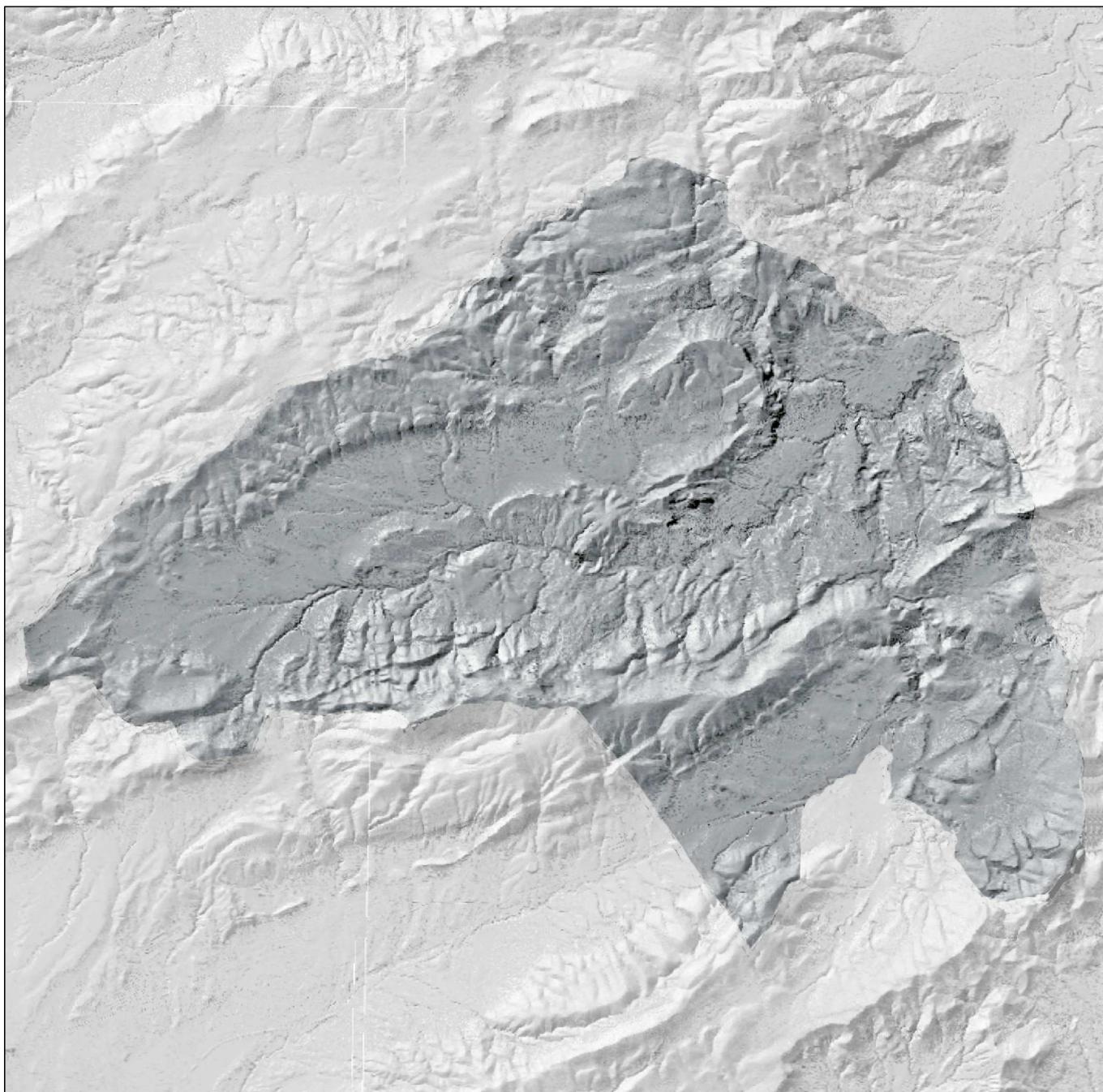




# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

VERSIÓN PRELIMINAR

## AJUNTAMENT D'ALCOI



### ORDENACIÓN NORMAS URBANÍSTICAS



**VERSIÓN PRELIMINAR DEL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL**  
**DE ALCOY**  
**NORMAS URBANÍSTICAS**

**ÍNDICE**

<b>DISPOSICIONES GENERALES.....</b>	<b>1</b>
D.G. Primera. <b>Ámbito</b> .....	1
D.G. Segunda. <b>Objeto</b> .....	1
D.G. Tercera. <b>Contenido</b> .....	1
D.G. Cuarta. <b>Interpretación</b> .....	2
D.G. Quinta. <b>Vigencia</b> .....	2
D.G. Sexta. <b>Obligatoriedad</b> .....	2
D.G. Séptima. <b>Normas de aplicación directa</b> .....	2
D.G. Octava. <b>Declaración de utilidad pública</b> .....	3
D.G. Novena. <b>Revisión y modificación</b> .....	3
D.G. Décima. <b>Marco legal</b> .....	4
<b>TÍTULO 1. Objetivos y directrices estratégicas del desarrollo territorial previsto.....</b>	<b>5</b>
<b>Capítulo 1. Objetivos</b> .....	<b>5</b>
Art.1.1.1. <b>Objetivos aplicables de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana</b> ... 5	
Art.1.1.2. <b>Objetivos concretos de la planificación</b> .....	5
Art.1.1.3. <b>El desarrollo previsible del Plan</b> .....	7
<b>Capítulo 2. Directrices estratégicas</b> .....	<b>8</b>
<i>Sección 1ª. Directrices relativas a la sostenibilidad</i> .....	8
Art.1.2.1. <b>Criterio intensivo o extensivo de ocupación del suelo</b> .....	8
Art.1.2.2. <b>Índice máximo de ocupación de suelo</b> .....	8
Art.1.2.3. <b>Criterios para la posible incorporación de nuevos terrenos al proceso de urbanización</b> .....	9
Art.1.2.4. <b>Secuencia lógica del desarrollo</b> .....	9
Art.1.2.5. <b>Criterios para preservar terrenos del proceso urbanizador</b> .....	9
Art.1.2.6. <b>Límite potencial de suministro de agua en el municipio</b> .....	10
Art.1.2.7. <b>Criterios para la reutilización de las aguas residuales</b> .....	10
Art.1.2.8. <b>Régimen de compatibilidad de usos en las zonas de protección de las masas de agua y de las captaciones</b> .....	10
Art.1.2.9. <b>Estrategias y objetivos para la protección de los espacios a los que se refiere la legislación sobre ordenación del territorio y protección del paisaje</b> . 10	
Art.1.2.10. <b>Criterios de protección para la clasificación del suelo no urbanizable</b> .....	11
Art.1.2.11. <b>Criterios generales de protección del patrimonio cultural</b> .....	11

VERSIÓN PRELIMINAR DEL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE ALCOY  
NORMAS URBANÍSTICAS

Art.1.2.12. Criterios para la elaboración del Catálogo y para la declaración de Bienes de Relevancia Local .....	12
Art.1.2.13. Objetivos y estrategias para la recuperación de los edificios catalogados y normas urbanísticas de protección .....	12
Art.1.2.14. Criterios morfológicos para la división de fincas en medio rural y los de asentamiento de edificaciones aisladas sobre el suelo no urbanizable .....	13
Art.1.2.15. Objetivos y estrategias para la revitalización del patrimonio rural .....	13
Art.1.2.16. Criterios de compatibilidad del territorio para el desarrollo urbano con los riesgos naturales o inducidos constatables en el término municipal .....	14
<i>Sección 2ª. Directrices relativas a la calidad de vida de los ciudadanos .....</i>	<i>14</i>
Art.1.2.17. Criterios, estrategias y objetivos de las intervenciones en núcleos históricos y áreas degradadas .....	14
Art.1.2.18. Criterios, estrategias y objetivos de los Estudios de Paisaje .....	14
Art.1.2.19. Estrategias y objetivos para la mejora del número y calidad de las dotaciones .....	15
Art.1.2.20. Criterios urbanísticos para los planes parciales y de reforma interior .....	15
Art.1.2.21. Objetivos para la implantación de transporte público .....	15
Art.1.2.22. Movilidad no motorizada .....	16
Art.1.2.23. Objetivos de equipamiento y dotaciones públicas .....	16
Art.1.2.24. Estrategias de integración con otros municipios para la prestación mancomunada de servicios .....	16
Art.1.2.25. Criterios de ordenación que permitan la mayor utilización y mejor disfrute por parte de los ciudadanos .....	16
Art.1.2.26. Objetivos de política de vivienda .....	16
<i>Sección 3ª. Directrices relativas a la ordenación.....</i>	<i>17</i>
Art.1.2.27. Criterios y fines perseguidos en la clasificación y calificación del suelo.....	17
Art.1.2.28. Condiciones objetivas en que sea posible la clasificación de nuevos suelos urbanizables .....	17
<b>TÍTULO 2. REGULACIÓN DEL RÉGIMEN GENERAL DE CADA CLASE DE SUELO .....</b>	<b>18</b>
<b>Capítulo 1. Clasificación de suelo .....</b>	<b>18</b>
Art.2.1.1. Clases de suelo .....	18
Art.2.1.2. Contenido del derecho de propiedad .....	18
<b>Capítulo 2. Suelo urbano.....</b>	<b>19</b>
Art.2.2.1. Definición y categorías .....	19
Art.2.2.2. Definición de solar .....	21
Art.2.2.3. Derechos y obligaciones de los propietarios de suelo urbano sujeto a actuaciones edificatorias .....	22
Art.2.2.4. Derechos y obligaciones de los propietarios de suelo urbano sujeto a operaciones de transformación urbanística .....	23
Art.2.2.5. Situaciones semiconsolidadas por la edificación en suelo urbano .....	25
Art.2.2.6. Ejecución del suelo urbano sujeto a actuaciones edificatorias .....	25

VERSIÓN PRELIMINAR DEL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE ALCOY  
NORMAS URBANÍSTICAS

Art.2.2.7. Ejecución del suelo urbano mediante solicitud de licencia de obras .....	26
Art.2.2.8. Ejecución del suelo urbano mediante Programa de Actuación Aislada.....	27
Art.2.2.9. Ejecución del suelo urbano sujeto a actuaciones de transformación urbanística.....	28
Art.2.2.10. Delimitación de nuevas Unidades de Ejecución .....	29
Art.2.2.11. Áreas de Reparto y Aprovechamiento Tipo en suelo urbano sujeto a actuaciones edificatorias .....	29
Art.2.2.12. Áreas de Reparto y Aprovechamiento Tipo en suelo urbano sujeto a actuaciones de transformación urbanística .....	30
Art.2.2.13. Áreas de Reparto y Aprovechamiento Tipo en las nuevas Unidades de Ejecución que se delimiten .....	31
<b>Capítulo 3. Suelo Urbanizable.....</b>	<b>31</b>
Art.2.3.1. Definición .....	31
Art.2.3.2. Derechos y obligaciones de los propietarios de suelo urbanizable .....	31
Art.2.3.3. Zonas semiconsolidadas en suelo urbanizable .....	33
Art.2.3.4. Red secundaria de dotaciones públicas en suelo urbanizable .....	33
Art.2.3.5. Ejecución del suelo urbanizable.....	33
Art.2.3.6. Áreas de Reparto y Aprovechamiento Tipo en suelo urbanizable.....	33
Art.2.3.7. Reajuste de los distintos parámetros que figuran en las Fichas de Gestión por efecto de la medición topográfica de los Sectores .....	34
<b>Capítulo 4. Suelo no urbanizable.....</b>	<b>34</b>
<i>Sección 1ª. Disposiciones generales.....</i>	<i>34</i>
Art.2.4.1. Definición y categorías .....	34
Art.2.4.2. Régimen del suelo no urbanizable .....	35
Art.2.4.3. Parcelaciones en suelo no urbanizable .....	35
Art.2.4.4. Normas generales para todas las edificaciones en suelo no urbanizable .....	37
Art.2.4.5. Construcciones existentes .....	37
Art.2.4.6. Definición de núcleo de población.....	38
Art.2.4.7. Expedientes de minimización del impacto territorial .....	38
Art.2.4.8. Condiciones de seguridad en la interfaz urbano-forestal y urbanizable-forestal.....	38
<i>Sección 2ª. El suelo no urbanizable común .....</i>	<i>39</i>
Art.2.4.9. Ámbito y zonificación.....	39
Art.2.4.10. Obras, usos y aprovechamientos.....	39
Art.2.4.11. Actuaciones sujetas a licencia municipal .....	39
Art.2.4.12. Actuaciones sujetas a autorización previa .....	41
Art.2.4.13. Actuaciones sujetas a la declaración de interés comunitario .....	42
<i>Sección 3ª. El suelo no urbanizable de especial protección .....</i>	<i>45</i>
Art.2.4.14. Ámbito y zonificación.....	45
Art.2.4.15. Condiciones de aplicación.....	46

<b>TÍTULO 3. DIVISIÓN DEL TERRITORIO EN ZONAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL ...</b>	<b>47</b>
<b>Capítulo 1. Zonas de ordenación estructural</b>	<b>47</b>
Art.3.1.1. Zonas de ordenación estructural	47
<b>Capítulo 2. Relación con la Infraestructura Verde</b>	<b>47</b>
Art.3.2.1. La Infraestructura Verde	47
Art.3.2.2. Elementos que constituyen la Infraestructura Verde municipal	47
Art.3.2.3. Protección de la Infraestructura Verde	48
Art.3.2.4. Trazado actual	48
Art.3.2.5. Visibilidad	48
Art.3.2.6. Desplazamiento no motorizado	48
Art.3.2.7. Uso social	48
Art.3.2.8. Accesibilidad	49
Art.3.2.9. Jardinería	49
Art.3.2.10. Regulación de nuevos usos en la zona de influencia de la Infraestructura Verde	49
<b>Capítulo 3. Zonas urbanizadas y de nuevo desarrollo</b>	<b>49</b>
Art.3.3.1. Zonas estructurales urbanizadas y de nuevo desarrollo	49
<b>Capítulo 4. Zonas rurales</b>	<b>51</b>
<i>Sección 1ª. Zonas rurales comunes</i>	<i>51</i>
Art.3.4.1. Ámbito	51
Art.3.4.2. Zona rural común Agropecuaria 1 (ZRC-AG1)	51
Art.3.4.3. Zona rural común Agropecuaria 2 (ZRC-AG2)	53
Art.3.4.4. Zona rural común Agropecuaria 3 (ZRC-AG3)	55
Art.3.4.5. Zona rural común Agropecuaria 4 (ZRC-AG4)	56
<i>Sección 2ª. Zonas rurales protegidas</i>	<i>57</i>
Art.3.4.6. Zona Rural Protegida Natural – Protección Integral de la Sierra de Mariola (ZRP-NA-PI/M)	57
Art.3.4.7. Zona Rural Protegida Natural – Protección Ecológica de la Sierra de Mariola (ZRP-NA-PE/M)	59
Art.3.4.8. Zona Rural Protegida Natural – Protección Paisajística de la Sierra de Mariola (ZRP-NA-PP/M)	61
Art.3.4.9. Zona Rural Protegida Natural – Protección Integral del Carrascal de la Font Roja (ZRP-NA-PI/FR)	63
Art.3.4.10. Zona Rural Protegida Natural – Protección Agroforestal del Carrascal de la Font Roja (ZRP-NA-PAF/FR)	64
Art.3.4.11. Zona Rural Protegida Natural – Protección Hidrológica del Carrascal de la Font Roja (ZRP-NA-PH/FR)	66
Art.3.4.12. Zona Rural Protegida Natural – Forestal (ZRP-NA-F)	67
Art.3.4.13. Zona Rural Protegida Natural – Protección Paisajística (ZRP-NA-PP)	68
Art.3.4.14. Zona Rural Protegida por Afecciones: Infraestructuras (ZRP-AF1)	70

<b>TÍTULO 4. PROTECCIONES Y AFECCIONES EN CUALQUIER CLASE DE SUELO .....</b>	<b>73</b>
Art.4.1.1. Paisaje Protegido del Serpis .....	73
Art.4.1.2. Paraje Natural Municipal del Racó Sant Bonaventura – Els Canalons.....	74
Art.4.1.3. Protección de cauces y zonas inundables .....	75
Art.4.1.4. Protección arqueológica .....	75
Art.4.1.5. Protección de cuevas .....	76
Art.4.1.6. Áreas de actividades extractivas y recreativas de la Sierra de Mariola.....	76
Art.4.1.7. Masas de agua destinadas a consumo humano.....	77
Art.4.1.8. Sistema de depuración de aguas residuales .....	77
Art.4.1.9. Servicios básicos.....	78
Art.4.1.10. Otras afecciones.....	78
<b>TÍTULO 5. TRATAMIENTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO NO MUNICIPAL .....</b>	<b>80</b>
<b>Capítulo 1. Infraestructuras y servicios.....</b>	<b>80</b>
Art.5.1.1. Carreteras.....	80
Art.5.1.2. Vías pecuarias.....	82
Art.5.1.3. Red básica de servicios .....	82
Art.5.1.4. Ferrocarriles .....	87
<b>Capítulo 2. Dominio público hidráulico .....</b>	<b>87</b>
Art.5.2.1. Dominio público hidráulico .....	87
Art.5.2.2. Cauces y barrancos.....	88
<b>Capítulo 3. Dominio público forestal.....</b>	<b>88</b>
Art.5.3.1. Dominio público forestal .....	88
<b>TÍTULO 6. RED PRIMARIA DOTACIONAL.....</b>	<b>89</b>
<b>Capítulo 1. Elementos de la red primaria de dotaciones públicas .....</b>	<b>89</b>
Art.6.1.1. Definición.....	89
Art.6.1.2. Reservas de red primaria .....	89
Art.6.1.3. De la red primaria viaria .....	90
Art.6.1.4. De la red primaria de equipamientos .....	91
Art.6.1.5. De la red primaria de zonas verdes .....	94
Art.6.1.6. De la consideración del subsuelo de las dotaciones públicas como bien patrimonial.....	96
<b>Capítulo 2. Red Primaria computable en los Sectores.....</b>	<b>96</b>
Art.6.2.1. Cómputo de la Red Primaria en los Sectores .....	96
Art.6.2.2. Condiciones para el cómputo de la Red Primaria a efectos de la edificabilidad del Sector .....	96
Art.6.2.3. Condiciones para el cómputo de la Red Primaria a efectos del cálculo de estándares dotacionales .....	97
<b>Capítulo 3. Normativa de ejecución y edificación de las dotaciones de red primaria..</b>	<b>97</b>
Art.6.3.1. Usos dotacionales públicos o privados .....	97

VERSIÓN PRELIMINAR DEL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE ALCOY  
NORMAS URBANÍSTICAS

Art.6.3.2. Usos dotacionales que no consuman edificabilidad .....	98
<b>DISPOSICIONES ADICIONALES .....</b>	<b>99</b>
<b>D.A. Primera. Ordenación pormenorizada.....</b>	<b>99</b>
<b>D.A. Segunda. Criterios de distribución de reservas de VPP .....</b>	<b>99</b>
<b>D.A. Tercera. Normas de estudios sectoriales.....</b>	<b>99</b>
<b>D.A. Cuarta. Aplicación del Plan Local de Prevención de Incendios Forestales de Alcoy.....</b>	<b>99</b>
<b>DISPOSICIONES TRANSITORIAS.....</b>	<b>99</b>
<b>D.T. Primera. Planeamiento asumido.....</b>	<b>99</b>
<b>D.T. Segunda. Régimen aplicable a la edificación fuera de ordenación y no compatible plenamente con el Plan .....</b>	<b>99</b>
<b>D.T. Tercera. Minimización del impacto territorial.....</b>	<b>101</b>
<b>DISPOSICIONES FINALES.....</b>	<b>101</b>
<b>D.F. Primera. Entrada en vigor.....</b>	<b>101</b>
<b>D.F. Segunda. Cláusula derogatoria .....</b>	<b>101</b>
<b>D.F. Tercera. Publicidad del Plan .....</b>	<b>101</b>
 <b>ANEXO. NORMAS GENERALES PARA EL ÁMBITO DEL BIC DEL CONJUNTO HISTÓRICO–ARTÍSTICO DE ALCOY</b>	

# **VERSIÓN PRELIMINAR DEL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE ALCOY**

## **NORMAS URBANÍSTICAS**

### **DISPOSICIONES GENERALES**

#### **D.G. Primera. Ámbito**

Las presentes Normas Urbanísticas del Plan General Estructural de Alcoy regulan el desarrollo territorial y urbanístico del término municipal de Alcoy.

#### **D.G. Segunda. Objeto**

El presente Plan General Estructural supone la revisión del planeamiento urbanístico del municipio de Alcoy, que en la actualidad está constituido por el Plan General de Ordenación Urbana aprobado por Resolución de 20 de julio de 1989, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes (D.O.G.V. nº 5.817, de 18 de agosto de 1989), ajustándose a la legislación urbanística aplicable y, en concreto, a:

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo.
- Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas.
- Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana (LOTUP).

#### **D.G. Tercera. Contenido**

El Plan General Estructural consta de los siguientes documentos:

##### **1. Sin eficacia normativa:**

- Memoria Informativa.
- Planos de Información.
- Memoria Justificativa.
- Estudio de Paisaje, excepto las Normas de Integración Paisajística.
- Estudio Ambiental y Territorial Estratégico.
- Catálogo de Protecciones, en su parte no normativa.
- Estudio sectoriales.

##### **2. Con eficacia normativa:**

- Normas Urbanísticas de rango estructural.
- Fichas de Zona.
- Fichas de Gestión de cada Sector.
- Planos de Ordenación Estructural.

- Catálogo de Protecciones, en su parte normativa.
- Normas de Integración Paisajística del Estudio de Paisaje.

#### **D.G. Cuarta. Interpretación**

1. Las determinaciones del Plan General Estructural se interpretarán conforme a los criterios que atiendan fundamentalmente a sus objetivos y directrices, así como a la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas.

2. Cuando existan contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que conste en los planos de manera más pormenorizada y precisa.

3. Si se producen contradicciones entre los diferentes documentos del Plan, prevalecerá la determinación que implique un mayor interés público.

#### **D.G. Quinta. Vigencia**

De acuerdo con las determinaciones del artículo 55 de la LOTUP, el Plan General Estructural entrará en vigor y será inmediatamente ejecutivo a todos los efectos, tras la publicación de la resolución aprobatoria con transcripción de sus Normas Urbanísticas en el Boletín Oficial de la Provincia.

La vigencia del Plan General Estructural es indefinida.

#### **D.G. Sexta. Obligatoriedad**

Tanto la Administración como los particulares quedan obligados al cumplimiento de las disposiciones que contiene este Plan General Estructural.

#### **D.G. Séptima. Normas de aplicación directa**

Las construcciones habrán de adaptarse al ambiente en que se sitúen, y para ello se estará a lo siguiente:

1. Las construcciones emplazadas en las inmediaciones de bienes inmuebles de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional han de armonizar con ellos, aun cuando en su entorno solo haya uno con esas características.
2. No se permitirá que la situación o dimensiones de los edificios, los muros, los cierres, las instalaciones, el depósito permanente de elementos y materiales o las plantaciones vegetales rompan la armonía del paisaje rural o urbano tradicionales, o desfiguren su visión.
3. Mientras no exista plan que lo autorice, no puede edificarse con altura superior a dos plantas medidas en cada punto del terreno natural, sin perjuicio de las demás limitaciones aplicables. Se exceptúan de la regla anterior los solares enclavados en núcleos o manzanas edificadas en más de dos terceras partes, en los que solo se autorizarán alturas que no rebasen ni las de los edificios de

mayor antigüedad, ni la media de las existentes en el tramo de la calle correspondiente a la manzana a la que deba dar frente la nueva construcción.

4. Los Planes y Proyectos de Urbanización deben respetar las condiciones de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas reguladas en la legislación sectorial.

#### **D.G. Octava. Declaración de utilidad pública**

La aprobación de este Plan implica la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.

#### **D.G. Novena. Revisión y modificación**

1. Se entiende por revisión del Plan la adopción de nuevos criterios respecto de la ordenación urbanística estructural motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de la capacidad del Plan. Sin perjuicio de lo indicado en las directrices estratégicas del desarrollo territorial serán causas de revisión las siguientes:

- a) El agotamiento de la capacidad de desarrollo prevista por el Plan y, en concreto, cuando el parque de viviendas alcance el 75% del potencial máximo fijado.
- b) La aparición de nuevas demandas de suelos y usos de importancia tal que no pueda ser satisfecha por una mera modificación del Plan.
- c) El advenimiento de circunstancias catastróficas que impliquen la alteración de las previsiones de todo tipo en relación con los indicadores básicos de la población y hagan imposible mantener las premisas sobre las que el Plan se asienta.
- d) La aprobación de un Plan de Acción Territorial que obligue a la revisión total de los criterios sobre los que se redactó el Plan.
- e) El transcurso del plazo previsto en el artículo 22 de la LOTUP.

2. En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones del Plan se considerará modificación del mismo.

3. No tendrán la consideración de modificaciones:

- a) La modificación de la Normativa Técnica de cualquier clase a la que remite el Plan.
- b) Cualquier tipo de ordenanzas municipales particulares y precisas para el desarrollo de la presente normativa, siempre que guarde coherencia con el presente documento y tenga carácter aclaratorio o interpretativo, aun cuando no esté expresamente contemplado en el presente texto.
- c) El ajuste de superficies derivado de nuevas planimetrías, cambios de escala o mediciones topográficas sobre el terreno, siempre que ello no comporte desviaciones en las cifras aquí contenidas superiores a un 5%.

- d) La variación de las líneas de delimitación de zonas, sectores y redes primarias que figuren en los planos de ordenación cuando venga determinada por la mayor información y conocimiento de la realidad física del territorio que se obtenga con motivo de la elaboración de los documentos de planeamiento parcial y de gestión, siempre que dicha variación de forma y dimensiones de las áreas afectadas no supere el 5% en superficie y el 2% en magnitudes lineales. En caso de comportar variaciones que superen las anteriores magnitudes se requerirá la previa modificación del Plan.
- e) La modificación de los trazados de las redes de servicios (aguas, alcantarillado, gas, telefonía, etc.) de rango estructural.
- f) Las modificaciones en la planta viaria de rango estructural.
- g) La alteración de aquellas determinaciones que no requieran la modificación del planeamiento de conformidad con la legislación aplicable.
- h) Salvo que en las disposiciones de los Planes Territoriales o instrumentos de protección ambiental o forestal que afecten al término municipal de Alcoy que pueda promover la Generalitat así lo disponga, su aprobación no tendrá carácter de modificación del Plan General, incorporándose directamente a éste.

#### **D.G. Décima. Marco legal**

En todo lo no previsto en las presentes Normas se estará a lo que determinen las siguientes disposiciones:

- a) Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.
- b) Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas.
- c) Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana.
- d) Legislación sectorial en materia de aguas, montes, carreteras, ferrocarriles, vías pecuarias, patrimonio cultural, espacios naturales protegidos, viviendas, etc., de aplicación en la Comunidad Valenciana.

## **TÍTULO 1. OBJETIVOS Y DIRECTRICES ESTRATÉGICAS DEL DESARROLLO TERRITORIAL PREVISTO.**

### **Capítulo 1. Objetivos**

#### Art.1.1.1. Objetivos aplicables de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana

1. De acuerdo con la directriz 5.2 del Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell, por el que se aprueba la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana (ETCV en adelante), los objetivos y los principios directores se incorporarán desde el inicio de su elaboración en todos los planes, programas y proyectos del conjunto de las administraciones públicas cuyas actuaciones tengan una proyección sobre el territorio de la Comunidad Valenciana.

2. De entre los 25 objetivos generales establecidos en la directriz 3.2 de la ETCV, resultan aplicables al caso que nos ocupa los siguientes:

- Objetivo 6: Gestionar de forma integrada y creativa el patrimonio ambiental.
- Objetivo 8: Reducir al mínimo posible los efectos de los riesgos naturales e inducidos.
- Objetivo 10: Impulsar el modelo turístico hacia pautas territoriales sostenibles.
- Objetivo 11: Proteger y valorizar el paisaje como activo cultural, económico e identitario.
- Objetivo 12: Aplicar de forma eficiente los instrumentos de equidad territorial.
- Objetivo 13: Gestionar de forma activa e integrada el patrimonio cultural.
- Objetivo 17: Crear un entorno territorial favorable para la innovación y las actividades creativas.
- Objetivo 18: Mejorar las conectividades externa e interna del territorio.
- Objetivo 19: Satisfacer las demandas de movilidad en el territorio de forma eficiente e integradora.
- Objetivo 20: Compatibilizar la implantación de infraestructuras con la protección de los valores del territorio.
- Objetivo 21: Mejorar la cohesión social en el conjunto del territorio.
- Objetivo 22: Utilizar la planificación territorial para garantizar el acceso a la vivienda.
- Objetivo 23: Definir unas pautas racionales y sostenibles de ocupación de suelo.
- Objetivo 24: Prever en cantidad suficiente y adecuada suelo para la actividad económica.

