, sino que pueden contribuir a mejorarlos. No hay que soslayar que esta actuación está totalmente condicionada al diseño de la Infraestructura Verde, en el sentido de que ésta cumpla con sus funciones ambientales.

Se desestima esta alegación.

7. La alegación presentada hace referencia a los "objetivos y estrategias" de la propuesta de Plan de Acción Territorial de Infraestructura Verde y Paisaje, pero intencionadamente no incorpora su parte normativa que establece (Directriz 34) que "la delimitación de la Infraestructura Verde de la Comunitat Valenciana se realizará a escala regional, supramunicipal y municipal ... lo que supone que ha de operar de manera transversal y bajo diferentes escalas administrativas y competenciales, siendo la consellería competente en materia de ordenación del territorio y paisaje la encargada de garantizar su correcta coherencia y funcionalidad". Lo anterior viene a significar que, partiendo a escala regional, la infraestructura verde debe concretarse en los diferentes planes. En este plan se ha efectuado a través del estudio de integración paisajística. No se trata de excluir cualquiera de los ámbitos de la infraestructura verde y paisaje, sino de concretarla "bajando la escala" al nivel adecuado para definir correctamente esta Infraestructura, como se ha hecho en este Plan.

Se desestima esta alegación.

8. El informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar de 12 de diciembre de 2013 es favorable, siempre que se cumplan los condicionantes que señala, que han sido correctamente satisfechos por la versión final del plan. Por otra parte el informe de sostenibilidad ambiental incorpora un "estudio geológico-geotécnico para la caracterización estratigráfica y estudio de permeabilidades en terrenos de Alcoi" que corrobora las observaciones del estudio del perímetro de protección del Molinar, donde se indica la existencia en la zona IIb de un espesor de materiales impermeables de más de 130 m., que hacen impermeable el manto de protección del acuífero subyacente. No hay que olvidar que uno de los principios básicos de la ordenación del territorio es que un estudio de gran detalle puede modificar o cuestionar conclusiones extraídas de una metodología de menor detalle y ámbito territorial más amplio.

Se desestima esta alegación.

9. En referencia al dimensionamiento y ubicación del depósito para tempestades, se estima la alegación presentada de acuerdo con el contenido del informe de la



Confederación Hidrográfica del Júcar de 12 de diciembre de 2013, que establece que ha de poder retener y depurar las aguas pluviales correspondientes a una lluvia de 20 minutos de duración con una intensidad de 10 litros por segundo y hectárea impermeabilizada. En cuanto a la propuesta de bypass, se estima también la alegación presentada y se modifica este aspecto en la versión final del proyecto según el contenido del informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar.

Se estima la alegación.

10. Los usos previstos en este plan son restrictivos: se excluyen las actividades que utilicen o generen sustancias peligrosas, las actividades con índice alto (grados 4 y 5) de Nomenclátor de actividades, así como las estaciones de carburantes. Se exige también el informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar, previo a la instalación de cualquier actividad.

Se desestima esta alegación.

11. En contra de lo afirmado por el alegante, la versión preliminar del plan incorpora entre sus apartados los aspectos indicados por el artículo 9 del Decreto 60/2012, de 5 de abril, del Consell. En concreto:

- Se realiza una descripción del proyecto y su ubicación con descripción de las diferentes alternativas consideradas (apartados 2 y 3 y anexo 1 del informe de sostenibilidad ambiental).
- Se identifican y describen adecuadamente los elementos de la Red Natura 2000 que se pueden ver afectados por el proyecto (apartado 3 del Informe de Sostenibilidad Ambiental).
- Se identifican, describen y evalúan los efectos previsibles del proyecto sobre los elementos de la Red Natura 2000 y sus objetivos de conservación (apartados 6, 8 y 9 del Informe de Sostenibilidad Ambiental).
- Se aportan medidas preventivas y correctoras para atajar los posibles efectos negativos del proyecto (apartado 10 del informe de sostenibilidad ambiental).

A la vista de dicha documentación, en aplicación del artículo 10 del propio Decreto 60/2012 de 5 de abril, del Consell, el director general de Medio Natural ha emitido el 13 de enero de 2014 la declaración de repercusiones sobre la Red Natura 2000 del plan, concluyendo que "no se considera afecte de manera significativa a los valores objeto de protección por la Red Natura 2000".

Se desestima esta alegación.

12. De acuerdo con lo propuesto por el aspirante a promotor de la actuación, se estima parcialmente la alegación y se incluye la mariposa *Euphydryas desfontanii* en el estudio de identificación y valoración de la fauna existente en el ámbito del plan.

Se estima parcialmente la alegación.

13. En relación con el informe de sostenibilidad económica:

- En referencia al apartado "Previsión de evolución de la población en el municipio" del informe de sostenibilidad económica, se estima la alegación presentada y se modifica en la versión final del plan.
- Por lo que respecta a la "Estimación de la inversión" incluida en la versión preliminar del informe de sostenibilidad económica, se desestima, por ajustarse a la legislación vigente.
- También se desestima la alegación relativa a la "Previsión de la creación de empleo", por estar suficientemente justificada.
- Finalmente se estima parcialmente el último apartado de esta alegación, y se modifica en la versión final del plan el informe de sostenibilidad económica en el sentido de incorporar los costes de mantenimiento de los servicios urbanísticos públicos, calculados por la aplicación de ratios de costes de mantenimiento por m<sup>2</sup> de superficie urbanizada.



14. Respecto a los usos, se estima parcialmente la alegación en el sentido de que los usos que pudiesen instalarse en el ámbito de actuación deberán ajustarse al informe emitido por el subdirector general de Ordenación, Planificación y Actuaciones Territoriales Estratégicas de fecha 23 de enero de 2014, basado en la definición de los parques comarcales de innovación contenidos en la estrategia territorial. Además, las actividades deberán contar con el informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar.

Se estima parcialmente la alegación.

15. Efectivamente, el informe de sostenibilidad ambiental no analiza los impactos producidos por las conexiones exteriores de las infraestructuras, sino únicamente los que se generan en el sector. Los proyectos de obra necesarios para dichas infraestructuras externas deberán someterse al trámite de evaluación ambiental, si así lo exige la normativa en materia de evaluación ambiental que resulte de aplicación.

Se estima parcialmente esta alegación, en el sentido de que los proyectos de infraestructuras no han sido sometidos a evaluación ambiental.

16. La tramitación ante los Servicios territoriales competentes en materia de Cultura de Alicante se ha realizado en paralelo con la tramitación de la evaluación ambiental estratégica, razón por la cual el documento expuesto al público tenía un contenido limitado. No obstante, el anexo 5 al informe de sostenibilidad ambiental de la versión final del plan incluye la memoria de impacto patrimonial, recogiendo las medidas acordadas con los Servicios territoriales de Cultura de Alicante.

Se desestima esta alegación.

17. Se estima parcialmente esta alegación respecto al análisis climático, por lo que ha sido ampliado este apartado en la versión final del plan.

18. El Servicio de Ordenación y Gestión Forestal de la Dirección General de Medio Natural de ha emitido informe favorable a la actuación, en fecha 4 de diciembre de 2012, condicionado a que cualquier actuación que se pretenda realizar en el sector terciario deberá ser informada con anterioridad por la administración forestal competente.

Se desestima esta alegación.

19. El Servicio de Proyectos de Infraestructuras de la Dirección General de Obras Públicas, Proyectos Urbanos y Vivienda de la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente ha emitido informe favorable, el 10 de octubre de 2013, al estudio de movilidad incluido en el informe de sostenibilidad ambiental.

Se desestima esta alegación.

20. Respecto del carácter urbanístico de la actuación cabe señalar que, evidentemente, el Plan de ATE es un instrumento urbanístico y territorial. Ahora bien estas actuaciones territoriales estratégicas no se agotan con la aprobación del instrumento urbanístico sino que despliegan sus efectos generando un entramado de compromisos de ejecución e inversión a los que se ve vinculado el promotor y que se plasman en el Informe de Compatibilidad de 19 de febrero de 2013, en la resolución aprobatoria de la ATE y en los convenios que forzosamente debe suscribir con la administración actuante.

Se desestima esta alegación.

21. Respecto a la presunta vulneración de la autonomía local cabe decir que la actuación tiene una indiscutible dimensión supramunicipal, lo que justifica su tratamiento como actuación territorial estratégica. El acuerdo de 22 de febrero de 2013 del Consell establece la distribución de competencias para la tramitación y aprobación de los instrumentos de planificación y gestión y ejecución, atribuyendo la competencia para la tramitación y aprobación del Plan de ATE a la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, de acuerdo con el artículo 23 de la Ley 1/2012, de



Medidas Urgentes de Impulso a la Implantación de Actuaciones Territoriales Estratégicas, y la competencia para la tramitación de los instrumentos de gestión y ejecución de la actuación al Ayuntamiento de Alcoi, con el apoyo necesario de dicha consellería. La autonomía municipal tiene su ámbito de aplicación en los intereses que son propios del municipio, pero no es incompatible con el ejercicio de competencias por otras Administraciones cuando se trata de intereses que exceden de los propios de la administración local.

Se desestima esta alegación.

#### ALEGACIÓN 1603.- ESQUERRA UNIDA DEL PAÍS VALENCIÀ D'ALCOI.

##### Contenido de las alegaciones:

1. El plan afecta a suelo no urbanizable de protección forestal y paisajística por el PGOU de Alcoi, está dotado de valores ambientales y paisajísticos por lo que su transformación y urbanización como suelo industrial contraviene el RDL 2/2008 por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Suelo.
2. El plan no se ajusta a los criterios de ATE ya que no cumple con los objetivos y principios rectores de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y no es compatible con la infraestructura verde.
3. El proyecto afecta a los espacios naturales protegidos de la Red Natura 2000.
4. El proyecto no presenta un estudio de afecciones a la Red Natura 2000 como exige el Decreto 60/2012.
5. Afección a las aguas subterráneas del acuífero del Molinar.
6. El estudio de alternativas no cumple con los objetivos de la Ley 9/2006.
7. Ausencia de proyecto industrial real. El análisis de población es erróneo. La estimación de la inversión carece de rigor, se estima en base a otros sectores industriales que nada tienen que ver con el propuesto.
8. Falta de consistencia del criterio técnico de desbordamiento cero. La única garantía de preservar de la contaminación el acuífero del Molinar es la de mantener un uso del suelo que no implique la generación de aguas potencialmente contaminantes.

##### Contestación a las alegaciones:

1. El carácter reglado de la clasificación de los suelos no urbanizables protegidos es predicable de los terrenos que reúnan los valores dignos de protección. En el presente caso, ni la pertenencia a la Red Natura 2000, ni a la zona de amortiguación del parque natural, ni el uso agrícola, ni la previa clasificación como suelo protegido por el Plan General de Alcoi impiden la actuación pretendida, habida cuenta de que el órgano competente en el medio natural ha dictaminado, a través de la declaración de repercusiones sobre la Red Natura 2000, que ésta no afecta de modo significativo a los valores dignos de protección de la Red Natura 2000. Además, se indica por el mismo órgano ambiental que los valores de LIC y ZEPA que han justificado dicha designación tienen escasa representación en el ámbito urbanizable, y además, la actuación representa una pérdida de 25,1 ha de terrenos de cultivo (0,1% de la LIC/ZEPA).

Por ello, según el artículo 4.2.a) de la Ley 1/2012, de 10 de mayo, de la Generalitat, de Medidas Urgentes de Impulso a la Implantación de Actuaciones Territoriales Estratégicas, la resolución aprobatoria del plan, fundada en una declaración de actuación territorial estratégica conllevará, entre otros efectos, la modificación del planeamiento vigente, sin que sean necesarios más trámites posteriores.



Se desestima esta alegación.

2. Tal y como se indicaba en el informe de compatibilidad, el Plan de ATE se apoya en una propuesta de parque comarcal de innovación para el entorno sur de Alcoi, contenida en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, donde cabrían usos industriales con fuerte contenido tecnológico e innovador, por lo que no solo no es incompatible con dicho instrumento sino que lo desarrolla.

En cuanto a la afección a la infraestructura verde, el hecho de que los terrenos estén incluidos en dicho elemento no conlleva la imposibilidad de realizar en ellos cualquier actuación. Por el contrario, como dispone la estrategia territorial para la infraestructura verde, ésta “deberá ser definida a diferentes escalas en el marco del planeamiento urbanístico y territorial y deberá ser ordenada de forma que quede garantizada su función territorial, paisajística, ambiental y cultural, pudiéndose llevar a cabo las actuaciones que se autoricen...en las condiciones y circunstancias que las normas establezcan” (Directriz 37).

En este caso la infraestructura verde queda definida en el estudio de integración paisajística que incorpora el plan, y ha sido informada favorablemente por el Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje de la Subdirección General de Ordenación, Planificación y Actuaciones Territoriales Estratégicas.

Se desestima esta alegación.

3. En contra de lo afirmado por la alegante, la versión preliminar del plan incorpora entre sus apartados los aspectos indicados por el artículo 9 del Decreto 60/2012, de 5 de abril, del Consell. En concreto:

- Se realiza una descripción del proyecto y su ubicación con descripción de las diferentes alternativas consideradas (apartados 2 y 3 y anexo 1 del informe de sostenibilidad ambiental).

- Se identifican y describen adecuadamente los elementos de la Red Natura 2000 que se pueden ver afectados por el proyecto (apartado 3 del informe de sostenibilidad ambiental).

- Se identifican, describen y evalúan los efectos previsibles del proyecto sobre os elementos de la Red Natura 2000 y sus objetivos de conservación (apartados 6, 8 y 9 del informe de sostenibilidad ambiental).

- Se aportan medidas preventivas y correctoras para atajar los posibles efectos negativos del proyecto (apartado 10 del informe de sostenibilidad ambiental).

A la vista de dicha documentación, en aplicación del artículo 10 del propio Decreto 60/2012 de 5 de abril, del Consell, la Dirección General de Medio Natural ha emitido, el 13 de enero de 2014, la declaración de repercusiones sobre la Red Natura 2000 concluyendo que “no se considera afecte de manera significativa a los valores objeto de protección por la Red Natura 2000”.

Se desestima esta alegación.

4. Ídem a la contestación 3.

5. El informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar de fecha 12 de diciembre de 2013 es favorable, siempre que se cumplan los condicionantes que señala, que han sido asumidas en la versión final del plan. Por otra parte el informe de sostenibilidad ambiental incorpora un “Estudio geológico-geotécnico para la caracterización estratigráfica y estudio de permeabilidades en terrenos de Alcoi” que corrobora las observaciones del Estudio del perímetro de protección del Molinar, donde se indica la existencia en la zona IIb de un espesor de materiales impermeables de más de 130 m. que hacen impermeable el manto de protección del acuífero subyacente.

Se desestima esta alegación.

6. El artículo 8 de la Ley 9/2006, de 8 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, establece que “en el informe



de sostenibilidad ambiental el órgano promotor debe identificar, describir y evaluar los probables efectos significativos sobre el medio ambiente que puedan derivarse de la aplicación del plan o programa, así como unas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables, incluida, entre otras, la alternativa cero, que tengan en cuenta los objetivos y el ámbito territorial de aplicación del plan o programa”.

El estudio de alternativas justifica suficientemente la elección de la ubicación de este parque empresarial. No obstante, el promotor presentó posteriormente un análisis más profundo de las alternativas, que fue valorado para la emisión de la memoria ambiental, en la que se detalla.

Se estima parcialmente esta alegación en el sentido de ampliar y completar el estudio de alternativas, contenido en el anexo 1 del informe de sostenibilidad ambiental.

7. En referencia al apartado “Previsión de evolución de la población en el municipio” del informe de sostenibilidad económica, se estima la alegación presentada y se modifica en la versión final del plan.

Se estima parcialmente la alegación.

Por lo que respecta a la “estimación de la inversión” incluida en la versión preliminar del informe de sostenibilidad económica se desestima, por ajustarse a la legislación vigente.

8. Ídem a la contestación 5.

#### ALEGACIÓN 1606.- FACULTAT DE CIÈNCIES DE LA UNIVERSITAT D'ALACANT.

##### Contenido de las alegaciones:

1. La propuesta no cumple con el requisito c) del artículo 1 de la Ley 1/2012 por no ser compatible con la infraestructura verde y por el contrario contribuirá a la pérdida de valor de la red afectando negativamente a los elementos integrados en la Red Natura 2000. Tampoco cumple con el requisito del apartado d) del mismo artículo ya que la localización no aprovecha singularidades del territorio con ventajas comparativas y por contra contribuye a la degradación de paisajes incluidos en la Red Natura 2000.

2. Insuficiente apreciación de alternativas viables que no demuestra ventajas comparativas de localización. Valoración subjetiva de las alternativas existentes.

3. Análisis deficiente de la fauna existente, los posibles impactos sobre la misma y la incompatibilidad con la infraestructura verde.

4. El área propuesta para la actuación se encuentra lindando con el parque natural del Carrascal de la Font Roja, en la zona de pre-parque, sujeto al PORN.

5. La actuación es incompatible con la infraestructura verde al afectar de manera negativa a los valores de la Red Natura 2000 que forman parte de dicha infraestructura verde.

6. La propuesta supone una importante pérdida neta de hábitat y de territorios de campeo para las especies de fauna del parque natural, pero además va a favorecer la fragmentación del territorio. La ocupación del suelo prevista supone un incremento del efecto barrera al propiciado por la A-7.

##### Contestación a las alegaciones:

1. La propuesta no es incompatible con la infraestructura verde, sino que la concreta siguiendo lo dispuesto por el Directriz 37 de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, aprobada por el Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell, según el cual “la infraestructura verde se definirá a diferentes escalas en el planeamiento urbanístico y territorial y deberá ser ordenada de forma que quede garantizada su función territorial, paisajística, ambiental y cultural, pudiéndose llevar a cabo las actuaciones que se autoricen, en su caso, en las condiciones y circunstancias que las



normas establezcan". La bondad del emplazamiento frente a otras alternativas se justifica en el anexo 1 al informe de sostenibilidad ambiental de la versión preliminar y final del plan.

En cuanto al aprovechamiento de la singularidad del territorio, tal y como expresa el informe de compatibilidad, la implantación propuesta goza de grandes ventajas: su ubicación en un entorno de elevado valor ambiental, paisajístico y cultural, su localización junto a un eje viario de alta capacidad (A-7), que cuenta con un elevado potencial de vertebración territorial, su proximidad a la futura área logística de Villena, los centros universitarios de Alcoi, etc. Por todo ello el diálogo entre el plan y el medio ambiente permite el reforzamiento de ambos: el entorno contribuye a la excelencia de la implantación, y ésta contribuye a la mejora de su entorno.

Respecto a su afección a la Red Natura 2000, la preceptiva declaración de repercusiones sobre la Red Natura 2000 se emitió por el director general del Medio Natural en fecha 13 de enero de 2014 y en la misma se concluye que los valores de LIC y ZEPA que han justificado dicha designación tienen escasa representación en el ámbito urbanizable, y además, la actuación representa una pérdida de 25,1 ha de terrenos de cultivo (0,1% de la LIC/ZEPA), lo que no se considera afecte de manera significativa a los valores objeto de protección por la Red Natura 2000.

Se desestima la alegación.

2. El estudio de alternativas justifica suficientemente la elección de la ubicación de este parque empresarial. No obstante se estima parcialmente esta alegación en el sentido de ampliar y completar el estudio de alternativas contenido en el anexo 1 del informe de sostenibilidad ambiental, lo que se efectuó mediante un análisis más riguroso que fue objeto de la memoria ambiental, en la que se incluye.

Se estima parcialmente la alegación.

3. El estudio de la fauna existente se estima suficiente a la vista de la normativa aplicable al plan. La lista de especies de vertebrados aparece recogida en la "Guía Oficial de la Fauna Vertebrada del Carrascal de la Font Roja – Especies más frecuentes" redactada por el propio equipo de promoción, investigación y trabajos técnicos del parque natural de la Font Roja y editada por la Gerència de Medi Ambient del Ayuntamiento de Alcoi, la Obra Social de la CAM CEMACAM Font Roja y la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente.

En cuanto a la fauna de invertebrados, de acuerdo con la Guía del Parque Natural de la Font Roja, se considera relevante únicamente por el carácter relíctico de la mariposa *Euphydryas desfontanii*, la cual ha sido incluida en la versión final del proyecto.

Se estima parcialmente la alegación y se incluye la mariposa *Euphydryas desfontanii* en el estudio y valoración de la fauna existente en el ámbito del plan.

4. La versión preliminar del plan ha analizado y justificado de manera suficiente su ubicación en el perímetro de amortiguación del parque natural de la Font Roja. Con base en dicha documentación el director general de Medio Natural ha emitido informe favorable el 13 de enero de 2014.

Se desestima esta alegación.

5. En cuanto a la infraestructura verde, el hecho de estar incluidos estos terrenos en dicha infraestructura no significa que no se pueda efectuar en los mismos cualquier actuación, sino que la misma "deberá ser definida a diferentes escalas en el marco del planeamiento urbanístico y territorial y deberá ser ordenada de forma que quede garantizada su función territorial, paisajística, ambiental y cultural, pudiéndose llevar a cabo las actuaciones que se autoricen...en las condiciones y circunstancias que las normas establezcan" (Directriz 37 de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana).



En este caso la infraestructura verde queda definida en el estudio de integración paisajística que incorpora el plan, y ha sido informada favorablemente por el Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje de la Subdirección General de Ordenación, Planificación y Actuaciones Territoriales Estratégicas, por lo que se desestima esta alegación. Es evidente que la evaluación de los valores del paisaje, en ausencia de estudio de paisaje aprobado ni de figuras contempladas en la legislación ambiental, la realiza el estudio de integración paisajística que ha sido asesorado por cinco expertos de escala internacional.

Se desestima la alegación.

6. La declaración de repercusiones del plan sobre la Red Natura 2000 fue emitida por el director general de Medio Natural, en fecha 13 de enero de 2014, concluyendo que la actuación representa la pérdida de 25,1 ha. de terrenos de cultivo (aproximadamente el 0,1 % del LIC /ZEPa), lo que no se considera que afecte de manera significativa a los valores objeto de protección por la Red Natura 2000.

A dicha declaración es necesario añadir que la ubicación del proyecto en un extremo de la Red Natura 2000 y el mantenimiento y refuerzo de los corredores y elementos de la infraestructura verde planteados, no solo no afectan significativamente a los corredores ambientales de esta parte del territorio sino que pueden contribuir a su mejora. Por otra parte, en contra de lo alegado, no hay justificación alguna para suponer que la actuación aumente el efecto barrera de la autovía A.7.

Se desestima esta alegación.

#### ALEGACIÓN 1618.- AGRUPACIÓ D'ARQUITECTES PEL PAISATGE.

##### Contenido de las alegaciones:

1. El análisis del paisaje no es una cuestión a posteriori, sino que se deben realizar estudios de paisaje para determinar la idoneidad de un emplazamiento.
2. Los argumentos esgrimidos se basan en cuestiones económicas para justificar el emplazamiento y eso no debe ser absorbido por el paisaje, sino por el dinero.
3. Existen suelos idóneos en el municipio de Alcoi que pueden soportar una intervención de estas características, cuyo único razonamiento para no destinarlos a este fin es la dificultad de gestión.
4. El territorio objeto de estudio presenta un valor que no lo hace idóneo para la actuación.

##### Contestación a las alegaciones:

1. La consideración del paisaje es una de las cuestiones centrales en la presente actuación que ha sido tenida en cuenta, primero, en la selección del emplazamiento, y posteriormente, condicionando su delimitación, ordenación y configuración. A tal efecto la versión preliminar del plan incorpora un estudio de integración paisajística, en el que se concluye que la infraestructura verde es la que determina la ordenación de usos y actividades y no al revés. No obstante, se estima parcialmente la alegación en el sentido de ampliar y completar el estudio de integración paisajística en la versión final del proyecto, como así se ha hecho.

Se estima parcialmente la alegación.

2. En contra de lo manifestado por el alegante las cuestiones económicas no han sido determinantes en la elección del emplazamiento, que ha sido elegido precisamente por el cumplimiento de los objetivos ambientales sociales y económicos de este Plan, para crear un espacio industrial y empresarial singular y de elevada calidad con capacidad





para acoger actividades de gran valor añadido, atractivo por sus condiciones ambientales, paisajísticas y arquitectónicas y generador de efectos sinérgicos respecto de su entorno.

Se desestima esta alegación.

3. La versión preliminar del plan ha analizado y justificado de manera especial la idoneidad del emplazamiento frente a otras alternativas (entre ellas las existentes o previstas en el término municipal de Alcoi) en el anexo 1 del informe de sostenibilidad ambiental, tal y como exige el artículo 8 de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre Evaluación de los Efectos de Determinados Planes y Programas en el Medio Ambiente. No obstante se estima parcialmente esta alegación en el sentido de ampliar y completar el anexo 1 del informe de sostenibilidad ambiental, lo que se ha llevado a cabo en la versión final del plan.

Se estima parcialmente la alegación.

4. La idoneidad del territorio en el que se emplaza la actuación viene justificada en el informe de sostenibilidad ambiental, y específicamente en su anexo 1. No obstante se estima parcialmente esta alegación en el sentido de ampliar y completar el anexo 1 del informe de sostenibilidad ambiental en la versión final del plan, como así se ha hecho. Se estima parcialmente la alegación.

## NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN DE ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA "ALCOINNOVA, PROYECTO INDUSTRIAL Y TECNOLÓGICO"

### ÍNDICE

Título I: Disposiciones generales.

Capítulo Único: Disposiciones preliminares.

Título II: Infraestructura verde.

Capítulo I: Principios directores.

Capítulo II: Elementos constitutivos. Condiciones particulares.

Capítulo III: Criterios de gestión de la Infraestructura Verde.

Título III. Parcelación.

Capítulo Único: Disposiciones generales sobre parcelación de los terrenos.

Título IV. Parámetros definitorios de la edificación.

Capítulo I. Normas generales y de integración paisajística de la edificación.

Capítulo II. Ordenanzas zona terciaria TBA.

Capítulo III. Ordenanzas zona industrial baja densidad IBE.

Capítulo IV. Ordenanzas zona industrial media densidad IBA.

Título V: Usos específicos y tipología.

Capítulo I. Clasificación y calificación del suelo.

Capítulo II. Régimen de usos y tipología.

Título VI. Régimen urbanístico del suelo.

Capítulo Único: Régimen urbanístico del suelo.

Título VII. Condiciones del suelo dotacional.

Capítulo Único: Elementos y reservas del suelo dotacional.

Disposición final. Entrada en vigor.

Anexo I. Fichas de zonas.

Anexo II. Fichas de actividades permitidas, no permitidas. Protocolo de implantación.

### TÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

#### CAPÍTULO ÚNICO. DISPOSICIONES PRELIMINARES



### *Artículo 1. Ámbito de aplicación*

Las presentes Normas urbanísticas resultan de aplicación en el marco de definición del proyecto industrial y tecnológico "Alcoinnova", de su ejecución material y de su utilización posterior, en la figura de la Actuación territorial estratégica declarada por el Consell. El proyecto Alcoinnova se configura como el Parque Comarcal de Innovación previsto por la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana para el Área funcional de Alcoi.

Es por ello que, además de a las parcelas catastrales nº 22, 23, 24, 25, 29, 30, 31 y 34 del polígono 25 de Alcoi, deberán considerarse de aplicación sobre aquellos elementos externos a las mismas que otorgan funcionalidad al conjunto, todo ello de acuerdo con la documentación gráfica que acompaña y completa a estas normas.

### *Artículo 2. Objeto*

De acuerdo con los objetivos fundamentales de la Actuación territorial estratégica declarada por el Consell y, en especial, con los números 1, 4, 5 y 6 del acuerdo de 22 de febrero de 2013, las presentes normas persiguen su adecuada integración en su entorno a través de la regulación de la ejecución de lo planificado, del régimen del suelo y de las actividades a implantar, de las condiciones de la urbanización y de la edificación y demás elementos arquitectónicos.

### *Artículo 3. Régimen Jurídico*

El ámbito objeto de ordenación se regirá, en todos aquellos aspectos urbanísticos no recogidos en estas Normas Urbanísticas, por lo dispuesto en la declaración como actuación territorial estratégica, en el planeamiento general de Alcoi y en las distintas Ordenanzas de la edificación y urbanización que, de acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística vigente, se dicten para este ámbito.

### *Artículo 4. Contenido*

1. El contenido de las Normas Urbanísticas tendrá eficacia normativa y condicionará el desarrollo material y la posterior gestión de la actuación territorial estratégica. En cualquier caso, aquél deberá hacerse público en el momento de aprobación del instrumento de planeamiento que articula la actuación.

2. Las normas de integración paisajística, consecuencia del análisis y evaluación de la propuesta a través del correspondiente instrumento de paisaje, se entienden incluidas tanto en la estructura como en el contenido de estas Normas Urbanísticas.

3. El alcance normativo de la ordenación del proyecto deriva de los siguientes documentos:

a) Declaración como actuación territorial estratégica de "Alcoinnova, proyecto industrial y tecnológico".

b) Plan General de Ordenación Urbana de Alcoi (salvo en sus aspectos informativos).

c) Plan de Actuación Territorial Estratégica Alcoinnova (normas urbanísticas, planos de ordenación y fichas de actividades).

El resto de la documentación tendrá carácter informativo:

a) Plan General de Ordenación Urbana de Alcoi (en sus aspectos informativos).

b) Plan de Actuación Territorial Estratégica Alcoinnova (memorias informativas y justificativas y planos de información).

### *Artículo 5. Cumplimiento*

El órgano competente en materia de ordenación del territorio y paisaje verificará el cumplimiento de las Normas Urbanísticas y elaborará un informe determinante al



respecto con motivo del proyecto de reparcelación, del instrumento de gestión que se determine, del proyecto de urbanización y de los proyectos de edificación.

#### *Artículo 6. Terminología*

Las presentes Normas Urbanísticas adoptan la terminología y los conceptos urbanísticos generales que se establecen en el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunitat Valenciana (DOGV nº 3.488, de 5 de mayo de 1.999 y DOGV nº 3.493, de 13 de mayo de 1.999), así como la terminología de las normas y ordenanzas del vigente Plan General de Alcoi.

#### *Artículo 7. Carácter de estas normas*

1. Estas normas están concebidas como ordenanzas de zona, que desarrollan y matizan las Normas y Ordenanzas Urbanísticas del Plan General teniendo en cuenta las particularidades de la zona ordenada y las necesidades derivadas del uso global dominante asignado a la misma.

2. Por otro lado, hay que hacer constar que la normativa urbanística básica en la que se basó el Plan General ha perdido su vigencia, siendo sustituida por la LUV y el ROGTU. En consecuencia, en caso de contradicción entre los preceptos de las normas urbanísticas o las del Plan General y los de las ordenanzas de zona aquí establecidas, prevalecerán estas últimas sobre aquellas. En el caso de contradicción entre preceptos y/o conceptos de unas u otras con las determinaciones de la LUV y/o del ROGTU, prevalecerán las de la Ley y el Reglamento.

#### *Artículo 8. Vigencia y revisión*

1. El presente documento tiene vigencia indefinida en las condiciones establecidas por la legislación urbanística, y en tanto no se apruebe otro documento de igual o superior rango que lo sustituya o modifique. Cualquier alteración de las determinaciones del mismo se tramitará en los términos establecidos en la legislación urbanística aplicable.

2. No tendrán la consideración de modificaciones:

a) Las variaciones que vengan motivadas por los cambios de escala planimétrica o por ajuste en las mediciones reales sobre el terreno, que no alteren en más de un 5% las cifras establecidas por este Plan.

b) La aprobación de ordenanzas municipales para el desarrollo o aclaración interpretativa de determinados aspectos de este documento, se hallen o no previstas en estas normas y en tanto no las contradigan ni desvirtúen.

#### *Artículo 9. Desarrollo*

El suelo ordenado pormenorizadamente por el presente plan será objeto de desarrollo y gestión a través del Programa de Actuación Integrada que ejecute la totalidad de la unidad de ejecución establecida en este documento. A su vez, si como consecuencia de la coyuntura socio-económica las obras de urbanización se tuvieran que realizar por fases de ejecución, éstas se harán de manera que, al menos, engloben una manzana completa.

## TÍTULO II: INFRAESTRUCTURA VERDE

### CAPÍTULO I: PRINCIPIOS DIRECTORES

#### *Artículo 10. Criterio de planificación*



Las singulares condiciones del entorno, el carácter único de la actuación y la necesidad de ser riguroso a la hora de acometer la implantación de las actividades en la misma, implican escoger la Infraestructura Verde como criterio de planificación.

En este sentido, se definen e identifican tanto los servicios ambientales que proporciona como los elementos que la componen, fijando criterios concretos para la implantación de estos últimos y reconociendo que los ámbitos donde se instalarán las diferentes actividades industriales y tecnológicas no son sino el resultado del propio proceso de planificación, lo que asegura el cumplimiento de los objetivos fundamentales de la actuación territorial estratégica.

#### *Artículo 11. Provisión de servicios*

1. De acuerdo con las características de la actuación y su entorno, la Infraestructura Verde proporciona los servicios ambientales de regulación, de soporte y culturales.
2. Se presta un servicio de regulación cuando se limitan los efectos de las aguas torrenciales o se mantienen niveles aceptables de calidad del aire y del agua, entre otras cuestiones relacionadas, previniendo a su vez la aparición de enfermedades.
3. Se presta un servicio de soporte cuando se compensa de algún modo la pérdida de la biodiversidad que suele ir aparejada a determinados cambios de uso del suelo, ya sea por la disminución de nutrientes, la eliminación de especies vegetales y/o animales o la falta de producción del sector primario, entre otros.
4. Se presta un servicio cultural cuando se mantiene el carácter del paisaje tras la intervención, descrito este a través del estudio de integración paisajística y las presentes normas urbanísticas, cuando se incorporan medidas para preservar la visualización de los principales hitos del lugar o cuando se disponen elementos para el disfrute recreativo de la zona y su entorno o para aprovechar su potencial didáctico.

#### *Artículo 12. Categorías de la Infraestructura Verde y elementos que la integran*

1. La Infraestructura Verde está compuesta por diferentes elementos de acuerdo con la escala de trabajo, siendo por tanto necesaria una categorización de la misma. La planificación llevada a cabo con motivo de la tramitación de la actuación territorial estratégica incorpora, en los planos de ordenación, los elementos que forman parte de la Infraestructura Verde estructural. Esta categoría es considerada esencial para el cumplimiento de los objetivos de la actuación, de forma que no podrá verse alterada en ningún caso como consecuencia de los distintos trabajos de desarrollo y ejecución de la propuesta, sin menoscabo, eso sí, de la introducción de aquellas definiciones propias de un mayor detalle.

Será durante esas tareas de desarrollo y ejecución, a través de procesos tales como la reparcelación, la urbanización y la edificación, cuando se defina y concrete la categoría de Infraestructura Verde pormenorizada, cuyo fin no es otro que reforzar los servicios ambientales de la estructural en aquellos ámbitos en los que resulte posible.

2. Con carácter orientativo, y en ningún caso excluyente, se considera que los elementos constitutivos de la Infraestructura Verde son: recorridos no motorizados, vegetación, agua, espacios de relación, mobiliario urbano, sistemas de control de condiciones y parámetros ambientales, recursos culturales y/o visuales, estructuras espaciales que definen el carácter del lugar y mecanismos didácticos.

La Infraestructura Verde pormenorizada podrá incluir un mayor número de elementos, que deberán identificarse y regularse a través de las determinaciones de los instrumentos que la definan.

#### *Artículo 13. Condiciones generales*



1. Por norma general, los elementos constitutivos de la Infraestructura Verde presentarán un carácter abierto y permeable, sin perjuicio de su posible titularidad privada, debiendo ser en todo caso utilizables por la población cuando formen parte de la categoría estructural.
2. Las construcciones, salvo las ya existentes, tendrán un carácter excepcional cuando se incorporen a la Infraestructura Verde y podrán ocupar, como máximo, un 5% de la superficie del elemento de dicha infraestructura al que complementan o dan servicio. No se consideran incluidas en esta limitación las edificaciones principales recogidas como usos característicos de las distintas zonas de ordenación que se establecen en las presentes normas.
3. Los espacios pertenecientes a la Infraestructura Verde tendrán un tratamiento material acorde con la naturaleza del medio y del paisaje donde se insertan, empleando, en su caso, arbolado, vegetación, materiales y acabados propios del lugar y potenciando la disposición de superficies permeables.
4. En las memorias y en los planos de ordenación, además de identificar la categoría a la que quedan adscritos, los elementos que conforman la Infraestructura Verde deberán identificar los servicios ambientales a los que contribuyen.