#### Art.1.1.2. Objetivos concretos de la planificación

De la superposición del análisis y diagnóstico del territorio con los objetivos citados, y de la consideración del aseguramiento de un desarrollo sostenible y del mantenimiento de la calidad de vida de los ciudadanos como principios rectores de

cualquier actuación urbanística, se desprenden los siguientes objetivos concretos a la hora de plantear la revisión del planeamiento general del municipio:

- a) Asumir las determinaciones de los planes de ordenación y gestión ambiental de los espacios naturales protegidos, creando una ordenación homogénea y coordinada entre los instrumentos de ordenación del territorio y de ordenación urbanística, y eliminando incertidumbres e inseguridades que pueden derivar de la falta de una ordenación coordinada. Este criterio de actuación tiene su fundamento en los objetivos 8 y 20 de la ETCV.
- b) Actuar sobre la oferta turística, aprovechando la atracción que genera en los visitantes aquellos aspectos que trascienden del ámbito local y comarcal, su historia, su cultura, su tradición, sus paisajes, sus entornos naturales, y ampliarla para dar satisfacción a nuevas demandas de actuales y futuros visitantes, generando de este modo un importante sector de crecimiento. Este criterio de actuación tiene su fundamento en los objetivos 6, 10, 11 y 13 de la ETCV.
- c) Actuar sobre la periferia urbana mejorando las transiciones entre las áreas urbanas y las rurales y aprovechando los corredores ambientales que discurren por las áreas urbanas para dar continuidad a esa transición y mejorar la calidad urbana. En el Plan General Estructural se tiene en consideración el carácter estructurante tanto de los barrancos, que tienen su origen en el espacio rural y atraviesan la zona urbana, como de la vía verde, que circunda la ciudad y se ofrece como un espacio propicio para articular esa transición de lo urbano a lo rural. Este criterio de actuación tiene su fundamento en los objetivos 18 y 19 de la ETCV.
- d) Reajustar la forma urbana a la nueva accesibilidad proporcionada por la autovía y los nuevos itinerarios de acceso a la ciudad, proponiendo que los nuevos desarrollos tengan en consideración la importancia de la imagen que se ofrece. Este criterio de actuación tiene su fundamento en el objetivo 23 de la ETCV.
- e) Crear un parque empresarial dotado tecnológicamente e integrado ambientalmente como motor del liderazgo en el crecimiento de las comarcas centrales. Este criterio de actuación tiene su fundamento en los objetivos 17 y 24 de la ETCV.
- f) Generar un sector de suelo industrial que permita la ubicación de las industrias que actualmente están ubicadas en el casco urbano de Alcoy y que por incompatibilidad con el uso residencial sería aconsejable su ubicación en un ámbito con las infraestructuras adecuadas para este uso. El Ayuntamiento mediante los instrumentos de gestión del Plan fomentará el traslado de estas instalaciones. Este criterio de actuación tiene su fundamento en los objetivos 23 y 24 de la ETCV.
- g) Aprovechamiento de las áreas liberadas por las industrias que se trasladen a áreas industriales para desarrollar actuaciones residenciales o terciarias y actuaciones urbanísticas y edificatorias innovadoras y de calidad que incrementen el patrimonio cultural de Alcoy y abran la ciudad a los barrancos. Este criterio de actuación tiene su fundamento en los objetivos 18 y 12, 13, 23 y 24 de la ETCV.
- h) Proveer de vivienda protegida la oferta inmobiliaria para atender a los sectores de la población que lo precisen y en particular para garantizar la vivienda a las

personas mayores y a los jóvenes. Este criterio de actuación tiene su fundamento en los objetivos 21 y 22 de la ETCV.

- i) Con el fin de favorecer la renovación y regeneración urbanas, se propone actuar en áreas concretas mediante instrumentos de ordenación específicos que atendiendo a sus circunstancias establezcan las medidas de la actuación a realizar, bien sea rehabilitando edificaciones cuando su estado de conservación así lo permita, bien sea sustituyendo las edificaciones por otras adecuadas a su entorno. En este caso se procurará la introducción de nuevos tipos edificatorios acordes con el ámbito, la generación y mejora de los espacios públicos y colectivos y la consideración del patrimonio cultural arquitectónico y urbanístico de Alcoy, desarrollando medidas para su conservación y revitalización. Este criterio de actuación tiene su fundamento en los objetivos 12, 13 y 23 de la ETCV.
- j) Apoyar la oferta de servicios y el desarrollo de la ciudad del conocimiento. Este criterio de actuación tiene su fundamento en los objetivos 17 y 24 de la ETCV.

#### Art.1.1.3. El desarrollo previsible del Plan

El desarrollo previsible del Plan tiene en el cumplimiento de los objetivos de la planificación su principal justificación, aun reconociendo la necesidad de establecer unos hitos temporales suficientemente flexibles habida cuenta de la incidencia de actuaciones que están al margen de la capacidad de decisión municipal y del carácter imprevisible de las iniciativas privadas que dependen en buena medida de coyunturas extraurbanísticas. A partir de estas premisas se establece la siguiente previsión:

1. A corto plazo, las actuaciones propuestas representan las expansiones naturales del suelo consolidado y vienen a validar un modelo racional de ocupación del territorio, al tiempo que pretenden impulsar el inicio de la mejora del sistema de accesos y la preparación de suelo para que se puedan llevar a cabo actuaciones estratégicas y el traslado de la instalaciones que puedan ser objeto de intervenciones de renovación urbana.

En una fase inmediata no es aventurado prever la finalización de aquellas actuaciones de pequeña entidad superficial que cuentan con planeamiento de desarrollo aprobado o que podrían suponer el remate de suelos urbanos contiguos, de forma que se potenciara el carácter de ciudad compacta. En esta situación, y en cuanto a actuaciones residenciales, nos encontramos con los sectores SR-1 “Cotes Altes-1”, SR-2 “Cotes Altes-2” y SR-3 “Llometes”.

Desde el punto de vista del inicio de la mejora de los accesos, resulta prioritario el desarrollo ST-1 “Terciario Sur”, que junto con el SI-1 “Industrial Sur” permite la ejecución de la primera fase de la ronda sur y la preparación de suelo capaz de soportar los traslados de instalaciones industriales ubicadas en el casco de la población que vayan a ser objeto de operaciones de renovación urbana. Se prevé también en esta primera fase el inicio del desarrollo del sector SI-2 “Sant Benet Industrial” por su alto grado de consolidación y por su colindancia al sector SR-7 “Sant Benet Residencial”.

2. A medio plazo, el objetivo principal es dinamizar el territorio desde el punto de vista socioeconómico y completar el nuevo sistema de accesos. A tal efecto, cabe pensar tanto en la continuación del desarrollo o en la consolidación de los sectores destinados a actividades económicas iniciados en la fase anterior, como en el inicio del desarrollo de los sectores de los sectores ST-4 “Terciario Riquer”, por su colindancia al núcleo urbano, y SI-4, coincidente con el delimitado en la ATE “Alcoinnova, Proyecto Industrial y Tecnológico”, declarada como tal a través del Acuerdo de 22 de febrero de 2013, del Consell y aprobada mediante Resolución de la Consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, de 7 de julio de 2014 (BOP nº 17 de fecha 27-01-2015). En la citada Resolución se considera este espacio industrial singular como área industrial prioritaria por su capacidad de acogida de actividades de elevado valor añadido en los sectores tecnológico y logístico.

Desde el punto de vista residencial, además del inicio del desarrollo del sector SR-4 “Riquer”, se prevé el inicio del desarrollo de los sectores SR-5 “Nou Batoi-1”, el cual tiene una especial incidencia sobre el remate de la ronda sur, SR-7 “Sant Benet Residencial” y SR-8 “Serpis”, así como la continuación del desarrollo de las actuaciones residenciales en suelo urbano incluidas en unidades de ejecución, entre las cuales destaca la correspondiente al ámbito de reforma interior de la plaza de Al-Azraq (SR-10).

3. Dentro del horizonte del Plan, a más largo plazo se prevé el resto de actuaciones incluidas en el Plan, que acaban de definir el modelo propuesto en su horizonte temporal. Afecta fundamentalmente al sector SI-3 “Parque empresarial Pagos”, por su carácter estratégico en la consolidación del sector industrial del municipio con un alto componente en I+D+i, a los sectores terciarios ST-2 “Terciario Revolcat” y ST-3 “Terciario Viaducto”, por su importancia en la ejecución del acceso sur, a los sectores residenciales SR-6 “Nou Batoi-2” y SR-9 “Sargento”, y al resto de actuaciones previstas en el suelo urbano.

## Capítulo 2. Directrices estratégicas

### Sección 1ª. Directrices relativas a la sostenibilidad

#### Art.1.2.1. Criterio intensivo o extensivo de ocupación del suelo

Como criterio general, se debe alcanzar un deseable equilibrio entre el desarrollo económico, la cohesión social y la preservación de recursos, de forma que se eviten crecimientos dispersos que implican un mayor consumo de infraestructuras y, por tanto, resultan medioambientalmente menos recomendables. Se le dará prioridad a las actuaciones de media densidad que se justifican como consecuencia de las bondades del modelo de ciudad compacta y se producirán en las expansiones del casco urbano de Alcoy, mientras que las ocupaciones de baja densidad solo se admitirán como ampliación de las existentes.

#### Art.1.2.2. Índice máximo de ocupación de suelo

Se establece como índice máximo de ocupación del suelo por suelos urbanos y urbanizables el 12% del total de la extensión del término municipal.

En los sectores de suelo urbanizable previstos o en los que se puedan desarrollar en el futuro, el índice máximo de ocupación del suelo por usos lucrativos vendrá dado en función del que resulte como consecuencia del cumplimiento de las reservas mínimas de suelo dotacional.

Respecto a las edificabilidades previstas, se distinguen los siguientes supuestos:

1. Desarrollos residenciales en el entorno del casco urbano de Alcoy: El índice máximo de edificabilidad será de 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
2. Desarrollos residenciales en el entorno de las urbanizaciones: El índice máximo de edificabilidad será de 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
3. Desarrollos industriales: El índice máximo de edificabilidad será de 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
4. Desarrollos terciarios: El índice máximo de edificabilidad será de 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### Art.1.2.3. Criterios para la posible incorporación de nuevos terrenos al proceso de urbanización

En el entorno del casco de Alcoy no se admitirán nuevos desarrollos residenciales en tanto no esté programada el 70% de la extensión superficial de todos los suelos residenciales previstos en el Plan en dicho entorno. A su vez, y en dicho ámbito, no se admitirán nuevos desarrollos industriales o terciarios en tanto no estén aprobados los respectivos programas de actuación integrada de los suelos previstos para dichos usos dominantes. Las citadas condiciones se deberán complementar con un grado de consolidación por la edificación no menor al 50% del total de las actuaciones previstas para cada uso.

Cualquier nuevo desarrollo implicará, en su caso, la reserva de suelo dotacional de red primaria acorde con sus previsiones.

#### Art.1.2.4. Secuencia lógica del desarrollo

Se estará a lo dicho en este documento respecto a la secuencia del Plan, así como a las previsiones de las fichas de gestión respecto a las condiciones de desarrollo de los diferentes ámbitos previstos.

#### Art.1.2.5. Criterios para preservar terrenos del proceso urbanizador

Solo se admitirán nuevas clasificaciones de suelo urbanizable sobre suelo no urbanizable común cuyos riesgos naturales o inducidos así lo permitan, y siempre que su necesidad venga avalada por un estudio de demanda del uso que se pretende implantar y suponga un refuerzo de las directrices de este documento.

No serán posibles las actuaciones urbanísticas en suelos afectados o pendientes de serlo por actuaciones de modernización de las estructuras agrarias, salvo que se garantice el reintegro a las Administración Autonómica de las cantidades invertidas más el interés legal que corresponda y conforme a lo establecido en el artículo 45 de la Ley 8/2002 de Modernización de las Estructuras Agrarias de la Comunidad Valenciana y la Orden 17 de octubre de 2005 de la Conselleria de Agricultura, Pesca y

Alimentación por la que se regula la emisión de informes de carácter territorial y urbanístico.

Art.1.2.6. Límite potencial de suministro de agua en el municipio

El límite potencial de suministro de agua en el municipio viene establecido en el estudio específico que forma parte del Plan.

Art.1.2.7. Criterios para la reutilización de las aguas residuales

En los nuevos desarrollos que no sean extensión de núcleos ya consolidados se preverá un sistema separativo de saneamiento. Asimismo, se exigirá la implantación de medidas que eviten vertidos contaminantes a la red y se asegurará la reutilización de las aguas residuales para el riego.

Art.1.2.8. Régimen de compatibilidad de usos en las zonas de protección de las masas de agua y de las captaciones

La protección de las captaciones se extiende, como mínimo, a un área equivalente a un círculo de 300 m de radio contados desde el límite exterior del punto de captación, salvo que exista un estudio específico que establezca otra protección.

En estas zonas se prohíben todos aquellos usos no directamente vinculados con el bien a proteger que puedan generar sobre el terreno cualquier tipo de residuo, superficialmente o en profundidad, en especial los industriales y ganaderos, así como las viviendas que no cuenten con vertido directo a la red de saneamiento o sistema de depuración homologado. Los usos agrícolas deberán minimizar el uso de abonos, plaguicidas y herbicidas que puedan suponer una contaminación de las aguas subterráneas.

Se consideran compatibles los derechos mineros legalmente adquiridos a la entrada en vigor del Plan General Estructural, con el régimen de usos y ámbitos previstos en el correspondiente expediente administrativo. La compatibilidad abarca tanto los derechos mineros existentes como las futuras ampliaciones o concesiones que puedan darse.

Art.1.2.9. Estrategias y objetivos para la protección de los espacios a los que se refiere la legislación sobre ordenación del territorio y protección del paisaje

Se respetarán, en lo que sea de aplicación, las determinaciones de las figuras de planeamiento de rango superior de carácter supramunicipal y de rango sectorial, como son el PORN y PRUG de la Sierra Mariola y los de la Font Roja, la declaración de paraje natural de Sant Bonaventura-Els Canalons, con su correspondiente Plan Especial, y la del Paisaje Protegido del Serpis. Ello da lugar a que buena parte del suelo municipal tenga el carácter de suelo no urbanizable protegido, siendo el resto suelo no urbanizable común en el que las directrices y la normativa velarán por que su uso sea acorde a su carácter de soporte de actividades vinculadas al uso agrícola, ganadero y cinegético, sin perjuicio de las que estén sujetas a previa declaración de interés comunitario, con especial referencia a las vinculadas al sector turístico. Además se prevé la posibilidad de adoptar medidas para la minimización del impacto

territorial de los núcleos de población existentes de viviendas diseminadas, al amparo de lo previsto en el art. 210 y siguientes de la LOTUP.

Art.1.2.10. Criterios de protección para la clasificación del suelo no urbanizable

Se clasificará como suelo no urbanizable el que debe ser destinado a los usos propios de la naturaleza rústica de los terrenos, ya sea por los valores y riquezas que en él residen o por la presencia de riesgos naturales, ya sea por ser inadecuados para su desarrollo urbano de conformidad con los objetivos y criterios establecidos en la legislación sobre ordenación del territorio previstos en aquella.

En el suelo no urbanizable, partiendo de la distinción entre suelo no urbanizable común y de especial protección, se establecen unas zonas estructurales que responden a las características del bien a proteger en el caso del suelo de especial protección, y a sus usos y aprovechamientos característicos en el caso del suelo no urbanizable común.

Se clasifican como suelo no urbanizable común los terrenos que, presentando valores, riesgos o riquezas naturales, no se incluyen en la categoría de protegido, así como aquellos suelos que no sean adecuados para su desarrollo urbano de conformidad con los objetivos y criterios establecidos en la legislación sobre ordenación del territorio o en los instrumentos de ordenación del territorio previstos en aquélla.

Se califican y ordenan como suelo no urbanizable protegido los siguientes terrenos:

- a) Los que tengan la condición de bienes del dominio público hidráulico, de conformidad con su legislación reguladora.
- b) Los sujetos a un régimen específico de protección o mejora conforme a la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres, así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, tengan por objeto la conservación de la naturaleza, flora, fauna, agua o del territorio.
- c) Los comprendidos en espacios forestales, paisajísticos y ecológicos que estén sujetos a medidas de conservación o regeneración aprobadas conforme a su legislación protectora.
- d) Aquellos que estén sometidos a algún régimen de protección incompatible con su transformación de acuerdo con la legislación sectorial aplicable o con los planes de ordenación territorial.
- e) En los que esté acreditada la presencia de un importante riesgo de erosión, desprendimiento, inundaciones, contaminación de masas de agua u otros riesgos naturales que desaconsejen su transformación.

Art.1.2.11. Criterios generales de protección del patrimonio cultural

Para la protección del patrimonio cultural se recurre a dos procedimientos:

1. La inclusión de un bien en el Catálogo de Protecciones.
2. La inclusión de un inmueble en una determinada zona de ordenanza que garantiza su preservación mediante el respeto de las condiciones de

aprovechamiento o, en su caso, que garantiza su reconstrucción con unas características acordes a las del elemento preexistente y a su entorno.

Art.1.2.12. Criterios para la elaboración del Catálogo y para la declaración de Bienes de Relevancia Local

Los objetivos que se pretende alcanzar con la formulación del Catálogo son los siguientes:

1. La definición del conjunto de elementos arquitectónicos, parajes naturales y yacimientos arqueológicos reseñables ubicados tanto en el casco urbano como en el medio rural.
2. La recuperación arquitectónica e histórico-cultural, con recopilación de características constructivas, estilísticas y tipológicas.
3. La consideración del patrimonio arquitectónico, urbanístico, etnológico y arqueológico como un valor colectivo, bajo el punto de vista histórico-cultural y socioeconómico.
4. La ordenación y recuperación de la homogeneidad y las características intrínsecas de alineaciones, calles y zonas.
5. La valoración de los aspectos ambientales de la trama urbana y de las casas y labores rurales, llegando más allá de la simple consideración de sus características meramente ornamentales.

De acuerdo con la disposición adicional quinta de la Ley 5/2007, según redacción dada por la Ley 10/2012, de 21 de diciembre, se deberán considerar dentro de la categoría de Bienes de Relevancia Local aquellos inmuebles incluidos dentro de los siguientes tipos:

- Las chimeneas de tipo industrial, construidas de ladrillo, anteriores a 1940.
- La arquitectura religiosa anterior al año 1940, incluyendo los calvarios tradicionales que estén concebidos autónomamente como tales.
- Los paneles cerámicos exteriores anteriores al año 1940.

Art.1.2.13. Objetivos y estrategias para la recuperación de los edificios catalogados y normas urbanísticas de protección

La recuperación de los edificios catalogados y de los núcleos históricos se ajustará a los siguientes criterios:

1. De utilidad pública. Por el que los elementos son susceptibles de recuperación o sustitución de uso con fines colectivos.
2. De memoria colectiva. Considerando la representatividad del elemento en los procesos evolutivos tanto sociales como históricos o económicos.
3. De identificación. Hitos que definen un espacio, al ser referencias fácilmente identificables.
4. De valoración tipológica.
5. De valoración estilística. Considerando no sólo el estilo arquitectónico al que se adscribe el elemento, sino también la época.

- 6 De valoración constructiva. Estimando los aspectos constructivos y compositivos, viendo la significación de los materiales, las técnicas y la calidad.
- 7 De valoración ambiental. Apreciando la contribución del elemento a la definición de un paisaje urbano.
8. De participación en la imagen de la población; bien por la singularidad del elemento, por su carácter repetitivo, o por la posibilidad de recuperación en el conjunto donde está integrado.
9. De estado de conservación.
10. De posibilidad de adaptación a las necesidades actuales.

Art.1.2.14. Criterios morfológicos para la división de fincas en medio rural y los de asentamiento de edificaciones aisladas sobre el suelo no urbanizable

La división de fincas en medio rural se ajustará a los siguientes criterios:

- a) No se permitirá reducir la cabida de las fincas a menor superficie que la unidad mínima de cultivo, ni menguar terreno de finca ya construida sin alcanzar la superficie mínima exigible para la edificación de vivienda familiar, o vulnerar las condiciones de indivisibilidad impuestas con motivo de una licencia o autorización urbanística.
- b) Si como consecuencia de la licencia para dividir o segregarse no aumenta el número de fincas, solo se exigirá cumplir la regla a) anterior. Si el número final de fincas se aumenta en una, se exigirá en cada una de ellas una superficie mínima del doble de 5.000 m<sup>2</sup>; si se aumenta en dos, del triple de esa magnitud; y así sucesivamente.
- c) Se exceptúan las reglas precedentes para los actos de división resultantes de proyecto de obra pública, expropiación, programa para el desarrollo de Actuación Integrada o Declaración de Interés Comunitario, así como los justificados por concurrir sobre las partes de una misma finca diversa clasificación urbanística.
- d) En todo caso, no podrán autorizarse actos de división o segregación de fincas cuando deba presumirse legalmente que tienen un fin urbanístico por existir ya de hecho en los terrenos, o encontrarse proyectada la instalación de infraestructuras o servicios necesarios para la utilización y explotación de los recursos naturales, o de carácter específicamente urbano, así como proponerse realizar o responder a una división fáctica que, por sus características, pudiera suponer riesgo de formar núcleo urbano.

Las edificaciones aisladas sobre suelo no urbanizable no constituirán núcleos de población y se ajustarán a lo dispuesto en la LOTUP y en las Normas Urbanísticas del presente Plan General Estructural.

Art.1.2.15. Objetivos y estrategias para la revitalización del patrimonio rural

Los asentamientos rurales dispersos existentes en el término municipal se recogerán en el Catálogo de Protecciones del presente Plan General Estructural.

Asimismo, se podrán delimitar los núcleos rurales que son agrupaciones de edificaciones que no requieren de protección alguna.

En ambos supuestos, se podrá implantar o completar la red de servicios básicos para la mejora de la calidad de vida de sus ciudadanos y para la minimización del impacto territorial.

Art.1.2.16. Criterios de compatibilidad del territorio para el desarrollo urbano con los riesgos naturales o inducidos constatables en el término municipal

Los riesgos ambientales a tener en cuenta serán los siguientes:

1. Riesgo de colapso.
2. Riesgo de inundación.
3. Riesgo de deslizamiento.
4. Riesgo de erosión actual.
5. Riesgo de contaminación de las aguas subterráneas.
6. Riesgo de erosión potencial.
7. Riesgo de incendio.
8. Riesgo nuclear.

Cualquier desarrollo urbano evitará las zonas que tengan un riesgo alto o muy alto o, en su defecto, adoptará las medidas tendentes a evitarlos.

*Sección 2ª. Directrices relativas a la calidad de vida de los ciudadanos*

Art.1.2.17. Criterios, estrategias y objetivos de las intervenciones en núcleos históricos y áreas degradadas

El centro histórico, cuya delimitación se basa en el ámbito que cuenta con declaración de BIC, se corresponderá además con una zona estructural específica (ZUR-NH) y las Ordenanzas Generales de la subzona correspondiente asegurarán la integración ambiental y tipológica de las nuevas edificaciones, primando las intervenciones de rehabilitación sobre las de nueva planta.

No hay áreas que tengan el carácter de degradadas con declaración expresa.

Art.1.2.18. Criterios, estrategias y objetivos de los Estudios de Paisaje

Los objetivos de calidad paisajística que se establecerán para cada una de las unidades de paisaje y recursos paisajísticos serán los siguientes:

1. Conservación y mantenimiento del carácter existente.
2. Restauración del carácter.
3. Mejora del carácter existente a partir de la introducción de nuevos elementos o de la gestión de los existentes.
4. Creación de un nuevo paisaje.

5. Una combinación de los anteriores.

Para la consecución de los objetivos de calidad paisajística se definen las acciones de protección, ordenación y gestión siguientes:

1. Catalogación de los paisajes de valor paisajístico alto o muy alto.
2. Delimitación de la Infraestructura Verde.
3. Establecimientos de normas de integración paisajística y guías para una adecuada ordenación del paisaje.
4. Definición de programas de paisaje.

Art.1.2.19. Estrategias y objetivos para la mejora del número y calidad de las dotaciones

Se considera como objetivo del Plan la mejora de la dotación de espacios libres y equipamientos con el fin de alcanzar las cotas exigidas por la legislación urbanística aplicable, asegurando la gestión efectiva de dichos suelos y su puesta al servicio de la población.

En cualquier caso, se considera prioritario que el Plan tenga prevista la gestión de todo el suelo dotacional, de forma que su obtención se asegure a costa del aprovechamiento que el propio Plan genera.

Art.1.2.20. Criterios urbanísticos para los planes parciales y de reforma interior

El planeamiento de desarrollo que se redacte en cumplimiento de las previsiones del Plan General Estructural se ajustará a las determinaciones de las fichas de gestión correspondientes. En cualquier caso, los planes parciales y de reforma interior deben asegurar la integración paisajística de la actuación y un diseño que garantice una ordenación con el menor impacto medioambiental. El estudio de integración paisajística de los planes de desarrollo o modificativos que afecten a suelos incluidos en la Infraestructura Verde tendrá en cuenta esta circunstancia de forma prioritaria.

Art.1.2.21. Objetivos para la implantación de transporte público

Las acciones que se programan y desarrollan en el Plan de Movilidad Urbana Sostenible, referentes a la movilidad del transporte colectivo persiguen alcanzar los siguientes objetivos:

- Mejorar y potenciar los servicios de transporte público, a través de los siguientes mecanismos:
  - Ampliar la cobertura, principalmente a los desplazamientos obligados.
  - Mejorar la velocidad comercial de las líneas.
  - Reducción de los tiempos de viaje.
  - Mejorar la accesibilidad en las paradas.
  - Reestudiar los bonos y precios.
- Desarrollar la integración institucional, física y tarifaria de diferentes sistemas de transporte público.

- Potenciar la intermodalidad del transporte público.
- Incrementar el papel del transporte público en la distribución modal.

Art.1.2.22. Movilidad no motorizada

Se potenciará el modelo de ciudad compacta, de forma que predomine la movilidad no motorizada, previendo carriles-bici para la conexión de las zonas de nuevo desarrollo, en concreto para el acceso a los nuevos suelos industriales.

Art.1.2.23. Objetivos de equipamiento y dotaciones públicas

Por lo que respecta al sistema de zonas verdes se establece un índice mínimo de 5 m<sup>2</sup> de parque público por habitante y de 10 m<sup>2</sup> de zonas verdes por habitante, incluidas todas las indicadas en la legislación urbanística aplicable. Los jardines y parques públicos así como los equipamientos de red primaria tendrán un carácter estructurante y de aseguramiento de la calidad paisajística de sus entornos. Se considera prioritario que el Plan tenga previstos los mecanismos de gestión que aseguren la obtención de todo el suelo dotacional, tanto de red primaria como de red secundaria, de forma gratuita para la administración municipal.

Art.1.2.24. Estrategias de integración con otros municipios para la prestación mancomunada de servicios

Se estará a lo que se disponga en los Planes de Acción Territorial que se puedan redactar al respecto.

Art.1.2.25. Criterios de ordenación que permitan la mayor utilización y mejor disfrute por parte de los ciudadanos

En los nuevos desarrollos sobre suelo urbano se garantizará que el nivel dotacional, considerado como la superficie de suelo dotacional respecto al conjunto del suelo urbano, no sea inferior al que resulte de la aplicación de los criterios de la legislación urbanística aplicable. En los desarrollos sobre suelo urbanizable se asegurará el cumplimiento de los estándares que resultan de la aplicación de la legislación urbanística vigente. En cualquier caso, se evitarán situaciones marginales de los suelos dotacionales, de forma que se garantice que su ubicación contribuye a un mejor diseño urbano y a un mejor disfrute por los usuarios.

Art.1.2.26. Objetivos de política de vivienda

Se satisfará el porcentaje de viviendas de protección pública que resulte de lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable. Se permite una distribución desigual de este porcentaje respecto a la edificabilidad global de los nuevos desarrollos previstos, pudiéndose concentrar toda la edificabilidad en los sectores que por su mayor índice de edificabilidad y por su cercanía a los núcleos urbanos principales ofrezcan unas mejores condiciones para la concentración de las VPP. Todo ello sin perjuicio de que, en aplicación de lo establecido en la disposición transitoria sexta de la LOTUP en relación con la disposición transitoria segunda de la ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, se pueda establecer la

suspensión de la exigencia de dicha reserva a todos los planes parciales y de reforma interior que cumplan los requisitos exigidos en la referida norma estatal.

### *Sección 3ª. Directrices relativas a la ordenación*

#### Art.1.2.27. Criterios y fines perseguidos en la clasificación y calificación del suelo

El Plan clasifica como urbano el que cuenta con los servicios o grado de consolidación necesario para ello, sin perjuicio de que se reconozca como tal el que ya cuenta con dicha clasificación en el planeamiento vigente.

El suelo urbanizable es el que, por su magnitud y por su situación estratégica, define el modelo de desarrollo elegido y constituye la base para poder absorber el crecimiento previsible de los distintos usos. Su delimitación y características se apoyan en los criterios definidos en las directrices estratégicas, en la relación con los usos dominantes actuales y en su integración en la trama formada por los elementos determinantes de la red primaria o estructural.

El Plan califica el suelo sobre la base de unas zonas estructurales que pretenden que haya suficiente oferta de suelo de diferentes usos, densidades y tipologías con el fin de lograr una adecuada integración y diversidad urbana.