## CAPÍTULO II: ELEMENTOS CONSTITUTIVOS. CONDICIONES PARTICULARES

### *Artículo 14. Condiciones particulares*

Para asegurar su correcta funcionalidad, los diferentes elementos que componen la Infraestructura Verde cumplirán, además de las condiciones generales, las condiciones particulares que se establecen en los siguientes artículos.

### *Artículo 15. Recorridos no motorizados*

1. Se consideran como tal aquellos elementos de la red viaria que permiten la circulación de personas a pie, en bicicleta o en vehículos, preferentemente sin motor, a la velocidad de un peatón.
2. Sin perjuicio de la existencia de recorridos motorizados en cantidad y dimensiones adecuadas para asegurar la funcionalidad de la actuación, la implantación de la Infraestructura Verde contará con el mayor número posible de recorridos no motorizados, preferentemente con traza desvinculada de los primeros, orgánica y adaptada a la topografía del terreno, sirviendo de enlace entre los distintos elementos de la Infraestructura Verde.
3. Mediante soluciones técnicas de diseño estos recorridos deberán evitar el efecto barrera que se suele generar respecto de las escorrentías, de la circulación de la fauna y de la circulación de personas con movilidad reducida. Sobre este último aspecto, cuando un recorrido no pudiera resultar accesible bajo cualquier condición de movilidad se dispondrá, al menos, un recorrido alternativo que sí lo sea.
4. La elección de los sistemas y materiales para la construcción de estos recorridos se realizará con criterios de diseño sensible respecto al ciclo natural del agua, fomentando el empleo de superficies drenantes o, cuando ello no resulte posible, vinculando en la medida de lo posible los tramos impermeables a zonas de recogida, infiltración y retención. De manera complementaria, los materiales elegidos no tendrán carácter pulverulento ni presentarán variaciones de sus propiedades físicas en presencia de agua, favoreciendo tanto su conservación como durabilidad.
5. Las dimensiones de los recorridos resultarán compatibles con el paso de vehículos de limpieza, y mantenimiento, al menos, cuando pertenezcan a la categoría estructural.



6. Se dispondrán espacios de relación, al menos, en las conexiones entre recorridos, así como zonas con presencia de vegetación en todo el desarrollo de los recorridos no motorizados, que podrán emplearse como recurso de delimitación espacial, de control de la temperatura, de la humedad y del soleamiento, y/o de fomento de la biodiversidad.

7. La disposición de los recorridos se llevará a cabo de forma que quede asegurada la efectiva conexión entre todas y cada una de las áreas públicas de la actuación, los elementos e hitos más representativos de la zona y los puntos de relación entre la actuación y los recorridos del entorno.

#### *Artículo 16. Vegetación*

1. Forma parte de este elemento cualquier especie vegetal vinculada a un recorrido no motorizado, un espacio de relación o una estructura espacial. No obstante, las consideraciones expresadas serán extensibles a cualquier especie vegetal que se utilice en el ámbito de la actuación.

2. Las especies vegetales que se empleen en la Infraestructura Verde, con independencia de su categoría, serán las climáticas y las de utilización tradicional en la zona. En particular, se apostará por aquellas que requieran un menor consumo de agua. Por esta misma razón, en general no podrán utilizarse céspedes y otras especies similares, debiendo optarse en todo caso por tapizantes adaptadas a las características del medio.

3. Cuando se dispongan ejemplares propios del medio agrícola se priorizarán los patrones alineados, no necesariamente a la misma distancia, o tramados, en alusión a la disposición habitual de los cultivos de secano. Entre las especies asociadas a los cultivos se emplearán, principalmente, las siguientes: Olivo (*Olea europea*), Rabaniza blanca (*Diploaxis eruroides*), Amapola (*Papaver rhoeas*), Corregüela menor (*Convolvulus arvensis*), Olivarda (*Inula viscosa*) y Cardo valenciano (*Cirsium valentinum*).

4. En el caso de las especies forestales se priorizarán las agrupaciones sin patrón regular de forma o tamaño y con disposición de ejemplares arbóreos y arbustivos. Se utilizarán, principalmente, las siguientes especies asociadas al matorral de solana: Enebro (*Juniperus oxycedrus*), Estepas (*Cistus* sp.), Tomillo (*Thymus vulgaris*), Pimentera (*Thymus piperella*), Espliego (*Lavándula latifolia*), Romero (*Rosmarinus officinalis*), Piorno azul (*Erinacea anthyllis*), Pino carrasco (*Pinus halepensis*), Coscoja (*Quercus coccifera*) y Carrasca (*Quercus ilex*).

5. La colocación de vegetación en la Infraestructura Verde se llevará a cabo con criterios de ocultación de aquellos elementos ajenos al carácter del entorno, de protección frente al sol en las áreas recreativas, de descanso o de paseo, y de conexión con los espacios periféricos de la actuación. Por ello, los ejemplares arbóreos ubicados en el borde oeste de la actuación y en los espacios de relación deberán presentar características adultas y alcanzar la altura adecuada para cumplir adecuadamente su finalidad.

6. Deberán evitarse las especies alóctonas, quedando prohibidas en todo caso aquellas catalogadas como invasoras.

#### *Artículo 17. Agua*

1. Se incluye en este elemento cualquier sistema o instalación para la gestión del agua potable, de lluvia o de riego, así como las redes de saneamiento y depuración o cualesquiera otras que tengan entre sus funciones la dotación de espacios de relación o de extinción de incendios.



2. Todos los espacios de relación dispondrán de puntos de servicio de agua potable, dotados con cierres automáticos y con información sobre el consumo responsable.
3. Podrán emplearse, así mismo, depósitos de agua al aire libre en forma de estanques o similares que puedan ser utilizados durante las tareas de extinción de incendios o simplemente como almacenamiento temporal de cara a una posterior gestión -depuración y reutilización, en su caso- de las escorrentías superficiales y drenajes que se generen como consecuencia de las precipitaciones.  
En las zonas donde se ubiquen este tipo de depósitos se crearán entornos amables, con diseños orgánicos, evitando los acabados prefabricados y favoreciendo la utilización de dichas áreas por parte de la población. La elección de su ubicación tendrá en cuenta, además de criterios de seguridad frente a posibles roturas, la distancia adecuada a posibles fuentes de contaminación y sus flujos.
4. Con carácter general, las labores de urbanización en el ámbito de la Infraestructura Verde implementarán sistemas y soluciones técnicas basadas en el diseño sensible con el ciclo natural del agua, es decir, enfatizando la importancia de la filtración, retención, tratamiento y reutilización en origen de las aguas pluviales, así como el empleo de sistemas de riego altamente eficaces. Se preservarán por ello las escorrentías naturales, integrándolas en el diseño de la urbanización de la manera más natural posible y evitando, en todo caso, la impermeabilización de su trazado.
5. Deberá regularse el empleo de fertilizantes y fitosanitarios en el ámbito de la actuación, de forma que no se alteren las condiciones de calidad de las aguas.

#### *Artículo 18. Espacios de relación*

1. Se entiende incluido en este concepto cualquier espacio de carácter no lineal que permita la estancia temporal, el descanso, la obtención de información sobre los aspectos relevantes de la zona o la realización de ejercicios al aire libre, para lo que deberán incorporar características adecuadas.
2. Todos y cada uno de estos espacios resultarán accesibles desde los recorridos no motorizados que forman parte de la Infraestructura Verde.
3. Deberán idearse para un uso que vaya más allá del ámbito de la propia actuación, de forma que puedan funcionar como puntos de encuentro para aquel sector de la población que pretenda aprovechar las condiciones del entorno para la realización de actividades relacionadas con el mismo.
4. Estos espacios dispondrán de vegetación, mobiliario urbano, iluminación, suministro de agua potable y recogida selectiva de residuos, evitando su estandarización en cuanto al tipo, número y disposición de los elementos que los componen.
5. La superficie mínima de los espacios de relación integrados y vinculados a la Infraestructura Verde estructural será de 30 m<sup>2</sup>, pudiendo reducirse hasta la mitad en aquellos vinculados e integrados en la pormenorizada. En cualquier caso, la anterior superficie se entiende integrada dentro de la misma sección que ocupa la Infraestructura Verde a la queda vinculada.

#### *Artículo 19. Mobiliario urbano*

1. Forman parte de este elemento las instalaciones al servicio de las personas, tales como papeleras, bancos, fuentes o paneles informativos, entre otras, ubicadas preferentemente en los recorridos no motorizados y en los espacios de relación, que tienen por objeto facilitar el cumplimiento de las funciones de dichos ámbitos.
2. Se elegirán soluciones que ofrezcan una imagen homogénea y coherente con las condiciones del entorno en el que se ubica la actuación, siendo recomendable la redacción de un documento que permita identificar los parámetros técnicos y de



diseño del mismo, debiendo descartarse aquellos que presenten un carácter eminentemente urbano.

Presentará condiciones adecuadas de uso, resultando cómodo, utilizable por cualquier persona y favoreciendo la estancia, el descanso y el ejercicio físico, tanto dentro como fuera de la actuación.

#### *Artículo 20. Sistemas de control*

1. Se consideran como tal aquellas intervenciones, mecanismos e infraestructuras, generalmente con un marcado carácter tecnológico, que permiten conocer el estado y los valores de los parámetros que contribuyen a la calidad y el confort del ambiente generado con motivo de la actuación.

2. Con carácter general, se podrán controlar los siguientes parámetros: emisiones gaseosas, temperatura, humedad, ruidos y vibraciones, aguas residuales, suministro de agua, iluminación y residuos sólidos.

3. La implantación de la vegetación en la actuación, así como la disposición de estanques o infraestructuras similares, se llevará a cabo con criterios de mejora de la calidad del aire, especialmente en lo relacionado con el almacenamiento de CO<sub>2</sub>.

4. Allí donde exista almacenamiento de agua deberán realizarse controles periódicos de su calidad, siendo estos extensibles a arquetas y demás puntos sensibles de la red de saneamiento en cualquier caso. Se implantarán mecanismos de depuración adicionales, que serán activados cuando resulte necesario como consecuencia de los análisis efectuados.

Se controlará igualmente en estos puntos la sedimentación de materiales, al efecto de determinar las zonas donde se produce un arrastre efectivo de material y pudieran ser necesarias otras medidas de contención de materiales.

5. En las áreas de vegetación susceptibles de ser regadas se dispondrán mecanismos de control de las condiciones del suelo para adaptar los ciclos de riego a éstas.

6. Los elementos de iluminación de vías y espacios públicos implementarán sensores de luz para el control automático de los mismos. Se emplearán luminarias no contaminantes, proyectores asimétricos y lámparas de vapor de sodio de baja presión, dirigiendo los haces de luz hacia el suelo o hacia las fachadas, siempre de arriba a abajo.

#### *Artículo 21. Recursos*

1. Se identifican como tales aquellos elementos de valor visual, cultural o ambiental que forman parte del carácter del lugar, aun cuando no pertenezcan estrictamente al ámbito de la actuación.

2. Los recursos visuales y culturales deben mantenerse en condiciones estéticas adecuadas.

3. Contarán, en el entorno de su ubicación física, con espacios libres o de relación a su alrededor que favorezcan su mejor utilización y observación.

4. Las construcciones de nueva planta deberán diseñarse con criterios de respeto de la imagen que de dichos recursos se tiene desde los puntos de observación de los mismos.

5. No podrán instalarse elementos reflectantes en las cuencas visuales desde las que se pueden observar los recursos.

6. La iluminación dispuesta junto a los recursos no podrá distorsionar la percepción de los mismos.

#### *Artículo 22. Estructuras espaciales*





1. Se conservarán aquellas que, formando parte del carácter del lugar, definen la distribución del espacio.
2. Las construcciones tenderán a adoptar formas, soluciones técnicas y lenguajes similares o cuando menos compatibles con dichas estructuras. En este sentido, se priorizarán las edificaciones abancaladas en las zonas de mayor pendiente, considerando las proporciones de los mismos respecto de la rasante natural del terreno a la hora de establecer las dimensiones de aquéllas. Las formas de las edificaciones se adaptarán en esa misma línea a la topografía, potenciando las distribuciones orgánicas y lineales frente a las ocupaciones nucleares o polinucleares.
3. Se evitarán los cerramientos de las parcelas, pero cuando deban materializarse por razón de los usos que alberguen, estos recurrirán también a dichas soluciones y lenguajes.

#### *Artículo 23. Mecanismos didácticos*

1. La Infraestructura Verde de la actuación deberá contar con sistemas de información sobre el funcionamiento de la misma desde un punto de vista ambiental. Se ofrecerán datos en tiempo real sobre parámetros como la calidad del aire y del agua y el ruido ambiental.
2. Con carácter preferente, estos mecanismos se ubicarán en los espacios de relación.
3. Así mismo, se ofrecerá información sobre los posibles recorridos no motorizados tanto en el ámbito de la actuación como fuera de ella, identificando el resto de espacios de relación, los circuitos de salud y aquellos puntos de conexión con lugares de interés, ya sea gastronómico, paisajístico o biológico, entre otros.
4. En el ámbito norte de la actuación se dispondrán mecanismos que permitan conocer las características del parque natural.
5. Todos los elementos que se empleen para la transmisión de información deberán adoptar un diseño homogéneo, adaptado a las condiciones del entorno.
6. De cara a asegurar el acceso a una información actualizada deberá potenciarse el desarrollo de soluciones TIC, lo que permitirá al mismo tiempo implantar mecanismos de aviso sobre el estado de conservación de determinados elementos por parte de los propios usuarios.

### CAPÍTULO III: CRITERIOS DE GESTIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE

#### *Artículo 24. Conectividad de la Infraestructura Verde*

1. De cara a asegurar una adecuada conectividad de los distintos espacios que conforman la actuación, tanto con el exterior como entre ellos mismos, el diseño de la Infraestructura Verde garantizará la existencia de corredores norte-sur y este-oeste. Las conexiones con la infraestructura verde exterior grafiadas en los planos de ordenación, deberán ejecutarse con un tratamiento que garantice la continuidad funcional de las mismas.
2. Se deberán disponer, al menos, dos corredores norte-sur que faciliten la conexión con el Parc natural del Carrascar de la Font Roja desde el acceso principal a la actuación. Estos corredores formarán parte de la Infraestructura Verde estructural.
3. Así mismo, se dispondrán al menos dos corredores este-oeste que formarán parte de la Infraestructura Verde estructural.
4. Las manzanas IBE-3 e IBA-4 incorporarán (n-1) corredores este-oeste, que formarán parte de la Infraestructura Verde pormenorizada, donde (n) es el número de parcelas reales en que resulte dividida cada manzana, cuando estén ocupadas por un edificio compacto, o el número de parcelas equivalentes, en el caso de que los



edificios sean disgregados pero formando un conjunto diferenciado del resto de construcciones.

En cualquier caso, el margen septentrional de la manzana IBE-3 respecto a su Infraestructura Verde Estructural, así como la manzana IBA-4, deberán conectarse entre sí con, al menos, un corredor este-oeste estructural y otro pormenorizado.

5. Los corredores pormenorizados podrán ubicarse en las cubiertas de los edificios, siempre y cuando presenten continuidad con la rasante del terreno colindante. Esta solución tendrá carácter preferente en el margen septentrional de la manzana IBE-3 respecto a su Infraestructura Verde Estructural, siendo también válida tanto en la manzana IBE-2 como en la IBA-4.

6. Los corredores estructurales de nueva creación tendrán con carácter general un ancho mínimo de 12 m, y siempre con un ancho suficiente para cumplir su función. En el caso de corredores estructurales existentes el ancho podrá reducirse por causas justificadas, debiendo ser siempre igual o mayor que el actual. Los corredores pormenorizados tendrán un ancho mínimo de 6 m. En cualquier caso, su sección no será constante, debiendo adaptarse a las condiciones del terreno por razón de su topografía, estructuras espaciales, recursos, etc.

7. Los recorridos de la Infraestructura Verde, junto a los espacios de relación, gozarán de un tratamiento unitario que permita su lectura como elementos estructurantes de la actuación. Tendrán, por tanto, preferencia respecto de los viales para la circulación de vehículos, que deberán adaptar sus acabados cuando formen parte de los anteriores elementos.

#### *Artículo 25. Bordes de los elementos de la Infraestructura Verde*

1. Los recorridos no motorizados y los espacios de relación no se vallarán en ningún caso. No obstante, si como consecuencia de necesidades concretas de control de acceso o de seguridad frente a algún tipo de riesgo, resultara apropiado establecer limitaciones en este sentido, se emplearán soluciones compatibles con el carácter abierto y permeable de la Infraestructura Verde.

2. La creación de estructuras abancaladas, gaviones, bermas o fosos, con taludes tendidos (máximo 1H:1V, con 2,5 m de alto), la disposición alineada de arbustos o en forma de bosquetes en el caso de arbolado, o la colocación de pequeños muros de piedra en seco con una altura máxima de 1 m sobre la rasante del terreno, se consideran acciones válidas de cara a marcar alineaciones, separar espacios y controlar flujos.

3. El borde oeste de la actuación deberá incorporar necesariamente las soluciones anteriormente citadas de cara a la mejora de la integración de las edificaciones, especialmente mediante la adaptación de la topografía, generando en todo caso transiciones suaves con la rasante de la vía pecuaria y el resto de caminos que delimitan la actuación. De sección variable, este borde incluirá espacios de relación cada 50 m, presentará una traza del carril bici y de los recorridos peatonales completamente desvinculados del eje del vial rodado que lo limita y contará con abundante vegetación arbórea y arbustiva.

#### *Artículo 26. Aparcamientos*

1. Los aparcamientos entre la calzada y la acera, por resultar propios de entornos más urbanos, se colocarán de manera que se garantice la adecuada integración de la actuación con su entorno. Para evitar soluciones propias de entornos urbanos y favorecer su integración en el conjunto a través de su relación con la infraestructura verde, deberán limitarse en el proyecto de urbanización, estudiando soluciones al efecto de garantizar su adecuada integración.