#### Art.1.2.28. Condiciones objetivas en que sea posible la clasificación de nuevos suelos urbanizables

Con carácter general, solo se admitirán reclasificaciones que afecten a suelos no urbanizable comunes cuyos riesgos naturales o inducidos así lo permitan, y siempre que su necesidad venga avalada por un estudio de demanda del uso que se pretende implantar y suponga un refuerzo de las directrices de este documento, debiendo cumplir los nuevos crecimientos con los criterios de desarrollo sostenible preconizados por la LOTUP y desarrollados en la ETCV.

En el entorno del casco de Alcoy no se admitirán nuevos desarrollos residenciales en tanto no esté programada el 70% de la extensión superficial de todos los suelos residenciales previstos en el Plan en dicho entorno. A su vez, y en dicho ámbito, no se admitirán nuevos desarrollos industriales o terciarios en tanto no estén aprobados los respectivos programas de actuación integrada de los suelos previstos para dichos usos dominantes. Las citadas condiciones se deberán complementar con un grado de consolidación por la edificación no menor al 50% del total de las actuaciones previstas para cada uso.

Cualquier nuevo desarrollo implicará, en su caso, la reserva de suelo dotacional de red primaria acorde con sus previsiones.

Para toda clase de suelo, los posibles desarrollos de suelo urbanizable al margen del presente Plan General Estructural permitidos en la legislación urbanística, que supongan la modificación de algún tipo de protección, precisarán del informe favorable de la administración competente del objeto de la protección.

## TÍTULO 2. REGULACIÓN DEL RÉGIMEN GENERAL DE CADA CLASE DE SUELO

### Capítulo 1. Clasificación de suelo

#### Art.2.1.1. Clases de suelo

1. De conformidad con lo establecido en el artículo 28 de la LOTUP, el Plan General Estructural clasifica el término municipal de Alcoy en alguna de las siguientes clases de suelo: urbano, urbanizable y no urbanizable. En los planos de ordenación se identifica con precisión dicha clasificación.

2. El Plan General Estructural clasifica como suelo no urbanizable los terrenos que han de ser preservados de la urbanización, con arreglo a los criterios establecidos en el Título IV del Libro II de la LOTUP.

3. La clasificación de suelo urbanizable supone la aptitud inicial de los terrenos para ser urbanizados, por convenir al modelo territorial pretendido, y determina el sometimiento al régimen de actuaciones integradas mediante la correspondiente programación.

4. El Plan General Estructural clasifica como suelo urbano los solares y los terrenos incluidos en las zonas urbanizadas delimitadas en el mismo.

#### Art.2.1.2. Contenido del derecho de propiedad

1. El derecho de propiedad del suelo comprende las facultades de uso, disfrute y explotación del mismo conforme a su estado, clasificación, calificación, características objetivas y destino que le corresponda en cada momento.

2. Los propietarios de suelos vacantes de edificación están obligados a costear y ejecutar las obras necesarias para mantener los terrenos y, en su caso, su masa vegetal en condiciones de evitar riesgos de erosión, incendio, inundación, así como daños y perjuicios para terceros o para el interés general, incluidos los medioambientales, garantizar la seguridad o salud públicas y prevenir la contaminación del suelo, agua o aire y las inmisiones contaminantes.

3. Los propietarios de terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones, cualquiera que sea su clasificación y la situación en que se encuentren, están obligados a destinarlos a usos compatibles con la ordenación territorial y urbanística y a conservarlos en las condiciones legales para servir de soporte a dicho uso y, en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad universal y ornato legalmente exigibles, así como realizar obras adicionales por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano hasta donde alcance el deber legal de conservación.

4. En particular, los propietarios de edificaciones deberán realizar los trabajos y obras necesarios para cumplir los requisitos básicos de la edificación establecidos en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

## Capítulo 2. Suelo urbano

### Art.2.2.1. Definición y categorías

1. Integra el suelo urbano el clasificado como tal en el Plan General Estructural. Su delimitación figura en los planos de Ordenación.

2. A efectos del régimen jurídico aplicable, se establecen dos categorías dentro del suelo urbano delimitado en el Plan General Estructural, en función del grado de gestión y urbanización de las parcelas.

Dichas categorías son las siguientes:

- a) Solares: Son las parcelas que reúnen los requisitos establecidos en el artículo siguiente de estas Normas.
- b) El suelo que el Plan General Estructural zonifica como zonas urbanizadas por contar con servicios urbanísticos, incluyendo también los terrenos contiguos a los ya urbanizados que permiten la culminación de la trama urbana existente mediante pequeñas actuaciones urbanísticas, así como los que presentan déficit de urbanización o dotaciones.

En concreto, quedan incluidos en esta categoría de suelo urbano los terrenos en los que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- Tener instaladas las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística, o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes.
- Tratarse de áreas de nueva urbanización sujetas a operaciones de acabado o remate de borde urbano y sin entidad suficiente para configurar un sector de planeamiento parcial.
- Estar incluido en áreas de reforma interior o de renovación delimitadas en el Plan o que se puedan delimitar con posterioridad para cumplir las finalidades que se indican en el apartado 4 de este artículo.
- Estar incluido en ámbitos para el desarrollo de actuaciones de regeneración y renovación urbanas previstas en la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, por tratarse de suelos y edificaciones que se encuentren en alguna de las situaciones de (i) insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones, (ii) obsolescencia o vulnerabilidad de barrios, ámbitos o conjuntos urbanos homogéneos, (iii) pobreza energética e (iv) infravivienda previstas en el artículo 9.2 de la citada ley. A tales efectos se delimitan en el Plan, con carácter meramente indicativo, diversas áreas en las que concurren algunas de las situaciones señaladas y en las que podrán ejecutarse actuaciones de regeneración y renovación urbanas con arreglo al procedimiento y con los requisitos establecidos en los artículos 10 y siguientes de la misma ley. Dichas áreas son las que se corresponden con las zonas estructurales ZUR-NH y ZUR-RE/A.
- Tratarse de parcelas a las que el Plan asigna una mayor edificabilidad, una mayor densidad o un nuevo uso, junto con las nuevas dotaciones públicas que se generan como consecuencia del cambio de ordenación.

3. El suelo urbano, en función de su grado de edificación, gestión y urbanización, está sujeto a alguna de las siguientes actuaciones:

a) Actuaciones edificatorias, que comprenden:

- Actuaciones de nueva edificación o sustitución de la edificación existente.
- Actuaciones de rehabilitación edificatoria, consistentes en la realización de obras y trabajos de mantenimiento o intervención en edificios existentes, sus instalaciones y espacios comunes, en los términos dispuestos por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación.

b) Actuaciones de transformación urbanística, que comprenden:

- Actuaciones de nueva urbanización, que son las que tienen por finalidad la ejecución de las infraestructuras y dotaciones necesarias para la creación de una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la legislación urbanística y por el Plan para los solares edificables.
- Actuaciones de reforma interior o de renovación, que son las destinadas a complementar las dotaciones como consecuencia de la implantación de los nuevos usos, tipologías o aprovechamientos, o por cambiar su función o estructura urbana.
- Actuaciones de regeneración y renovación urbana, que coinciden con las situaciones indicadas en el apartado 2.b) de este artículo, y que tienen por objeto garantizar la seguridad, salubridad, habitabilidad, accesibilidad universal y uso racional de la energía en la forma prevista en la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas.
- Actuaciones de dotación, que son las que tienen por objeto el incremento de dotaciones públicas en ámbitos de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad, o con los nuevos usos que se asignen en la ordenación pormenorizada a una o más parcelas de dichos ámbitos, cuando no requieran la reforma o renovación integral de la urbanización de los mismos.

4. El suelo urbano sujeto a actuaciones de transformación urbanística se desarrollará bajo el siguiente régimen:

- El suelo sujeto a operaciones de nueva urbanización se desarrollará bajo el régimen de las Actuaciones Integradas mediante su inclusión en el ámbito de las Unidades de Ejecución que se delimiten en el Plan de Ordenación Pormenorizada.
- El suelo sujeto a actuaciones de reforma interior o de renovación también se someterá al régimen de las Actuaciones Integradas, salvo aquellos terrenos que el Plan de Ordenación Pormenorizada sujete al régimen de las Actuaciones Aisladas.
- El suelo sujeto a actuaciones de regeneración y renovación urbana podrá someterse, en función del alcance de las obras a ejecutar, al régimen de las Actuaciones Integradas o al de las Actuaciones Aisladas.

- El suelo sujeto a actuaciones de dotación se someterá al régimen de las Actuaciones Aisladas.

#### Art.2.2.2. Definición de solar

Son solares las parcelas legalmente divididas o conformadas y urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas previstas por el Plan, con características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento asignado a las mismas.

La adquisición de la condición de solar exige el cumplimiento de los requisitos y la dotación de los servicios siguientes:

1. Ser de uso y dominio público todo el ámbito vial de servicio de la parcela, entendido como la superficie comprendida entre todas sus alineaciones de calle y las líneas de referencia, fijándose una línea de referencia para cada calle o plaza a la que recaiga la parcela. Estas líneas serán paralelas a la alineación de calle de la parcela o, en su caso, coincidentes con el eje de la calle. Para la fijación de dichas líneas se seguirán los siguientes criterios:

- a) Cuando la parcela recaiga a un vial al que frontalmente también recaigan parcelas lucrativas, la línea será coincidente con el eje del vial.
- b) Cuando recaiga a un vial al que frontalmente recaiga un espacio no lucrativo, por tratarse de suelos dotacionales de uso y dominio público, la línea llegará hasta la alineación frontal del suelo dotacional en cuestión.
- c) En el supuesto de recaer a plazas, zonas verdes o espacios abiertos delimitados por suelo lucrativo, la línea delimitadora del ámbito vial será una paralela a la alineación situada a una distancia igual a la altura de cornisa permitida por el planeamiento en la parcela. Esta distancia podrá ser menor cuando existan parcelas lucrativas en el lienzo frontal al considerado y sus ámbitos viales, aplicando esta norma, se superpongan. En dicho supuesto la línea delimitadora será la equidistante entre las alineaciones o, en el supuesto de distintas alturas de cornisa entre los lienzos de fachada, la de distancia proporcional a dichas alturas.
- d) Cuando recaigan a viales delimitadores del suelo urbano con el suelo no urbanizable, la línea coincidirá con la alineación frontal, comprendiendo la totalidad de la sección correspondiente de dicho vial.
- e) Cuando recaigan a viales delimitadores del suelo urbano con el suelo urbanizable, se estará a la delimitación sectorial de estos.
- f) El ámbito vial de servicio se extiende hasta las intersecciones entre líneas de referencia o entre éstas y la línea perpendicular a ellas que las une con el punto donde la alineación de calle más próxima intersecta al linde lateral.

2. Contar con pavimentado de calzada en toda la anchura definida por el ámbito vial de servicio de la parcela.

No justifica este servicio ni las rondas perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de dichos núcleos entre sí, salvo en sus tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia del núcleo urbano, hacia el interior del mismo.

3. Contar con acceso peatonal, encintado de acera y alumbrado público en todo el perímetro de la parcela.

4. Contar con suministro de agua potable y energía eléctrica, con caudal y potencia suficientes para los usos y edificaciones previstas.

5. Contar con evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado, salvo en aquellas zonas de muy baja densidad en las que el Plan autoriza con carácter excepcional la utilización de sistemas de autodepuración integral. Dicha excepción figura en la regulación pormenorizada de las zonas de ordenación en las que, en su caso, resulte de aplicación.

6. Las parcelas sujetas a una actuación integrada deberán tener ejecutadas, además, las infraestructuras de conexión e integración aprobadas al programar dicha actuación hasta el punto de conexión con las redes generales o en la forma estipulada en el Programa.

Art.2.2.3. Derechos y obligaciones de los propietarios de suelo urbano sujeto a actuaciones edificatorias

1. Los propietarios de suelo urbano sujeto a actuaciones de nueva edificación o sustitución de la edificación existente y a actuaciones de rehabilitación edificatoria tienen el derecho a edificar en las condiciones previstas en el Plan y a completar a su costa la urbanización de la parcela cuando aún no haya adquirido la condición de solar.

En concreto, los propietarios están sujetos al cumplimiento de los siguientes deberes:

- a) Edificar la parcela en el plazo establecido en el Plan de Ordenación Pormenorizada, solicitando la preceptiva licencia y ejecutando la edificación con arreglo a los plazos de iniciación y terminación que se establezcan en la licencia.
- b) Completar la urbanización, cuando se trate de parcelas urbanas que aún no ostenten la condición de solar o, en su caso, reurbanizar, cuando haya decaído esta última condición de solar por obsolescencia, insuficiencia o inadecuación de la urbanización existente a los nuevos usos o aprovechamientos asignados por la ordenación, o por tratarse de parcelas sujetas a obras de reforma interior, mejora o saneamiento.
- c) Ceder, y en su caso, equidistribuir el suelo dotacional colindante cuya urbanización confiera a la parcela la condición de solar.
- d) Compensar los excedentes de aprovechamiento.
- e) Regularizar la parcela, cuando no reúna las condiciones mínimas necesarias para cumplir con las reglas de la parcelación urbanística.
- f) Mantener los terrenos, construcciones y edificios en condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, ornato público y decoro legalmente exigibles.
- g) Reparar los edificios deteriorados o en condiciones deficientes con el fin de cumplir los requisitos básicos de la edificación establecidos en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

2. En los supuestos e) y f) anteriormente indicados, con el exclusivo fin de garantizar la accesibilidad universal, y siempre que no resulte viable técnica o económicamente ninguna otra solución, se podrán ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de otros elementos, así como las superficies de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, y siempre que se asegure la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones públicas y demás elementos del dominio público. Las obras que se realicen a tal fin no computarán a efectos de determinación de la edificabilidad o volumen máximo permitido, ni se les aplicará la distancia mínima a linderos, a otras edificaciones, o la vía pública o alineaciones.

Estas dos últimas excepciones se aplicarán también a las obras que se ejecuten con la finalidad de reducir en un 30% la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio, así como el consumo de agua, y que consistan en:

- a) La instalación de aislamiento térmico o fachadas ventiladas por el exterior del edificio, o el cerramiento o acristalamiento de las terrazas ya techadas.
- b) La instalación de dispositivos bioclimáticos adosados a las fachadas o cubiertas.
- c) La realización de las obras y la implantación de las instalaciones necesarias para la centralización o dotación de instalaciones energéticas comunes y de captadores solares u otras fuentes de energía renovables, en las fachadas o cubiertas cuando consigan reducir el consumo anual de energía primaria no renovable del edificio, al menos, en un 30%.
- d) La realización de obras en zonas comunes o viviendas que logren reducir, al menos, en un 30%, el consumo de agua en el conjunto del edificio.

3. El pleno cumplimiento de los anteriores deberes por el propietario del solar o de la parcela urbana le reportará la patrimonialización del aprovechamiento urbanístico y la obligación de materializarlo con sujeción al plazo que, en cada caso, corresponda.

4. El aprovechamiento subjetivo coincidirá con el aprovechamiento objetivo asignado por el Plan al solar o parcela urbana.

Cuando esté pendiente la cesión gratuita del ámbito vial y este último pertenezca a distinto titular, dicha parcela conformará, junto con los terrenos destinados al ámbito vial, un Área de Reparto Uniparcelaria, coincidiendo el aprovechamiento subjetivo de los propietarios afectados con el aprovechamiento tipo de la mencionada área.

#### Art.2.2.4. Derechos y obligaciones de los propietarios de suelo urbano sujeto a operaciones de transformación urbanística

1. En tanto no se ejecute la actuación de transformación urbanística, los propietarios de dicho suelo tendrán las siguientes facultades:

- a) El derecho de consulta a las Administraciones competentes sobre los criterios y previsiones de la ordenación urbanística de los planes y proyectos sectoriales, y de las obras que habrán de realizar para asegurar la conexión de la urbanización con las redes generales de servicios y, en su caso, las de ampliación o reforzamiento de las existentes fuera de la actuación.

- b) El derecho de promover, elaborar y presentar los instrumentos de ordenación, gestión y ejecución que corresponda, cuando no se haya establecido expresamente la gestión directa.
- c) El derecho a participar en las actuaciones de nueva urbanización y de reforma interior en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a sus respectivas aportaciones.
- d) La realización de usos y obras de carácter provisional que se autoricen por no estar expresamente prohibidos por la legislación territorial y urbanística, o la sectorial, y sean compatibles con la ordenación urbanística. Estos usos y obras deberán cesar y, en todo caso, ser demolidas las obras, sin derecho a indemnización alguna, cuando así lo acuerde la Administración urbanística actuante.

2. En las operaciones de transformación urbanística los propietarios deberán cumplir los siguientes deberes urbanísticos:

- a) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento los viales y restantes dotaciones públicas, tanto de la Red Primaria como de la Red Secundaria, incluidas o adscritas, que resulten necesarias para el desarrollo de la actuación.

En las actuaciones de dotación, la entrega de suelo podrá sustituirse, en caso de imposibilidad física de materializarlo en el ámbito correspondiente, por la entrega de superficie edificada de valor equivalente integrada en un complejo inmobiliario en la zona de actuación, o fuera de ella, si no fuera posible, o también mediante compensación económica por valor equivalente sobre la base de un estudio de mercado actualizado.

- b) Entregar al Ayuntamiento el suelo correspondiente al porcentaje de aprovechamiento que se fije en la legislación urbanística aplicable, libre de cargas de urbanización y destinado a su incorporación al patrimonio municipal de suelo.

En las actuaciones de dotación, dicho porcentaje se entenderá referido al incremento de aprovechamiento respecto del planeamiento anterior atribuido a las parcelas sujetas a dicha actuación y deberá realizarse preferentemente mediante cesión de suelo, libre de cargas de urbanización, en el que pueda materializarse el aprovechamiento público; en su defecto, mediante cesión de superficie edificada de valor económico equivalente integrada en edificios en régimen de propiedad horizontal, o mediante compensación económica.

- c) Costear y, en su caso, ejecutar las obras de urbanización del ámbito de la actuación y las infraestructuras de integración y conexión, así como las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de dicho ámbito que se impongan en la programación, además de la parte proporcional de las obras de urbanización de utilidad común a otras actuaciones. Dichas cargas se repartirán en función del aprovechamiento objetivo asignado a cada parcela, teniendo en cuenta a tales efectos el grado de urbanización preexistente en cada parcela y la utilidad de los servicios ya existentes para el desarrollo de la actuación.

En las obras e infraestructuras indicadas en el párrafo anterior se entenderán incluidas las de potabilización, suministro y depuración de agua cuando resulten necesarias.

Todo ello sin perjuicio del derecho de los propietarios a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos que se estipulen en los convenios que al efecto se suscriban y que deberán ser aprobados por la Administración actuante, diciendo esta última, en defecto de acuerdo, lo procedente.

- d) Entregar a la Administración competente las obras e infraestructuras previstas en la letra anterior, junto con el suelo correspondiente, que deban incorporarse al dominio público, como soporte inmueble de las instalaciones propias de las redes de dotaciones y servicios.
- e) Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles incluidos en el ámbito de la actuación que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él.
- f) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrado que no puedan conservarse.
- g) Equidistribuir los beneficios y cargas derivados de la actuación entre los propietarios afectados cuando resulte necesario para dar cumplimiento a los deberes anteriormente indicados.
- h) Edificar los solares resultantes en el plazo establecido en el Plan.

3. El aprovechamiento subjetivo será el resultante de deducir del aprovechamiento tipo del Área de Reparto en la que se incluyan los terrenos el porcentaje de aprovechamiento que deba cederse al Ayuntamiento con arreglo a la legislación aplicable.

#### Art.2.2.5. Situaciones semiconsolidadas por la edificación en suelo urbano

A las parcelas de suelo urbano con edificaciones lícitamente consolidadas que queden incluidas en ámbitos de actuaciones de transformación urbanística se les aplicará el régimen establecido en la legislación urbanística aplicable para las situaciones semiconsolidadas.

#### Art.2.2.6. Ejecución del suelo urbano sujeto a actuaciones edificatorias

1. El suelo urbano sujeto a actuaciones edificatorias se desarrollará bajo el régimen de las Actuaciones Aisladas para el cumplimiento de los siguientes fines:

- a) Para edificar solares que no precisen de ninguna obra de urbanización y parcelas urbanas que únicamente requieran, para su conversión en solares, la conexión con las redes de infraestructuras y servicios inmediatos y preexistentes.
- b) Para equidistribuir cargas y beneficios o para regularizar linderos, en defecto de acuerdo entre los propietarios afectados.
- c) Para la rehabilitación de inmuebles.

- d) Para completar la urbanización parcialmente existente en manzanas o pequeñas unidades urbanas equivalentes.
- e) Para ejecutar obras de reforma interior, mejora o saneamiento que afecten a parcelas aisladas consolidadas conforme a tipologías, usos y ubicación compatibles con la ordenación.
- j) Para dotar a las edificaciones existentes de las condiciones básicas de funcionalidad, seguridad y habitabilidad legalmente exigidas.

2. El suelo urbano sujeto al régimen de las Actuaciones Aisladas podrá ejecutarse mediante la solicitud directa de licencia de obras o mediante la formulación de un Programa de Actuación Aislada, en función de la configuración de la parcela a edificar y de la disponibilidad civil que ostente el interesado, tanto de la referida parcela como del suelo dotacional colindante cuya urbanización le confiera la condición de solar.

#### Art.2.2.7. Ejecución del suelo urbano mediante solicitud de licencia de obras

1. El suelo urbano se ejecutará mediante solicitud de licencia de obras cuando la parcela cumpla los requisitos de configuración exigidos en el planeamiento y el solicitante goce de la disponibilidad civil de dicha parcela y del suelo dotacional colindante cuya urbanización le confiera la condición de solar.

2. Los solares se edificarán mediante la solicitud de licencia de obras, previo abono, en su caso, de las cargas que graven la parcela y siempre que se hayan compensado los excedentes de aprovechamiento en los términos exigidos por el Plan de Ordenación Pormenorizada.

3. Cuando se trate de parcelas urbanas que no ostenten todavía la condición de solar por estar pendientes de completar la urbanización y, en su caso, de ceder el suelo dotacional colindante a urbanizar, la solicitud de licencia irá acompañada de la siguiente documentación:

- a) Proyecto de Urbanización o, en su caso, de obras ordinarias para completar la urbanización simultáneamente a la edificación y que se tramitará junto a la licencia de obras.
- b) Cesión a favor del Ayuntamiento, en escritura pública, del suelo dotacional colindante a la parcela y cuya urbanización le confiera la condición de solar y, en su caso, la compensación del excedente de aprovechamiento, sin perjuicio del derecho del titular, mediante convenio urbanístico, a servirse de esta cesión para compensar el excedente de aprovechamiento o, alternativamente, a reservarse el aprovechamiento cedido.
- c) Compromiso de no utilizar la construcción hasta la total conclusión de la urbanización y de incluir tal condición en las transmisiones de propiedad o uso del inmueble. La licencia urbanística deberá recoger expresamente en su contenido el anterior compromiso, que asimismo deberá hacerse constar en las escrituras de declaración de obra nueva que se otorgan y en las inscripciones que se practiquen.
- d) Afianzamiento del importe íntegro del coste de urbanización.
- e) Justificante de la adquisición del excedente de aprovechamiento, cuando resulte procedente.

4. Cuando se trate de edificios a rehabilitar, bien por estar catalogados, bien por estar sujetos a actuaciones de rehabilitación para el cumplimiento de los requisitos básicos establecidos en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, la solicitud de licencia irá acompañada del correspondiente proyecto de rehabilitación.

Art.2.2.8. Ejecución del suelo urbano mediante Programa de Actuación Aislada

1. El suelo urbano se ejecutará a través de la formulación de un Programa de Actuación Aislada en los siguientes supuestos:

- a) Cuando se trate de solares en los que haya que repercutir las cargas de urbanización y de cesión del suelo dotacional colindante entre los titulares que no hubieran participado en el cumplimiento de las mismas.
- b) Cuando se trate de una parcela urbana pendiente de gestión urbanística o de completar la urbanización y en la que el promotor del Programa carezca de la disponibilidad civil para poder edificar y, en su caso, urbanizar, por no haber alcanzado acuerdo con los restantes titulares de derechos afectados.
- c) En el caso de inmuebles incluidos en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar, y sujetos al régimen de sustitución del propietario por declaración de incumplimiento de deberes urbanísticos. También cuando se trate de inmuebles cuyo titular haya solicitado voluntariamente la convocatoria de concurso de Programa de Actuación Aislada en sustitución del propietario con carácter previo a la declaración de incumplimiento.
- d) En el caso de edificaciones respecto de las cuales se autoricen actuaciones aisladas para dotarlas de las condiciones básicas de funcionalidad, seguridad y habitabilidad legalmente exigidas, en la forma establecida en la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas.

2. El Programa de Actuación Aislada deberá abarcar, como mínimo, una superficie igual a la de la parcela mínima fijada por el Plan, pudiendo resultar una o más parcelas edificables.

3. El Programa deberá incorporar un Proyecto de Urbanización cuando haya que completar los servicios urbanísticos, así como un Proyecto de Reparcelación cuando resulte necesario proceder a la equidistribución de los terrenos afectados o a la regularización de los mismos y no exista acuerdo entre todos los propietarios y titulares de derechos afectados.

Asimismo se incorporará un Proyecto de Reparcelación horizontal cuando resulte necesario para asegurar la edificación de la parcela afectada en el supuesto de que solo resulte un lote edificable y no exista acuerdo entre todos los propietarios afectados sobre la forma de proceder a dicha edificación.

4. En las actuaciones aisladas de rehabilitación edificatoria reguladas en la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, se elaborará la documentación establecida en los artículos 10.2 y 11 de la citada ley, consistente en:

- a) Avance de la distribución entre todos los afectados de los costes derivados de la actuación y de los beneficios imputables a la misma, incluyendo las ayudas públicas y cualquier otro ingreso vinculado a la operación.
- b) Plan de realojo temporal y definitivo, y de retorno, a que dé lugar.
- c) Memoria de viabilidad económica, con el contenido establecido en el artículo 11 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas.

Art.2.2.9. Ejecución del suelo urbano sujeto a actuaciones de transformación urbanística

1. El suelo urbano sujeto a actuaciones de transformación urbanística se desarrollará, con carácter general, bajo el régimen de las Actuaciones Integradas, mediante la formulación del correspondiente Programa.

El Plan de Ordenación Pormenorizada que se tramita simultáneamente delimita diversas Unidades de Ejecución en suelo urbano para proceder a la ejecución de los terrenos incluidos en las mismas.

Las características y determinaciones de dichas Unidades de Ejecución figuran en las correspondientes Fichas de Gestión integrantes del Plan de Ordenación Pormenorizada.

En tanto no se apruebe el correspondiente Programa no podrán otorgarse licencias de edificación y parcelación en el ámbito delimitado.

Las Unidades de Ejecución delimitadas en el Plan de Ordenación Pormenorizada se podrán redelimitar a través de los Programas de Actuación Integrada con el fin de adecuar su desarrollo a condiciones más idóneas, pudiendo extender el ámbito a cuantos terrenos sean necesarios para conectar la actuación a las redes de servicios preexistentes y a las parcelas que se conviertan en solares como consecuencia de dichas obras de conexión.

Dicha redelimitación no comportará alteración del aprovechamiento subjetivo asignado en el Plan a los propietarios afectados.

2. El suelo urbano no consolidado sujeto a actuaciones de regeneración y renovación urbanas podrá desarrollarse bajo el régimen de las actuaciones integradas en la forma indicada en el apartado anterior, o bajo el régimen de actuaciones aisladas, conforme a lo establecido en la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, mediante la delimitación de ámbitos de actuación conjunta, que podrán ser continuos o discontinuos, efectuándose dicha delimitación a través del procedimiento, en la forma y con los requisitos establecidos en el artículo 10 de la citada Ley.

Cuando se desarrolle bajo este último régimen, se elaborará la documentación establecida en los artículos 10.2 y 11 de la citada Ley, consistente en:

- a) Avance de la distribución entre todos los afectados de los costes derivados de la actuación y de los beneficios imputables a la misma, incluyendo las ayudas públicas y cualquier otro ingreso vinculado a la operación.

- b) Plan de realojo temporal y definitivo, y de retorno, a que dé lugar.
- c) Memoria de viabilidad económica, con el contenido establecido en el artículo 11 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas.

3. El suelo urbano sujeto a actuaciones de dotación se desarrollará bajo el régimen de las Actuaciones Aisladas regulado en las presentes Normas.

Los deberes correspondientes a dicho suelo se cumplirán en el momento del otorgamiento de la licencia que se otorgue para la materialización de la mayor edificabilidad, densidad o el inicio del nuevo uso atribuido por el Plan o, en su caso, en el momento de la aprobación del Programa de Actuación Aislada cuando resulte necesaria su formulación.

#### Art.2.2.10. Delimitación de nuevas Unidades de Ejecución

Con posterioridad a la entrada en vigor del Plan se podrán delimitar nuevas Unidades de Ejecución, o redelimitar las proyectadas, sobre suelo urbano consolidado para sujetar los terrenos al régimen de las Actuaciones Integradas cuando no se pueda realizar la urbanización mediante Actuaciones Aisladas sin detrimento de la calidad y homogeneidad de las obras.