2. Para aumentar la proporción de aparcamientos públicos se podrá recurrir a pequeñas bolsas, con un número de vehículos limitado, desvinculadas de la traza del vial de circulación motorizada. Existirá un mínimo de 25 m entre los puntos de acceso a cada bolsa de aparcamiento. Esta solución se utilizará preferentemente en los viales perimetrales de la actuación, integrándola en los espacios abiertos colindantes. Dichas bolsas de aparcamiento deberán estar integradas en el entorno mediante la adaptación a la topografía y la colocación de vegetación.
3. Al menos el 5% de las plazas de aparcamiento localizadas en vial contarán con bases de carga para vehículos eléctricos.

#### *Artículo 27. Infraestructuras*

1. Las infraestructuras de suministro de la actuación, incluyendo el agua, telecomunicaciones, electricidad y, en su caso, gas, deberán ir soterradas desde las conexiones con los puntos de suministro que determinen las compañías, así como su trazado por el interior de la actuación.
  2. La red de suministro de agua será doble. Por un lado, la red de agua potable, para el consumo humano y las instalaciones que así lo requieran, y por otro, la red de agua sanitaria, que se utilizará incluso para el riego de las cubiertas ajardinadas.
  3. La red de aguas residuales será separativa, de forma que pueda recogerse el agua de lluvia y las escorrentías superficiales en las vías públicas para, tras el tratamiento adecuado, emplearla en el riego de las zonas ajardinadas de la actuación, entre otros.
  4. Suministro de energía eléctrica. Formado por las redes eléctricas de alta y baja tensión, con canalizaciones siempre enterradas, los centros de transformación y los puntos de suministro en baja tensión u hornacinas.
  5. Suministro de gas. Formado por las canalizaciones, los depósitos, en su caso, y los puntos de suministro, todos ellos se ejecutarán enterrados.
  6. Suministro de telefonía/cable/fibra. Formado por las canalizaciones siempre enterradas, las centrales de tratamiento y distribución y los puntos de suministro y recepción.
- En la medida de lo posible, se habilitará la infraestructura necesaria para dotar de cobertura Wi-Fi al ámbito de la actuación, especialmente en los recorridos no motorizados y en los espacios de relación.
7. El resto de infraestructuras, como puedan ser los sistemas de información/sensores, la red de alumbrado público, el mobiliario urbano o el servicio de recogida de residuos, serán diseñados y dimensionados atendiendo, asimismo, al entorno, ambiental, natural y paisajístico.

### TÍTULO III. PARCELACIÓN

#### CAPÍTULO ÚNICO. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE PARCELACIÓN DE LOS TERRENOS

##### *Artículo 28. Distribución de la actividad industrial y tecnológica de la actuación*

A partir de la definición espacial y las características de la Infraestructura Verde, resulta posible identificar los ámbitos donde se entiende compatible con el entorno la implantación de la actividad industrial y tecnológica de la actuación, así como los demás usos complementarios contemplados en la declaración del Consell y desarrollados en las presentes normas.

Dentro de estos ámbitos se aprecian suficientes diferencias como para establecer hasta cinco grandes zonas: una donde albergar los usos terciarios (TBA-1); tres de ellas aptas para la implantación de usos industriales y tecnológicos de baja densidad



(con claves IBE-2 e IBE-3, esta última diferenciada en IBE-3N e IBE-3S según su posición septentrional o meridional, respectivamente, respecto a la Infraestructura Verde estructural presente en esta manzana IBE-3); y por último, otra adecuada para estos mismos usos pero con una densidad media (IBA-4).

*Artículo 29. Patrón paisajístico*

1. La parcelación de los espacios privados seguirá las directrices del paisaje por las que se caracteriza la zona y estará condicionada por la presencia de los recorridos no motorizados.

En este sentido, se consideran adecuadas las parcelas cuya forma y ubicación permitan la disposición abancalada de las construcciones, de acuerdo con las curvas de nivel y la topografía, no produciendo movimientos de tierra que deriven en soluciones que alteren de forma notable la rasante del terreno, lo que resulta especialmente importante en las manzanas IBE-2, IBE-3N e IBA-4.

El proyecto de reparcelación potenciará las formas orgánicas y naturales adaptadas al entorno ambiental y paisajístico en la definición de las parcelas resultantes, siempre dentro de las limitaciones y condicionantes urbanísticos establecidos en las presentes normas y los planos de ordenación.

2. Deberán evitarse las distribuciones parcelarias que contribuyan a la creación de recorridos motorizados que sigan las líneas de máxima pendiente.

*Artículo 30. Adaptación a la Infraestructura Verde*

La inclusión de elementos de la Infraestructura Verde en las parcelas de la actuación implica el necesario cumplimiento de las condiciones de implantación y gestión de aquélla.

Cuando se trate de elementos de la Infraestructura Verde pormenorizada, estos podrán integrarse en las construcciones aun cuando no resultaran accesibles al público en general, con la excepción de los recorridos no motorizados y los espacios de relación, que mantendrán su carácter de acceso público.

A este respecto, resultan de interés las soluciones de conectividad expresadas en el artículo 24.5 de las presentes normas sobre cubiertas transitables y ajardinadas, por cuanto contribuyen a la implantación de formas onduladas y tendidas, compatibles con el carácter del paisaje.

*Artículo 31. Condiciones de forma y ocupación de las parcelas*

1. Para cada una de las zonas se establecen unas condiciones mínimas de forma de las parcelas y unos parámetros de emplazamiento de la edificación, según se detalla en el siguiente capítulo. De manera general, al menos, 3 de los ángulos del polígono que represente la parcela deberán tener un ángulo no inferior a 45 grados sexagesimales.

2. En cuanto a la distancia a lindes, las edificaciones principales deberán alejarse según se detalla en el siguiente capítulo para cada zona. En cualquier caso, las edificaciones principales deberán alejarse, como mínimo, 5 m desde los conectores estructurales y 3 m desde las divisiones de parcela o conectores pormenorizados, salvo que se admita la edificación adosada a lindes de parcela.

Las distancias a lindes no serán de aplicación en el caso de edificaciones resueltas con cubiertas transitables que formen parte de los recorridos no motorizados de la Infraestructura Verde.

TÍTULO IV. PARÁMETROS DEFINITORIOS DE LA EDIFICACIÓN



## CAPÍTULO I. NORMAS GENERALES Y DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE LA EDIFICACIÓN

### *Artículo 32. Aplicación de las normas generales*

Se establecen como normas de aplicación general las contenidas en el presente capítulo, las cuales se consideran previas a las ordenanzas de las distintas zonas por cuanto expresan los objetivos básicos de ordenación que inspira este Plan de Actuación Territorial Estratégica. Conforme a ellas deberán realizarse las actuaciones urbanísticas del proyecto Alcoinnova, precediendo en todo caso a los parámetros de las ordenanzas de zonas.

Al respecto podrán autorizarse actuaciones que, cumpliendo las normas generales, ajusten los parámetros de la ordenanza aplicable a cada zona, procediéndose mediante el instrumento urbanístico de aplicación a las posibles excepcionalidades propuestas que, en cualquier caso, deberá justificar la procedencia de la actuación y ser, asimismo, informado por el órgano competente en materia de ordenación del territorio y paisaje.

### *Artículo 33. Normas de visualización y acceso al paisaje*

1. Con carácter general, se mantendrá el carácter abierto y natural del paisaje agrícola, de manera que se ofrezca un entorno de recorridos escénicos abiertos a través de la frontera difusa planteada, que generará una permeabilidad en todo su ámbito con el entorno más próximo, consiguiendo una relación más estrecha desde el punto de vista del peatón, ya que la nueva actuación quedará conectada por medio de zonas verdes, peatonales y carril bici con sus elementos colindantes.

2. Las construcciones con carácter cultural, histórico, o tradicional emplazadas dentro del ámbito de actuación, se respetarán y se integrarán en la misma, tal como ocurre con el Mas del Cop de Dalt.

3. Los planes y proyectos de infraestructuras mantendrán las condiciones de visibilidad propias de cada una de las diferentes unidades de paisaje identificables en su contexto, favoreciendo las conexiones tanto físicas como visuales entre las diferentes unidades y recursos paisajísticos.

4. La planificación urbanística de la zona de actuación contempla un perímetro de amortiguación que favorece la integración paisajística de la edificación; también se tendrá en cuenta la limitación en altura de la edificación establecida en las presentes normas.

### *Artículo 34. Criterios de vegetación propuestos para las zonas verdes*

1. Para la creación de las nuevas zonas verdes se propondrán especies exclusivamente autóctonas.

2. Existen diferentes zonas verdes en la actuación, las cuales están condicionadas por su situación, función e interacción con el entorno más próximo, y han de cumplir los siguientes objetivos:

- a) Evitar la introducción de especies no autóctonas que puedan causar algún tipo de impacto ambiental o degradación de los conjuntos existentes.
- b) Mejorar la integración visual de la actuación.
- c) Aumentar el éxito de adaptación.
- d) Reducir al máximo las necesidades de riego y mantenimiento.

3. La vegetación predominante en el ámbito de la actuación y, por consiguiente, la que recogerá el proyecto de urbanización y los proyectos de edificación, consta fundamentalmente de pinares, matorral y vegetación rupícola, además de los cultivos leñosos y herbáceos, según se detalla en el artículo 16 de las presentes normas.



4. En cuanto al olivo, repetir su patrón matricial dentro de la actuación puede reforzar su integración con su entorno más próximo.

Con el resto de las especies propuestas, se imitarán igualmente los patrones de composición existentes en la zona, evitando los "patrones urbanos" de alineaciones arbóreas.

#### *Artículo 35. Criterios de diseño de la edificación*

1. Relaciones con el paisaje. De manera general, las edificaciones previstas se integrarán en el paisaje, de modo que los volúmenes de la edificación, las alteraciones topográficas, por un lado, y los aspectos estéticos de formas, texturas y colores, por otro, respetarán y enriquecerán dicho paisaje, bien mediante la continuidad, bien recurriendo al contraste, pero nunca como consecuencia del descuido. Todos los lugares deberán ser tratados con debido ornato, evitando las imágenes de marginalidad.

De ese modo, se potenciará el uso de las formas orgánicas, adaptadas a la topografía o, en su caso, que recurran a estructuras abancaladas para facilitar su adecuación a la misma. Así mismo, se priorizará el empleo de materiales, acabados y colores que recuerden a los utilizados tradicionalmente en la zona, evitando en todo caso aquellos brillantes o reflectantes, o de un color tal que produzca excesivos contrastes con el entorno.

2. Integración en la topografía. Tanto los edificios como las explanadas donde se sitúen, habrán de adaptarse a la topografía del terreno evitando, en la medida de lo posible, los movimientos de tierra y la formación de grandes taludes que favorecen la erosión del terreno y producen un impacto visual adverso.

En este sentido, la desviación de la morfología resultante respecto de la rasante natural del terreno se resolverá mediante taludes, desmontes y terraplenes, recurriendo al escalonamiento de las construcciones o a su depresión en el terreno, con taludes parciales sobre sus fachadas o soluciones equivalentes que permitan el acceso a las cubiertas. Con carácter general, la proporción máxima de los taludes será de 1H:1V, con 2,5 m de altura.

Por su parte, las rasantes topográficas del terreno modificado por el proyecto de urbanización y ajardinamiento libre de edificación, no podrán alterarse con desmontes o terraplenes superiores a 2,5 m, sin perjuicio del posible moldeo de la topografía para potenciar la degradación de la cubierta y su integración en la misma.

3. Posición de la edificación. Todas las edificaciones que se prevean dentro de las diferentes parcelas de todas las zonas de ordenación urbanística, estarán obligadas a realizarse dentro del área de movimiento resultante de la aplicación de los lindes establecidos en los títulos siguientes de las presentes normas.

4. Composición de los edificios: Si bien la composición de los edificios es libre, se procurará que su estética sea actual y produzca una imagen tecnológica, opuesta, por tanto, a la imagen de nave y edificio industrial tradicional. La arquitectura de esta zona deberá ser congruente con el destino de la edificación, con las características paisajísticas del proyecto Alcoinnova y su entorno, y con las condiciones de clima y de vida de la comarca, a las que se deberá dar respuesta con lenguajes y recursos arquitectónicos del momento.

Se procurará evitar la implantación de un único edificio aunque sus dimensiones cumplan los estándares de ocupación de la presente normativa, siendo más deseable la aparición dentro de la misma parcela de varios edificios de dimensiones menores a uno solo.

En cualquiera de los casos, se procurará evitar la monotonía en el diseño compositivo de fachadas y volúmenes y se tenderá, en la medida de lo posible, a formas orgánicas



congruentes con el patrón paisajístico de la zona, sin que esta ausencia de monotonía implique no poder realizar edificios arquitectónicamente unitarios.

Se prohíbe la colocación de distintos materiales incompatibles en las fachadas.

Con carácter general los colores dominantes serán el verde, el ocre y el gris. Si se desea emplear algún otro color, será de forma puntual y nunca en una superficie mayor del 25% de las fachadas. No obstante, se admitirán edificios que utilicen el color como elemento arquitectónico, siempre y cuando quede perfectamente justificada su utilización que, en ningún caso, supondrá una distorsión de la imagen global del parque empresarial.

Los proyectos de las obras a realizar en cada parcela incluirán tanto el diseño de los edificios como de las obras de urbanización y jardinería. En cuanto a estos últimos, con el proyecto de edificación deberá presentarse asimismo un proyecto de ajardinamiento y urbanización de la parcela no ocupada por la edificación y sus construcciones auxiliares, en el que se deberá especificar el número y tipo de elementos de arbolado, arbustos, praderas, etc., así como el porte del arbolado, los sistemas de riego, los materiales de acabado de las superficies no ajardinadas y el mobiliario.

El diseño de los edificios se cuidará expresamente en su composición estética, pudiendo denegarse, de no cumplirse este requisito, la licencia de obras y la autorización de uso.

5. Cubiertas. Podrán admitirse tejados y cubiertas inclinadas, con la prohibición expresa de superficies que produzcan reflexiones de la luz solar, siempre que el material de cubierta entone armoniosamente con el entorno paisajístico.

En caso de ser inclinadas a dos aguas deberán quedar ocultas por el propio cerramiento del edificio, o su ondulación responderá al patrón paisajístico de la zona.

Se potenciará el uso de cubiertas vegetales, con vegetación autóctona que adquiera tonalidades cromáticas similares al terreno del entorno según la época del año para evitar contrastes cromáticos. Las cubiertas vegetales son, además, importantes para la retención del agua de escorrentía. Como mínimo, la tercera parte de las superficies de las cubiertas de las naves industriales y edificios anexos se dotarán de una cubierta verde, regada mediante agua reutilizada.

- Cuando se empleen cubiertas ajardinadas se asignará el espesor suficiente para asegurar la viabilidad de la vegetación que se implante, así como la funcionalidad de aquélla respecto de su posible inclusión en la Infraestructura Verde como parte de los recorridos no motorizados o, incluso, como espacios de relación.

- Otras posibles soluciones para las cubiertas de los edificios deberán tener muy en cuenta el aspecto cromático, evitando los acabados metalizados, los colores vivos o cualquier otro que produzca un contraste cromático con el entorno.

- Las cubiertas seguirán el mismo criterio que los volúmenes de las edificaciones, con pendientes suaves, siguiendo las ondulaciones del terreno y facilitando la transición entre aquellos cuando, por adaptación al terreno, deban escalonarse.

En cualquier caso, las cubiertas vegetales deberán aumentarse, necesariamente, en las edificaciones más expuestas visualmente y de mayor superficie construida, siempre de acuerdo con las determinaciones de los estudios de incidencia visual que acompañen a los correspondientes proyectos y en la proporción establecida en la normativa urbanística, según las ordenanzas de la zona de calificación de la que se trate.

6. Fachadas. En cuanto a materiales, al igual que ocurre con las cubiertas, la gama cromática tendrá que ser la existente en el entorno para no generar contrastes, preferiblemente materiales naturales como la madera, la piedra y la terracota.



Se evitarán fachadas continuas de mucha longitud, creando en su lugar una superposición de planos que rompa la escala de los edificios.

La fachada deberá componerse desde la planta baja, no admitiéndose cierres provisionales en plantas bajas.

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 dan frente a cualquier vía pública.

7. Materiales. Todas las fachadas y paramentos exteriores de las edificaciones que conformen cada manzana, incluidos los casetones y cualquier elemento de fachada, tanto exterior como interior, se realizarán con materiales cerámicos, pétreos, naturales o artificiales, o elementos metálicos prefabricados acordes con el entorno natural en el que se localiza la actuación, que comporten un despiece compositivo de las mismas, quedando prohibidos los enfoscados o tratamientos similares de aplicación continua, bloques de hormigón, de fibrocemento, o similar, alicatados o cualquier otro material que pueda dar lugar a imitaciones, falseamientos o desintegración con el entorno natural y paisajístico. Tan sólo se permitirán revestimientos continuos en zonas limitadas integradas en elementos compositivos de fachada de mayor escala.

Para la carpintería exterior, como para los elementos de oscurecimiento, podrán utilizarse materiales resistentes, que garanticen la estanqueidad y acabados en colores sólidos, armoniosos con los paramentos de las fachadas.

8. Rótulos y publicidad. Los rótulos y espacios publicitarios, aun cuando pertenezcan a las actividades que se instalen en la actuación, deberán mantener una imagen y un lenguaje homogéneos a lo largo de aquélla. Para ello, en los accesos a las manzanas y parcelas desde los viales públicos se podrán ubicar elementos superficiales de hasta 4 m de alto, donde colocar las placas identificativas de las actividades. Los referidos elementos serán iguales para toda la actuación. En las fachadas de los edificios se podrán colocar también rótulos corporativos, siempre y cuando sus dimensiones y ubicación no rebasen el plano de fachada. Quedan prohibidos los postes y vallas publicitarias de cualquier otra característica al servicio de las actividades de la actuación.

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.

Carteles de obra. Se permite el anuncio de los promotores, la futura actividad, la empresa constructora ejecutora de las obras de urbanización y/o edificación, etc., durante la ejecución de la obra, siempre que se adecuen a la armonización ambiental y paisajística del momento. En cualquier caso, estos carteles se eliminarán a su terminación.

9. Instalaciones: Los elementos de climatización de aire se colocarán siempre en cubierta (y nunca en fachada). En cualquier caso, todos los edificios incluirán obligatoriamente la preinstalación necesaria. Si la colocación en cubierta no fuera posible se preverán espacios ocultos desde el exterior para albergarlos que incluirán el desagüe de las unidades exteriores. En todos los casos la solución adoptada deberá quedar reflejada en el proyecto básico para la obtención de licencia de obras. Se dispondrán los montantes de acometida de servicios por el interior del edificio.

Cuando no sea posible se dispondrán los elementos compositivos o sistemas constructivos de ocultación necesarios, acordes con el diseño formal de las fachadas. Los cuartos de baño (y en su caso las cocinas), dispondrán de ventilación forzada tipo shunt, o similar, prohibiéndose expresamente la disposición de este tipo de ventilación en la fachada.





Los elementos técnicos que deban disponerse en cubierta deberán quedar ocultos por ésta o formar parte, como un elemento más, de la composición formal del edificio.

10. Elementos de amortiguación solar: La instalación de toldos y marquesinas, previa presentación de una propuesta dibujada, deberán quedar integrados en la fachada de la edificación sobre la que se adosa.

11. Urbanización. Se propiciará la utilización de materiales eficientes y respetuosos con el medio ambiente, se buscará en los elementos vistos una gama cromática que no genere contrastes, al igual que en los elementos de seguridad en la obra durante la construcción, donde se cuidará el equilibrio cromático.

12. Homogeneidad en los cerramientos de las parcelas. Cuando sea estrictamente necesario por necesidades de la actividad, y con arreglo a lo regulado en el apartado 3º del artículo siguiente, se deberá unificar un mismo tipo de vallado en parcelas, con diseño sencillo.

13. Masía como hito. Todas las actuaciones de urbanización y de edificación que se realicen, deberán preservar la visibilidad de la masía como elemento identitario de la actuación que confiere carácter al lugar.

#### *Artículo 36. Regulación de los espacios libres en parcela*

1. La vegetación en el interior de las parcelas se situará en masas concentradas preferiblemente al suroeste de la edificación, con el objetivo de reducir la excesiva radiación solar en los meses estivales y mejorar la integración de la edificación en sus fachadas más expuestas. Para cada una de las zonas definidas se establece la forma, tipo y localización preferente dentro de la propia parcela.

2. Las zonas verdes privadas se procurarán diseñar como un conjunto ajardinado al servicio de la manzana, pudiendo realizarse construcciones auxiliares hasta un 25% de la superficie libre y conforme se detalla en el apartado 4º del presente artículo.

Se exigirá la inclusión del tratamiento de las zonas interiores y la ejecución de las zonas verdes privadas asignadas a cada parcela, ajardinando el mayor porcentaje posible de éstas y, en su caso, la definición de los elementos separadores.

Estas zonas ajardinadas deberán mantenerse en las debidas condiciones de limpieza y ornato, quedando prohibido su uso como depósito de materiales, vertedero o cualquier otro que pueda desmerecer la estética general de Alcoinnova.

3. Elementos separadores en las manzanas que disponen de espacios libres privados. Los vallados, cuando fueran necesarios, no deberán aparecer vinculados a viales principales, infraestructura verde estructural y fachadas. Su altura máxima será de 2 m.

Las separaciones que eventualmente puedan realizarse en el interior de los espacios libres de manzana derivadas de disposiciones parcelarias de menor dimensión, se realizarán con setos vegetales, verjas metálicas o elementos transparentes. En el caso de preverse desniveles entre parcelas contiguas, estos se salvarán preferentemente mediante estructuras abancaladas, gaviones, bermas o fosos, con taludes tendidos (máximo 1H:1V, con 2,5 m de alto), disposición alineada de arbustos o en forma de bosquetes en el caso de arbolado, o la colocación de pequeños muros de piedra en seco con una altura máxima de 1 m sobre la rasante del terreno. Los taludes se tratarán en consonancia con el resto de los espacios libres de las parcelas. Sólo se podrá superar el talud máximo anterior por efecto de los desniveles existentes en la topografía actual del terreno existente.

4. En los espacios libres no edificados de las parcelas se permiten viales de circulación interior, construcciones auxiliares (centros de transformación, casetas de guarda, marquesinas, cuartos de contadores, casetas de instalaciones, cuartos de residuos, hornacinas, piscinas, etc.) y conducciones de infraestructuras y



mantenimiento, ajardinamientos e instalaciones deportivas y de recreo a cielo abierto y cubiertas, con las siguientes condiciones:

a) Condiciones generales:

1. La disposición de los aparcamientos en el interior de la parcela será siempre compatible con la creación y disfrute de espacios comunes en el interior de las manzanas, y tan sólo podrá emerger en el espacio interior el mínimo espacio necesario por las condiciones de acceso de las rampas. En cualquier caso, las zonas destinadas a aparcamientos deberán quedar parcialmente ocultas respecto al exterior de las parcelas, mediante la plantación de setos y/o árboles, la creación de cerramientos naturales o la modulación del terreno.

2. Los espacios libres de las parcelas no ocupados por la edificación principal estarán destinados en, al menos, el 50% de su superficie a cubierta vegetal con arbolado y mobiliario urbano suficiente. El resto de la parcela se urbanizará con materiales y soluciones constructivas en concordancia con el entorno natural y paisajístico.

3. En caso de existir edificaciones secundarias, cuando vayan adosadas a la principal mantendrán una unidad arquitectónica integrada. En caso de construirse a linde de parcela se requerirá la autorización previa de la parcela colindante.

4. No podrán utilizarse materiales ni soluciones constructivas de baja calidad y disconformes con el entorno. Deberán ofrecer un nivel de acabado que no desmerezca de la estética del conjunto, por lo que deberán contemplar calidades similares a las de la edificación principal.

b) Condiciones particulares:

1. Pérgolas: Se considera como tal la construcción con paramentos no opacos destinada a delimitar y cubrir la superficie destinada a crear zonas de sombra para el esparcimiento y el descanso en los espacios libres del interior de la parcela.

La construcción se realizará mediante pilares o columnas y, en ningún caso, mediante muros de carga o paramentos cerrados. La cubrición podrá realizarse con elementos desmontables.

No se regulan distancias mínimas ni a alineación de calle ni a lindes de parcela.

2. Trasteros: Se considera como tal la construcción cerrada en todos sus lados, y sin partición interior, destinada a delimitar y cubrir la superficie empleada para almacenar utensilios y material de mantenimiento.

La dimensión máxima será de 30 m<sup>2</sup> útiles, la altura máxima de 2.3 m y la pendiente máxima de las cubiertas del 30%.

No se regulan distancias mínimas ni a alineación de calle ni a lindes de parcela.

3. Piscinas: Cumplirán que la lámina de agua esté separada, al menos, 2 m de los lindes de parcelas colindantes y/o alineación de calle.

La caseta de depuración de la piscina se retranqueará respecto de los lindes de la parcela 50 cm; en cualquier caso, la caseta de depuración se retranqueará, como mínimo, 2 m de la alineación de la calle.

4. Instalaciones deportivas: Las instalaciones deportivas no podrán tener elementos constructivos que mermen las condiciones lumínicas, sonoras y de circulación peatonal interna. Deberán estar debidamente protegidas y acondicionadas, tanto para el desarrollo de la actividad como para garantizar la compatibilidad y el buen uso de las zonas comunes.

5. Depósitos de GLP (Gases licuados del petróleo): Su instalación y distancias se regirán por lo dispuesto por la normativa sectorial correspondiente. Las construcciones destinadas a este fin se realizarán con materiales idóneos, no computarán a efectos de edificabilidad y su distancia a lindes será, al menos, de 2.3 m. Su altura tampoco superará los 2.3 m.



5. Una vez construida toda la manzana se procurará, en la medida de lo posible, la mancomunidad de todos los espacios libres privados con la finalidad de optimizar su uso colectivo bajo un régimen de gestión unitaria.

6. Riesgos de incendios forestales. Las parcelas localizadas junto a las masas forestales existentes, cumplirán las prescripciones del artículo 25bis del ROGTU. En particular:

a) Zona de discontinuidad: En las direcciones de los vientos más desfavorables (en este caso, vientos del oeste), debe haber una franja de 50 m de ancho separando la zona edificada de la forestal grafiada en los planos, permanentemente libre de vegetación baja y arbustiva y, en su caso, con el estrato arbóreo fuertemente aclarado y podado hasta 2/3 de la altura total de cada pie.

b) Camino perimetral: Las parcelas localizadas junto a las masas forestales existentes señaladas en los planos, deberán respetar el camino perimetral delimitado en estos, que deberá tener un ancho mínimo de 5 m. Asimismo, sus propietarios deberán garantizar su acceso público y libre a los servicios de prevención y extinción de incendios, en los términos y condiciones que estos determinen.

#### *Artículo 37. Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas*

1. Licencias. Están sujetos a licencia urbanística, en los términos de la LUV y el ROGTU y sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación urbanística y sectorial aplicable, todos los actos de uso, transformación y edificación del suelo, subsuelo y vuelo, y en particular los contemplados en el artículo 191.1 LUV.

No están sujetos a licencia urbanística los actos enunciados en el artículo 191.1 LUV, cuando hayan sido previamente autorizados como consecuencia de la aprobación de un proyecto de urbanización o de obra pública de iguales efectos según la legislación urbanística, ni las parcelaciones o la división de fincas incluidas en un proyecto de reparcelación.

El Ayuntamiento fijará los avales que garanticen la reparación de los desperfectos que se pudieran ocasionar en las vías públicas y que sean imputables a los propietarios de las parcelas.

2. Acceso a parcelas. El beneficiario de la parcela quedará obligado a reparar los desperfectos debidos a la construcción de accesos cuando estos corran por su cuenta.

3. Niveles de Edificación y rampas. En cada plano perpendicular al linde frontal, las rasantes deberán quedar comprendidas entre las rectas que, con pendientes +/-15%, tienen su origen en aquel lindero a nivel de acera.

Cuando por el desnivel del terreno sea necesario establecer rampas de acceso en el interior de parcela, éstas tendrán una pendiente máxima del 20%. Antes de su conexión a la vía pública, se dispondrá un tramo de acuerdo con longitud no inferior a 5 m contados a partir del linde frontal de la vía pública en dirección al interior de la parcela, con una pendiente inferior al 2%.

4. Construcciones en parcela. Se prohíbe emplear las vías públicas como depósito de materiales o en la elaboración de hormigones y morteros de las obras.

#### *Artículo 38. Condiciones higiénicas y medioambientales*

1. Emisiones Gaseosas. Las emisiones gaseosas de las industrias que se instalen se ajustarán a lo establecido por la Ley 34/2.007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera (BOE nº 275 de 16 de noviembre) y su desarrollo reglamentario.



2. Ruidos y vibraciones. Con objeto de regular las condiciones acústicas en cuanto a ruidos y vibraciones de las industrias, hay que acudir a la legislación estatal, autonómica y municipal vigente que les sea de aplicación.

En particular, en las zonas de ordenación urbanística donde los usos residenciales son compatibles, según las limitaciones establecidas en el Título V de las presentes normas, sólo podrán implantarse dichos usos cuando se garantice que los niveles de recepción externos no superan los límites especificados en la Ley 7/2.002, de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Protección contra la Contaminación Acústica, para zonas de uso residencial, que se encuentran en 55 dBA durante el periodo diurno y 45 dBA durante el periodo nocturno, o se adopten las medidas correctoras necesarias para su cumplimiento.

3. Aislamiento e impermeabilización: Todas las edificaciones dispondrán del aislamiento necesario en la separación con los edificios colindantes, así como de la adecuada impermeabilización en los procesos de almacenaje de sustancias.

4. Aguas residuales. Vertidos. Queda prohibido cualquier tipo de vertido e inyección al subsuelo. Queda prohibido el vertido de aguas residuales o de cualquier tipo de residuos sólidos líquidos o gaseosos que puedan dañar la red de alcantarillado o bien perjudicar el normal funcionamiento de las instalaciones de la depuradora. Los vertidos deberán cumplir con la ordenanza municipal de vertidos.

Los vertidos que excedan los parámetros de la citada ordenanza serán recogidos por un gestor autorizado.

Todas las empresas dispondrán de arquetas toma muestras, según las especificaciones de la Entidad Pública de Saneamiento de Aguas Residuales.

5. Residuos sólidos. Queda prohibido el acopio de residuos en zonas que sean susceptibles de arrastres por escorrentía superficial o de infiltración al subsuelo, incluso de forma accidental.

Se pueden distinguir, dentro de los residuos sólidos propios de la actividad industrial, aquellos que son asimilables a domésticos, que se regulan a continuación:

a) Se exige en el interior de parcela un recinto de acceso privado para el almacenaje de dichos residuos en contenedores adecuados.

b) Se prohíbe la ubicación de contenedores en viales públicos, salvo en el caso de que la empresa municipal se comprometa a su recogida y sólo en el margen de tiempo que se estipule necesario para ello.

6. Certificaciones y garantías: Las empresas a instalarse en el parque empresarial deberán poseer los siguientes certificados:

a) Calidad medioambiental ISO-14.000.

b) Construcción sostenible BREEAM.

c) Garantía financiera para hacer frente a una potencial responsabilidad ambiental.

d) Adhesión con carácter permanente y continuado al sistema comunitario de gestión y auditoría medioambientales.

7. Suministro de agua: Todas las empresas deberán tener un caudalímetro a la entrada de su suministro de agua.

8. Aplicación general de normas higiénicas y de seguridad. Tanto en lo que afecta a ruidos y vibraciones, olores, humos y emanaciones, contaminación del ambiente atmosférico, vertidos, radiaciones, y distintos factores de peligrosidad, las industrias deberán tener índice bajo o medio, según califica el Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (D.O.G.V. 20-4-1990).

Además de lo preceptuado, los usuarios de las industrias deberán atenerse a las normas y prescripciones establecidas en:

a) Prevención de Riesgos Laborales.

b) Seguridad e Higiene en el trabajo.



9. Residuos peligrosos: La gestión de residuos peligrosos generados por las actividades empresariales se abordará, por parte de cada una de ellas, conforme a las condiciones reguladas por la legislación vigente a través de gestores autorizados.

## CAPÍTULO II. ORDENANZAS ZONA TERCIARIA TBA

### *Artículo 39. Ámbito*

1. La zona de uso terciario TBA, que está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en los planos de ordenación.
2. Se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, bloque adosado, priorizando cubiertas unitarias recuperando la imagen de los bancales.

### *Artículo 40. Condiciones de la parcela*

Para ser edificables las parcelas cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Superficie mínima. La superficie mínima de parcela para ser edificable será de 1.000 m<sup>2</sup>.
- b) Fachada mínima. Todos y cada uno de sus lindes frontales serán, como mínimo, de 20 m.
- c) Forma de la parcela. Será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 20 x 30 metros cuyo lado menor coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 75 grados sexagesimales con la alineación exterior.  
En particular, y sólo para el caso de parcelas destinadas a usos residenciales, según las limitaciones establecidas en el Título V de las presentes normas, cumplirán las siguientes condiciones:
  - a) Superficie mínima: La superficie mínima de parcela para ser edificable será de 500 m<sup>2</sup>.
  - b) Fachada mínima: Todos y cada uno de sus lindes frontales serán, como mínimo, de 10 m.
  - c) Forma de la parcela: Será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 10 x 30 metros, cuyo lado menor coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 75 grados sexagesimales con la alineación exterior.

### *Artículo 41. Parámetros de emplazamiento*

1. Distancia mínima al linde frontal. La edificación deberá retirarse un mínimo de 5 m en el 75 por ciento de la alineación exterior. En el restante 25 por ciento únicamente podrán preverse los elementos y construcciones auxiliares previstos en el artículo 36.4 de las presentes normas, en ningún caso edificación principal ni su tipología.
2. Distancia mínima al linde trasero. La edificación deberá retirarse un mínimo de 5 m respecto al linde trasero.
3. Distancia mínima al resto de lindes. Se admite la edificación adosada a lindes de parcela, salvo que se abran huecos en la medianería, en cuyo caso dicho hueco deberá de retranquearse, al menos, 3 m, medidos en la perpendicular de ésta.
4. Zona de discontinuidad. Además de las distancias anteriores, la edificación deberá respetar la zona de discontinuidad grafiada en los planos de ordenación, según lo establecido en el artículo 36.6 de las presentes normas.

### *Artículo 42. Condiciones de volumen y forma de los edificios*

1. El número máximo de plantas se establece en tres.
2. La edificabilidad máxima será de 1,200000 m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> suelo sobre la parcela neta.
3. La ocupación máxima de parcela por la edificación será del 40%.



4. Construcciones escalonadas cuando se produzcan desniveles de más de 3 m.
5. La altura máxima de la edificación será de 12 m, considerándose como tal la medida sobre la cota natural del terreno existente, correspondiente con el centro de gravedad de la proyección en planta de la propia edificación.  
La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse a menos de 4 m sobre la cota de referencia. La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 m. En lo referente a la altura libre entre plantas se establece un mínimo de 3 m, que podrá reducirse a 2,50 m en descuelgues puntuales de vigas o elementos de las instalaciones y en dependencias auxiliares de servicio como oficinas y despachos, cocinas, aseos, vestuarios, pasillos y similares.
6. Se permite la construcción de plantas sótano y semisótanos en todo el ámbito.
7. Todas las edificaciones de una sola planta tendrán un acceso interior a la azotea.
8. Se permite cualquier tipo de cuerpos volados, marquesinas, pérgolas y similares, con un vuelo máximo de 1 m. Todos los voladizos se separarán de las medianeras una distancia igual al vuelo, con un mínimo de 60 cm.  
La ocupación máxima de cuerpos volados será del 60% del ancho de cada fachada. La altura libre mínima de los vuelos en planta baja será de 3 m cuando recaigan a espacios libres, ya sean públicos o privados, distintos de las calles. Cuando recaigan a calles, la altura libre mínima sobre la rasante de la acera será de 3,50 m.