La delimitación de la Unidad de Ejecución deberá abarcar los terrenos dotacionales necesarios para dotar de la condición de solar a las parcelas incluidas en dichas manzanas.

Dicha delimitación se efectuará a través de un instrumento de definición o modificación de la ordenación pormenorizada del Plan, correspondiendo su aprobación al Ayuntamiento, salvo cuando implique alteración de la ordenación estructural, en el que corresponderá a la Administración Autonómica dicha aprobación.

#### Art.2.2.11. Áreas de Reparto y Aprovechamiento Tipo en suelo urbano sujeto a actuaciones edificatorias

1. En el suelo urbano sujeto a actuaciones edificatorias, para cada solar o parcela urbana constituye un Área de Reparto uniparcelaria junto con el suelo dotacional colindante que le confiere la condición de solar o sea preciso para dotar a la parcela de dicha condición mediante su urbanización.

Cuando la urbanización a ejecutar sea común a varias parcelas, la superficie del viario se repartirá entre las mismas en proporción a sus respectivos aprovechamientos objetivos.

2. El aprovechamiento tipo aplicable a los solares vendrá determinado por el aprovechamiento objetivo de la parcela edificable. En el caso de las parcelas urbanas, el aprovechamiento tipo será el resultante de dividir el aprovechamiento objetivo asignado a la parcela edificable entre la superficie de esta última más la de los terrenos que integran el ámbito vial de servicio.

Art.2.2.12. Áreas de Reparto y Aprovechamiento Tipo en suelo urbano sujeto a actuaciones de transformación urbanística

1. El Plan de Ordenación Pormenorizada que se tramita simultáneamente delimita diversas Áreas de Reparto en suelo urbano sujeto a actuaciones de transformación urbanística.

Con carácter general, cada Unidad de Ejecución delimitada conforma su propia Área de Reparto, si bien en determinados supuestos se delimitan áreas más amplias con el fin de imputar cesiones dotacionales a una o varias Unidades de Ejecución de uso y parámetros edificatorios similares, o de distribuir entre las mismas dichas cesiones.

El aprovechamiento tipo de las Áreas de Reparto en suelo urbano sujeto a actuaciones de transformación urbanística es el resultante de dividir el aprovechamiento objetivo total asignado a las parcelas edificables incluidas en las mismas entre la superficie total de dichas áreas, deducida la superficie de suelo público preexistente que ya se encuentre destinada al uso asignado por el Plan, salvo la obtenida de forma onerosa por la Administración, que dará lugar a la adjudicación de aprovechamiento a su favor.

2. En el suelo urbano sujeto a actuaciones de dotación que se puedan delimitar, las Áreas de Reparto están conformadas por las parcelas a las que asigna una mayor edificabilidad, densidad o un nuevo uso junto con las nuevas dotaciones públicas que se generan para mantener la proporción, y en su caso, junto con el suelo dotacional colindante que confiere la condición de solar a dichas parcelas o es preciso para dotarlas de dicha condición mediante su urbanización.

El aprovechamiento tipo de las Áreas de Reparto en suelo urbano sujeto a actuaciones de dotación es el resultante de dividir el aprovechamiento objetivo total asignado a las parcelas edificables incluidas en las mismas entre la superficie total de dichas Áreas, deducida la superficie dotacional pública afectada a su destino.

3. Las Áreas de Reparto delimitadas en el Plan de Ordenación Pormenorizada en el suelo urbano no consolidado y el aprovechamiento tipo de las mismas figurará en las correspondientes Fichas de Gestión.

El aprovechamiento tipo establecido en las Fichas de Gestión tendrá carácter provisional, pudiéndose ajustar en el Proyecto de Reparcelación o documento de gestión que se formalice, tras la comprobación de la superficie dotacional pública no computable, así como en función, en su caso, de la determinación de las parcelas vinculadas a las edificaciones existentes en el Área de Reparto que hayan de quedar sujetas al régimen de las áreas semiconsolidadas.

Asimismo se podrá reajustar el aprovechamiento tipo mediante el recálculo justificado de los coeficientes de uso aplicados en el cálculo del mismo con el fin de adaptarlos a los valores vigentes en la fecha de la iniciación del proceso reparcelatorio o de formalización del correspondiente documentos de gestión.

**Art.2.2.13. Áreas de Reparto y Aprovechamiento Tipo en las nuevas Unidades de Ejecución que se delimiten**

1. Las Unidades de Ejecución que se delimiten con posterioridad a la aprobación del Plan de Ordenación Pormenorizada conformarán, cada una de ellas, su propia Área de Reparto.

2. El aprovechamiento tipo vendrá determinado por el medio de la Unidad, calculado en la forma señalada en el artículo anterior.

### **Capítulo 3. Suelo Urbanizable**

**Art.2.3.1. Definición**

1. Integra el suelo urbanizable el clasificado como tal en el Plan General Estructural por considerarse apto para la transformación urbanística, previo establecimiento de su ordenación pormenorizada a través del correspondiente instrumento para ello y previa programación del mismo.

El suelo urbanizable se integra en los Sectores de uso dominante residencial, industrial y terciario que figuran delimitados en los planos de ordenación del Plan.

Las principales características y determinaciones de cada Sector figuran en las correspondientes Fichas de Gestión.

2. También integrará el suelo urbanizable el que sea objeto de nueva clasificación mediante la modificación de la ordenación estructural aprobada con posterioridad en aquellas zonas de suelo no urbanizable común susceptibles de reclasificación.

**Art.2.3.2. Derechos y obligaciones de los propietarios de suelo urbanizable**

1. Los propietarios del suelo urbanizable están sujetos al cumplimiento de los siguientes deberes:

- a) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento los viales y restantes dotaciones públicas, tanto de la Red Primaria como de la Red Secundaria, incluidas o adscritas, que resulten necesarias para el desarrollo del Sector.
- b) Entregar al Ayuntamiento el suelo correspondiente al porcentaje de aprovechamiento que se fije en la legislación urbanística aplicable, libre de cargas de urbanización y destinado a su incorporación al patrimonio municipal de suelo.
- c) Costear y, en su caso, ejecutar las obras de urbanización del ámbito de la actuación y las infraestructuras de integración y conexión, así como las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de dicho ámbito que se impongan en la programación, además de la parte proporcional de las obras de urbanización de utilidad común a otras actuaciones. Dichas cargas se repartirán en función del aprovechamiento objetivo asignado a cada parcela.

En las obras e infraestructuras indicadas en el párrafo anterior se entenderán incluidas las de potabilización, suministro y depuración de agua cuando resulten necesarias.

- d) Entregar a la Administración competente las obras e infraestructuras previstas en la letra anterior, junto con el suelo correspondiente, que deban incorporarse al dominio público, como soporte inmueble de las instalaciones propias de las redes de dotaciones y servicios.
- e) Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles incluidos en el ámbito de la actuación que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él.
- f) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrado que no puedan conservarse.
- g) Equidistribuir los beneficios y cargas derivados de la actuación entre los propietarios afectados cuando resulte necesario para dar cumplimiento a los deberes anteriormente indicados.
- h) Edificar los solares resultantes en el plazo establecido en el Plan.

2. El aprovechamiento subjetivo será el resultante de deducir del aprovechamiento tipo del Área de Reparto en la que se incluyan los terrenos el porcentaje de aprovechamiento que deba cederse al Ayuntamiento con arreglo a la legislación aplicable.

3. Hasta que no se apruebe el Programa para el desarrollo del Sector, los terrenos quedarán sujetos a las siguientes limitaciones:

- a) Deberán respetarse las determinaciones sobre usos establecidas en el Plan.
- b) No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas, forestales, ganaderas, cinegéticas o similares, que guarden relación directa con la naturaleza y destino de la finca, se ajusten a los planes o normas de la Conselleria competente en agricultura, que deberá emitir el correspondiente informe, y las vinculadas funcionalmente a la ejecución y entretenimiento de los servicios públicos.
- c) El tipo de construcción habrá de ser adecuado a su emplazamiento y condición aislados, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.
- d) En las divisiones y segregaciones de terrenos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de las determinaciones del Plan y de la legislación agraria.
- e) En las edificaciones existentes se admitirán las obras y usos previstos para los edificios en situación de fuera de ordenación.
- f) Se podrán otorgar licencias para usos y obras provisionales no previstos en el Plan, siempre que no dificulten su ejecución ni la desincentiven, con los compromisos y renunciaciones establecidos en la legislación urbanística aplicable para las licencias provisionales.

Art.2.3.3. Zonas semiconsolidadas en suelo urbanizable

Cuando en el ámbito del Sector existan parcelas con edificaciones lícitamente consolidadas, se aplicará el régimen establecido en la legislación urbanística aplicable para las zonas semiconsolidadas.

Art.2.3.4. Red secundaria de dotaciones públicas en suelo urbanizable

1. El suelo urbanizable está sujeto al cumplimiento de los estándares de dotaciones públicas establecidos en la legislación vigente, en función del uso e intensidad del aprovechamiento asignado a cada Sector.

2. Cuando en el ámbito del Sector se incluyan edificaciones lícitamente consolidadas que se sujeten al régimen de las zonas semiconsolidadas, a efectos del cómputo de la edificabilidad bruta total a tener en cuenta para el cumplimiento de los estándares se deducirá la superficie sujeta al mencionado régimen.

Art.2.3.5. Ejecución del suelo urbanizable

1. Para poder urbanizar y, posterior o simultáneamente, edificar en suelo urbanizable es necesario que los terrenos cuenten con ordenación pormenorizada mediante la aprobación del correspondiente instrumento para su establecimiento y que se hayan aprobado los siguientes documentos:

- Programa de Actuación Integrada.
- Proyecto de Urbanización.
- Proyecto de Reparcelación o documento de gestión análogo a través del cual se efectúe la equidistribución de beneficios y cargas entre los propietarios afectados y se cedan al Ayuntamiento las superficies dotacionales y, en su caso, lucrativas derivadas de la actuación.

2. Con carácter previo a su desarrollo urbanístico, las actuaciones sobre suelos clasificados como urbanizables deberán realizar una prospección arqueológica, realizada por técnico competente, que como toda actuación arqueológica, deberá ser autorizada expresamente por la Conselleria competente en materia de patrimonio cultural, tal y como se regula en el artículo 60 y siguientes de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano.

Art.2.3.6. Áreas de Reparto y Aprovechamiento Tipo en suelo urbanizable

1. Las Áreas de Reparto en suelo urbanizable se delimitan en el Plan de Ordenación Pormenorizada que se tramita simultáneamente y están conformadas por uno o varios de los Sectores delimitados por el Plan junto con los suelos dotacionales adscritos a las mencionadas Áreas, incluidos, en su caso, aquellos otros suelos que resulten afectados por el desarrollo de la actuación de conformidad con la normativa sectorial.

Las Áreas de Reparto delimitadas en el suelo urbanizable se reflejan en los planos de ordenación del Plan de Ordenación Pormenorizada que se tramita simultáneamente.

2. El aprovechamiento tipo del suelo urbanizable es el resultante de dividir la edificabilidad total asignada a los Sectores incluidos en cada Área de Reparto,

ponderada, en su caso, con los coeficientes correctores de uso, entre la superficie total de dicha área determinada en la forma prevista en el apartado anterior, deducida la superficie de suelo público preexistente que ya se encuentre destinada al uso asignado por el Plan, salvo la obtenida de forma onerosa por la Administración, que dará lugar a la adjudicación de aprovechamiento a su favor.

3. Los criterios para el cálculo del Aprovechamiento Tipo de los Sectores figuran en las correspondientes Fichas de Gestión del Plan General Estructural y su valor concreto en el Plan de Ordenación Pormenorizada.

Dicho aprovechamiento tiene carácter provisional, pudiéndose ajustar en el Proyecto de Reparcelación tras la comprobación de la superficie dotacional pública no computable, así como en función de la medición topográfica de las parcelas vinculadas a las edificaciones consolidadas existentes en el Área de Reparto.

Asimismo se podrá reajustar el aprovechamiento tipo mediante el recálculo justificado de los coeficientes de uso aplicados en el cálculo del mismo con el fin de adaptarlos a los valores vigentes en la fecha de la iniciación del proceso reparcelatorio.

Art.2.3.7. Reajuste de los distintos parámetros que figuran en las Fichas de Gestión por efecto de la medición topográfica de los Sectores

1. En caso de que por efecto de la medición topográfica se produzca una variación de la superficie total del Sector indicada en la correspondiente Ficha de Gestión, se procederá al reajuste de los distintos parámetros y condiciones urbanísticas que figuran en la misma, con arreglo a las siguientes reglas:

- a) En todo caso permanecerá invariable el índice de edificabilidad bruta, ajustándose la edificabilidad bruta total que figura en cada Ficha a la nueva superficie resultante.
- b) En el supuesto de que se proceda a la modificación de las previsiones del Plan para el suelo urbanizable, ya afecten a la ordenación estructural, ya se refieran a la ordenación pormenorizada prevista en el correspondiente instrumento de planeamiento, deberá en todo caso mantenerse, con el carácter de mínimos, la red primaria adscrita a cada Sector con el fin de mantener el equilibrio de aprovechamientos que se establece a través del Plan.

2. El desvío o modificación del trazado o de las características de una vía pecuaria, incluida o colindante con un sector de suelo urbanizable, se podrá promover dentro del procedimiento administrativo de aprobación y ejecución del correspondiente Programa de Actuación Integrada que desarrolle el citado sector, sin que sea necesaria la modificación previa del Plan General Estructural.

## **Capítulo 4. Suelo no urbanizable**

### *Sección 1ª. Disposiciones generales*

Art.2.4.1. Definición y categorías

1. Constituyen el suelo no urbanizable las áreas del territorio municipal que este Plan zonifica como zonas rurales.

2. Se clasifica como suelo no urbanizable aquél que debe ser destinado a los usos propios de la naturaleza rústica de los terrenos, ya sea por los valores y riquezas que en él residen o por la presencia de riesgos naturales, bien por ser inadecuados para su desarrollo urbano de conformidad con los objetivos y criterios establecidos en la legislación sobre ordenación del territorio previstos en aquella.

3. En el suelo no urbanizable se definen las siguientes categorías:

- a) Suelo no urbanizable protegido.
- b) Suelo no urbanizable común.

#### Art.2.4.2. Régimen del suelo no urbanizable

1. La clasificación de los terrenos como suelo no urbanizable incluido en alguna de las dos categorías y su adscripción a las distintas zonas define la función social de aquellos y delimita el contenido urbanístico del derecho de propiedad.

2. Integran el contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo no urbanizable los derechos y deberes regulados en el Título IV del Libro II de la LOTUP.

3. Excepcionalmente, mediante los procedimientos y términos previstos en la LOTUP se podrán realizar obras y construcciones así como otros actos sobre el suelo y subsuelo, instalaciones y edificaciones que se legitimen o atribuyan expresamente por la ordenación territorial y urbanística.

4. Ante el posible desarrollo de sectores de suelo urbanizable sobre terrenos clasificados como suelo no urbanizable, o ante desarrollos puntuales en suelo no urbanizable (Declaraciones de Interés Comunitario o similares), se deberá realizar una prospección arqueológica, realizada por técnico competente que, como toda actuación arqueológica, deberá ser autorizada expresamente por la Conselleria competente en materia de patrimonio cultural, tal y como se regula en el artículo 60 y siguientes de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano.

#### Art.2.4.3. Parcelaciones en suelo no urbanizable

1. Es deber de los propietarios del suelo no urbanizable abstenerse de realizar actos de división o segregación de fincas en contra de lo establecido en la LOTUP, en la legislación agraria o forestal o de similar naturaleza que le sea de aplicación.

2. A los efectos previstos en el artículo 25 b) de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, las divisiones de terrenos rústicos que, en lo sucesivo, den lugar a parcela inferior a la unidad mínima de cultivo que se establezca por Decreto del Gobierno Valenciano, deberán cumplir las condiciones siguientes:

- a) No se permitirá reducir la cabida de las fincas a menor superficie que la unidad mínima de cultivo, ni menguar terreno de finca ya construida sin alcanzar la superficie mínima exigible para la edificación de vivienda familiar, o vulnerar las condiciones de indivisibilidad impuestas con motivo de una licencia o autorización urbanística.
- b) Si como consecuencia de la licencia para dividir o segregar no aumenta el número de fincas, sólo se exigirá cumplir la regla a) anterior. Si el número final de fincas se aumenta en una, se exigirá en cada una de ellas una

superficie mínima del doble de 5.000 m<sup>2</sup>; si se aumenta en dos, del triple de esa magnitud; y así sucesivamente.

- c) Se exceptúan las reglas precedentes para los actos de división resultantes de proyecto de obra pública, expropiación, programa para el desarrollo de Actuación Integrada o declaración de Interés Comunitario, así como los justificados por concurrir sobre las partes de una misma finca diversa clasificación urbanística.
- d) En todo caso, no podrán autorizarse actos de división o segregación de fincas cuando deba presumirse legalmente que tienen un fin urbanístico por existir ya de hecho en los terrenos o encontrarse proyectada la instalación de infraestructuras o servicios innecesarios para la utilización y explotación de los recursos naturales, o de carácter específicamente urbano, así como proponerse realizar o responder a una división fáctica que, por sus características, pudiera suponer riesgo de formar núcleo urbano.

3. Sin perjuicio de las excepciones contempladas por la legislación estatal, a los efectos previstos en el artículo 64 de la Ley 8/2002, de 5 de diciembre, de Ordenación y Modernización de las Estructuras Agrarias de la Comunidad Valenciana, las fincas rústicas podrán dividirse o segregarse, aun dando lugar a superficies inferiores a la unidad mínima de cultivo, si la segregación o división es consecuencia de la compraventa concertada sobre la totalidad de la finca arrendada entre el arrendatario titular de un arrendamiento histórico valenciano y el propietario de la misma. Para la aplicación de esta excepción será requisito imprescindible que la calificación y existencia del arrendamiento histórico valenciano haya sido objeto de reconocimiento mediante declaración de la administración agraria autonómica o resolución judicial firme.

4. Se podrá segregar de una parcela parcialmente clasificada como suelo urbanizable la parte que tenga clasificación como suelo no urbanizable o suelo urbano.

5. Las licencias y los instrumentos que las testimonien harán constar la condición de indivisible de las fincas rústicas resultantes o la superficie mínima en que se pueden subdividir o segregar para evitar que por fraccionamiento sucesivo se eluda el cumplimiento de lo anterior.

6. A cualquiera de los efectos regulados para la segregación, parcelación, edificación o aprovechamiento, tanto en la legislación agraria, urbanística o en las presentes normas, tiene la consideración de parcela mínima la parcela catastral en la que se pretenda actuar junto, en su caso, con otras parcelas catastrales del mismo titular siempre que las mismas sean colindantes. No existe la condición de colindancia cuando las parcelas catastrales están separadas por carreteras y caminos de uso público o elementos del dominio público hidráulico.

7. Será preceptivo, para el otorgamiento de licencias de parcelaciones y segregaciones previstas en el presente artículo, la obtención de informe previo de la Conselleria competente en materia de agricultura, en los términos y para los supuestos establecidos en la Orden de 17 de octubre de 2005 de la Conselleria de Agricultura, Pesca y Alimentación, o norma que la sustituya.

Art.2.4.4. Normas generales para todas las edificaciones en suelo no urbanizable

1. En todos los casos las edificaciones e instalaciones deberán apoyarse en los materiales y soluciones arquitectónicas tradicionales del suelo rural. Cuando por la especial índole de la edificación las soluciones arquitectónicas no puedan contemplar el uso de materiales tradicionales, se rematará el conjunto armonizándolo con el ambiente rural y paisajístico propio de la comarca, huyendo de colores vivos y materiales reflectantes.

2. Asimismo, y con carácter general, deberán preservarse las masas arbóreas existentes en las parcelas en las que se autorice cualquier edificación.

Art.2.4.5. Construcciones existentes

1. En general, en las construcciones existentes de uso residencial, agrícola, cinegético o pecuario en suelo no urbanizable legalmente implantadas o legalizables, podrán realizarse cualquier tipo de obras con las limitaciones y procedimientos establecidos para las de nueva planta en las presentes Normas Urbanísticas.

2. Las construcciones que carezcan de licencia de obras pero contra las que no quepa iniciar actuaciones de restauración de la legalidad urbanística y que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo, en tanto no obtengan dicha licencia mediante el correspondiente expediente de legalización, estarán sujetas a las siguientes limitaciones:

- a) En las mismas no se podrán realizar obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigiere la higiene, ornato y conservación del inmueble.
- b) Estas obras serán permisibles siempre que no obstaculicen la ejecución de obras públicas previstas.
- c) Las mismas no podrán consolidar usos prohibidos o que no sean propios del suelo no urbanizable.

3. La rehabilitación de edificios tradicionales (masías) por sus características tipológicas, constructivas y de los materiales empleados en su construcción, sea cual fuere su función primitiva (molinos, viviendas, granjas...), con o sin cambio del uso, siempre que se proyecte una adecuada recuperación del patrimonio arquitectónico rural o industrial, puede eximirse justificadamente de aquellas limitaciones que con carácter general impidan o dificulten gravemente el expresado objetivo de recuperación y revitalización del patrimonio arquitectónico.

4. En todo caso, en las construcciones e instalaciones existentes que sean focos productores de cualquier tipo de vertido contaminante no controlado se deberán instalar o mejorar los correspondientes dispositivos de depuración, a efectos de restituir al medio natural sus condiciones originales.

Art.2.4.6. Definición de núcleo de población

1. A los efectos de evitar la formación de núcleos de población formados por cualquier tipo de construcciones y para todos los usos, se establece que se formará núcleo de población cuando se cumpla alguna de las siguientes circunstancias:

- Cuando dentro de un círculo de 200 metros de radio con centro en el inmueble que se pretende construir existan cinco o más inmuebles en condiciones de ser utilizados, incluido aquél.
- Que existan parcelaciones urbanísticas agrupadas con el criterio anterior.
- Que exista un nivel de infraestructuras y servicios propio de una población consolidada.

2. Con el fin de evitar agregaciones y crecimientos no planificados, no podrá situarse ninguna edificación de nueva planta a menos de 200 metros de los suelos urbanos, urbanizables o núcleos de población existentes.

3. El ámbito de aplicación de las determinaciones establecidas en los anteriores apartados es el siguiente:

- Para viviendas unifamiliares se aplicarán en todo caso.
- En inmuebles destinados a la explotación agraria, cinegética o forestal sujetos a autorización previa, no se considerará la formación de núcleo de población cuando se trate de distintos edificios relacionados funcionalmente con la misma explotación y dentro de una misma parcela. Será de aplicación lo previsto para las distancias mínimas a núcleos de población o, en su caso, lo que se dispusiese en la legislación sectorial. Las viviendas rurales vinculadas a la explotación agraria, cinegética o forestal seguirán el mismo régimen.
- En los supuestos sometidos a declaración de interés comunitario los criterios de formación de núcleos de población tendrán un carácter indicativo.

Art.2.4.7. Expedientes de minimización del impacto territorial

En suelo no urbanizable, en las zonas en las que esté permitido, y en las áreas en las que se den las condiciones de formación de núcleo de población, se podrán tramitar expedientes de minimización del impacto territorial al amparo de lo previsto en el art. 210 y siguientes de la LOTUP.

Art.2.4.8. Condiciones de seguridad en la interfaz urbano-forestal y urbanizable-forestal.

En las zonas perimetrales a los suelos urbanos y urbanizables que lindan con vegetación forestal, así como en las viviendas asiladas situadas en entornos forestales o colindantes a los mismos, se adoptarán las medidas de seguridad establecidas en el Plan de Prevención de Incendios Forestales de la demarcación de Alcoy y en el Plan de Prevención de Incendios municipal de la ciudad de Alcoy. De igual modo, se estará a lo dispuesto en el artículo 32 del Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunidad Valenciana (PATFOR), aprobado a través del Decreto 58/2013, de 3 de mayo, del Consell.

*Sección 2ª. El suelo no urbanizable común*

Art.2.4.9. *Ámbito y zonificación*

1. Se clasifica como suelo no urbanizable común el conjunto de zonas de ordenación estructural rurales en la categoría de comunes, englobando los terrenos que, presentando valores, riesgos o riquezas naturales, no se incluyen en la categoría de protegido, así como aquellos suelos que no sean adecuados para su desarrollo urbano de conformidad con los objetivos y criterios establecidos en la legislación sobre ordenación del territorio o en los instrumentos de ordenación del territorio previstos en aquella.

2. La extensión y límites del suelo no urbanizable común vienen reflejados en el plano de Ordenación Estructural “Clasificación”.

3. La zonificación y ordenación se realiza por unidades territoriales homogéneas, definidas por las características del medio natural, los usos característicos del suelo, sus condiciones paisajísticas, la interdependencia funcional de sus elementos, su articulación respecto a una infraestructura, su problemática común u otras razones sustantivas análogas.

Siguiendo lo dispuesto, y debido a la extensión del término municipal de Alcoy así como a la existencia de múltiples usos en el suelo no urbanizable común, se delimitan las siguientes zonas de ordenación estructural, que tienen el carácter de rural común agropecuarias, y cuyos usos se especifican en el Título 3 del presente texto:

- Zona rural común Agropecuaria 1 (ZRC-AG1).
- Zona rural común Agropecuaria 2 (ZRC-AG2).
- Zona rural común Agropecuaria 3 (ZRC-AG3).
- Zona rural común Agropecuaria 4 (ZRC-AG4).

Art.2.4.10. *Obras, usos y aprovechamientos*

1. El presente Plan establece la normativa reguladora propia de los distintos suelos y aprovechamientos en él permitidos para cada zona, estableciendo los usos incompatibles en los entornos de influencia de los terrenos clasificados como suelo no urbanizable protegido y en las zonas en las que la implantación de usos y actividades pueda afectar a la calidad de las aguas destinadas a consumo humano.

2. De acuerdo con las estrategias sectoriales de la Generalitat, podrán autorizarse actividades sujetas a declaración de interés comunitario en el suelo no urbanizable.

Art.2.4.11. *Actuaciones sujetas a licencia municipal*

1. Serán autorizables por el Ayuntamiento mediante el otorgamiento de las correspondientes licencias municipales, y conforme a lo dispuesto en el artículo 201 de la LOTUP, las viviendas familiares aisladas.

2. Se considera vivienda familiar aislada aquella vivienda que está localizada en una única parcela con acceso independiente, no estando permitida la agrupación de

viviendas en la misma parcela, aun cuando lo sean bajo la forma de la propiedad horizontal, ordinaria o tumbada, o se tratara de una copropiedad con adscripción de uso.

Se entenderán incluidas en este supuesto tanto las edificaciones de nueva planta como las reformas o rehabilitaciones de edificaciones existentes que supongan un aumento de la superficie construida, tanto en ocupación, altura o volumen.

Sin ampliación de la superficie, en las viviendas legalmente consolidadas en suelo no urbanizable, se podrán realizar las obras de reparación o reforma que exija su conservación o disfrute.

3. Las viviendas aisladas deben cumplir las siguientes condiciones:

- Tener resuelto el acceso viario.
- Parcela mínima: 10.000 m<sup>2</sup>.
- Coeficiente máximo de ocupación en planta de la vivienda: 2% de parcela, con un máximo absoluto de 500 m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad máxima: 0,04 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s con un máximo absoluto de 500 m<sup>2</sup>t.
- Número máximo de plantas: 2.
- Altura máxima de cornisa: 7,00 m.
- Separaciones mínimas a caminos y otros lindes: 5,00 m.

Estas condiciones serán de aplicación cuando no exista regulación específica por parte de un planeamiento sectorial de rango superior.

Las construcciones se situarán en zonas y bajo las condiciones expresas y justificadamente previstas en el presente Plan y en el planeamiento territorial.

Se exigirá previsión suficiente del abastecimiento de agua potable y completa evacuación, recogida y depuración de los residuos y aguas residuales, que podrá ser mediante sistemas individuales homologados.

El coste que pudiera implicar la extensión de las redes de estos u otros servicios correrá a cargo del propietario de la vivienda aislada y familiar.

La edificación estará situada fuera de los cursos naturales de escorrentías y se respetarán las masas de arbolado existente y su topografía.

La construcción se adaptará a la topografía del terreno natural.

Los edificios anejos a la vivienda principal (garaje, paellero etc.) no superarán una altura de cornisa de 3,00 m y no ocuparán más de un 20% de la ocupación en planta de dicha vivienda.

4. Se autorizarán, en su caso, directamente mediante licencia municipal las instalaciones y medios técnicos adecuados y ordinarios que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de los terrenos de su destino propio del medio rural, estado natural o características esenciales. En particular:

- Las instalaciones de riego, incluso casetas y hornacinas con una superficie ocupada en planta no superior a 6 m<sup>2</sup>, una altura máxima de 3 m y una distancia mínima a lindes de 3 m, sin perjuicio de los que puedan resultar por aplicación de las normas de protección o policía de las carreteras, ferrocarriles, caminos de dominio público municipales y cauces públicos.
- Las balsas de riego con una capacidad inferior a 500 m<sup>3</sup>.
- Los movimientos de tierra que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de los terrenos de su destino propio del medio rural, estado natural o características esenciales.
- Los invernaderos desmontables.
- Las casetas para guarda de aperos de labranza y vehículos agrícolas con una superficie ocupada en planta no superior a 20 m<sup>2</sup>, una altura máxima de 3 m y una distancia mínima a lindes de 3 m. Su cubierta ha de ser inclinada con cobertura de teja, no podrán disponer de ningún servicio de abastecimiento de naturaleza urbana, ni aislamiento ni servicio sanitario, limitándose sus vanos a los que se dispongan, en su caso, en el hueco de acceso. Este tipo de construcciones sólo se permitirán en fincas de más de 2.000 m<sup>2</sup> en regadío y 10.000 m<sup>2</sup> en secano.
- Los vallados de parcelas, excepto cuando se trate de vallados cinegéticos o asociados a otras licencias de usos distintos a los regulados en el presente apartado, deberán de acotar una superficie igual o mayor que la parcela mínima establecida por la legislación agraria o, en caso que la parcela existente sea menor, la totalidad de la misma.
- Las actuaciones expresamente recogidas, en el sentido del presente apartado, en la legislación sectorial y con las condiciones que allí se establezcan.
- La instalación de riego por goteo estará sujeta a la disponibilidad legal del titular del caudal de riego necesario y a que la parcela tenga las dimensiones mínimas prescritas en la legislación agraria.

**Art.2.4.12. Actuaciones sujetas a autorización previa**

1. Los actos de uso y aprovechamiento del suelo no urbanizable común autorizables por el Ayuntamiento, previo informe de la Conselleria competente, son los siguientes:

- a) Construcciones e instalaciones al servicio de una actividad primaria agrícola, ganadera, cinegética o forestal, las cuales deberán cumplir las siguientes las siguientes condiciones:
  - Parcela mínima: 10.000 m<sup>2</sup>.
  - Coeficiente máximo de ocupación en planta de las construcciones: 2% de la parcela.
  - Número máximo de plantas: 1.
  - Altura máxima de cornisa: 7,00 m.
  - Separación mínima a linderos: 5,00 m.
  - Estas construcciones e instalaciones deberán ser las estrictamente indispensables para la actividad propia de la parcela para la que se solicita

autorización y cumplirán las medidas administrativas reguladoras de la actividad correspondiente.

- La ocupación máxima de la parcela podrá alcanzar el 50 % de la misma, previo informe de la administración autonómica. La superficie de parcela no ocupada por la actividad deberá quedar libre de edificación o construcción y mantenerse en su uso agrario o forestal o con sus características naturales propias.
- Deberán garantizar el abastecimiento de agua y la depuración de los vertidos, si los hubiere, a través de sistemas debidamente homologados.
- No obstante, mediante informe favorable de la Conselleria competente en materia de agricultura, fundado en necesidades de la actividad, podrá eximirse, en casos determinados, del cumplimiento de todas o alguna de dichas limitaciones.

b) Vivienda rural vinculada a explotación agrícola:

Se podrán implantar este tipo de viviendas en las zonas previstas en estas Normas, siéndole de aplicación los mismos requisitos y determinaciones establecidas para las viviendas aisladas.

Podrá eximirse justificadamente a dichas viviendas rurales del cumplimiento de los citados requisitos, mediante informe favorable de la Conselleria competente en materia de agricultura, y fundado en exigencias de la actividad agraria, debiendo en todo caso guardar proporción con su extensión y características y quedar directamente vinculadas a las correspondientes explotaciones agrícolas.

Art.2.4.13. Actuaciones sujetas a la declaración de interés comunitario

1. Mediante su declaración de interés comunitario, que deberá definir sus características y condiciones de acuerdo con las determinaciones materiales de ordenación previstas en la LOTUP, se autorizarán los siguientes usos:

- a) Explotación de canteras, extracción de áridos y de tierras o recursos geológicos, mineros o hidrológicos, y generación de energía renovable:

Para las actividades extractivas, las fincas deberán contar con una superficie mínima de 50.000 m<sup>2</sup>, siendo imprescindible el establecimiento de un perímetro de al menos 500 metros de ancho alrededor de todo el ámbito de la explotación, con prohibición expresa del uso residencial.

Para las instalaciones de generación de energías renovables en ausencia de Plan Especial, las características de la instalación serán las que recoja la Declaración de Interés Comunitario, debiéndose cumplir las siguientes condiciones:

- Tener resuelto el acceso viario.
- Parcela mínima: 20.000 m<sup>2</sup>.
- Coeficiente de edificabilidad máxima: 0,005 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- Coeficiente máximo de ocupación en planta de las edificaciones: 1 % de la parcela.

- Número máximo de plantas: 1.
- Altura máxima de cornisa: 3,00 m.
- Separación mínima a lindes: 5,00 m.

A los efectos del cómputo de la superficie construida, no se tendrá en cuenta la superficie ocupada por las placas solares y sus soportes.

- b) Actividades industriales y productivas, las cuales habrán de cumplir las siguientes condiciones:
- Tener resuelto el acceso viario.
  - Parcela mínima: 10.000 m<sup>2</sup>.
  - Coeficiente de edificabilidad máxima: 0,10 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
  - Coeficiente máximo de ocupación en planta de las construcciones: 10% de la parcela.
  - Número máximo de plantas: 2.
  - Altura máxima de cornisa: 8,00 m.
  - Separación mínima a lindes: 5,00 m.
- c) Establecimientos de restauración, hoteleros y asimilados, los cuales habrán de cumplir las siguientes condiciones:
- Tener resuelto el acceso viario.
  - Parcela mínima: 10.000 m<sup>2</sup>.
  - Coeficiente de edificabilidad máxima: 0,10 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
  - Coeficiente máximo de ocupación en planta de las edificaciones: 5% de la parcela.
  - Número máximo de plantas: 2.
  - Altura máxima de cornisa: 8,00 m.
  - Separación mínima a lindes: 5,00 m.
- d) Edificios destinados a centros recreativos, deportivos y de ocio, los cuales habrán de cumplir las siguientes condiciones:
- Tener resuelto el acceso viario.
  - Parcela mínima: 10.000 m<sup>2</sup>.
  - Coeficiente de edificabilidad máxima: 0,10 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
  - Coeficiente máximo de ocupación en planta de las edificaciones: 5% de la parcela.
  - Número máximo de plantas: 2,00.
  - Altura máxima de cornisa: 8,00 m.
  - Separación mínima a lindes: 5,00 m.
  - Distancia mínima entre edificaciones: 10,00 m.

- e) Campamentos de turismo e instalaciones similares:  
Su régimen será el recogido en el apartado d) del presente artículo.
- f) Edificios destinados actividades culturales y docentes, asistenciales, religiosas y benéficas, centros sanitarios y científicos, servicios funerarios y cementerios:  
Su régimen será el recogido en el apartado c) del presente artículo.
- g) Obras e instalaciones propias de las redes de suministro y comunicaciones:  
Su régimen será el recogido en el apartado b) del presente artículo.
- h) Plantas para el tratamiento, valorización, depósito y eliminación de residuos, las cuales habrán de cumplir las siguientes condiciones:
- Tener resuelto el acceso viario.
  - Parcela mínima: 5.000 m<sup>2</sup>.
  - Coeficiente de edificabilidad máxima: 0,10 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
  - Coeficiente máximo de ocupación en planta de las edificaciones: 10% de la parcela.
  - Número máximo de plantas: 2.
  - Altura máxima de cornisa: 8,00 m.
  - Separación mínima a lindes: 5,00 m.
- i) Estaciones de suministro de carburante y áreas de servicio de las carreteras no previstas en el planeamiento o la ordenación sectorial:  
Su régimen será el recogido en el apartado c) del presente artículo.
- j) Estacionamiento de maquinaria y vehículos pesados, así como almacenamiento de vehículos:  
Su régimen será el recogido en el apartado c) del presente artículo.

Estas condiciones serán de aplicación cuando no exista regulación específica por parte de un planeamiento sectorial de rango superior.

Las condiciones señaladas en los apartados anteriores pueden ser modificadas justificadamente en el procedimiento de Declaración de Interés Comunitario si resultase patente su incompatibilidad con la explotación a implantar.

2. La totalidad de estas actividades sólo podrán ocupar el 50% de la parcela, quedando el resto libre de construcciones, instalaciones o urbanizaciones y dedicado al uso agrario o forestal efectivo o, en su caso, en su estado natural primitivo. En el supuesto que el estado inicial fuese el de explotaciones agrarias o forestales abandonadas, será obligación del promotor la reforestación o puesta en valor agrícola de dicho resto de parcela. Dicha obligación se asegurará en el trámite de otorgamiento de licencia mediante el correspondiente proyecto agronómico y el depósito de un aval por la integridad del importe de las actuaciones paisajísticas.

3. En general, se define la superficie ocupada por la actividad:

- La ocupada por las construcciones o instalaciones.
- La ocupada por los caminos de acceso, campas, eras, etc.
- La ocupada por los aparcamientos.
- Cualquier otra directamente necesaria para el desarrollo de la actividad.

En particular:

- La superficie ocupada por canteras y depósitos de residuos se corresponderá con el perímetro de la explotación.
- La superficie ocupada por plantas de generación de energía fotovoltaica a efectos de ocupación de parcelas, se corresponderá con el perímetro envolvente de cada conjunto de paneles, entendido este por agrupaciones de placas distanciadas menos de 30 m.

4. La dotación de servicios, en su caso, se atenderá a los siguientes preceptos:

- Deberán garantizar el abastecimiento de agua y la depuración de los vertidos a través de sistemas debidamente homologados.
- Será preferente el vertido y depuración mediante acometida a red pública, debiendo correr los costes por cuenta del promotor de la actividad incluso las ampliaciones que fueren necesarias. En cualquier caso será exigible la preceptiva autorización de vertido otorgada por el organismo de cuenca.

### *Sección 3ª. El suelo no urbanizable de especial protección*

#### Art.2.4.14. *Ámbito y zonificación*

1. Se califican y ordenan como suelo no urbanizable protegido el conjunto de zonas de ordenación estructural rurales en la categoría de protegidas, englobando los siguientes terrenos:

- a) Los que tengan la condición de bienes del dominio público hidráulico, de conformidad con su legislación reguladora.
- b) Los sujetos a un régimen específico de protección o mejora conforme a la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres, así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, tengan por objeto la conservación de la naturaleza, flora, fauna, agua o del territorio.
- c) Los comprendidos en espacios forestales, paisajísticos y ecológicos que estén sujetos a medidas de conservación o regeneración aprobadas conforme a su legislación protectora.
- d) Aquellos que estén sometidos a algún régimen de protección incompatible con su transformación de acuerdo con la legislación sectorial aplicable o con los planes de ordenación territorial.
- e) En los que esté acreditada la presencia de un importante riesgo de erosión, desprendimiento, inundaciones, contaminación de masas de agua u otros riesgos naturales que desaconsejen su transformación.

2. También se califican como suelo no urbanizable protegido aquellos terrenos que albergan valores naturales, paisajísticos o culturales cuya restauración, conservación o mantenimiento convienen al interés público local.

Igualmente, se califican como suelo no urbanizable protegido los terrenos que presentan valores rústicos o agrarios definitorios de un ambiente rural digno de singular tratamiento, por su importancia social, paisajística o cultural o de productividad agrícola.

3. En función del valor que se pretende proteger se establecen las siguientes zonas de ordenanza estructural:

- ZRP-NA-PI/M: Zona Rural Protegida Natural – Protección Integral de la Sierra de Mariola.
- ZRP-NA-PE/M: Zona Rural Protegida Natural – Protección Ecológica de la Sierra de Mariola.
- ZRP-NA-PP/M: Zona Rural Protegida Natural – Protección Paisajística de la Sierra de Mariola.
- ZRP-NA-PI/FR: Zona Rural Protegida Natural – Protección Integral del Carrascal de la Font Roja.
- ZRP-NA-PAF/FR: Zona Rural Protegida Natural – Protección Agroforestal del Carrascal de la Font Roja.
- ZRP-NA-PH/FR: Zona Rural Protegida Natural – Protección Hidrológica del Carrascal de la Font Roja.
- ZRP-NA-F: Zona Rural Protegida Natural Forestal (según PATFOR).
- ZRP-NA-PP: Zona Rural Protegida Natural – Protección Paisajística.
- ZRP-AF1: Zona Rural Protegida por Afecciones – Infraestructuras.

#### Art.2.4.15. Condiciones de aplicación

1. Lo dispuesto en el presente capítulo es de aplicación a los ámbitos expresamente señalados en los planos, que se caracterizan por pertenecer a un tipo de suelo donde se establecen restricciones de uso o aprovechamiento con el fin de conservar o potenciar los valores a proteger.

2. En general, y salvo que específicamente no dispongan las presentes normas otra cosa, los parámetros de implantación de usos y actividades permitidos en el suelo no urbanizable de especial protección, ya sea por las presentes normas, ya por la legislación de rango superior, urbanística o territorial, serán, para cada uso o actividad, los regulados para el suelo no urbanizable común.

3. En todo caso, para aquellos suelos protegidos que lo sean por aplicación de una normativa de carácter sectorial, priman siempre las disposiciones de aquella.

4. Las instalaciones y elementos de la red primaria o secundaria de equipamientos que se instalen en suelos no urbanizables de especial protección precisarán la previa redacción de un Estudio de Impacto Ambiental y Estudio de Integración Paisajística para su localización y ejecución, de forma que la incidencia en el medio natural sea la mínima posible.

## TÍTULO 3. DIVISIÓN DEL TERRITORIO EN ZONAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

### Capítulo 1. Zonas de ordenación estructural

#### Art.3.1.1. Zonas de ordenación estructural

1. El territorio se divide en zonas de ordenación estructural, las cuales se detallan en los Capítulos 3 y 4 del presente Título y en las correspondientes fichas de zona. A su vez, para cada una de estas zonas de ordenación estructural se establecen las correspondientes subzonas, cuyas ordenanzas particulares se determinan en el Plan de Ordenación Pormenorizada que se tramita simultáneamente.

2. Las distintas categorías de zonas de ordenación estructural vienen establecidas a partir de sus usos globales y tipos básicos de edificación que, a su vez, se definen por su sistema de ordenación y tipología edificatoria.

3. Los elementos que definen una zona de ordenación estructural tienen el carácter de globales o dominantes, pudiendo coexistir en una determinada zona diferentes usos, sistemas de ordenación y tipologías que se consideren compatibles con los dominantes.

### Capítulo 2. Relación con la Infraestructura Verde

#### Art.3.2.1. La Infraestructura Verde

1. Conforme a la directriz 39 de la ETCV, todos los instrumentos que desarrollan la estrategia territorial deberán definir la Infraestructura Verde del territorio de su ámbito de actuación con carácter previo al diseño de las actuaciones transformadoras del territorio que en ellos se propongan.

En el caso que nos ocupa, la definición de la Infraestructura Verde se ajusta a lo dispuesto en el artículo 5 de la LOTUP, y en concreto estará integrada por los elementos cuya visión global se refleja en los planos de ordenación de este documento.

2. La Infraestructura Verde no constituye en sí misma una zona de ordenación, sino que sus distintos elementos se zonificarán y regularán de forma adecuada a sus características, a su legislación aplicable, a su función territorial y a la interconexión entre dichos elementos.

#### Art.3.2.2. Elementos que constituyen la Infraestructura Verde municipal

Constituyen la Infraestructura Verde a escala municipal los siguientes elementos:

- Espacios que integran la Red Natura 2000.
- Microrreservas de flora.
- Espacios naturales protegidos.
- Montes de dominio público y de utilidad pública.
- Áreas de suelo forestal de protección.

- Cavidades subterráneas.
- Espacios de elevado valor cultural.
- Zonas sometidas a riesgos naturales.
- Espacios de interés paisajístico y áreas con valores merecedores de protección.
- Ámbitos que garanticen la adecuada conectividad territorial.

#### Art.3.2.3. Protección de la Infraestructura Verde

1. Con carácter general en aquellos parajes, enclaves, recursos o itinerarios incluidos en la Infraestructura Verde se permiten nuevos usos o actividades que no degraden o alteren los hábitats naturales, así como su patrón ecológico y sus valores culturales y/o paisajísticos o supongan un menoscabo de su calidad visual.

2. El régimen urbanístico de las actuaciones que se lleven a cabo dentro de la Infraestructura Verde se ajustará a lo regulado en las presentes Normas Urbanísticas para cada categoría de suelo, si bien el estudio de integración paisajística que, en su caso, las acompañe, deberá asegurar la continuidad del sistema y la preservación de los objetivos de calidad paisajística de las unidades ambientales afectadas.

#### Art.3.2.4. Trazado actual

La Infraestructura Verde se estructura a través de conectores territoriales y funcionales, entre los que se encuentran las vías pecuarias, senderos y calles más representativas del núcleo urbano. Estos itinerarios realizan una función de conectividad entre los elementos de la Infraestructura Verde, por lo que se deberá proteger con carácter general el trazado actual de los mismos, impidiendo su ocupación total o parcial.

#### Art.3.2.5. Visibilidad

Los senderos, vías pecuarias y calles más representativas del núcleo urbano constituyen en muchos casos los únicos espacios públicos entre propiedades privadas de gran importancia paisajística. Se debe garantizar la visibilidad desde los itinerarios de la Infraestructura Verde por lo que queda prohibida la colocación de cualquier barrera visual en los márgenes de los caminos que impida la visión del paisaje o recurso paisajístico existente en sus inmediaciones.

#### Art.3.2.6. Desplazamiento no motorizado

Con objeto de facilitar el desplazamiento no motorizado a través de los diferentes itinerarios previstos, se diseñarán zonas de descanso en el trazado de los mismos, que posibiliten la reunión y la estancia de forma cómoda.

#### Art.3.2.7. Uso social

Las vías pecuarias y los senderos incluidos como itinerarios, no solo se entienden como unas infraestructuras de comunicación entre los elementos paisajísticos, sino que poseen una historia y unos usos particulares a cada uno, y por lo tanto son

generadores de una vida social especial alrededor de los mismos. Por ello, se evitará la transformación de estos itinerarios en vías de comunicación al uso, estableciéndose las medidas protectoras necesarias para evitar la pérdida de esta singularidad.

#### Art.3.2.8. Accesibilidad

Todos los elementos pertenecientes a la Infraestructura Verde deberán contar con un nivel mínimo practicable de accesibilidad según la normativa vigente.

#### Art.3.2.9. Jardinería

El ajardinamiento de los elementos del espacio público incluidos en la Infraestructura Verde deberá diseñarse bajo los criterios de sostenibilidad adecuados al municipio de Alcoy.

#### Art.3.2.10. Regulación de nuevos usos en la zona de influencia de la Infraestructura Verde

Todas aquellas actuaciones o zonas con nuevos usos que se encuentren a menos de 300 metros del límite de cualquiera de los elementos incorporados a la Infraestructura Verde deberán justificar la no afección a sus valores paisajísticos. Para ello, en los obligados Estudios de Integración Paisajística que se redacten se tendrán que implementar las medidas de integración paisajística necesarias para que no se produzca ningún tipo de alteración de la Infraestructura Verde, o bien se desarrollará un Programa de Paisaje para la actuación que implique la mejor gestión del ámbito siempre en relación con la dinámica de la Infraestructura Verde.

### **Capítulo 3. Zonas urbanizadas y de nuevo desarrollo**

#### Art.3.3.1. Zonas estructurales urbanizadas y de nuevo desarrollo

En el suelo urbano y urbanizable se definen las siguientes categorías de zonas estructurales que quedan caracterizadas por los siguientes elementos dominantes:

##### 1. ZONAS URBANIZADAS:

###### - ZONA NÚCLEO HISTÓRICO (ZUR-NH):

Uso global residencial, de alta densidad y caracterizada por el sistema de ordenación por alineación de calle y tipología en manzana compacta. Está constituida por los terrenos del núcleo histórico tradicional de la ciudad de Alcoy, que se corresponde con el área central del casco urbano, situada entre los barrancos de Barxell y Molinar. Este ámbito fue objeto de declaración como Conjunto Histórico-Artístico mediante Real Decreto 3945/1982, de 15 de diciembre (B.O.E. 26/01/1983) y tiene el estatuto de Bien de Interés Cultural (en adelante BIC), de acuerdo con la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano (en adelante LPCV). Para los terrenos de esta zona estructural será de aplicación expresa el anexo a las presentes Normas Urbanísticas.

- ZONA RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD (ZUR-RE/A):

Uso global residencial, de alta densidad. Se caracteriza por el sistema de ordenación por alineación de calle y tipología en manzana cerrada o compacta, si bien esta zona incluye también áreas caracterizadas por el sistema de ordenación por edificación aislada y tipología edificatoria de bloque exento o adosado. La edificabilidad neta sobre parcela se fija geométrica o aritméticamente respectivamente, en función del sistema de ordenación. El ámbito de reforma interior SR-10 "Al-Azraq" queda englobado en esta zona de ordenación estructural.

- ZONA RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD (ZUR-RE/M):

Uso global residencial, de media densidad. Se caracteriza por el sistema de ordenación por edificación aislada y tipología edificatoria de bloque exento o adosado. La edificabilidad neta sobre parcela se fija aritméticamente.

- ZONA RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD (ZUR-RE/B):

Uso global residencial, de baja densidad. Se caracteriza por el sistema de ordenación por edificación aislada y tipología edificatoria de bloque exento. La edificabilidad neta sobre parcela se fija aritméticamente.

- ZONA TERCIARIA (ZUR-TR):

Uso global terciario. Se caracteriza por el sistema de ordenación por alineación de calle y tipología edificatoria de manzana compacta. La edificabilidad neta sobre parcela se fija geométricamente.

- ZONA INDUSTRIAL (ZUR-IN):

Uso global industrial. En esta zona se distinguen áreas caracterizadas por el sistema de ordenación por alineación de calle y tipología edificatoria de manzana compacta y áreas caracterizadas por el sistema de ordenación por edificación aislada y tipología de bloque exento. La edificabilidad neta sobre parcela se fija geométrica o aritméticamente respectivamente, en función del sistema de ordenación.

2. ZONAS DE NUEVO DESARROLLO:

- ZONA RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD (ZND-RE/M):

Uso global residencial, de media densidad. Se caracteriza por el sistema de ordenación por edificación aislada y tipología edificatoria de bloque exento. La edificabilidad neta sobre parcela se fija aritméticamente. Engloba los sectores SR-1 "Cotes Altes-1", SR-2 "Cotes Altes-2", SR-3 "Llometes", SR-4 "Riquer", SR-5 "Nou Batoi-1", SR-6 "Nou Batoi-2", SR-7 "Sant Benet Residencial" y SR-8 "Serpis".

- ZONA RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD (ZND-RE/B):

Uso global residencial, de baja densidad. Se caracteriza por el sistema de ordenación por edificación aislada y tipología edificatoria de bloque exento. La edificabilidad neta sobre parcela se fija aritméticamente. Engloba el sector SR-9 "Sargento".

- ZONA TERCIARIA (ZND-TR):

Uso global terciario. Se caracteriza por el sistema de ordenación por edificación aislada o adosada y tipología edificatoria de bloque exento o adosado. La edificabilidad neta sobre parcela se fija aritméticamente. Engloba los sectores ST-1 “Terciario Sur”, ST-2 “Terciario Revolcat”, ST-3 “Terciario Viaducto” y ST-4 “Terciario Riquer”.

- ZONA INDUSTRIAL (ZND-IN):

Uso global industrial. Se caracteriza por el sistema de ordenación por edificación aislada o adosada y tipología edificatoria de bloque exento o adosado. La edificabilidad neta sobre parcela se fija aritméticamente. Engloba los sectores SI-1 “Industrial Sur”, SI-2 “Sant Benet Industrial” y SI-3 “Parque empresarial Pagos”.

- ZONA INDUSTRIAL ATE “ALCOINNOVA” (ZND-IN/ATE):

Uso global industrial y terciario. Se caracteriza por el sistema de ordenación por edificación aislada o adosada y tipología edificatoria de bloque exento o adosado. Se asume la edificabilidad neta sobre parcela fijada por la ordenación propuesta en el Plan de ATE “Alcoinnova, Proyecto Industrial y Tecnológico”. Engloba el sector SI-4 “Alcoinnova” coincidente con el delimitado por el citado Plan.

## Capítulo 4. Zonas rurales

### Sección 1ª. Zonas rurales comunes

#### Art.3.4.1. Ámbito

1. La extensión y límites de las zonas estructurales rurales vienen reflejados en el plano de Ordenación “Zonas de ordenación estructural”. Dichas zonas se diferencian por su régimen de usos y aprovechamientos característicos, ya que para todo el suelo no urbanizable el sistema de ordenación es por edificación aislada y la tipología edificatoria característica la de bloque exento.

2. Con carácter general, y según lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley 11/1994, de 27 de diciembre, de la Generalitat, de Espacios Naturales Protegidos de la Comunidad Valenciana, modificado por la Ley 5/2013, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la Generalitat, los terrenos clasificados como suelo no urbanizable y que se localicen fuera de los espacios naturales protegidos se registrarán según lo dispuesto en la normativa sectorial urbanística y medioambiental vigente, así como en lo dispuesto en las presentes normas.

#### Art.3.4.2. Zona rural común Agropecuaria 1 (ZRC-AG1)

1. Se consideran dentro de este concepto los terrenos delimitados en los planos de ordenación con la calificación de Zona rural común Agropecuaria 1 (ZRC-AG1).

2. El régimen de usos para los terrenos incluidos en esta calificación es el siguiente:

Uso dominante:

- Explotación agrícola.

Usos compatibles:

- Construcciones e instalaciones asociadas a la explotación agrícola.
- Obras transversales en cauces y barrancos para la prevención de posibles avenidas producidas durante episodios de lluvias torrenciales.
- Roturación de terrenos con vegetación silvestre para establecimiento de nuevas áreas de cultivo.
- Mantenimiento de las actividades agrícolas legalmente registradas.
- Actividad ganadera extensiva.
- Instalación de recintos de guarda de ganado sobre campos de cultivo.
- Instalación de abrevaderos, comederos y similares para especies cinegéticas y la fauna silvestre.
- Ampliación y mejora de instalaciones asociadas a explotaciones agrícolas existentes.
- Ampliación y mejora de instalaciones asociadas a explotaciones vinculadas al aprovechamiento ganadero, previa autorización del órgano competente en materia de espacios naturales.
- Puesta en cultivo de campos abandonados para el aprovechamiento agrícola, ganadero o para siembras para alimentar la fauna silvestre, previa autorización del órgano competente en materia de espacios naturales.
- Infraestructuras de defensa contra incendios forestales.
- Actividad comercial desarrollada en instalaciones turísticas, recreativas y de alojamiento o restauración.
- Actividades turísticas y recreativas.
- Actividades de alojamiento, educación y restauración en el medio rural.
- Apicultura melífera y polinizadora.
- Construcción de instalaciones o edificaciones de nueva planta dedicadas a actividades turísticas, recreativas, deportivas, y de ocio y esparcimiento.
- Instalación de equipamiento para zonas recreativas y de acampada.
- Establecimientos de alojamiento y restauración mediante rehabilitación de construcciones tradicionales.
- Construcciones de nueva planta destinadas a alojamiento y restauración.
- Rehabilitación o reconstrucción de las construcciones tradicionales con un incremento máximo del volumen edificado del 25%.
- Construcción de viviendas aisladas ligada a las prácticas agrarias en parcela con superficie mínima igual a 10.000 m<sup>2</sup> destinada en su totalidad a cultivos en explotación, salvo en aquellas zonas que por sus características edafológicas no resulten aptas para ser cultivadas.

- Construcción de almacenes e instalaciones destinados a la explotación agrícola y ganadera, previa autorización del órgano competente en espacios naturales.
- Granjas cinegéticas.
- Construcción de almacenes e instalaciones destinados a la explotación forestal.
- Edificación de nueva planta de centros de enseñanza y culturales ligados al medio.
- Centros de enseñanza y culturales ligados al medio mediante restauración y rehabilitación de construcciones tradicionales.
- Ampliación o modificación del trazado, asfaltado, y construcción de nueva planta de viales, siempre que no se generen pendientes mayores al 7% en suelos blandos o 15% en suelos duros.
- Construcción de presas o diques con la finalidad de embalsar o desviar agua o en actuaciones de restauración hidrológico-forestal.

Usos prohibidos:

- Los restantes que no estén amparados, en su caso, por la legislación sectorial específica.

3. Se prohíbe la eliminación o alteración de bancales y sus márgenes si éstos están constituidos por muros de piedra de mampostería en seco o disponen de alguna construcción relacionada con la red hidráulica de la zona. En todo caso, la alteración o destrucción de cualquiera de estas construcciones o infraestructuras requerirá autorización expresa del departamento de Medio Ambiente del ayuntamiento de Alcoy.

4. En esta zona se permite expresamente la realización de expedientes de minimización del impacto territorial conforme a lo dispuesto en el art. 210 y siguientes de la LOTUP.