#### *Artículo 43. Condiciones particulares*

1. Cubiertas vegetales. Como mínimo, la tercera parte de las superficies de las cubiertas de los edificios principales se dotarán de una cubierta verde.
2. Vegetación: En forma de bosquete de arbolado y matorral en los lindes norte y este, así como en los taludes que se generen. Vegetación asociada a los cultivos, en alineación o trama regular en el resto de la parcela. Vegetación tapizante, herbácea o arbustiva en cubiertas.
3. Aseos: Tendrán aseos independientes para los dos sexos, con un inodoro, un lavabo y una ducha para cada veinte trabajadores o por cada 1.000 m<sup>2</sup> de sala de ventas.
4. Dotación de aparcamientos. Se reservará para aparcamiento en el interior de la parcela, al menos, el 10% de su superficie. Asimismo, se reservará, como mínimo:
  - a) Para usos comerciales o recreativos, una plaza de aparcamiento por cada 25 m<sup>2</sup> construidos.
  - b) Para usos hosteleros y similares, una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> construidos.
  - c) Para otros usos terciarios distintos a los anteriormente regulados, una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.
  - d) En complejos terciarios que ocupen manzanas completas, en los que no sea posible determinar de modo exacto las diferentes proporciones de usos por tratarse de locales polivalentes, una plaza de aparcamiento por cada 40 m<sup>2</sup> construidos.El cómputo de plazas de aparcamiento privado se realizará de manera global y no individualizada por parcela, es decir, que se podrá compensar las plazas de aparcamiento privado entre las parcelas siempre y cuando el cómputo por manzana se ajuste a lo establecido en la legislación aplicable. No obstante lo anterior, en cada una de las parcelas sobre las que se solicite licencia se deberá cumplir la reserva de plazas de aparcamiento, calculadas de forma conjunta con las parcelas que previamente ya hayan obtenido licencia.
5. Aparcamientos públicos en parcela: Además de las dotaciones de aparcamiento en interior de parcela previstas en el apartado anterior, se deberá también prever una plaza de aparcamiento público por cada 100 m<sup>2</sup> construidos, entendiendo como tales



aparcamientos, según lo previsto por el artículo 209.7 ROGTU, los que sean accesibles para cualquier usuario, sin otro requisito que las limitaciones de gálibo y durante, al menos, el horario de funcionamiento de la instalación a que da servicio, sea o no gratuito.

Dado el entorno natural en el que se localiza el proyecto y la previsible suficiencia de plazas de aparcamiento a partir de las reservas contempladas en el interior de parcelas y en la red de dotaciones públicas (654 plazas), en aplicación del apartado 6.h) del Informe de Compatibilidad se modula esta reserva de aparcamientos públicos en parcelas privadas hasta un máximo de 750, por lo que teniendo en cuenta las 654 ya previstas en la red viaria, la reserva máxima de aparcamientos públicos en parcela se establece en 96. Todo ello sin perjuicio de que la referida modulación pueda establecerse con un reparto distinto entre las plazas de aparcamiento previstas en vial y las necesarias en parcela privada, para así adecuarse al artículo 26 de las presentes normas y con el fin de posibilitar una distribución diferente de las plazas de aparcamiento en vial, según lo que determine al respecto el órgano competente en materia de ordenación del territorio y paisaje durante la elaboración y aprobación del correspondiente Proyecto de urbanización.

### CAPÍTULO III ORDENANZAS ZONA INDUSTRIAL BAJA DENSIDAD IBE

#### *Artículo 44. Ámbito*

1. La zona de uso industrial de baja densidad IBE, que está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en los planos de ordenación.
2. Se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, bloque exento, priorizando cubiertas unitarias recuperando la imagen de los banales cuando concurren tres o más volúmenes edificados en parcelas comprendidas entre corredores estructurales de la Infraestructura Verde.

#### *Artículo 45. Condiciones de la parcela mínima edificable*

Para ser edificables las parcelas cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Superficie mínima. La superficie mínima de parcela para ser edificable será de 2.000 m<sup>2</sup>.
- b) Fachada mínima. Todos y cada uno de sus lindes frontales serán, como mínimo, de 20 m.
- c) Forma de la parcela. Será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 20 x 30 metros, cuyo lado menor coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 75 grados sexagesimales con la alineación exterior.

#### *Artículo 46. Parámetros de emplazamiento*

1. Distancia mínima al linde frontal. La edificación deberá retirarse un mínimo de 5 m en el 75 por ciento de la alineación exterior. En el restante 25 por ciento únicamente podrán preverse los elementos y construcciones auxiliares previstos en el artículo 36.4 de las presentes normas, en ningún caso edificación principal ni su tipología.
2. Distancia mínima al resto de lindes. La edificación deberá retirarse un mínimo de 3 m respecto al resto de lindes.
3. En caso de parcelación interior de la manzana, no se aplicará distancia a lindes entre volúmenes edificados dentro de las parcelas, debiendo emplearse necesariamente en estos casos una solución de cubierta unitaria.
4. Zona de discontinuidad. Además de las distancias anteriores, la edificación deberá respetar la zona de discontinuidad grafiada en los planos de ordenación, según lo establecido en el artículo 36.6 de las presentes normas.



*Artículo 47. Condiciones de volumen y forma de los edificios*

1. El número máximo de plantas se establece en dos sobre rasante.
2. La edificabilidad máxima será de 0,650000 m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> suelo sobre la parcela neta.
3. La ocupación máxima de parcela por la edificación será del 50%.
4. Construcciones escalonadas cuando se produzcan desniveles de más de 3 m, en el caso de la manzana IBE-2 y la parte septentrional de la manzana IBE-3 (denominada zona IBE-3N) respecto de la Infraestructura Verde estructural, y de más de 4 m, en el caso de la parte meridional de la manzana IBE-3 (denominada zona IBE-3S) respecto de la referida Infraestructura Verde estructural.
5. La altura máxima de la edificación será:
  - a) En el caso de la manzana IBE-2 y del margen septentrional de la manzana IBE-3 respecto a la Infraestructura Verde estructural, de 10 m, considerándose como tal la medida sobre la cota natural del terreno existente, correspondiente con el centro de gravedad de la proyección en planta de la propia edificación.
  - b) En el caso del margen meridional de la manzana IBE-3 respecto a la Infraestructura Verde estructural, de 12 m, considerándose como tal la medida sobre la cota natural del terreno existente, correspondiente con el centro de gravedad de la proyección en planta de la propia edificación.
- La altura mínima de la planta baja será de 4 m.
6. Se permite la construcción de plantas sótano y semisótanos en todo el ámbito.
7. Se permite la construcción de entreplantas con las determinaciones que se establecen en las ordenanzas generales del Plan General.
8. No se permiten cuerpos salientes sobre la alineación exterior.

*Artículo 48. Condiciones particulares*

1. Cubiertas vegetales: Como mínimo, una parte de las superficies de las cubiertas de los edificios principales y anexos se dotarán de una cubierta verde:
  - a) En el caso de la manzana IBE-2, este mínimo se establece en la tercera parte de las superficies de las cubiertas de los edificios principales, debiendo aumentarse, al menos, hasta la mitad en las edificaciones de mayor exposición visual y mayor superficie edificada, según se determine en el estudio de incidencia visual que deberá acompañar al proyecto de edificación.
  - b) En el margen septentrional de la manzana IBE-3 respecto a la Infraestructura Verde estructural, este mínimo se establece en la mitad de las superficies de las cubiertas de los edificios principales.
  - c) En el margen meridional de la manzana IBE-3 respecto a la Infraestructura Verde estructural, este mínimo se establece en la tercera parte de las superficies de las cubiertas de los edificios principales.
2. Vegetación:
  - a) En el caso de la manzana IBE-2, vegetación en forma de bosque de arbolado y matorral en los lindes norte y oeste, así como en la esquina suroeste en los taludes que se generen. Vegetación asociada a los cultivos, en alineación o trama regular en el resto de la parcela. Vegetación tapizante, herbácea o arbustiva en cubiertas.
  - b) En el caso del margen septentrional de la manzana IBE-3, vegetación en forma de bosque de arbolado y matorral en el linde oeste, así como en los taludes que se generen. Vegetación asociada a los cultivos, en alineación o trama regular en el resto de la parcela. Vegetación tapizante, herbácea o arbustiva en cubiertas.
  - c) En el caso del margen meridional de la manzana IBE-3, vegetación en forma de bosque de arbolado y matorral en los lindes oeste y sur, así como en los taludes que





se generen. Vegetación asociada a los cultivos, en alineación o trama regular en el resto de la parcela. Vegetación tapizante, herbácea o arbustiva en cubiertas.

3. Aseos: Tendrán aseos independientes para los dos sexos, con un inodoro, un lavabo y una ducha para cada veinte trabajadores o fracción superior a diez y por cada 1.000 m<sup>2</sup> o fracción superior a 500 m<sup>2</sup>.

4. Dotación de aparcamientos: La reserva mínima de plazas de aparcamiento privado será de 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup>t industrial.

5. Aparcamientos públicos en parcela: Además de las dotaciones de aparcamiento para vehículos turismos en interior de parcela previstas en el apartado anterior, se deberá también prever una plaza de aparcamiento público para vehículos pesados por cada 1.500 m<sup>2</sup> realmente construidos.

Inicialmente, considerando la edificabilidad máxima industrial, cada manzana con este uso deberá reservar aparcamientos públicos para vehículos pesados según la siguiente tabla:

IBE-2	32
IBE-3	22
IBA-4	27
<b>TOTAL INDUSTRIAL</b>	<b>81</b>

Estas plazas deberán concretarse en función de la edificabilidad industrial realmente ejecutada por las diferentes parcelas industriales.

#### CAPÍTULO IV. ORDENANZAS ZONA INDUSTRIAL MEDIA DENSIDAD IBA

##### *Artículo 49. Ámbito*

1. La zona de uso industrial de media densidad IBA, que está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en los planos de ordenación.

2. Se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, bloque adosado, priorizando cubiertas unitarias recuperando la imagen de los banales.

##### *Artículo 50. Condiciones de la parcela mínima edificable*

Para ser edificables las parcelas cumplirán las siguientes condiciones:

a) Superficie mínima: La superficie mínima de parcela para ser edificable será de 500 m<sup>2</sup>.

b) Fachada mínima: Todos y cada uno de sus lindes frontales serán, como mínimo, de 10 m.

c) Forma de la parcela: Será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 10 x 30 metros, cuyo lado menor coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 75 grados sexagesimales con la alineación exterior.

##### *Artículo 51. Parámetros de emplazamiento*

1. Distancia mínima al linde frontal. La edificación deberá retirarse un mínimo de 3 m en el 75 por ciento de la alineación exterior. En el restante 25 por ciento únicamente podrán preverse los elementos y construcciones auxiliares previstos en el artículo 36.4 de las presentes normas, en ningún caso edificación principal ni su tipología.

2. Distancia mínima al linde trasero. La edificación deberá retirarse un mínimo de 3 m respecto al linde trasero.



3. Distancia mínima al resto de lindes. Se admite la edificación adosada a lindes de parcela, salvo que se abran huecos en la medianería, en cuyo caso dicho hueco deberá de retranquearse, al menos, 3 m, medidos en la perpendicular de ésta.

*Artículo 52. Condiciones de volumen y forma de los edificios*

1. El número máximo de plantas se establece en tres sobre rasante.
2. La edificabilidad máxima será de 1,500000 m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> suelo sobre la parcela neta.
3. La ocupación máxima de parcela por la edificación será del 75%.
4. Construcciones escalonadas cuando se produzcan desniveles de más de 3 m.
5. La altura máxima de la edificación será de 15 m, considerándose como tal la medida sobre la cota natural del terreno existente, correspondiente con el centro de gravedad de la proyección en planta de la propia edificación.  
La altura mínima de la planta baja será de 4 m.
6. Se permite la construcción de plantas sótano y semisótanos en todo el ámbito.
7. Se permite la construcción de entreplantas con las determinaciones que se establecen en las ordenanzas generales del Plan General.
8. No se permiten cuerpos salientes sobre la alineación exterior.

*Artículo 53. Condiciones particulares*

1. Cubiertas vegetales. Como mínimo, la tercera parte de las superficies de las cubiertas de los edificios principales se dotarán de una cubierta verde, debiendo aumentarse, al menos, hasta dos terceras partes en las edificaciones de mayor exposición visual o que garanticen la continuidad de la infraestructura verde definida, según se determine en el estudio de incidencia visual que deberá acompañar al proyecto de edificación.
2. Vegetación. En forma de bosque de arbolado y matorral en el linde sur, así como en los taludes que se generen. Vegetación asociada a los cultivos, en alineación o trama regular en el resto de la parcela. Vegetación tapizante, herbácea o arbustiva en cubiertas.
3. Aseos. Tendrán aseos independientes para los dos sexos, con un inodoro, un lavabo y una ducha para cada veinte trabajadores o fracción superior a diez y por cada 1.000 m<sup>2</sup> o fracción superior a 500 m<sup>2</sup>.
4. Dotación de aparcamientos. La reserva mínima de plazas de aparcamiento privado será de 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup>t industrial
5. Aparcamientos públicos en parcela: Además de las dotaciones de aparcamiento para vehículos turismo en interior de parcela previstas en el apartado anterior, se deberá también prever una plaza de aparcamiento público para vehículos pesados por cada 1.500 m<sup>2</sup> realmente construidos.  
Inicialmente, considerando la edificabilidad máxima industrial, cada manzana con este uso deberá reservar aparcamientos públicos para vehículos pesados según la siguiente tabla:

IBE-2	32
IBE-3	22
IBA-4	27
<b>TOTAL INDUSTRIAL</b>	<b>81</b>

Estas plazas deberán concretarse en función de la edificabilidad industrial realmente ejecutada por las diferentes parcelas industriales.

**TÍTULO V: USOS ESPECÍFICOS Y TIPOLOGÍA**



## CAPÍTULO I. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO

### *Artículo 54. Clasificación y calificación del suelo*

1. El suelo objeto de ordenación en las presentes Normas se clasifica como urbanizable, en el caso del ámbito de "Alcoinnova, proyecto industrial y tecnológico", y como no urbanizable en el caso del parque natural de la red primaria adscrita.

2. Las zonas de ordenación urbanística, como ámbitos homogéneos sobre los que se regulan las condiciones físicas en que debe producirse la evolución del territorio, que se contemplan en el suelo urbanizable son:

a) Terciario (TBA).

b) Industrial de baja densidad (IBE).

c) Industrial de media densidad (IBA).

3. En el ámbito de ordenación se establecen, de acuerdo con la legislación urbanística, las siguientes calificaciones del suelo:

a) Red primaria viaria (P-RV).

b) Red viaria, áreas peatonales y aparcamientos (RV/PV/AV).

c) Parques naturales (NL), espacios libres y jardines (JL) y Áreas de juego (AL).

d) Equipamiento Infraestructuras - Servicios Urbanos (ID).

e) Equipamiento Dotacional Múltiple (DM).

f) Infraestructura verde (clústers de arbolado, elementos perdurables en el tiempo, nueva infraestructura verde).

## CAPÍTULO II. RÉGIMEN DE USOS Y TIPOLOGÍA

### *Artículo 55. Régimen general de usos y actividades*

1. Por su naturaleza y especiales características territoriales y funcionales, Alcoinnova está asimilada a la figura de Parque Comarcal de Innovación definida en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, la cual contempla la implantación de este tipo de espacios industriales multifuncionales en los siguientes documentos: "Objetivo 24: prever suelo para la actividad económica en cantidad suficiente y adecuada", así como en las Directrices normativas 109, 111 y 113.

2. De la aplicación de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, tanto de sus objetivos como sus directrices, se puede afirmar que, con carácter general, los usos y actividades en estos Parques Comarcales de Innovación deberán orientarse hacia la implantación de empresas con contenido tecnológico e innovador, entre las que tendrán una representación adecuada las relacionadas con la estructura industrial de la zona (potenciación de los clústers) y del aprovechamientos de sus materias primas y recursos endógenos, siendo los usos y actividades admisibles las siguientes:

a) Usos y actividades industriales de componente tecnológica, que deberán aportar certificación de actividad I+D expedida por cualquier organismo público competente (tanto en términos de inversión en I+D o de personal de alta cualificación).

b) Usos y actividades industriales de bajo impacto sobre la salud de las personas y el medio ambiente.

c) Parques científicos, industrias nido, incubadoras de empresas, etc., caracterizadas por su conexión con instituciones públicas o privadas promotoras de actividades I+D+i (deberán aportar justificación de proyectos I+D y de cualificación del personal investigador).

d) Actividades logísticas con incorporación de valor añadido a los productos, así como parques de proveedores para empresas.



- e) Oficinas y actividades de formación, asesoramiento y docencia relacionadas con la industria.
  - f) Viviendas, en un porcentaje poco significativo respecto al total de la edificabilidad del conjunto de la actuación, siempre por debajo del 25% de este total.
  - g) Usos dotacionales públicos y privados (deportivo, educativo-cultural, asistencial y administrativo-institucional)
  - h) Terciarios incluyendo comerciales, hoteleros, oficinas, restauración y otros asimilados.
  - i) Relocalización de usos y actividades de alto valor añadido inadecuadamente localizados y que pueden generar áreas de oportunidad en los espacios vacantes, generalmente urbanos, una vez efectuado su traslado.
  - j) Implantación de una gran actuación de componente tecnológica e innovadora que no responda a los sectores tradicionalmente implantados en la zona. Es decir, estaría dirigido a captar una inversión externa con requerimientos específicos de suelo, entorno, comunicaciones, entre otros.
3. En cualquier caso, la instalación de cualquier actividad requerirá previo informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar. En principio y como norma básica, se excluirán todas aquellas actividades cuyo proceso productivo no cumpla con las condiciones higiénicas y medioambientales en emisiones, aguas residuales, ruidos y vibraciones y otros residuos, así como con la Normativa de Seguridad y Salud. Se descartan todas aquellas actividades con Índice alto, correspondiente a los grados 4 y 5, en el Nomenclátor de actividades. Queda prohibida la implantación de cualesquier actividad que utilice o genere sustancias peligrosas (según lo preceptuado en los Anexos 1 y 2 del Real Decreto 60/2.011, de 21 de enero, sobre las normas de calidad ambiental en el ámbito de la política de aguas). Asimismo, queda prohibida la instalación de estaciones de carburantes.
4. El régimen de usos pormenorizados desarrollado en el artículo siguiente se adaptará y encuadrará, en cualquier caso, a los usos y actividades de los Parques Comarcales de Innovación, según lo detallado en el apartado 2º del presente artículo.

#### *Artículo 56. Régimen general de usos pormenorizados*

El régimen de usos pormenorizados (globales o preferentes, compatibles y prohibidos o incompatibles) para cada una de las calificaciones urbanísticas, es el siguiente:

##### 1. Uso Terciario TBA

a) Remisión al PGOU de Alcoi: Artículos 321 a 348 del PGOU de Alcoi.

b) Ámbito. La zona está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con el título TBA en los planos justificativos de la ordenación del Plan de Actuación Territorial Estratégica.

c) Sistema de ordenación. El sistema de ordenación empleado es el de edificación aislada, con tipología de bloque adosado.

d) Uso global o preferente. Terciario. En esta zona de calificación se admiten los siguientes usos:

- Uso comercial (Tco).

Comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante ventas al por mayor o al por menor, venta de comidas y bebidas para consumo en el local y prestación de servicios a particulares.

\* Tco.2: Uso comercial de compatibilidad limitada en zonas residenciales.

Comprende aquellas actividades comerciales independientes, o agrupadas con accesos y elementos comunes, de superficie de venta mayor de 1.500 m<sup>2</sup> e inferior a 3.000 m<sup>2</sup> calificadas con grados 1, 2 ó 3, correspondientes a los grupos 611.8, 612.1, 612.2, 612.9, 613, 614.3, 614.4, 616.1, 616.9, 619 (excepto el grupo 619.3), 641 al 648



(excepto 646), 651 y 653 del Nomenclátor. Estas actividades en función de su tamaño, condiciones de accesibilidad y servicio, pueden situarse en edificio exclusivo de uso comercial o bien en edificio de uso mixto. Deberán tener su acceso principal desde calle de ancho  $\geq 16$  m.

- Uso hotelero (Tho).

Comprende las actividades que, destinadas a satisfacer alojamiento temporal, se realizan en establecimientos, sujetos a la legislación específica, tales como:

\* Tho.1: hoteles, hostales, pensiones y hostels.

Hoteles y moteles, pensiones y hostales con restaurante, hostels, calificados con grados 1 y 2 correspondientes al grupo 661 del Nomenclátor.

\* Tho.2: campamentos de turismo de uso colectivo, campamentos privados, campamentos juveniles, centros y colonias de vacaciones escolares y similares (grupo 669 del Nomenclátor).

e) Usos compatibles. Los siguientes:

- Uso comercial (Tco).

\* Tco.1: Uso Comercial compatible con la vivienda.

Comprende aquellas actividades comerciales independientes correspondientes a los grupos 611.8, 612.1, 612.2, 612.9, 613, 614.3, 614.4, 616.1, 616.9, 619 (excepto 619.3), 641 al 648 (excepto 646), 651 y 653 del Nomenclátor, las cuales se admiten en grados 1 y 2 en cualquier calificación.

Se distinguen las siguientes categorías:

- Tco.1a. Locales comerciales independientes con superficie de venta no superior a 200 m<sup>2</sup>.

- Tco.1b. Locales comerciales independientes con superficie de venta mayor de 200 m<sup>2</sup> y no superior a 800 m<sup>2</sup>. Deberán tener su acceso principal desde calle de ancho no inferior a 10 m.

- Tco.1c. Locales comerciales independientes con superficie de venta mayor de 800 m<sup>2</sup> y no superior a 1.500 m<sup>2</sup>. Deberán tener su acceso principal desde calle de ancho  $\geq 15$  m o, al menos, dos accesos diferenciados desde calles distintas de ancho  $\geq 10$  m cada una de ellas.

- Uso Recreativo (Tre).

Actividades vinculadas con el ocio, la vida de relación, el tiempo libre y el esparcimiento en general, que se realizan en edificios, locales e instalaciones tales como: salas de cine, teatros, salas de conciertos, salas de reunión, discotecas, restaurantes, bares, bares con instalación musical o "pubs", salas de fiestas, salas de juegos, instalaciones para la exhibición lucrativa de actividades deportivas, parques de atracciones, etc., correspondiente a los grupos 963 al 969 (excepto 969.1 y 969.2) y 652 del Nomenclátor.

En edificios, locales e instalaciones cubiertas o al aire libre, y en función del aforo, cabe distinguir las siguientes categorías:

\* Tre.1: Si el aforo no excede de 100 personas y con grado de calificación 1 ó 2.

\* Tre.2: Si el aforo excede de 100 personas y no es superior a 300, con grado de calificación 1 ó 2.

\* Tre.3: Si el aforo excede de 300 personas y no es superior a 1.000 con grado de calificación 1 ó 2.

\* Tre.4: Si el aforo excede de 1.000 personas con grado de calificación 1, 2 ó 3.

En cualquier categoría se estará a lo expuesto en la normativa referente al uso.

- Uso de oficinas (Tof).

Locales destinados a la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de



información (como puedan ser los grupos K, L y M del CNAE-2.009), bien a las empresas o a los particulares, sean estos de carácter público o privado.

- Uso de Aparcamiento (Par).

Comprende las actividades directamente vinculadas a la guarda y depósito de vehículos. Se autorizan los siguientes usos.

\* Par.1. Aparcamiento para uso privado de vehículos, en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- Par.1a. Planta baja, semisótano o sótanos bajo edificación en altura.

- Par.1b. Edificaciones autorizadas bajo los espacios libres privados y, en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo los espacios libres públicos.

- Par.1c. Al aire libre sobre superficie libre de parcela.

- Par.1d. En edificio de uso exclusivo.

\* Par.2: Aparcamiento para uso público de vehículos, en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- Par.2a. Planta baja, semisótano o sótanos bajo edificación en altura.

- Par.2b. Edificaciones autorizadas bajo los espacios libres privados y, en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo los espacios libres públicos.

- Par.2c. Al aire libre sobre superficie libre de parcela.

- Par.2d. En edificio de uso exclusivo.

- Dotacionales.

Se admiten en edificio de uso exclusivo y en planta baja y plantas superiores de edificios compartidos, en este último caso, con la limitación de contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos. Se admiten exclusivamente:

\* Uso de espacios libres (Ucl): Comprende las actividades de esparcimiento y reposo al aire libre, de la población, desarrolladas en terrenos dotados del arbolado, jardinería y mobiliario urbano necesarios, de modo que se garanticen estas actividades, así como la mejora de las condiciones medioambientales.

\* Uso de equipamiento comunitario:

- Uce. Uso escolar.

Comprende las actividades destinadas a la formación intelectual de las personas, en sus diferentes niveles (centros universitarios, bachiller, formación profesional, educación primaria, educación infantil y guarderías, educación especial, educación para adultos, academias, etc.)

- Ucd. Uso deportivo.

Comprende las actividades destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte.

- Ucc. Uso cultural.

Comprende las actividades destinadas a la génesis, transmisión y conservación de los conocimientos, a desarrollar en instalaciones tales como: bibliotecas, museos, salas de exposición, archivos, teatros y auditorios, centros de investigación, etc. Comprende asimismo, las actividades de relación social, tales como las desarrolladas por las asociaciones cívicas y similares.

- Ucsa. Uso sanitario.

Comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos, excluidos los que se presten en despachos profesionales.

- Ucas. Uso asistencial.

Comprende las actividades destinadas a la prestación de asistencia no específicamente sanitaria, tales como las que se realizan en: residencias para ancianos, centros geriátricos, centros de recogida de menores, centros de asistencia a marginados sociales, etc., y centros de asistencia social en general.



- Ucad. Uso administrativo.

Comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las Administraciones públicas, así como de los de sus organismos autónomos. Se excluyen las actividades desarrolladas, en los recintos que les son propios, por los cuerpos y fuerzas de seguridad de ámbito supramunicipal, y las realizadas en las instalaciones sanitario-asistenciales vinculadas a la Seguridad Social.

- Ucr. Uso religioso.

Comprende las actividades destinadas a la celebración de los diferentes cultos.

\* Uso de infraestructuras (Din). Comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios, tales como:

- Din1. Captación y depuración de agua para uso doméstico, industrial y comercial.

- Din3. Saneamiento y estaciones depuradoras de aguas residuales.

- Din6. Estaciones de servicio de suministro de carburantes.

- Residencial.

Aquél que se desarrolla en los edificios destinados al alojamiento permanente de las personas. Se permiten los siguientes usos residenciales:

\* Uso residencial unifamiliar (Run). En cada unidad parcelaria se edifica una sola vivienda en edificio aislado o agrupado horizontalmente, con acceso independiente y exclusivo.

\* Uso residencial plurifamiliar (Rp). En cada unidad parcelaria se edifican dos o más viviendas, pudiendo disponer de accesos y otros elementos comunes.

\* Uso residencial comunitario (Rcm). Edificios destinados al alojamiento permanente de colectivos que no constituyan unidades familiares: residencias de estudiantes, de ancianos, comunidades cívicas, comunidades religiosas.

Este uso no podrá suponer más del 50% de la edificabilidad total de esta zona, de manera que se mantenga el carácter mayoritario del uso terciario.

f) Usos prohibidos o incompatibles: Los no recogidos en los apartados anteriores y, expresamente, los siguientes:

- Uso comercial (Tco).

\* Tco.3. Uso comercial limitado a zonas de uso dominante terciario.

Comprende aquellas actividades comerciales que, operando bajo una misma firma comercial o agrupadas con accesos y elementos comunes, bajo la tipología de gran centro comercial o hipermercado, alcanzan una superficie total de venta superior a 3.000 m<sup>2</sup>, calificados con grados 1, 2 ó 3, correspondientes al grupo 648 del Nomenclátor. Deberán tener su acceso principal desde calle de ancho  $\geq$  16 m.

- Industriales compatibles (Ind.A) e incompatibles (Ind.B).

- Uso de aparcamiento (Par)

\* Par.3. Aparcamiento expresamente vinculado a vehículos destinados al transporte colectivo de viajeros y/o al transporte de mercancías, excepto los que se requieran para furgonetas de menos de 3,5 t que quedan asimiladas a la categoría Par.2. No incluye esta categoría los aparcamientos o estaciones de autobuses de transporte colectivo de viajeros ubicados en vía pública o espacios libres.

- Talleres de reparación (Rep).

Locales destinados a la conservación, pintura y reparación del automóvil, incluso lavado y engrase, correspondiente a los grupos 672 a 674 del Nomenclátor.

- Estaciones de suministro de carburantes (Est).

Instalaciones destinadas al suministro de carburantes y lubricantes, correspondiente al grupo 646 del Nomenclátor.

- Dotacionales.

\* Uso de equipamiento comunitario:

- Ucsr. Uso de servicio urbano.



Comprende las actividades destinadas a la prestación de servicios urbanos no específicamente infraestructurales, tales como los servicios de salvaguarda de personas y bienes: bomberos, socorrismo, policía municipal, protección civil, servicios de limpieza de la vía pública, etc.

- Ucce. Uso de cementerio.

Comprende las actividades destinadas al enterramiento o incineración de restos humanos.

\* Uso de infraestructuras (Dini). Comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios, tales como:

- Din2. Tendidos de alta tensión y subestaciones de alta a media tensión.

- Din4. Tratamiento y eliminación de residuos sólidos.

- Din5. Servicios centrales de telecomunicaciones.

- Din7. Actividades vinculadas a los cauces de corrientes naturales que constituyan áreas de dominio público hidráulico.

- Din8. Gaseoducto y suministro domiciliario de gas.

2. Uso Industrial Baja Densidad IBE

a) Remisión al PGOU de Alcoi: artículos 290 a 320 del PGOU de Alcoi.

b) Ámbito. La zona está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con el título IBE en los planos justificativos de la ordenación del Plan de Actuación Territorial Estratégica.

c) Sistema de ordenación. El sistema de ordenación empleado es el de edificación aislada, con tipología de bloque exento.


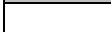
d) Uso global o preferente. Industrial y Almacenes. En esta zona de calificación se admiten los siguientes usos:

- Industriales compatibles (Ind.A):

Comprende las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación y reparación de productos. Corresponde a actividades industriales que deben desarrollarse en edificio independiente del uso residencial, aisladas o junto a otros usos industriales o terciarios en edificios de usos mixtos.

Incluye exclusivamente los grupos 246, 251.6, 255.1 a 255.3, 255.9, 319, 324.1, 326 a 342, 345 a 355, 391 a 411, 412.1, 414.3, 414.4, 415, 418 a 421, 423, 425 a 428, 431 a 439, 451 a 455, 468, 473, 475, 482 a 495, 671 y 679 del Nomenclátor, y se admitirá hasta grado 3 en calificación molesta, hasta 3 en calificación nociva e insalubre y hasta 3 en peligrosa, siempre que para estas actividades el grado permitido por el Nomenclátor sea igual o inferior a 3. Si el Nomenclátor limita dichas actividades a un grado inferior a 3 o no contempla ningún grado de intensidad para estas categorías, prevalecerá lo articulado por dicho Nomenclátor de manera que se garantice en todo caso su cumplimiento.

	Grados				
	I. Bajo		I. Medio	I. Alto	
Molestas	1	2	3	4	5
Nocivas e insalubres	1	2	3	4	5
Peligrosas. Según Provença la peligrosidad	1	2	3	4	5

 Grados permitidos  
 Grados NO permitidos





e) Usos compatibles: Se admiten expresamente los siguientes:

- Uso comercial (Tco).
- \* Tco.2: Uso Comercial de compatibilidad limitada en zonas residenciales.
- Uso recreativo (Tre).
- Uso de oficinas (Tof).
- Uso de aparcamiento (Par).
- Dotacionales.
- \* Uso de espacios libres (Ucl):
- \* Uso de equipamiento comunitario:
  - Ucsr. Uso de servicio urbano.
  - Uce. Uso escolar.
  - Ucd. Uso deportivo.
  - Ucc. Uso cultural.
  - Ucsa. Uso sanitario.
  - Ucas. Uso asistencial.
  - Ucad. Uso administrativo.
- \* Uso de infraestructuras (Din):
  - Din1. Captación y depuración de agua para uso doméstico, industrial y comercial.
  - Din3. Saneamiento y estaciones depuradoras de aguas residuales.
  - Din6. Estaciones de servicio de suministro de carburantes.

f) Usos prohibidos o incompatibles: Los no recogidos en los apartados anteriores y, expresamente, los siguientes:

- Industriales incompatibles (Ind.B):

Comprende las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación y reparación de productos, incompatibles en la actuación, incluyendo los grupos 241 a 245, 247, 251.1 a 251.5, 252 a 254, 255.4, 255.5, 311 a 316, 321 a 325 (excepto 324.1), 343, 344, 361 a 383, 412.2 a 412.5, 413, 414.1, 414.2, 416 a 417, 422, 424, 429, 441, 442, 456 a 467, 471, 472, 474 y 481 del Nomenclátor.

- Uso comercial Tco.1.
- Uso comercial Tco.3.
- Uso hotelero (Tho).
- Residencial (R), excepto viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por industria, que no podrá superar un 5% de la edificabilidad de la parcela.
- Talleres de reparación (Rep).
- Estaciones de suministro de carburantes (Est).
- Dotacionales.
- \* Uso de equipamiento comunitario:
  - Ucr. Uso religioso.
  - Ucce. Uso de cementerio.
- \* Uso de infraestructuras (Din):
  - Din2. Tendidos de alta tensión y subestaciones de alta a media tensión.
  - Din4. Tratamiento y eliminación de residuos sólidos.
  - Din5. Servicios centrales de telecomunicaciones.
  - Din7. Actividades vinculadas a los cauces de corrientes naturales que constituyan áreas de dominio público hidráulico.
  - Din8. Gaseoducto y suministro domiciliario de gas.

3. Uso Industrial Media Densidad Iba

a) Remisión al PGOU de Alcoi: Artículos 290 a 320 del PGOU de Alcoi.



b) **Ámbito.** La zona está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con el título IBE en los planos justificativos de la ordenación del Plan de Actuación Territorial Estratégica.

c) **Sistema de ordenación.** El sistema de ordenación empleado es el de edificación aislada, con tipología de bloque adosado.

d) **Uso global o preferente.** Industrial y almacenes. En esta zona de calificación se admiten los siguientes usos:

- Industriales compatibles (Ind.A).

e) **Usos compatibles.** Se admiten expresamente los siguientes:

- Uso comercial (Tco).

- \* Tco1: Uso comercial compatible con la vivienda.

- \* Tco.2: Uso comercial de compatibilidad limitada en zonas residenciales.

- Uso hotelero (Tho).

- Uso de oficinas (Tof).

- Uso de Aparcamiento (Par).

- Dotacionales.

- \* Uso de espacios libres (Ucl).

- \* Uso de equipamiento comunitario:

- Ucsr. Uso de servicio urbano.

- Uce. Uso escolar.

- Ucc. Uso cultural.

- \* Uso de infraestructuras (Din):

- Din1. Captación y depuración de agua para uso doméstico, industrial y comercial.

- Din3. Saneamiento y estaciones depuradoras de aguas residuales.

- Din6. Estaciones de servicio de suministro de carburantes.

- Residencial (R).

- \* Viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por industria, que no podrá superar un 5% de la edificabilidad de la parcela.

- \* Uso residencial comunitario (Rcm). Este uso no podrá suponer más del 50% de la edificabilidad total de esta zona, de manera que se mantenga el carácter mayoritario del uso industrial.

f) **Usos prohibidos o incompatibles:** Los no recogidos en los apartados anteriores y, expresamente, los siguientes:

- Industriales incompatibles (Ind.B):

- Uso comercial Tco.3.

- Uso recreativo (Tre).

- Talleres de reparación (Rep).

- Estaciones de suministro de carburantes (Est).

- Dotacionales.

- \* Uso de equipamiento comunitario:

- Ucd. Uso deportivo.

- Ucsa. Uso sanitario.

- Ucas. Uso asistencial.

- Ucad. Uso administrativo.

- Ucr. Uso religioso.

- Ucce. Uso de cementerio.

- \* Uso infraestructuras (Din):

- Din2. Tendidos de alta tensión y subestaciones de alta a media tensión.

- Din4. Tratamiento y eliminación de residuos sólidos.

- Din5. Servicios centrales de telecomunicaciones.