Art.3.4.3. Zona rural común Agropecuaria 2 (ZRC-AG2)

1. Se consideran dentro de este concepto los terrenos delimitados en los planos de ordenación con la calificación de Zona rural común Agropecuaria 2 (ZRC-AG2).

2. El régimen de usos para los terrenos incluidos en esta calificación es el siguiente:

Uso dominante:

- Explotación agrícola y ganadera.
- Aprovechamiento cinegético.

Usos compatibles:

- Construcciones e instalaciones asociadas a la explotación agrícola.
- Obras transversales en cauces y barrancos para la prevención de posibles avenidas producidas durante episodios de lluvias torrenciales.

- Roturación de terrenos con vegetación silvestre para establecimiento de nuevas áreas de cultivo.
- Mantenimiento de las actividades agrícolas legalmente registradas.
- Actividad ganadera extensiva.
- Instalación de recintos de guarda de ganado sobre campos de cultivo.
- Instalación de abrevaderos, comederos y similares para especies cinegéticas y la fauna silvestre.
- Ampliación y mejora de instalaciones asociadas a explotaciones agrícolas existentes.
- Ampliación y mejora de instalaciones ya existentes vinculadas al aprovechamiento ganadero, previa autorización del órgano competente en materia de espacios naturales.
- Puesta en cultivo de campos abandonados para el aprovechamiento agrícola, ganadero o para siembras para alimentar la fauna silvestre, previa autorización del órgano competente en materia de espacios naturales.
- Infraestructuras de defensa contra incendios forestales.
- Actividad comercial desarrollada en instalaciones turísticas, recreativas y de alojamiento o restauración.
- Actividades turísticas y recreativas.
- Actividades de alojamiento, educación y restauración en el medio rural.
- Apicultura melífera y polinizadora.
- Construcción de instalaciones o edificaciones de nueva planta dedicadas a actividades turísticas y recreativas, deportivas, y de ocio y esparcimiento.
- Instalación de equipamiento para zonas recreativas y de acampada.
- Establecimientos de alojamiento y restauración mediante rehabilitación de construcciones tradicionales.
- Construcciones de nueva planta destinadas a alojamiento y restauración.
- Rehabilitación o reconstrucción de las construcciones tradicionales, con un incremento máximo del volumen edificado del 25%.
- Construcción de viviendas aisladas ligada a las prácticas agrarias en parcela con superficie mínima igual a 10.000 m<sup>2</sup> destinada en su totalidad a cultivos en explotación, salvo en aquellas zonas que por sus características edafológicas no resulten aptas para ser cultivadas.
- Construcción de almacenes e instalaciones destinadas a la explotación agrícola y ganadera, previa autorización del órgano competente en espacios naturales.
- Granjas cinegéticas.
- Construcción de almacenes e instalaciones destinados a la explotación forestal.
- Edificación de nueva planta de centros de enseñanza y culturales ligados al medio.

- Centros de enseñanza y culturales ligados al medio mediante restauración y rehabilitación de construcciones tradicionales.
- Ampliación o modificación del trazado, asfaltado y construcción de nueva planta de viales, siempre que no se generen pendientes mayores al 7% en suelos blandos o 15% en suelos duros.
- Construcción de presas o diques con la finalidad de embalsar o desviar agua o en actuaciones de restauración hidrológico-forestal.

Usos prohibidos:

- Los restantes que no estén amparados, en su caso, por la legislación sectorial específica.

3. Sin perjuicio de la legislación sectorial correspondiente, en esta zona es de aplicación el Plan de Prevención de Incendios Forestales aprobado por la Orden de la Conselleria de Medio Ambiente de 22 de septiembre de 1994 (D.O.G.V. nº 2.375 de fecha 27-10-94), modificado por la Orden de 9 de enero de 1995 (D.O.G.V. 2.454 de fecha 21-02-95), o las sucesivas revisiones que se aprueben del mismo. Complementariamente, es de aplicación el Plan de Selvicultura Preventiva de Incendios de los Sistemas Forestales de la Comunidad Valenciana.

Art.3.4.4. Zona rural común Agropecuaria 3 (ZRC-AG3)

1. Se consideran dentro de este concepto los terrenos delimitados en los planos con la calificación de Zona rural común Agropecuaria 3 (ZRC-AG3).

2. El régimen de usos para los terrenos incluidos en esta calificación es el siguiente:

Uso dominante:

- Explotación agrícola y ganadera.

Usos compatibles:

- Construcciones e instalaciones asociadas a la explotación agrícola.
- Obras transversales en cauces y barrancos para la prevención de posibles avenidas producidas durante episodios de lluvias torrenciales.
- Roturación de terrenos con vegetación silvestre para el establecimiento de nuevas áreas de cultivo.
- Mantenimiento de las actividades agrícolas legalmente registradas.
- Instalación de abrevaderos, comederos y similares para especies cinegéticas y la fauna silvestre.
- Ampliación y mejora de instalaciones asociadas a explotaciones agrícolas existentes.
- Ampliación y mejora de instalaciones asociadas a explotaciones vinculadas al aprovechamiento ganadero, previa autorización del órgano competente en materia de espacios naturales.
- Infraestructuras de defensa contra incendios forestales.

- Actividades turísticas y recreativas.
- Actividades de alojamiento, educación y restauración en el medio rural.
- Apicultura melífera y polinizadora.
- Viviendas rurales vinculadas a la explotación agropecuaria.
- Establecimientos de alojamiento y restauración mediante rehabilitación de construcciones tradicionales.
- Construcción de almacenes destinados a la explotación forestal.
- Plantas para el tratamiento, valorización, depósito y eliminación de residuos inertes.
- Obras e instalaciones propias de las redes de suministro y comunicaciones.
- Estacionamiento de maquinaria y vehículos pesados, así como el almacenamiento de vehículos.
- Estaciones de suministro de carburantes y áreas de servicio de las carreteras.

Usos prohibidos:

- Los restantes, que no estén amparados, en su caso, por la legislación sectorial específica.

Art.3.4.5. Zona rural común Agropecuaria 4 (ZRC-AG4)

1. Se consideran dentro de este concepto los terrenos delimitados en los planos con la calificación de Zona rural común Agropecuaria 4 (ZRC-AG4).

2. El régimen de usos para los terrenos incluidos en esta calificación es el siguiente:

Uso dominante:

- Explotación agrícola.

Usos compatibles:

- Construcciones e instalaciones asociadas a la explotación agrícola.
- Actividades comerciales.
- Instalación de equipamiento para zonas recreativas y de acampada.
- Edificación de nueva planta o mediante rehabilitación o restauración de construcciones tradicionales de centros de enseñanza y culturales ligados al medio.
- Ampliación o modificación del trazado, asfaltado, y construcción de nueva planta de viales, siempre que no se generen pendientes mayores al 7% en suelos blandos o 15% en suelos duros.

Usos prohibidos:

- Los restantes, que no estén amparados, en su caso, por la legislación sectorial específica.

*Sección 2ª. Zonas rurales protegidas*

Art.3.4.6. Zona Rural Protegida Natural – Protección Integral de la Sierra de Mariola (ZRP-NA-PI/M)

1. El ámbito de este suelo viene delimitado en el plano correspondiente de ordenación y abarca los terrenos incluidos en el *Área de Protección Integral* definida por el PORN de la Sierra de Mariola, aprobado por el Decreto 76/2001, de 2 de abril, del Gobierno Valenciano, y por el PRUG del Parque Natural de la Sierra de Mariola, aprobado por el Decreto 79/2007 de 25 de mayo, del Consell, en el término de Alcoy. Este ámbito constituye, a su vez, una de las tres subunidades de zonificación del Parque Natural de la Sierra de Mariola.

2. Los suelos sujetos a dicha protección constituyen las zonas de máximo valor natural de la Sierra de Mariola en el término municipal de Alcoy, para las cuales se establece una mayor restricción de usos. Por su importancia paisajística y forestal estos suelos deben preservarse de toda acción transformadora que conlleve la alteración o la degradación de dichos valores.

3. La restricción de usos referida en el apartado anterior queda regulada por el PRUG del Parque Natural de la Sierra de Mariola el cual distingue dos zonas de Uso Restringido dentro del Área de Protección Integral del citado Parque Natural: *Zona de Uso Restringido A1* y *Zona de Uso Restringido A2*. La delimitación de dichas zonas queda definida en el plano de ordenación del PRUG, contenido en el Anexo II del Decreto 79/2007 de 25 de mayo, del Consell.

4. Serán compatibles con esta protección los usos comunes a todas las unidades de zonificación del PORN de la Sierra de Mariola recogidos en el Anexo III del Decreto 76/2001, de 2 de abril, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el citado PORN y, específicamente, los detallados en el artículo 59 del Decreto 79/2007 de 25 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el PRUG del Parque Natural de la Sierra de Mariola, los cuales se detallan a continuación:

- Tránsito de grupos para actividades educativas y visitas guiadas.
- Senderismo y excursionismo, exclusivamente por los itinerarios señalizados.
- Infraestructuras de carácter blando (senderos, vallados, barreras, defensas anti-circulación, etc.) cuando su destino sea el de apoyo a la ejecución de las actividades compatibles con las necesidades de protección para estos espacios.
- Actividades de conservación del medio en fincas públicas o privadas.
- Actividades de investigación.
- Las actividades deportivas compatibles con el medio, que sean debidamente autorizadas y cumplan una función de colaboración con la gestión del Parque Natural.

Las condiciones para la implantación de los usos citados en el *Área de Protección Integral* son las establecidas por el PORN de la Sierra de Mariola y por el PRUG del Parque Natural de la Sierra de Mariola.

5. Se prohíben, con carácter general, todos los usos que comporten alteración y degradación del medio o dificulten el desarrollo de los usos permitidos. En especial, se

consideran estrictamente prohibidos aquellos usos y actividades que puedan afectar a la riqueza biológica del Parque. Con carácter específico quedan prohibidos los usos no permitidos comunes a todas las unidades de zonificación del PORN de la Sierra de Mariola, recogidos en el Anexo III del Decreto 76/2001, de 2 de abril, del Gobierno Valenciano y los no permitidos en el *Área de Protección Integral*, los cuales son detallados a continuación:

- Obras transversales en cauces y barrancos para la prevención de posibles avenidas producidas durante episodios de lluvias torrenciales.
- Destrucción de bancales y sus márgenes, labores que pongan en peligro su estabilidad o supongan su eliminación.
- Roturación de terrenos con vegetación silvestre para establecimiento de nuevas áreas de cultivo, excepto la puesta en cultivo de antiguos campos abandonados para la alimentación de la fauna silvestre o su inclusión en áreas cortafuegos.
- Dañar, mutilar, talar o recolectar cualquier espécimen vegetal silvestre, salvo la recolección consuetudinaria y actuaciones autorizadas por razones fitosanitarias, para la mejora de las formaciones arboladas, para la reproducción de especies vegetales, para la investigación y para aprovechamientos forestales.
- Establecimiento de nuevos vallados de cualquier tipo.
- Explotaciones mineras a cielo abierto.
- Actividad ganadera extensiva, excepto en aquellas zonas de las Áreas de Protección Integral en las que el Plan de Aprovechamiento Ganadero permita la actividad.
- Actividades industriales de cualquier tipo.
- Actividades comerciales de cualquier tipo.
- Competiciones deportivas de vehículos con o sin motor.
- Circulación de vehículos motorizados sin autorización expresa, respetándose el derecho de acceso a sus propiedades y de circulación por ellas a propietarios y residentes.
- Construcción de nueva planta de instalaciones o edificaciones dedicadas a actividades turísticas, recreativas, deportivas y de ocio y esparcimiento.
- Instalación de equipamiento para zonas recreativas y de acampada, excepto en aquellas zonas que determine el Plan de Ordenación del Uso Público que resulte aprobado.
- Establecimientos de alojamiento y restauración de nueva planta o mediante rehabilitación de construcciones tradicionales.
- Construcción de edificaciones de nueva planta de cualquier tipo.
- Centros de enseñanza y culturales ligados al medio, ya sea mediante edificación de nueva planta o restauración de construcciones tradicionales.
- Ampliación o modificación del trazado y construcción de nueva planta de viales no previstas en el Plan de Prevención de Incendios Forestales. Las obras previstas en dicho Plan no podrán generar pendientes mayores al 7% en suelos blandos o 15% en suelos duros.
- Asfaltado de caminos y pistas.
- Vías de saca cuya apertura requiera movimientos de tierra.

- Construcción de presas o diques con la finalidad de embalsar o desviar agua o en actuaciones de restauración hidrológico-forestal.

6. En el ámbito coincidente con el Parque Natural de la Sierra de Mariola se estará a lo dispuesto en el Plan de Prevención de Incendios Forestales del citado parque por lo que al tema en él regulado se refiere.

Art.3.4.7. Zona Rural Protegida Natural – Protección Ecológica de la Sierra de Mariola (ZRP-NA-PE/M)

1. El ámbito de este suelo viene delimitado en el plano correspondiente de ordenación y abarca los terrenos incluidos en el *Área de Protección Ecológica* definida por el PORN de la Sierra de Mariola, aprobado por el Decreto 76/2001, de 2 de abril, del Gobierno Valenciano, y por el PRUG del Parque Natural de la Sierra de Mariola, aprobado por el Decreto 79/2007 de 25 de mayo, del Consell, en el término de Alcoy. Este ámbito constituye, a su vez, una de las tres subunidades de zonificación del Parque Natural de la Sierra de Mariola.

2. Los suelos sujetos a dicha protección constituyen los terrenos forestales no incluidos en el *Área de Protección Integral* de la Sierra de Mariola en el término municipal de Alcoy, los cuales poseen una marcada singularidad paisajística y ecológica con una función ambiental complementaria de destacada importancia. El principal criterio de gestión de estos suelos es la restauración de la cubierta vegetal en las zonas degradadas.

3. Estos suelos son considerados además como *Zonas de Uso Moderado B* por el PRUG del Parque Natural de la Sierra de Mariola y, atendiendo a lo regulado por dicho Plan, en ellos queda limitada la realización de actividades constructivas y transformadoras del medio, a excepción de aquellas estrictamente necesarias para su mantenimiento.

4. Serán compatibles con esta protección, además de los usos comunes a todas las unidades de zonificación del PORN de la Sierra de Mariola recogidos en el Anexo III del Decreto 76/2001, de 2 de abril, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el citado PORN, los usos permisibles en el *Área de Protección Ecológica*, los cuales vienen también recogidos en el citado Anexo y, específicamente, los detallados en el artículo 63 del Decreto 79/2007 de 25 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el PRUG del Parque Natural de la Sierra de Mariola.

Los usos permisibles en el *Área de Protección Ecológica* definida por el PORN de la Sierra de Mariola se detallan a continuación:

- Obras transversales en cauces y barrancos para la prevención de posibles avenidas producidas durante episodios de lluvias torrenciales.
- Nuevos vallados destinados a la protección de edificaciones o instalaciones cuando no abarquen una superficie mayor de 1 hectárea. Instalación de vallados para aprovechamiento ganadero extensivo para protección de cultivos que afecten a superficies superiores a 1 hectárea.
- Actividad ganadera extensiva.

- Competiciones deportivas de vehículos sin motor sobre caminos y pistas, cuando no tengan principio o final de etapa dentro del ámbito del Parque Natural de la Sierra de Mariola.
- Actividad comercial desarrollada en instalaciones turísticas, recreativas y de alojamiento o restauración.
- Establecimientos de alojamiento y restauración mediante rehabilitación de construcciones tradicionales.
- Centros de enseñanza y culturales ligados al medio mediante restauración y rehabilitación de construcciones tradicionales.
- Rehabilitación o reconstrucción de las construcciones tradicionales con un incremento máximo del volumen edificado del 25%.
- Obras de mejora de caminos y pistas, excepto asfaltado.
- Construcción de presas o diques con la finalidad de embalsar o desviar agua o en actuaciones de restauración hidrológico-forestal.

Sin perjuicio de los usos permitidos establecidos en el citado PORN, quedan específicamente permitidos, además, los usos establecidos por el PRUG del Parque Natural de la Sierra de Mariola para la *Zona de Uso Moderado B*.

Las condiciones para la implantación de los usos citados en el *Área de Protección Ecológica* son las establecidas por el PORN de la Sierra de Mariola y por el PRUG del Parque Natural de la Sierra de Mariola.

5. Se prohíben, con carácter general, cualquier uso o actividad que comporten impacto visual, acústico, lumínico, degradación medioambiental o disminución de la cubierta vegetal, tales como las actividades extractivas, vertederos, escombreras y actividades deportivas a motor que puedan comportar degradación del medio natural. Con carácter específico quedan prohibidos los usos no permitidos comunes a todas las unidades de zonificación del PORN de la Sierra de Mariola, recogidos en el Anexo III del Decreto 76/2001, de 2 de abril, del Gobierno Valenciano y los no permitidos en el Área de Protección Ecológica, los cuales son detallados a continuación:

- Destrucción de bancales y sus márgenes, labores que pongan en peligro su estabilidad o supongan su eliminación.
- Roturación de terrenos con vegetación silvestre para establecimiento de nuevas áreas de cultivo, excepto la puesta en cultivo de antiguos campos abandonados para la alimentación de la fauna silvestre o su inclusión en áreas cortafuegos.
- Dañar, mutilar, talar o recolectar cualquier espécimen vegetal silvestre, salvo la recolección consuetudinaria y actuaciones autorizadas por razones fitosanitarias, para la mejora de las formaciones arboladas, para la reproducción de especies vegetales, para la investigación y para aprovechamientos forestales.
- Establecimiento de nuevos cerramientos cinegéticos.
- Explotaciones mineras a cielo abierto.
- Actividades industriales de cualquier tipo.
- Competiciones deportivas de vehículos con motor.
- Edificaciones de nueva planta dedicadas a actividades turísticas, recreativas, deportivas, y de ocio y esparcimiento.

- Instalación de equipamiento para zonas recreativas y de acampada, excepto en aquellas zonas que determine el Plan de Uso Público.
- Construcciones de nueva planta destinadas a alojamiento y restauración.
- Construcción de viviendas aisladas.
- Construcción de almacenes e instalaciones destinados a la explotación agrícola y ganadera extensiva.
- Granjas cinegéticas y de ganadería intensiva.
- Construcción de almacenes e instalaciones destinados a la explotación forestal.
- Edificación de nueva planta de centros de enseñanza y culturales ligados al medio.
- Construcción de nueva planta de viales no previstos en el Plan de Prevención de Incendios Forestales. Las obras previstas en dicho Plan no podrán generar pendientes mayores al 7% en suelos blandos o 15% en suelos duros.
- Vías de saca cuya apertura requiera movimientos de tierra.

6. En el ámbito coincidente con el Parque Natural de la Sierra de Mariola se estará a lo dispuesto en el Plan de Prevención de Incendios Forestales del citado parque por lo que al tema en él regulado se refiere.

Art.3.4.8. Zona Rural Protegida Natural – Protección Paisajística de la Sierra de Mariola (ZRP-NA-PP/M)

1. El ámbito de este suelo viene delimitado en el plano correspondiente de ordenación y abarca los terrenos incluidos en el *Área de Protección Paisajística* definida por el PORN de la Sierra de Mariola aprobado por el Decreto 76/2011, de 2 de abril, del Gobierno Valenciano, y por el PRUG del Parque Natural de la Sierra de Mariola, aprobado por el Decreto 79/2007 de 25 de mayo, del Consell, en el término de Alcoy. Este ámbito constituye, a su vez, una de las tres subunidades de zonificación del Parque Natural de la Sierra de Mariola.

2. Los suelos sujetos a dicha protección constituyen los campos de cultivo enclavados dentro del *Área de Protección Paisajística* de la Sierra de Mariola en el término municipal de Alcoy, en los cuales se desarrollan los matorrales y los aprovechamientos productivos tradicionales, centrados en los cultivos agrícolas. El principal criterio de gestión de estos suelos es el mantenimiento de la actividad agrícola tradicional.

3. Estos suelos son considerados además como *Zonas de Uso Compatible C* por el PRUG del Parque Natural de la Sierra de Mariola y, atendiendo a lo regulado por dicho Plan, en ellos queda limitada la realización de actividades constructivas y transformadoras del medio, a excepción de aquellas estrictamente necesarias para el mantenimiento del aprovechamiento agrario y de las actividades permitidas establecidas en el anexo III del PORN de la Sierra de Mariola, que resultan compatibles con la preservación de sus características y valores protegidos.

4. Serán compatibles con esta protección, además de los usos comunes a todas las unidades de zonificación del PORN de la Sierra de Mariola recogidos en el Anexo III del Decreto 76/2001, de 2 de abril, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba

el citado PORN, los usos permisibles en el *Área de Protección Paisajística*, los cuales vienen también recogidos en el citado Anexo y, específicamente, los detallados en el artículo 67 del Decreto 79/2007 de 25 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el PRUG del Parque Natural de la Sierra de Mariola.

Los usos permisibles en el *Área de Protección Paisajística* definida por el PORN de la Sierra de Mariola se detallan a continuación:

- Obras transversales en cauces y barrancos para la prevención de posibles avenidas producidas durante episodios de lluvias torrenciales.
- Nuevos vallados destinados a la protección de edificaciones o instalaciones cuando no abarquen una superficie mayor de 1 hectárea. Instalación de vallados para aprovechamiento ganadero extensivo o para protección de cultivos que afecten a superficies superiores a 1 hectárea.
- Roturación de terrenos con vegetación silvestre para establecimiento de nuevas áreas de cultivo.
- Actividad ganadera extensiva.
- Competiciones deportivas de vehículos sin motor sobre caminos y pistas, cuando no tengan principio o final de etapa dentro del ámbito del Parque Natural de la Sierra de Mariola.
- Actividad comercial desarrollada en instalaciones turísticas, recreativas y de alojamiento o restauración.
- Campamentos de turismo a menos de 500 metros de la carretera Alcoy-Banyeres.
- Establecimientos de alojamiento y restauración mediante rehabilitación de construcciones tradicionales.
- Centros de enseñanza y culturales ligados al medio mediante restauración y rehabilitación de construcciones tradicionales.
- Rehabilitación o reconstrucción de las construcciones tradicionales con un incremento máximo del volumen edificado del 25%.
- Construcción de almacenes e instalaciones destinados a la explotación agrícola y ganadera extensiva.
- Construcción de almacenes e instalaciones destinados a la explotación forestal.
- Obras de mejora de caminos y pistas, excepto asfaltado.
- Construcción de presas o diques con la finalidad de embalsar o desviar agua o en actuaciones de restauración hidrológico-forestal.

Sin perjuicio de los usos permitidos establecidos en el citado PORN, quedan específicamente permitidos además los usos establecidos por el PRUG del Parque Natural de la Sierra de Mariola para la *Zona de Uso Compatible C*.

Las condiciones para la implantación de los usos citados en el *Área de Protección Paisajística* son las establecidas por el PORN de la Sierra de Mariola y por el PRUG del Parque Natural de la Sierra de Mariola.

5. Se prohíben con carácter general, cualquier uso o actividad que comporte impacto visual, acústico, lumínico, degradación medioambiental o disminución de la cubierta vegetal, tales como las actividades extractivas, vertederos, escombreras y actividades deportivas que puedan comportar degradación del medio natural. Con carácter específico quedan prohibidos los usos no permitidos comunes a todas las unidades de zonificación del PORN de la Sierra de Mariola, recogidos en el Anexo III del Decreto 76/2001, de 2 de abril, del Gobierno Valenciano y los no permitidos en el *Área de Protección Paisajística*, los cuales son detallados a continuación:

- Destrucción de banales y sus márgenes, labores que pongan en peligro su estabilidad o supongan su eliminación.
- Establecimiento de nuevos cerramientos cinegéticos.
- Explotaciones mineras a cielo abierto.
- Actividades industriales de cualquier tipo.
- Competiciones deportivas de vehículos con motor.
- Edificaciones de nueva planta dedicadas a actividades turísticas, recreativas, deportivas, y de ocio y esparcimiento, excepto campamentos de turismo a menos de 500 metros de la carretera Alcoy-Banyeres cuando sea inviable o insuficiente la rehabilitación y acondicionamiento de edificación preexistente.
- Instalación de equipamiento para zonas recreativas y de acampada, excepto en aquellas zonas que determine el Plan de Uso Público.
- Construcciones de nueva planta destinadas a alojamiento y restauración.
- Construcción de viviendas aisladas.
- Granjas cinegéticas y de ganadería intensiva.
- Edificación de nueva planta de centros de enseñanza y culturales ligados al medio.
- Construcción de nueva planta de viales no previstos en el Plan de Prevención de Incendios Forestales. Las obras previstas en dicho Plan no podrán generar pendientes mayores al 7% en suelos blandos o 15% en suelos duros.
- Vías de saca.

6. En el ámbito coincidente con el Parque Natural de la Sierra de Mariola se estará a lo dispuesto en el Plan de Prevención de Incendios Forestales del citado parque por lo que al tema en él regulado se refiere.

Art.3.4.9. Zona Rural Protegida Natural – Protección Integral del Carrascal de la Font Roja (ZRP-NA-PI/FR)

1. El ámbito de este suelo viene delimitado en el plano correspondiente de ordenación y abarca parte de los terrenos incluidos en la *Zona de Espacios Naturales de Protección Especial* (o *Zona I*) definida por el Plan de Ordenación de Recursos Naturales del Carrascal de la Font Roja, aprobado por el Decreto 121/2004, de 16 de julio, del Consell de la Generalitat, en el término municipal de Alcoy.

2. Los suelos sujetos a dicha protección forman parte del Parque Natural del Carrascal de la Font Roja, cuyo ámbito viene regulado por el PRUG del Parque

aprobado por el Decreto 121/2004, de 16 de julio, del Consell de la Generalitat, conjuntamente con el PORN anteriormente referenciado.

El PRUG del Parque Natural del Carrascal de la Font Roja establece la normativa general y zonifica de manera específica este ámbito concreto, sin perjuicio de las disposiciones del PORN del Carrascal de la Font Roja y de otra legislación que le pudieran afectar. La zonificación establecida por el mencionado PRUG para la Zona de Espacios Naturales de Protección Especial es la siguiente:

- *Zona de Protección Integral de Refugio (R).*
- *Zona de Protección Integral Tranquila (A).*
- *Zona de Protección Paisajística y Actividad Compatible (B).*
- *Zona de Uso Público Sostenible (C).*

Estas subzonas se rigen por las normas de usos permitidos y limitados indicadas en el PRUG del Parque Natural del Carrascal de la Font Roja.

3. Sin perjuicio de la legislación sectorial correspondiente, en esta zona es de aplicación el Plan de Prevención de Incendios Forestales del Parque Natural del Carrascal de la Font Roja, aprobado por Resolución de 4 de junio de 2006, del Conseller de Territorio y Vivienda (D.O.C.V. nº 5.299 de fecha 10 de julio de 2006), o las sucesivas revisiones que se aprueben del mismo. Complementariamente es de aplicación el Plan de Selvicultura Preventiva de Incendios de los Sistemas Forestales de la Comunidad Valenciana.

Art.3.4.10. Zona Rural Protegida Natural – Protección Agroforestal del Carrascal de la Font Roja (ZRP-NA-PAF/FR)

1. El ámbito de este suelo viene delimitado en el plano correspondiente de ordenación y abarca la mayor parte de las cuencas del río Polop y del barranco dels Molins. Estos terrenos representan el ámbito con mayor interés ecológico entre el Carrascal de la Font Roja, la sierra de Mariola y las sierras de Biscoi y Onil.

2. En esta zona el objetivo específico es el de amortiguar los impactos; mantener, y cuando sea posible, mejorar la calidad ecológica del mosaico agroforestal existente en esta zona, y asegurar la ausencia de transformaciones paisajísticas que pudieran detener los movimientos de los seres vivos y los flujos ecológicos entre las áreas de interés ecológico anteriormente referenciadas.

3. Serán compatibles con esta protección, además de las actuaciones destinadas a conseguir el objetivo específico definido en el apartado anterior, los siguientes usos y actividades:

- Mantenimiento de las actividades agrícolas legalmente registradas.
- Puesta en cultivo de campos abandonados para el aprovechamiento agrícola, ganadero o para siembras para alimentar la fauna silvestre, previa autorización del órgano competente en materia de espacios naturales.
- Actividad ganadera practicada de forma extensiva.

- Construcción de almacenes e instalaciones destinadas a la explotación agrícola y ganadera, previa autorización del órgano competente en espacios naturales protegidos.
- Ampliación y mejora de instalaciones asociadas a explotaciones agrícolas o ganaderas existentes.
- Instalación de recintos de guarda de ganado sobre campos de cultivo.
- Infraestructuras de defensa contra incendios forestales.
- Instalación de abrevaderos, comederos y similares para las especies cinegéticas y la fauna silvestre.
- Apicultura melífera y polinizadora.
- Actividades turísticas y recreativas, incluyendo áreas destinadas a acampada y al estacionamiento de autocaravanas.
- Actividades de alojamiento, educación y restauración en el medio rural.
- Construcción de instalaciones o edificaciones dedicadas a actividades turísticas y recreativas.
- Construcción de edificaciones destinadas a la educación no reglada, alojamiento o restauración.
- Rehabilitación o reconstrucción de las construcciones tradicionales con un incremento máximo del volumen edificado del 25%.
- Aparcamientos disuasorios en suelos agrícolas no cultivados próximos a sendas existentes.

4. Se prohíben, con carácter general, cualquier uso o actividad que modifique el mosaico paisajístico existente, tanto en lo que respecta a los cultivos como a las zonas forestales. Con carácter específico quedan prohibidos los siguientes usos:

- Explotaciones mineras realizadas a cielo abierto.
- Implantación de actividades industriales de cualquier clase.
- Implantación de actividades comerciales de cualquier clase, excepto si dichas actividades se desarrollan en instalaciones turísticas, recreativas, de alojamiento o de restauración, y estuvieran previstas y justificadas en la solicitud de autorización de la instalación en la que se ha de desarrollar.
- Construcción de teleféricos o líneas suspendidas.
- Cultivo bajo plástico, en invernadero o túnel, exceptuando los viveros de producción de planta agrícola, forestal u ornamental y los cultivos ecológicos, previo informe favorable del órgano competente en materia de espacios naturales.
- Vallados no penetrables (cerramientos en red metálica o estructura metálica rígida abierta, y de obra de construcción con acabados lisos o enlucidos) que representen una limitación de los movimientos de fauna, cuando la superficie cerrada sea inferior a una hectárea. Para superficies superiores se emplearán vallados penetrables (cerramientos vegetales, de madera, de piedra seca o de obra de construcción escalables), como mínimo, en el 50% de la longitud total del cerramiento.

- Desmantelamiento o demolición de aquellos edificios e instalaciones tradicionales de interés histórico-arqueológico.

5. Sin perjuicio de la legislación sectorial correspondiente, en esta zona es de aplicación el Plan de Prevención de Incendios Forestales del Parque Natural del Carrascal de la Font Roja, aprobado por Resolución de 4 de junio de 2006, del Conseller de Territorio y Vivienda (D.O.C.V. nº 5.299 de fecha 10 de julio de 2006), o las sucesivas revisiones que se aprueben del mismo. Complementariamente es de aplicación el Plan de Selvicultura Preventiva de Incendios de los Sistemas Forestales de la Comunidad Valenciana.

Art.3.4.11. Zona Rural Protegida Natural – Protección Hidrológica del Carrascal de la Font Roja (ZRP-NA-PH/FR)

1. El ámbito de este suelo viene delimitado en el plano correspondiente de ordenación y comprende la estrecha franja entre los roquedos del barranco de la Batalla y del alto de Les Florències y la línea de cresta de L'Ull del Moro, de carácter básicamente forestal.

2. En esta zona el objetivo específico es asegurar el mantenimiento de la correcta integración actual del pasillo de localización de infraestructuras existente, y el mantenimiento de las masas forestales, asegurando la protección del medio cárstico del lecho del barranco de la Batalla, que mantiene contacto directo con el acuífero subyacente.

3. Serán compatibles con esta protección, además de las actuaciones destinadas a conseguir el objetivo específico definido en el apartado anterior, los siguientes usos y actividades:

- Mantenimiento de las actividades agrícolas legalmente registradas.
- Puesta en cultivo de campos abandonados para el aprovechamiento agrícola, ganadero o para siembras para alimentar la fauna silvestre, previa autorización del órgano competente en materia de espacios naturales.
- Actividad ganadera practicada de forma extensiva.
- Construcción de almacenes e instalaciones destinadas a la explotación agrícola y ganadera, previa autorización del órgano competente en espacios naturales protegidos.
- Ampliación y mejora de instalaciones asociadas a explotaciones agrícolas o ganaderas existentes, previa autorización del órgano competente en espacios naturales protegidos.
- Instalación de recintos de guarda de ganado sobre campos de cultivo.
- Infraestructuras de defensa contra incendios forestales.
- Instalación de abrevaderos, comederos y similares para las especies cinegéticas y la fauna silvestre.
- Apicultura melífera y polinizadora.
- Actividades turísticas y recreativas.

- Actividades de alojamiento, educación y restauración en el medio rural.
- Construcción de instalaciones o edificaciones dedicadas a actividades turísticas y recreativas.
- Construcción de edificaciones destinadas a la educación no reglada, alojamiento o restauración.
- Rehabilitación o reconstrucción de las construcciones tradicionales.

4. Se prohíben, con carácter general, cualquier uso o actividad que comporte degradación medioambiental o impacto visual. Con carácter específico quedan prohibidos los siguientes usos:

- Explotaciones mineras realizadas a cielo abierto.
- Implantación de actividades industriales de cualquier clase.
- Implantación de actividades comerciales de cualquier clase, excepto si dichas actividades se desarrollan en instalaciones turísticas, recreativas, de alojamiento o de restauración, y estuvieran previstas y justificadas en la solicitud de autorización de la instalación en la que se ha de desarrollar.
- Implantación de actividades o infraestructuras que afecten el dominio público hidráulico del barranco de la Batalla.
- Construcción de teleféricos o líneas suspendidas.
- Cultivo bajo plástico, en invernadero o túnel, exceptuando los viveros de producción de planta agrícola, forestal u ornamental y los cultivos ecológicos, previo informe favorable del órgano competente en materia de espacios naturales.
- Aprovechamiento de las masas forestales situadas en terrenos con una pendiente superior al 40%.
- Desmantelamiento o demolición de aquellos edificios e instalaciones tradicionales de interés histórico-arqueológico.

5. Sin perjuicio de la legislación sectorial correspondiente, en esta zona es de aplicación el Plan de Prevención de Incendios Forestales del Parque Natural del Carrascal de la Font Roja, aprobado por Resolución de 4 de junio de 2006, del Conseller de Territorio y Vivienda (D.O.C.V. nº 5.299 de fecha 10 de julio de 2006), o las sucesivas revisiones que se aprueben del mismo. Complementariamente es de aplicación el Plan de Selvicultura Preventiva de Incendios de los Sistemas Forestales de la Comunidad Valenciana.

#### Art.3.4.12. Zona Rural Protegida Natural – Forestal (ZRP-NA-F)

1. El ámbito de este suelo viene delimitado en el plano correspondiente de ordenación e incluye los terrenos que por su importancia medioambiental deben preservarse de toda acción transformadora, siendo su fin esencial el ser soporte de actividades forestales o cinegéticas.

2. Las zonas sujetas a dicha protección se adecuan a zonas forestales delimitadas en el Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunidad Valenciana.

3. Se prohíben todos los usos incompatibles con el bien a proteger, no pudiendo llevarse a cabo actividades que supongan la alteración radical del relieve y del paisaje.

4. Serán compatibles con esta protección las actuaciones destinadas a repoblar zonas deforestadas, a contener la degradación del relieve, a conservar o mejorar las condiciones cinegéticas de las zonas y, en general, cualquier otra que no menoscabe las condiciones causantes de su protección. Se admitirán aquellos usos deportivos-recreativos que sean compatibles con el mantenimiento de la masa arbolada existente, que no introduzcan alteraciones significativas en el relieve y que se integren adecuadamente en el paisaje.

5. Las zonas sujetas a algún tipo de cultivo incluidas dentro de esta zona se podrán seguir cultivando, permitiéndose los cambios de cultivo y las instalaciones técnicas necesarias para la explotación agraria recogidas en las presentes Normas Urbanísticas. Asimismo, se considera compatible la implantación de vertederos de residuos sólidos inertes no peligrosos en zonas concretas ocupadas por canteras, explotaciones de árido o yesos, en desuso o cualquier tipo de zona degradada y sin arbolado, siempre que la citada actividad conlleve la recuperación del perfil del terreno y su regeneración forestal y paisajística.

6. Además de los ya establecidos, se permitirán los siguientes usos de interés público, previa obtención del informe del organismo con competencias en materia forestal, en el que se acredite la compatibilidad del uso que se pretenda instalar con el suelo de protección:

- a) Alojamiento en sus modalidades de acampada, albergue, refugio y alojamiento turístico rural.
- b) Instalaciones turísticas y recreativas.

7. Las edificaciones en este tipo de suelo deben de estar fehacientemente vinculadas a la explotación o mantenimiento de la masa forestal y a las recogidas en los apartados anteriores, con las siguientes condiciones:

- Tener resuelto el acceso viario.
- Parcela mínima: 100.000 m<sup>2</sup>
- Coeficiente de edificabilidad máxima: 0,04 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente máximo de ocupación en planta de las edificaciones: 2%
- Número máximo de plantas: 2
- Altura máxima de cornisa: 8,00 m
- Separación mínima a lindes: 5,00 m
- Distancia mínima entre edificaciones: 10,00 m

#### Art.3.4.13. Zona Rural Protegida Natural – Protección Paisajística (ZRP-NA-PP)

1. El ámbito de este suelo viene delimitado en el plano correspondiente de ordenación e incluye los terrenos que por sus valores paisajísticos, ecológicos y culturales deben preservarse de toda acción transformadora que conlleve su alteración o degradación.

2. Serán compatibles con esta protección las actuaciones que no menoscaben las condiciones causantes de dicha protección y aquellas destinadas a conservar, regenerar o mejorar los valores anteriormente citados.

3. Con carácter general, se admitirán aquellos usos compatibles con el mantenimiento de la masa arbolada existente, que no introduzcan alteraciones significativas en el relieve y que se integren adecuadamente en el paisaje. Con carácter específico se permitirán los siguientes usos de interés público, previa obtención del informe del organismo competente, en el que se acredite la compatibilidad del uso que se pretenda instalar con el suelo de protección:

- Instalación de equipamiento para zonas recreativas al aire libre.
- Instalaciones deportivas y de ocio al aire libre.
- Establecimientos turísticos, de alojamiento y restauración mediante rehabilitación o reconstrucción de construcciones tradicionales.
- Edificios destinados a actividades culturales, docentes y científicas relacionadas con la divulgación y conocimiento del espacio protegido, mediante rehabilitación o reconstrucción de construcciones tradicionales.

Las condiciones para la implantación de los usos citados son las establecidas por las presentes Normas Urbanísticas en su artículo 2.4.13.

4. Las zonas sujetas a algún tipo de cultivo incluidas dentro de esta zona se podrán seguir cultivando, con las siguientes condiciones:

- Se permiten los cambios de cultivos.
- Se permiten las instalaciones técnicas necesarias para la explotación agraria recogidas en las presentes Normas Urbanísticas.

5. Las construcciones existentes dentro de la zona que tuvieran carácter agrícola o residencial vinculado a explotación agrícola podrán acondicionarse para el mismo uso, siempre que no se modifiquen sus alturas, volumen y aspecto exterior. No se permitirán construcciones adicionales para instalaciones de ningún tipo, ni vallas o muros que dificulten la visibilidad, así como ningún tipo de movimiento de terrazas perceptible. Quedan expresamente excluidas de esta clase de suelo las edificaciones destinadas a vivienda familiar aislada.

6. Se permite la rehabilitación o reconstrucción de las construcciones tradicionales para albergar equipamientos de la red primaria dotacional.

7. Con carácter general, se prohíben todos los usos que comporten la degradación, ambiental o paisajística, del medio, dificulten el desarrollo de los usos permitidos o no se hallen directamente vinculadas a la mejora y conservación del paisaje de la zona. Con carácter específico quedan prohibidos los siguientes usos:

- Destrucción de bancales y sus márgenes, labores que pongan en peligro su estabilidad o supongan su eliminación.
- Actividades extractivas y mineras.
- Actividades industriales y productivas de cualquier tipo.
- Construcción de almacenes e instalaciones destinados a la ganadería extensiva.

- Granjas cinegéticas y de ganadería intensiva.
- Cultivo bajo plástico, en invernadero o túnel.
- Construcciones de nueva planta destinadas a alojamiento y restauración.
- Construcción de viviendas familiares aisladas.
- Desmantelamiento o demolición de aquellos edificios e instalaciones tradicionales de interés histórico-arqueológico.
- Plantas para el tratamiento, valorización, depósito y eliminación de residuos.

Art.3.4.14. Zona Rural Protegida por Afecciones: Infraestructuras (ZRP-AF1)

1. Supone la protección de los suelos que sirven de soporte a la red de comunicaciones básica del municipio, así como al entramado de comunicaciones interiores del propio término municipal. Asimismo, se incluyen aquellos elementos propios de las redes básicas de servicios que forman parte de la red estructural de dotaciones públicas.

2. Carreteras:

- a) Son las vías de dominio y uso público proyectadas y construidas fundamentalmente para la circulación de vehículos automóviles.
- b) Su régimen de funcionamiento y protección será el establecido en la legislación sectorial que les sea de aplicación en función de su titularidad, estatal o autonómica, y de su tipología, tal y como se recoge en el Título 5 de las presentes Normas Urbanísticas.
- c) En Alcoy, se distinguen las siguientes carreteras:
  - Carreteras pertenecientes a la Red de Interés General del Estado.
  - Carreteras pertenecientes a la Red Básica de la Comunidad Valenciana.
  - Carreteras pertenecientes a la Red Local de la Comunidad Valenciana.
  - Carreteras pertenecientes a la Red Local Municipal.

3. Red de caminos municipales:

- a) Está compuesta por todas las vías de titularidad pública susceptibles de tránsito rodado y que no tienen la consideración de carretera.
- b) El ancho mínimo de todos los caminos rurales será de 5,00 m.
- c) Cualquier tipo de vallado de terrenos lindantes con un camino municipal - paredes de cerca, cerramientos calados o setos vivos- con una altura superior a 1 m guardará con respecto a éste la mayor de las siguientes distancias mínimas:
  - Distancia mínima a eje de camino: 4,50 m
  - Distancia mínima a linde de camino: 2,00 m
- d) Cualquier tipo de edificación o construcción en terrenos lindantes con un camino municipal con una altura superior a 2,00 m se situará a un mínimo de

5,00 m de la línea de vallado, materializado o no, fijada de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior.

- e) Las actividades extractivas guardarán la misma distancia mínima a eje de camino que la línea de vallado, debiendo realizar los taludes con un ángulo que garantice la contención natural del terreno.

#### 4. Vías pecuarias:

- a) Son bienes de dominio público no susceptibles de prescripción o enajenación. No podrá alegarse para su expropiación el tiempo transcurrido desde su ocupación, ni legitimarse usurpaciones que hubieren podido efectuarse.
- b) En cuanto a su regulación de uso y protección se estará a lo dispuesto en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias (modificada por la Ley 25/2009, de 22 de diciembre) y en la Ley 3/2014, de 11 de julio, de la Generalitat, de Vías Pecuarias de la Comunidad Valenciana.
- c) Las magnitudes legales de las vías pecuarias que atraviesan el término municipal, conforme al trazado expresado en los planos correspondientes, son las siguientes:

Vías pecuarias necesarias	Anchura	
	Legal	Necesaria
Canyada del Coll de la Sabata	20,00 m	20,00 m
Assagador de Mariola	10,00 m	10,00 m
Assagador del Tossal Redó al Mas del Sergent	10,00 m	10,00 m
Assagador del Pi de la Valora	10,00 m	10,00 m
Assagador dels Plans al Mas de la Pastora	10,00 m	10,00 m
Assagador de la Font de la Salut	10,00 m	10,00 m
Assagador de la Font Vella	10,00 m	10,00 m
Assagador de la Venta Saltera	10,00 m	10,00 m
Assagador d'Alcoi	10,00 m	10,00 m
Assagador del Pinar	10,00 m	10,00 m
Assagador de Vistabella	10,00 m	10,00 m
Assagador del Riu Polop als Comellars	10,00 m	10,00 m
<b>Vías pecuarias excesivas</b>		
Canyada d'Alcoi	40,00 m	15,00 m
Canyada del Port	40,00 m	15,00 m
Carrerada dels Carrascars o de Vivens	18,75 m	10,00 m
Carrerada de la Venteta dels Cuernos	20,00 m	12,00 m
Carrerada del Teular del Llonganisser	37,50 m	17,00 m
Vereda del Blai Giner al Regadiu	17,00 m	10,00 m – 12,00 m
Sendera de la Font Freda	17,00 m	10,00 m – 12,00 m
Sendera del Troncal	17,00 m	10,00 m – 12,00 m
Sendera del Barxell als Plans	17,00 m	10,00 m – 12,00 m
Sendera del Coll de Guerra al Regadiuet	17,00 m	10,00 m – 12,00 m

---

**Elementos pecuarios**

---

Abrevadero de la Font de Corbó	
Abrevadero del Regall	
Abrevadero de la Font de Moia	
Abrevadero de l'Aigüeta Amarga	
Abrevadero de la Font del Quinzet	
Abrevadero de la Font de l'Olivereta	
Abrevadero de la Font del Molinar	
Abrevadero del Naixement del Barxell	
Abrevadero de la Font de la Salut	
Abrevadero de Font Vella	
Abrevadero dels Clots de Vistabella	
Descansadero de la Font del Molinar	3.324 m <sup>2</sup>
Descansadero de la Plaça d'Alcassares	1.700 m <sup>2</sup>

---

5. Ferrocarriles:

- a) El término de Alcoy se ve afectado por la línea de media distancia Valencia – Xàtiva – Alcoy.
- b) Su régimen de funcionamiento y protección será establecido en la legislación sectorial que les sea de aplicación, tal y como se recoge en Título 5 de las presentes Normas Urbanísticas.

## TÍTULO 4. PROTECCIONES Y AFECCIONES EN CUALQUIER CLASE DE SUELO

### Art.4.1.1. Paisaje Protegido del Serpis

1. El ámbito de este suelo viene delimitado en el plano correspondiente de ordenación y abarca los terrenos del término municipal de Alcoy incluidos en el Paisaje Protegido del Serpis el cual fue declarado como tal mediante el Decreto 39/2007, de 13 de abril, del Consell (D.O.C.V. nº 5.492 de fecha 18-04-2007).

2. Comprende aquellos suelos que por sus valores paisajísticos, ecológicos y culturales resultan acreedores de este tipo de protección. El régimen de protección del Paisaje Protegido, será el desarrollado por el Plan Rector de Uso y Gestión del espacio protegido que resulte aprobado. En su defecto, se estará a lo dispuesto en las presentes Normas Urbanísticas.

3. Serán compatibles con esta protección las actuaciones que no menoscaben las condiciones causantes de dicha protección, entre las que se encuentran las recogidas en el Decreto 39/2007, de 13 de abril, del Consell, destinadas a:

- Conservar, regenerar en su caso, de forma racional y con las técnicas adecuadas, e incrementar el valor ecológico, geomorfológico y paisajístico de los distintos hábitats naturales y seminaturales.
- Potenciar el carácter del valle fluvial como conector ecológico, paisajístico y territorial entre las sierras interiores y la costa.
- Conservar y mejorar los paisajes armónicos generados por la interacción histórica entre el medio natural y la actividad humana, con sus valores ecológicos y culturales asociados.
- Restaurar, proteger y conservar el patrimonio cultural, constituido por los elementos arqueológicos, paleontológicos, arquitectónicos, etnológicos e inmateriales que puedan estar presentes en la zona.
- Promover la gestión racional y el uso sostenible de los citados recursos ambientales y culturales, en el marco de una estrategia de desarrollo sostenible en los ámbitos económico, social y cultural.
- Fomentar el uso público del espacio protegido mediante el estudio, la enseñanza y el disfrute ordenado de los valores ambientales, paisajísticos y culturales.
- Garantizar un espacio protegido accesible a todas las personas.
- Integrar el ejercicio de los usos económicos y sociales del suelo y de los recursos naturales, tanto los presentes en la actualidad como aquellos que puedan derivarse de las finalidades del espacio protegido, con los objetivos de conservación de los hábitats, la biodiversidad, el paisaje y los valores culturales.
- Conseguir y mantener un adecuado nivel de cantidad y calidad de las aguas superficiales, tanto fluviales como procedentes de las fuentes y manantiales, evitando cualquier actuación que pueda ser causa de su degradación.

- Corregir progresivamente los impactos negativos existentes sobre los hábitats y el paisaje, mediante la regeneración de ambientes degradados y la intervención sobre los procesos artificiales susceptibles de provocarlos.

4. En aquellos terrenos incluidos en el perímetro del Paisaje Protegido del Serpis y localizados sobre suelo clasificado como urbano o urbanizable se permitirá, además de lo dispuesto en las presentes normas para dichas clases de suelo, la creación de zonas verdes y parques urbanos.

5. En aquellos terrenos incluidos en el perímetro del Paisaje Protegido del Serpis y localizados sobre suelo clasificado como no urbanizable, sin perjuicio de lo dispuesto en las presentes normas para dicha clase de suelo, se estará a lo dispuesto en los artículos 3.4.10, 3.4.12 y 3.4.13 de las presentes normas, en función de la zona rural protegida en la que se hallen a su vez localizados: ZRP-NA-PAF/FR, ZRP-NA-F o ZRP-NA-PP, respectivamente.

#### Art.4.1.2. Paraje Natural Municipal del Racó Sant Bonaventura – Els Canalons

1. El ámbito de este suelo viene delimitado en el plano correspondiente de ordenación y abarca los terrenos incluidos en el Paraje Natural Municipal del Racó de Sant Bonaventura – Els Canalons, el cual fue declarado como tal a través del Acuerdo, de 8 de febrero de 2002, del Gobierno Valenciano (D.O.G.V. nº 4.191 de fecha 15-02-2002).

2. Comprende aquellos suelos que por su elevado valor ecológico, paisajístico y cultural, además de por su condición de corredor ecológico entre el Parque Natural de la Font Roja y el Parque Natural de la Sierra de Mariola, deben preservarse de toda acción transformadora, siendo su fin esencial el ser soporte de actividades excursionistas y recreativas, así como educativas y divulgativas.

3. Serán compatibles con esta protección las actuaciones destinadas a proteger la integridad de los ecosistemas naturales del Paraje Natural Municipal y aquellas que no menoscaben las condiciones causantes de su protección.

4. El régimen de usos y actividades para los terrenos incluidos en esta zona de ordenación estructural es el establecido en el Plan Especial de Protección del Paraje Natural del Racó de Sant Bonaventura – Els Canalons, aprobado mediante Resolución de la Consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, de 8 de enero de 2014 (B.O.P nº 70 de fecha 10-04-2014).

5. El Plan Especial de Protección del Paraje Natural del Racó de Sant Bonaventura – Els Canalons zonifica de manera específica este ámbito concreto:

##### *Zona de Protección Integral:*

Esta subzona se rige por las normas de usos permitidos y prohibidos establecidas en el artículo 85 del Plan Especial de Protección del Paraje Natural del Racó de Sant Bonaventura – Els Canalons.

*Zona de Protección Paisajística:*

Esta subzona se rige por las normas de usos permitidos y prohibidos establecidas en el artículo 87 del Plan Especial de Protección del Paraje Natural del Racó de Sant Bonaventura – Els Canalons.

*Zona de uso Público:*

Esta subzona se rige por las normas de usos permitidos y prohibidos establecidas en el artículo 89 del Plan Especial de Protección del Paraje Natural del Racó de Sant Bonaventura – Els Canalons.

7. Sin perjuicio de la legislación sectorial correspondiente, en esta zona es de aplicación el Plan de Prevención de Incendios Forestales del Parque Natural del Carrascal de la Font Roja, aprobado por Resolución de 4 de junio de 2006, del Conseller de Territorio y Vivienda (D.O.C.V. nº 5.299 de fecha 10 de julio de 2006), o las sucesivas revisiones que se aprueben del mismo. Complementariamente es de aplicación el Plan de Selvicultura Preventiva de Incendios de los Sistemas Forestales de la Comunidad Valenciana.

Art.4.1.3. Protección de cauces y zonas inundables

1. Incluye los suelos y áreas afectados por restricciones en el uso como consecuencia de su proximidad a cauces naturales o artificiales, áreas inundables y, en general, todas aquéllas sobre las que sea aplicable lo dispuesto en el Reglamento de Policía de Cauces y del Dominio Público Hidráulico.

2. Se incluyen en esta protección los terrenos denominados márgenes y su zona de servidumbre de cinco metros, así como la zona de policía de cien metros, en la cual los usos del suelo quedan condicionados a la obtención de autorización previa del Organismo de Cuenca, que se entenderá independiente de las que deban otorgar otros Organismos Públicos por razón de la obra o actividad que se pretenda.

3. Las construcciones, edificaciones, obras civiles e instalaciones a implantar y afectadas por la protección de cauces así definidas, tendrán el régimen previsto en la legislación territorial y sectorial.

4. No se autorizará la ampliación de edificios o instalaciones que invadan las áreas inundables, los cuales quedarán en situación de fuera de ordenación. Tampoco podrán autorizarse obras o usos provisionales cuya presencia pueda suponer un riesgo para las personas o los bienes.

5. Las construcciones existentes dentro de la zona que tuvieran carácter agrícola o residencial podrán acondicionarse para el mismo uso, siempre que no se modifiquen sus alturas, volumen y aspecto exterior. No se permitirán construcciones adicionales para instalaciones de ningún tipo, ni vallas o muros, ni obras de consolidación o ampliación de estructuras existentes, así como ningún tipo de abanalamiento.

Art.4.1.4. Protección arqueológica

1. Se refleja en los planos de ordenación estructural y en el Catálogo de Protecciones. Comprende tanto los yacimientos incluidos en el Inventario de la Generalitat Valenciana como aquellos otros que por su valor arqueológico se han considerado. Asimismo, se aplicará este régimen de especial protección a cualquier

otro yacimiento que pudiera aparecer con independencia del tipo de suelo en que se encuentre.

2. En el entorno de vigilancia de los yacimientos se excluyen aquellos usos o actividades que puedan propiciar su menoscabo o su destrucción.

3. El suelo sobre el que se encuentre cualquier yacimiento actualmente inventariado está sujeto a la limitación de que cualquier actuación o licencia municipal sobre él debe contar previamente con informe preceptivo y vinculante del organismo competente en materia de conservación del patrimonio.

4. No necesitarán de licencia municipal de obra las catas o excavaciones arqueológicas di rectamente promovidas por las Administraciones en cumplimiento de sus fines, bastando para ello con una simple comunicación al Ayuntamiento en la que figure la fecha de inicio, la duración aproximada de la campaña, el nombre del técnico que se haya designado como director de los trabajos y el lugar o institución pública en el que vayan a estar custodiados los posibles hallazgos.

5. La relación pormenorizada de los yacimientos, así como su régimen de protección, viene recogido en el consiguiente apartado del Catalogo de Protecciones del presente Plan General Estructural.

#### Art.4.1.5. Protección de cuevas

1. El ámbito de este suelo viene delimitado en el plano correspondiente de ordenación e incluye aquellas cavidades subterráneas que por sus características geológicas o biológicas deben ser preservadas de cualquier actuación que pueda afectar su integridad física o su equilibrio ambiental.

2. Los terrenos incluidos en esta protección se regirán según lo dispuesto en el Decreto 65/2006, de 12 de mayo, del Consell, por el que se desarrolla el Régimen de Protección de las Cuevas y se aprueba el Catálogo de Cuevas de la Comunidad Valenciana, y en el Decreto 36/2013, de 1 de marzo, del Consell, por el que se declaran como Zonas Especiales de Conservación determinados Lugares de Importancia Comunitaria constituidos por cavidades subterráneas y se aprueba su Norma de Gestión.

#### Art.4.1.6. Áreas de actividades extractivas y recreativas de la Sierra de Mariola

1. Los terrenos incluidos en esta protección forman parte de las áreas de amortiguación de impactos del Parque Natural de la Sierra de Mariola. El ámbito de estas áreas viene delimitado en el plano correspondiente de ordenación.

2. Las áreas de actividades extractivas de la Sierra de Mariola incluyen las canteras y explotaciones anejas en funcionamiento en el momento de aprobación del PORN de la Sierra de Mariola, aprobado por el Decreto 76/2011, de 2 de abril, del Gobierno Valenciano. En estas áreas se consideran compatibles los derechos mineros legalmente adquiridos a la entrada en vigor del presente Plan General Estructural, con el régimen de usos y ámbitos previstos en el correspondiente expediente administrativo. La compatibilidad abarca tanto los derechos mineros existentes como las futuras ampliaciones o concesiones, siempre que se encuentren dentro de los ámbitos señalados.

3. Las áreas recreativas de la Sierra de Mariola abarcan los terrenos de El Preventori en los que, con carácter general, es autorizable tanto la rehabilitación o reconstrucción de las construcciones tradicionales como la construcción de edificios e instalaciones para ser destinados a alojamiento y restauración, o a usos turísticos, recreativos, deportivos, educativos o culturales.

#### Art.4.1.7. Masas de agua destinadas a consumo humano

1. Incluye los suelos y áreas de protección de las captaciones de agua destinadas a consumo humano, con el fin de prevenir la contaminación de las masas de agua. El ámbito de este suelo viene delimitado en el plano de Ordenación "Zonas de ordenación estructural".

2. Se incluyen en esta afección los terrenos en los cuales se ubique el pozo, así como un área de protección equivalente un círculo de 300 m de radio contados desde el límite exterior del punto de captación, salvo que exista un estudio específico que establezca otra protección.

3. Se prohíben todos aquellos usos no directamente vinculados con el bien a proteger que puedan generar cualquier tipo de residuo, superficialmente o en profundidad, sobre el terreno, en especial los industriales y ganaderos, así como las viviendas que no cuenten con vertido directo a la red de saneamiento. Los usos agrícolas deberán minimizar el uso de abonos, plaguicidas y herbicidas que puedan suponer una contaminación de las aguas subterráneas.