- Din7. Actividades vinculadas a los cauces de corrientes naturales que constituyan áreas de dominio público hidráulico.
- Din8. Gaseoducto y suministro domiciliario de gas.
- Residencial (R),
- \* Uso residencial unifamiliar (Run).
- \* Uso residencial plurifamiliar (Rp).
- 4. Uso de Red Primaria Viaria (P-RV)
  - a) Remisión al PGOU de Alcoi: Artículo 576 del PGOU de Alcoi.
  - b) Ámbito. La zona está constituida por las vías con denominación P-RV en los planos justificativos de la ordenación del Plan de Actuación Territorial Estratégica, que en el proyecto se corresponde con el nuevo trazado de la carretera N-340 a su paso por el ámbito, tras la inclusión de un nuevo acceso mediante glorieta a nivel.
  - c) Uso global o preferente. Uso de comunicaciones.
  - d) Usos compatibles. Los recogidos en el Plan General de Alcoi.
  - e) Usos prohibidos o incompatibles. Los que prohíben la Ley y el Reglamento de Carreteras o Normas equivalentes.
- 5. Uso de Red Viaria, Áreas Peatonales y Aparcamientos (RV/PV/AV)
  - a) Remisión al PGOU de Alcoi: Artículos 266 a 269 del PGOU de Alcoi.
  - b) Ámbito. La zona está constituida por las vías con denominación RV, PV o AV no incluidas en la red primaria.
  - c) Uso global o preferente. El propio de su finalidad, es decir, proporcionar acceso a los distintos ámbitos, edificaciones e instalaciones de la actuación.
  - d) Usos compatibles:
    - Aparcamientos en superficie (AV), entendiéndose por tales las áreas anexas o separadas de la red viaria pero que, por su forma o ubicación, sólo admitan el movimiento del vehículo imprescindible para estacionar.
    - Infraestructuras y servicio urbano (ID), sin incluir centros de transformación.
    - Jardín (JL) y área de juego (AL).
  - e) Usos prohibidos o incompatibles. Los que prohíben la Ley y el Reglamento de Carreteras o Normas equivalentes.
- 6. Uso de Parques Naturales, Zonas Verdes y Espacios Libres (NL/JL/AL)
  - a) Remisión al PGOU de Alcoi: artículos 244, 269 y 573 del PGOU de Alcoi.
  - b) Ámbito. La zona está constituida por las zonas con denominación NL, JL o AL, ya sean de la red primaria o secundaria.
  - c) Uso global o preferente. Uso y disfrute de las personas en relación directa con los espacios libres y ajardinados.
  - d) Usos compatibles (salvo en parques naturales):
    - Aparcamiento (Par), pero únicamente atendiendo a lo establecido en el artículo 26 de las presentes normas, de manera que se garantice la adecuada integración de la actuación con su entorno.
  - e) Usos prohibidos o incompatibles. Se prohíben expresamente:
    - Residencial (R).
    - Terciarios (T), excepto instalaciones recreativas (Tre.1).
    - Edificios y locales industriales (Ind).
    - Edificios, locales y espacios dotacionales destinados a: cementerio, defensa y fuerzas de seguridad (Ddf).
    - Instalaciones deportivas cuya práctica suponga limitaciones al uso del público en general, como los que requieren porterías, canastas, etc.
- 7. Uso de Servicio Urbano / Infraestructuras (ID)
  - a) Remisión al PGOU de Alcoi: artículos 244 y 245 del PGOU de Alcoi.



- b) **Ámbit.:** La zona está constituida por las zonas con denominación ID en los planos justificativos de la ordenación del Plan de Actuación Territorial Estratégica.
- c) **Uso global o preferente.** Terrenos de titularidad pública o privada destinados a ser soporte e instalaciones de infraestructura de interés general, tales como los elementos del servicio de agua potable, saneamiento y depuración, electricidad, etc.
- d) **Usos prohibidos o incompatibles:** los restantes.
8. **Uso Dotacional Múltiple (DM)**
- a) **Remisión al PGOU de Alcoi:** no regulado.
- b) **Ámbito.** La zona está constituida por las parcelas con denominación DM en los planos justificativos de la ordenación del Plan de Actuación Territorial Estratégica.
- c) **Uso global o preferente:** usos dotacionales a definir.
- d) **Usos prohibidos o incompatibles:** los restantes a definir y, en todo caso, aquellos que supongan una elevada afluencia de público.
9. **Infraestructura Verde**
- a) **Remisión al PGOU de Alcoi:** no regulado.
- b) **Ámbito:** la zona está constituida por el conjunto de ámbitos calificados como infraestructura verde en el plano ORD-03 del Plan de Actuación Territorial Estratégica. Este ámbito no constituye una zona de ordenación urbanística como tal, sino que está incluido dentro de las diferentes zonas de ordenación urbanística definidas en el Plan de Actuación Territorial Estratégica (TBA, IBE, IBA, P-RV, RV/PV/AV, NL/JL/AL, ID, DM), aunque con las limitaciones y condicionantes establecidas en el Título II de las presentes normas, al que queda remitido.

## TÍTULO vi. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

### CAPÍTULO ÚNICO. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

#### *Artículo 57. Aprovechamientos*

El aprovechamiento urbanístico de “Alcoinnova, proyecto industrial y tecnológico” es el establecido en este Plan:

- a) El aprovechamiento tipo es igual a  $0,471794 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .
- b) El aprovechamiento tipo homogeneizado es igual a  $0,471794 \text{ u.a./m}^2$ .
- c) El aprovechamiento subjetivo es igual al 95% del aprovechamiento tipo.

#### *Artículo 58. Unidades de Ejecución. Fases*

1. Sin perjuicio del posible desarrollo del proyecto en fases, se delimita una única Unidad de Ejecución coincidente con el ámbito de Alcoinnova, Proyecto Industrial y Tecnológico.
2. En cualquier caso, la urbanización total del ámbito de actuación se llevará a cabo en el plazo de 30 meses desde la aprobación de todos los instrumentos, licencias o autorizaciones pertinentes.
3. El plazo total de la ejecución de la actuación territorial estratégica es de 8 años, a contar desde la resolución aprobatoria y la firma de los acuerdos y convenios que sean pertinentes, sin perjuicio de las prórrogas y suspensión de plazos que fueren de aplicación en virtud de lo establecido en dicha resolución, los acuerdos y convenios que se formulen y la legislación aplicable.

#### *Artículo 59. Estudios de Detalle*

1. El presente documento establece áreas concretas, cuya ordenación esté sujeta a modificaciones mediante estudio de detalle, conforme a lo dispuesto en la Ley



Urbanística Valenciana (LUV) y en los artículos 190, 191 y 192 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (ROGTU).

2. Se podrán formular Estudios de Detalle con la finalidad exclusiva de redistribuir la volumetría de la edificación prevista mediante la disminución del número de plantas y consiguiente aumento de la ocupación privada de parcela, sin que pueda sobrepasarse la ocupación máxima de parcela establecida para cada zona en las presentes normas.

#### *Artículo 60. Proyectos de Urbanización*

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 152 de la LUV, será necesaria y obligatoria la redacción y aprobación del correspondiente proyecto de urbanización o, en su caso, proyectos de urbanización, uno por cada unidad de ejecución prevista, para llevar a la práctica las determinaciones referentes a la ejecución material del presente Plan.

2. El proyecto de urbanización no podrá modificar las previsiones del presente Plan, sin perjuicio de que pueda efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo en la ejecución material de las obras. No podrá contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo, o de la edificación, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 26 de las presentes normas.

3. Durante las obras de urbanización se establecerán medidas correctoras con el fin de minimizar los impactos producidos por las obras de urbanización (riegos para evitar nubes de polvo, reutilización de la cobertura vegetal, etc.). Los vallados de obra y elementos auxiliares tendrán un cromatismo acorde con el entorno paisajístico, natural y ambiental.

#### *Artículo 61. Parcelación de los terrenos*

1. Las superficies comprendidas en este Plan quedan sometidas a parcelación. Se estará a lo dispuesto en los artículos 169 y siguientes de la LUV, así como a los artículos 394 y siguientes del ROGTU, con las siguientes reglas:

a) En desarrollo del presente documento se deberá redactar el correspondiente proyecto de reparcelación, que abarcará el ámbito completo de la Unidad de Ejecución Alcoinnova.

b) No se admitirán parcelaciones que no cumplan las condiciones determinadas como mínimas que establece el presente Plan.

c) El proyecto de reparcelación que se redacte establecerá los coeficientes correctores de aprovechamiento definitivos.

d) En general, el proyecto de reparcelación respetará, para la adjudicación de parcelas, las reglas y criterios legales (artículos 174 LUV y 406 ROGTU). No obstante, los propietarios interesados podrán hacer constar expresamente, antes de la redacción del proyecto o durante su tramitación, su preferencia por situar la adjudicación que les corresponda en determinados lugares y/o junto a otros propietarios determinados, aunque lugar y colindante fuesen distintos de los que, en aplicación de las reglas, les correspondiesen. En tal caso, la reparcelación hará todo lo posible para respetar tales deseos, siempre que ello no perjudique derechos de terceros.

e) En relación con lo dispuesto en el artículo 125.3 ROGTU, y a requerimiento expreso del Ayuntamiento, la reparcelación podrá configurar las partes del subsuelo del suelo dotacional público que no estén ocupadas por canalizaciones de instalaciones, como fincas independientes que se adjudicarán al Ayuntamiento con carácter patrimonial, extremo éste únicamente previsto para las parcelas dotacionales S-ID-2, S-DM-3 y S-DM-4, así como el aparcamiento situado entre las 2 primeras, y que deberá ser recogido expresamente, en su caso, en las correspondientes Fichas de adjudicación



del Proyecto de reparcelación. La afección demanial de los suelos dotacionales públicos se limita al suelo y vuelo con exclusión total del subsuelo. En estas fincas independientes los usos pormenorizados coincidirán con lo regulado al respecto en el artículo 56 para las parcelas en las que se encuentran.

2. Podrán unirse dos o más parcelas para formar una sola, o bien efectuar segregaciones, siempre y cuando las parcelas resultantes cumplan las condiciones de parcela mínima.

3. Posteriormente, se podrán redactar proyectos de parcelación para todas las zonas edificables que únicamente tendrán como limitación el cumplimiento de los tamaños mínimos de parcela establecidos en las presentes normas.

#### *Artículo 62. Transferencias de edificabilidad*

Los propietarios de una finca pueden transferir en cualquier momento su correspondiente aprovechamiento subjetivo a otras fincas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística vigente. Estas transferencias de aprovechamiento a otras fincas precisarán, en cualquier caso, de la correspondiente modificación del plan.

#### *Artículo 63. Proyectos de edificación*

Toda actividad constructiva o construcción edilicia necesita para su realización de la ejecución del proyecto correspondiente, suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Oficial al efecto.

### TÍTULO VII. CONDICIONES DEL SUELO DOTACIONAL

#### CAPÍTULO ÚNICO. ELEMENTOS Y RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL

#### *Artículo 64. Remisión al Plan General de Alcoi*

Como norma general, serán de aplicación las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Alcoi.

#### *Artículo 65. Condiciones generales*

1. Los usos dotacionales públicos previstos, dado que no consumen aprovechamiento lucrativo, podrán disponer el volumen y la morfología necesarios al programa funcional determinado para el uso concreto que el destino final del equipamiento requiera.

Sin embargo, se procurará una ordenación volumétrica armónica con el entorno, con un tratamiento análogo en los materiales de cerramientos. Para facilitar la ordenación, antes de la aprobación municipal, junto con el proyecto básico correspondiente, se presentará una ordenación del conjunto, incluyendo perspectivas, tratamiento de materiales, etc.

2. El suelo dotacional público viario, como las zonas verdes, no es edificable por naturaleza. Sin embargo, y siempre que no se limite su utilización pública ni su función y usos principales, se admitirá sobre el mismo la colocación de carteles, señales, postes, e incluso grandes mono postes, así como farolas, señales, postes, carteles, semáforos y elementos similares al servicio del buen orden del tráfico rodado y peatonal. También podrá admitirse la colocación o construcción de hornacinas, casetas de contadores, arquetas enterradas o emergentes de empalme, registro y distribución de canalizaciones de instalaciones, no así centros de transformación, que se situarán en parcelas públicas destinadas a tal fin cuyo uso se cederá al titular de la instalación eléctrica.

3. En las zonas verdes pueden admitirse también, con la misma condición de no limitar su utilización pública, usos deportivos y pequeñas instalaciones de hostelería y quioscos de una sola planta y de superficie inferior a un 5% del total (artículo 128.c ROGTU), tanto de carácter fijo y permanente como de carácter temporal.



4. La efectiva implantación de cualesquiera de los citados elementos admisibles será de carácter gratuito para los relacionados con el tráfico y las instalaciones, mientras que la de los relacionados con la publicidad o con la explotación de actividades lucrativas (como quioscos y chiringuitos) que supongan la utilización y disfrute temporal de suelo público por parte de particulares, será de carácter oneroso y se estará a lo que disponga la legislación relativa a las concesiones administrativas.

5. A los efectos previstos en el artículo 125.3 del ROGTU, a requerimiento expreso del Ayuntamiento la reparcelación podrá configurar las partes del subsuelo del Suelo Dotacional Público que no estén ocupadas por canalizaciones de instalaciones, como fincas independientes que se adjudicarán al Ayuntamiento con carácter patrimonial, extremo éste únicamente previsto para las parcelas dotacionales S-ID-2, S-DM-3 y S-DM-4, así como el aparcamiento situado entre las 2 primeras, y que deberá ser recogido expresamente, en su caso, en las correspondientes fichas de adjudicación del proyecto de reparcelación. La afección demanial de los suelos dotacionales públicos se limita al suelo y vuelo con exclusión total del subsuelo. En estas fincas independientes los usos pormenorizados coincidirán con lo regulado al respecto en el artículo 56 para las parcelas en las que se encuentran.

#### *Artículo 66. Equipamiento dotacional-múltiple*

1. Las parcelas destinadas a equipamiento dotacional-múltiple deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Superficie mínima. La superficie mínima será 500 m<sup>2</sup>.

b) Fachada mínima. Al menos uno de sus lindes frontales tendrá, como mínimo, 15 m de longitud.

c) Forma de la parcela. Será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 15 x 25 m cuyo lado menor coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 75 grados sexagesimales con la alineación exterior.

Las anteriores condiciones de superficie mínima, fachada mínima y forma de la parcela, no serán de aplicación para la parcela S-DM-3, que se configura como una parcela única coincidente con su superficie total.

d) El número máximo de plantas se establece en dos.

e) La edificabilidad máxima será de 0,600000 m<sup>2</sup> t/m<sup>2</sup> sobre la parcela neta.

f) La ocupación máxima de parcela por la edificación será del 60%.

g) Las distancias mínimas a lindes son libres.

h) La separación mínima entre edificaciones será 6 m.

i) La altura máxima de la edificación será de 12 m, considerándose como tal la medida sobre la cota natural del terreno existente, correspondiente con el centro de gravedad de la proyección en planta de la propia edificación.

2. En la medida de lo posible, se deberán atender los criterios de diseño en la edificación contemplados en el artículo 35 de las presentes normas.

3. Cubiertas vegetales: Como mínimo, la tercera parte de las superficies de las cubiertas de los edificios principales se dotarán de una cubierta verde, debiendo aumentarse, al menos, hasta dos terceras partes en las edificaciones de mayor exposición visual o que garanticen la continuidad de la infraestructura verde definida, según se determine en el estudio de incidencia visual que deberá acompañar al proyecto de edificación.

4. Vegetación:

a) En el caso del equipamiento S-DM-3, vegetación en forma de bosque de arbolado y matorral en los lindes oeste y sur, así como en la esquina suroeste en los taludes que se generen. Vegetación asociada a los cultivos, en alineación o trama regular en el resto de la parcela. Vegetación tapizante, herbácea o arbustiva en cubiertas.



b) En el caso del equipamiento S-DM-4, vegetación en forma de bosque de arbolado y matorral en el linde sur, así como en los taludes que se generen. Vegetación asociada a los cultivos, en alineación o trama regular en el resto de la parcela. Vegetación tapizante, herbácea o arbustiva en cubiertas.

5. Dotación de aparcamientos: Se reservará para aparcamiento en el interior de la parcela, al menos, 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

6. Vertidos y Residuos: Queda prohibido cualquier tipo de vertido e inyección al subsuelo. Queda prohibido el vertido de aguas residuales o de cualquier tipo de residuos sólidos líquidos o gaseosos que puedan dañar la red de alcantarillado o bien perjudicar el normal funcionamiento de las instalaciones de la depuradora. Los vertidos deberán cumplir con la ordenanza municipal de vertidos.

Los vertidos que excedan los parámetros de la citada ordenanza serán recogidos por un gestor autorizado.

Todas las parcelas dispondrán de arquetas toma muestras, según las especificaciones de la Entidad Pública de Saneamiento de Aguas Residuales.

Queda prohibido el acopio de residuos en zonas que sean susceptibles de arrastres por escorrentía superficial o de infiltración al subsuelo, incluso de forma accidental.

7. En la regulación de los espacios libres en parcela, se estará a lo dispuesto en el artículo 36 de las presentes normas.

#### *Artículo 67. Condiciones de seguridad en la interfaz urbano-forestal*

La parte septentrional de la actuación está actualmente ocupada por terrenos forestales, terrenos incluidos en el Decreto 58/2.013, de 3 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el PATFOR.

Las condiciones de seguridad en la interfaz urbano-forestal se definen atendiendo a su artículo 32:

a) La zona de discontinuidad entre los terrenos urbanos y las formaciones de vegetación forestal, se ha definido en el artículo 36.6 de las presentes Normas Urbanísticas atendiendo al artículo 25bis del ROGTU.

b) La responsabilidad de la ejecución y mantenimiento del área de defensa o zona de discontinuidad corresponde a Alcoinnova, proyecto industrial y tecnológico.

c) Dado que la distancia de Alcoinnova al terreno forestal es menor de 100 m, deberán realizarse las siguientes actuaciones:

1. En la vegetación interior de la zona urbanizada, que incluya solares, rotondas y jardines particulares y públicos, se reducirá el estrato arbóreo a una fracción de cubierta por debajo del 40% y el arbustivo por debajo del 10%.

2. Poda del arbolado hasta dos tercios de su altura y un máximo de 3 m.

3. Evitar el contacto de la vegetación con las edificaciones, separando las ramas de cualquier tipo de construcción, ya sea auxiliar o principal, a una distancia mínima de 3 m.

4. No acumular residuos o material combustible (leñas, restos de jardinería y otros) o situarlos en zonas protegidas de un eventual incendio.

5. Evitar los setos vivos como elementos de cierre de parcelas.

#### DISPOSICIÓN FINAL. ENTRADA EN VIGOR

Las presentes Normas Urbanísticas entrarán en vigor una vez transcurrido en plazo señalado en el artículo 65.2 de la Ley 7/1.985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, a contar desde su integra publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.