4. Serán admitidos aquellos usos existentes y legalmente establecidos, al tiempo que se permitirá, para los ámbitos previamente autorizados, la modificación del régimen de usos siempre que se garantice que los nuevos usos reducirán o restringirán el potencial contaminante del subsuelo, respecto del potencial de los actuales.

5. Los trazados de redes de saneamiento que circulen o vayan a circular dentro de los ámbitos de protección señalados deberán garantizar la inexistencia de vertidos y fugas al terreno.

6. No se permite la apertura de nuevas captaciones de agua subterránea dentro de las áreas de protección señaladas, salvo las relacionadas con el abastecimiento urbano.

7. Tanto el perímetro el área protegida como su régimen de usos pueden ser modificados mediante expediente de delimitación específica del perímetro de protección, tramitado favorablemente ante la autoridad de cuenca.

#### Art.4.1.8. Sistema de depuración de aguas residuales

1. Está integrada por los elementos de la red estructural de conducción y depuración de aguas residuales.

2. Con el fin de garantizar la funcionalidad del sistema de depuración de aguas residuales, en el artículo 6.3.2. del vigente Plan Director de Saneamiento y Depuración de la Comunidad Valenciana, aprobado por Decreto 197/2003 de 3 de octubre, se establecen las siguientes zonas de limitación de usos:

*Zona de dominio y uso público:*

La zona de dominio y uso público está destinada a la construcción, utilización y mantenimiento de las estaciones depuradoras (EDAR) y los colectores. Sus dimensiones son coincidentes con el suelo ocupado por las construcciones e instalaciones de depuración.

*Zona de reserva:*

La zona de reserva tiene por finalidad establecer zonas de posible ampliación de las instalaciones. Cuando no venga expresamente dibujada en los planos de ordenación podrán ser fijadas en los correspondientes proyectos de construcción.

*Zona de protección:*

La zona de protección tiene por finalidad evitar efectos medioambientales negativos en el entorno, minimizando las afecciones referidas a ruidos, olores e integración paisajística. Cuando no venga expresamente grafiada en los planos de ordenación, sus dimensiones se establecerán, justificadamente, en el documento medioambiental que se tramite junto al proyecto constructivo.

*Zona de servidumbre permanente:*

Se establece con carácter general una zona de servidumbre a 1,50 metros a cada lado del eje de los colectores subterráneos de aguas residuales, que suponen las siguientes limitaciones:

- Prohibición de efectuar trabajos de arado o similares a una profundidad mayor de 0,50 m.
- Prohibición de plantar árboles, arbustos, realizar cualquier obra de construcción o efectuar acto alguno que pueda dañar las instalaciones.
- Libre acceso del personal y equipos necesarios para el mantenimiento y renovación de las instalaciones, con pago, en su caso, de los daños que se ocasionaren.
- Posibilidad de instalar hitos de señalización.

En todo caso, los proyectos de construcción podrán establecer zonas de servidumbre de mayor dimensión en función de las condiciones orográficas del terreno o profundidad de los colectores.

3. Tanto en las zonas de reserva como en las de protección se excluyen usos residenciales, sanitarios, culturales y recreativos.

**Art.4.1.9. Servicios básicos**

Comprende los elementos integrantes de la red estructural de dotaciones públicas, tales como líneas de alta tensión y estaciones transformadoras, pozos, depósitos, vertederos, etc., cuya protección y régimen jurídico aplicable a los suelos que los soportan serán los definidos por la normativa sectorial aplicable.

**Art.4.1.10. Otras afecciones**

1. Con el fin de no incrementar el riesgo derivado de accidentes en el transporte de mercancías peligrosas, aquellas actuaciones urbanísticas situadas en la franja de 500

metros delimitada en torno a la autovía A-7 y a la N-340 deberán evitar la localización, en ese ámbito, de aquellos usos que expongan a un mayor número de población.

2. Para las áreas delimitadas en los planos de ordenación estructural que han sido objeto de incendio (ZI) se deberá tener en cuenta lo que indica la legislación vigente referente al cambio de uso en las zonas incendiadas (Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes y Ley 3/1993, de 9 de diciembre, Forestal de la Comunidad Valenciana). En el supuesto de afección a suelos urbanos o urbanizables se valorará la entidad del incendio y su relación con las masas forestales circundantes.

## TÍTULO 5. TRATAMIENTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO NO MUNICIPAL

### Capítulo 1. Infraestructuras y servicios

#### Art.5.1.1. Carreteras

· *Red de Interés General del Estado (RIGE):*

1. La regulación estatal en materia de carreteras, aplicable a la Red de Interés General del Estado, está integrada fundamentalmente por la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras (BOE nº 182, de 30 de julio de 1988), el Real Decreto 1.812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras (BOE nº 228, de 23 de septiembre de 1994) y el Real Decreto 1.231/2003, de 26 de septiembre, por el que se modifica la Nomenclatura y el Catálogo de las Autopistas y Autovías de la Red de Carreteras del Estado (BOE nº 234, de 30 de septiembre de 2003).

2. Las carreteras pertenecientes a la Red de Interés General del Estado que afectan al término de Alcoy son: la Autovía del Mediterráneo A-7 y la nacional N-340 la cual establece la vertebración norte-sur de la provincia de Alicante conectando, Alicante con Xixona, Alcoy, Cocentaina y Muro.

3. Estas carreteras establecen sobre el territorio municipal, las siguientes afecciones:

Nomenclatura oficial	Denominación	Titularidad	Servidumbre			Línea límite de edificación
			Zona de dominio público	Zona de servidumbre	Zona de afección	
<b>A-7</b>	<i>Autovía del Mediterráneo (Algeciras – Barcelona)</i>	Estatal	8 m	25 m	100 m	50 m
<b>N-340</b>	<i>Carretera del Mediterráneo (Cádiz – Barcelona)</i>	Estatal	3 m	8 m	50 m	25 m

· *Red Básica (RB) y Red Local (RL) de la Comunidad Valenciana:*

1. Las carreteras pertenecientes a la Red Básica y a la Red Local de la Comunidad Valenciana y los terrenos contiguos a las mismas se regulan en la Ley 6/1991, de 27 de marzo, de Carreteras de la Comunidad Valenciana (DOGV nº 1.016, de 5 de abril de 1991), modificada por la Ley 5/2013, de 23 de diciembre, de la Generalitat, de Medidas Fiscales, de Gestión Financiera y Administrativa, y de Organización de la Generalitat (DOCV nº 7.181, de 27 de diciembre de 2013).

2. El Catálogo del Sistema Viario de la Comunidad Valenciana fue aprobado por el Decreto 49/2013, de 12 de abril, del Consell (D.O.C.V. nº 7.003, de fecha 15 de abril de 2013).

3. Las carreteras de titularidad autonómica y provincial pertenecientes a la Red Básica y a la Red Local de la Comunidad Valenciana que afectan al término municipal de Alcoy, así como sus afecciones sobre el territorio, se detallan a continuación:

Nomenclatura Oficial	Denominación <sup>1</sup>	Titularidad	Servidumbre	
			Zona de dominio público	Zona de protección
<b>CV-70</b>	<i>Alcoy – Benidorm</i>	Generalitat Valenciana	3 m	25 m
<b>CV-785</b>	<i>Barranco de la Batalla - Port de Tudons (por Benifallim y Penáguila)</i>	Diputación de Alicante	3 m	25 m
<b>CV-788</b>	<i>Camí dels Dubots</i>	Diputación de Alicante	3 m	25 m
<b>CV-794</b>	<i>Bocairent – Alcoy (por Mariola)</i>	Diputación de Valencia	3 m	25 m
<b>CV-795</b>	<i>Alcoy – Banyeres de Mariola</i>	Diputación de Alicante	3 m	25 m
<b>CV-796</b>	<i>Acceso al Preventorio de la sierra de Mariola</i>	Diputación de Alicante	3 m	25 m
<b>CV-797</b>	<i>Alcoy – La Font Roja</i>	Diputación de Alicante	3 m	25 m
<b>CV-800</b>	<i>San Juan de Alicante – Alcoy</i>	Generalitat Valenciana	3 m	25 m
<b>CV-801</b>	<i>Ibi – Ermita de Polop</i>	Generalitat Valenciana	3 m	25 m

1- Según Catálogo del Sistema Viario de la Comunidad Valenciana. Decreto 49/2013, de 12 de abril, del Consell. (DOCV número 7.003 de 15 de abril de 2013)

4. Las edificaciones, instalaciones y talas o plantaciones de árboles que se pretendan ejecutar a lo largo de las carreteras dentro de la zona de protección de las mismas no podrán situarse a distancias menores de las determinadas de conformidad con la legislación sectorial aplicable y se precisará, previa a la obtención de la licencia municipal, la autorización o informe de los organismos competentes en la materia.

· *Red Local Municipal (RLM):*

1. Las carreteras pertenecientes a la Red Local Municipal tienen la misma regulación que las de la Red Básica y Local de la Comunidad Valenciana.

2. La Red Local Municipal viene definida en el Catálogo del Sistema Viario que fue aprobado por resolución de 17 de mayo de 1995 de la COPUT (DOGV nº 2.521, de 2 de junio de 1995).

3. Las carreteras pertenecientes a la Red Local Municipal del término municipal de Alcoy, así como sus afecciones sobre el territorio, se detallan a continuación:

Nomenclatura Oficial	Trayecto	Titularidad	Servidumbre	
			Zona de dominio público	Zona de protección
<b>CV-7881</b>	<i>De N-340 hasta núcleo urbano.</i>	Ayuntamiento	3 m	25 m
<b>CV-7961</b>	<i>Continuación de la CV-796 hasta N-340 (Travesía urbana).</i>	Ayuntamiento	—	—
<b>CV-7966</b>	<i>Continuación de la CV-795 hasta N-340 (Travesía urbana. De núcleo urbano a salida norte del túnel del Salt.</i>	Ayuntamiento	—	—
<b>CV-7970</b>	<i>De acceso a la Ermita de Sant Antoni.</i>	Ayuntamiento	3 m	25 m
	<i>Carretera de Les Llacunes</i>	Ayuntamiento	3 m	25 m

4. Las edificaciones, instalaciones y talas o plantaciones de árboles que se pretendan ejecutar a lo largo de las carreteras dentro de la zona de protección de las mismas no podrán situarse a distancias menores de las determinadas de conformidad con la legislación sectorial aplicable y se precisará, previa a la obtención de la licencia municipal, la autorización o informe de los organismos competentes en la materia.

#### Art.5.1.2. Vías pecuarias

1. En cuanto a su regulación de uso y protección se estará a lo dispuesto en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias (modificada por la Ley 25/2009, de 22 de diciembre) y en la Ley 3/2014, de 11 de julio, de la Generalitat, de Vías Pecuarias de la Comunidad Valenciana.

2. La creación, deslinde, amojonamiento y reivindicación, así como las variaciones y permutas, serán competencia de la Dirección Territorial de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, la cual deberá informar, asimismo, cualquier actuación que pretenda llevarse a cabo en el ancho de protección, sin perjuicio de cualesquier otras competencias concurrentes.

3. El término municipal de Alcoy está atravesado por veintidós vías pecuarias y contiene, además, diez abrevaderos y dos descansaderos para el ganado, los cuales se recogen en el proyecto de clasificación de las vías pecuarias redactado por perito del Estado y aprobado el año 1971. Quedan enumeradas en el apartado 4 del artículo 3.4.14 de las presentes Normas.

#### Art.5.1.3. Red básica de servicios

##### · Sector eléctrico:

1. De conformidad con la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico y con el Real Decreto 1.955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las Actividades de Transporte, Distribución, Comercialización, Suministro y

Procedimientos de Autorización de Instalaciones de Energía Eléctrica, la servidumbre de paso de la energía de energía eléctrica debe comprender:

- Servidumbre de paso aéreo de energía eléctrica:
  - a) El vuelo sobre el predio sirviente.
  - b) El establecimiento de postes, torres o apoyos fijos para la sustentación de los cables conductores de energía eléctrica e instalación de puestas a tierra de dichos postes, torres o apoyos fijos.
  - c) El derecho de paso o acceso para atender al establecimiento, vigilancia, conservación, reparación de la línea eléctrica y corte de arbolado, si fuera necesario.
  - d) La ocupación temporal de terrenos y otros bienes, en su caso, necesarios a los fines indicados en el párrafo c) anterior.
- Servidumbre de paso subterráneo de energía eléctrica:
  - a) La ocupación del subsuelo por los cables conductores a la profundidad y con las demás características que señale la normativa técnica y urbanística aplicable. A efectos del expediente expropiatorio y sin perjuicio de lo dispuesto en cuanto a medidas y distancias de seguridad en los reglamentos técnicos en la materia, la servidumbre subterránea comprende la franja de terreno situada entre los dos conductores extremos de la instalación.
  - b) El establecimiento de los dispositivos necesarios para el apoyo o fijación de los conductores.
  - c) El derecho de paso o acceso para atender al establecimiento, vigilancia, conservación y reparación de la línea eléctrica.
  - d) La ocupación temporal de terrenos u otros bienes, en su caso, necesarios a los fines indicados en el párrafo c) anterior.

2. En todo caso, y para las líneas eléctricas aéreas, queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada con las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección.

3. Para las líneas subterráneas se prohíbe la plantación y construcciones mencionadas en el párrafo anterior, en la franja definida por la zanja donde van alojados los conductores incrementada en las distancias mínimas de seguridad reglamentarias.

4. Por lo que se refiere a las líneas eléctricas de alta tensión cuyo trazado viene reflejado en los planos de ordenación estructural, la zona de influencia, que se corresponde con la zona de edificación prohibida, quedará determinada por la legislación aplicable. Al tratarse de una zona de ancho variable en función de la distancia a los apoyos, el deslinde de dicha línea podrá ser objeto de un replanteo pormenorizado en función de las especificaciones de la compañía titular.

· *Sector de hidrocarburos:*

Las disposiciones aplicables se regulan en la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos.

· *Sector de telecomunicaciones:*

1. Las disposiciones aplicables se regulan en la Ley 9/2014, de 9 de mayo, de Telecomunicaciones, en el Real Decreto 424/2005, de 15 de abril, por el que se aprueba el Reglamento sobre las condiciones para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas, el servicio universal y la protección de los usuarios, y en el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.

2. Se reconoce, de conformidad con el artículo 30 de Ley de Telecomunicaciones, el derecho de ocupación del dominio público o la propiedad privada para el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas en los términos y condiciones fijados en la mencionada Ley.

No obstante lo anterior, a efectos de compatibilizar el derecho reconocido en la Ley, con otros intereses públicos cuya defensa corresponde al Ayuntamiento, se podrán tramitar proyectos que impliquen la variación en la ubicación de una infraestructura o un elemento de la red de transmisión de comunicaciones electrónicas, debiendo dar audiencia previa al operador titular de la infraestructura afectada, a fin de que realice las alegaciones pertinentes sobre los aspectos técnicos, económicos y de cualquier otra índole respecto a la variación proyectada.

3. Las condiciones técnicas de las instalaciones se regirán por la reglamentación específica de carácter nacional y autonómico que les afecte y, en su defecto, las normas particulares de las empresas suministradoras, así como a los planes técnicos de implantación vigentes de las mismas.

4. Condiciones de instalación de las redes de telecomunicaciones y otros servicios:

a) Los operadores deberán hacer, preferentemente, uso de las canalizaciones subterráneas o en el interior de las edificaciones que permitan el despliegue y explotación de redes públicas de comunicaciones electrónicas. Con carácter general, se deberá evitar el despliegue de líneas aéreas y por fachada de las redes, utilizando las canalizaciones y redes de servicios que se ejecuten, las redes existentes o mediante su uso compartido con otras compañías.

b) Solamente en los casos en los que no existan dichas canalizaciones o no sea posible su construcción o uso por razones técnicas o económicas, los operadores podrán efectuar despliegues aéreos o por fachada siguiendo los previamente existentes, si bien no podrá realizarse este despliegue en casos justificados en que se afecte al patrimonio histórico-artístico o que puedan afectar a la seguridad pública.

c) En suelo urbanizable se fijan las siguientes condiciones de instalación:

c.1) No se admitirá el establecimiento permanente de líneas aéreas. Sólo se autorizarán, con carácter provisional, hasta su eliminación e integración definitiva en las obras de urbanización.

c.2) Cuando se acometan proyectos de urbanización, el proyecto técnico deberá prever la instalación de infraestructura de obra civil para facilitar el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas, pudiendo

incluir adicionalmente elementos y equipos de red pasivos en los términos que determine la normativa técnica de telecomunicaciones que se dicte en desarrollo de la Ley.

c.3) Las infraestructuras que se instalen para facilitar el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas, conforme al apartado anterior, formarán parte del conjunto resultante de las obras de urbanización y pasarán a integrarse en el dominio público municipal. El Ayuntamiento pondrá tales infraestructuras a disposición de los operadores interesados en condiciones de igualdad, transparencia y no discriminación. Así mismo, en los proyectos de obras municipales se preverá, en los supuestos y condiciones que se determinen en la normativa estatal, la instalación de recursos asociados y otras infraestructuras de obra civil para facilitar el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas, que se pondrán a disposición de los operadores interesados en condiciones de igualdad, transparencia y no discriminación.

c.4) Todos los servicios de comunicaciones y sus acometidas a los edificios deberán disponerse bajo canalización subterránea entubada y registrable que permita la sustitución de los conductores, en caso necesario, sin romper el pavimento.

c.5) Las líneas aéreas existentes con anterioridad a la calificación como suelo urbanizable o las que se hubieren levantado con carácter provisional, deberán incluirse en el correspondiente proyecto de urbanización, cambiando su trazado actual a canalización subterránea.

d) En suelo urbano se fijan las siguientes condiciones de instalación:

d.1) En la ampliación, modificación o modernización de instalaciones de distribución pública existentes, así como en las de nueva implantación, se deberá evitar el despliegue de líneas aéreas y por fachada de las redes, construyendo o utilizando las canalizaciones y redes de servicios existentes o mediante su uso compartido con otras compañías, con las limitaciones establecidas en la reglamentación técnica específica, debiendo disponerse por las empresas distribuidoras, en caso de no haberlas, las correspondientes canalizaciones subterráneas entubadas y registrables que conecten con el interior de los edificios, bien por el portal de entrada, bien por la terraza de cubierta o bien a través de los patios de luces.

d.2) Cuando no pueda cumplirse la condición anterior, podrán admitirse trazados verticales adosados a fachada procurando que su número sea reducido y que tengan el menor impacto visual posible, para lo cual se considerará la posibilidad de utilizar ranuras, canaletas o molduras plásticas o de otros materiales, para cubrir los cables o en última instancia, mimetizar el cableado en el mismo color de la fachada.

d.3) Cuando se efectúen nuevas construcciones, o en la restauración de edificios existentes, deberán preverse canalizaciones subterráneas en acera que permitan el paso de circuitos de las diferentes instalaciones, así como la introducción de las acometidas necesarias para el propio edificio, debiendo eliminarse los cableados situados sobre las fachadas con anterioridad al comienzo de las obras.

d.4) Se admitirán los trazados verticales superficiales, que se situarán próximos a las medianerías con los edificios colindantes, para permitir la transición entre los cableados subterráneos y los grapeados en edificios colindantes, aunque el objetivo final será la eliminación de estos tendidos verticales a medida que se vaya actuando en edificios antiguos, por iniciativa privada, o bien en actuaciones globales municipales.

e) En el Conjunto Histórico, además de las medidas previstas para las instalaciones en el suelo urbano, deberán tenerse en cuenta las siguientes condiciones de instalación:

e.1) En general, se evitará cualquier tipo de hornacina o registro en las fachadas de los edificios situados en esta zona, particularmente en los edificios catalogados, y si, excepcionalmente, tuvieran que colocarse, porque no fuera posible disponer otra solución, se alojarán en hornacinas practicadas en la fachada con puerta exterior opaca de madera u otros materiales nobles acordes con la calidad y características de la misma e integrada en la composición arquitectónica del edificio.

e.2) No obstante lo anterior, deberán tenerse en cuenta las prescripciones de las leyes de patrimonio histórico así como la protección otorgada a los inmuebles y conjuntos por el planeamiento de especial protección.

5. Los tendidos aéreos o por fachada existentes en la ciudad consolidada se suprimirán progresivamente cuando se produzcan obras de nueva construcción o rehabilitación de edificios, remodelación de la vía pública o modificación de las redes existentes.

6. Cuando se realicen obras de remodelación en la vía pública o de nueva construcción o rehabilitación de edificios, por iniciativa municipal o privada, en la ciudad consolidada y se construyan canalizaciones subterráneas para el soterramiento posterior de los cableados existentes, los servicios técnicos municipales comunicarán a las correspondientes compañías suministradoras la disponibilidad de dichas canalizaciones y estas vendrán obligadas a efectuar el cambio en el plazo máximo de tres meses. En casos debidamente justificados se podrá modificar el plazo a petición de la compañía correspondiente.

7. El Ayuntamiento de Alcoy, por razones de seguridad, accesibilidad, protección del patrimonio histórico-artístico, ordenación del tráfico de vehículos y personas en las vías públicas y ordenación urbanística, podrá instar a las compañías para que en el plazo que se determine, que no podrá ser superior a cinco años, proceda a la eliminación de los tendidos y cableados existentes.

8. La red de telecomunicaciones será obligatoria para aquellos suelos que, independientemente de su uso dominante, se desarrollen a través de actuaciones integradas. La red se plantea de manera que alcance a todas las parcelas en las que se prevé demanda de servicio, garantizándose la no discriminación entre los operadores de telecomunicaciones y el mantenimiento de las condiciones de competencia efectiva en el sector.

Art.5.1.4. Ferrocarriles

El término de Alcoy se ve afectado por la línea de media distancia Valencia – Xàtiva – Alcoy que a continuación se describe.

*Línea Regional Valencia–Xàtiva–Alcoy:*

En el término municipal de Alcoy existe una única estación ferroviaria, situada al norte del núcleo urbano, la cual forma parte del trayecto de la línea 47 de Media Distancia de RENFE, la cual, con una media de 3 a 4 salidas diarias, conecta Alcoy con Valencia por el interior de la Comunidad Valenciana, a través del municipio de Xàtiva. Esta línea constituye un servicio regional de ferrocarril convencional.

Esta infraestructura establece sobre el término municipal las siguientes afecciones:

Nomenclatura oficial	Denominación	Titularidad	Servidumbre		Línea límite edificación	
			Zona de dominio público	Zona de protección		
<b>Línea 47 Media Distancia</b>	<i>Línea regional Valencia – Xàtiva – Alcoy</i>	Estatal (ADIF)	5 m	Suelo Urbano consolidado por el Planeamiento urbanístico	8 m	20 m
			8 m	Suelo urbanizable y no urbanizable	70 m	50 m

## Capítulo 2. Dominio público hidráulico

Art.5.2.1. Dominio público hidráulico

La legislación aplicable al dominio público hidráulico se regula por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas; por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI, VII y VIII del Texto Refundido de la Ley de Aguas (modificado, entre otros, por el Real Decreto 670/2013, de 6 de septiembre, por el Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre; por el Real Decreto 9/2008, 11 de enero y por el Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo) y por el Real Decreto 927/1988, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Administración Pública del Agua y de la Planificación Hidrológica, en desarrollo de los Títulos II y III de la Ley de Aguas.

En el municipio de Alcoy encontramos los siguientes ríos:

- Río Barxell.
- Río Serpis.
- Río Molinar.

#### Art.5.2.2. Cauces y barrancos

Los cauces y barrancos están sujetos en toda su extensión longitudinal a:

- Una zona de servidumbre de 5 m de anchura medidos a partir del cauce para uso público. En esta zona se permite el paso con distintas finalidades, como son: servicio del personal de vigilancia, ejercicio de actividades de pesca fluvial, salvamento de personas o bienes, varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad.
- Una zona de policía de 100 m de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce y con el fin de proteger el dominio público hidráulico y el régimen de corrientes.

### Capítulo 3. Dominio público forestal

#### Art.5.3.1. Dominio público forestal

La legislación aplicable se regula, a nivel estatal, por la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes y la Ley 10/2006, de 28 de abril, por la que se modifica la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes; y a nivel autonómico por la Ley 3/1993, de 9 de diciembre, Forestal de la Comunidad Valenciana, y su Reglamento, Decreto 98/1995, de 16 de mayo.

De acuerdo con la información de la Cartografía Temática de la Comunidad Valenciana los montes de utilidad pública existentes en el término municipal de Alcoy son los siguientes:

<b>Código de Monte</b>	<b>Denominación</b>	<b>Pertenencia</b>
AL001AL1005	Monte Sotorróni	Generalitat
AL105AL1006	Monte Tossal Redó	Generalitat
AL014AL3004	Monte San Cristóbal	Ayuntamiento
AL013AL3003	Monte San Antón	Ayuntamiento
AL012	Monte El Carrascal y Masía de Tetuán	Ayuntamiento
AL130	Monte Ombries de Pardinets y Cotet	Generalitat

Todos estos suelos se han incorporado en su integridad dentro de las siguientes zonas de ordenación estructural, clasificadas como suelo no urbanizable protegido:

- ZRP-NA-PI/M, de Protección Integral – Sierra de Mariola.
- ZRP-NA-PE/M, de Protección Ecológica – Sierra de Mariola.
- ZRP-NA-PI/FR, de Protección Integral – Carrascal de la Font Roja.
- ZRP-NA-F, de Protección Forestal.

## TÍTULO 6. RED PRIMARIA DOTACIONAL

### Capítulo 1. Elementos de la red primaria de dotaciones públicas

#### Art.6.1.1. Definición

La red primaria está integrada por los suelos dotacionales de titularidad y uso público y por aquellos otros equipamientos de titularidad privada cuya función o relevancia contribuyan a la articulación de la ciudad dotando de racionalidad y coherencia al desarrollo urbanístico, garantizando la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo.

Los elementos de la red primaria deberán cumplir con los requisitos de calidad, funcionalidad, capacidad y coherencia con el modelo urbanístico.

#### Art.6.1.2. Reservas de red primaria

1. Se establecen las siguientes reservas de suelo dotacional de red primaria:
  - a) Parque Público, en proporción no inferior a 5 metros cuadrados por habitante.
  - b) Terrenos dotacionales cuya reserva conviene prefigurar con prevalencia o antelación respecto a la forma de los edificios y parcelas a consolidar en su entorno.
  - c) Suelo destinado a viviendas dedicadas a residencia permanente en régimen de alquiler para personas mayores, discapacitadas o menores de 35 años.
  - d) Equipamientos y redes de transporte, infraestructuras comunicaciones y servicios de titularidad o de carácter supramunicipal.
  - e) Infraestructuras, espacios libres, jardines y otras dotaciones de cualquier índole que, por su cometido específico, sus dimensiones o su posición estratégica, integran o han de integrar la estructura del desarrollo urbanístico de todo el territorio ordenado, así como las que cumplen análoga función estructurante respecto a cada sector, tales como las principales avenidas, plazas o escenarios urbanos que sirvan de pauta o hito de referencia para el desarrollo coherente del planeamiento parcial.
  - f) Vías públicas e infraestructuras que prestan servicio y comunicación recíproca a las dotaciones expresadas en los apartados anteriores integrando una red unitaria.
2. Las reservas de Red Primaria se clasifican de la siguiente forma:
  - a) Red primaria de comunicaciones:
    - Red viaria (PCV)
    - Red ferroviaria (PCF)
    - Aparcamientos (PCA)
  - b) Red primaria de equipamientos:
    - Deportivo-Recreativo (PQD)
    - Educativo-Cultural (PQE)

- Sanitario-Asistencial (PQS)
  - Administrativo-Institucional (PQA)
  - Infraestructura-Servicio urbano (PQI)
  - Residencial dotacional (PQR)
  - Dotacional múltiple (PQM)
- c) Red primaria de zonas verdes y espacios libres:
- Parques (PVP)
  - Jardines (PVJ)

#### Art.6.1.3. De la red primaria viaria

Está compuesta por los terrenos e infraestructuras destinados a la circulación y al transporte de personas y mercancías, y que comunican el municipio con el exterior, así como las vías fundamentales en el interior del municipio. Comprende las vías propiamente dichas y las áreas de servidumbre adyacentes establecidas por la legislación sectorial correspondiente.

Con carácter general, las actuaciones previstas en el Plan se ejecutarán con cargo al sector al que se encuentren adscritas. No obstante, aquellas otras actuaciones que sean diferidas en el tiempo o sirvan a diversos sectores se ejecutarán a cargo del correspondiente canon de urbanización.

Los elementos integrantes de la red primaria viaria son los siguientes:

· *Carreteras (PCV):*

- Red de Interés General del Estado (RIGE):

Se detallan en el Capítulo 1 del Título 5 del presente documento, así como sus afecciones.

- Red Básica de la Comunidad Valenciana (RB):

Se detallan en el Capítulo 1 del Título 5 del presente documento, así como sus afecciones.

- Red Local de la Comunidad Valenciana (RL):

Se detallan en el Capítulo 1 del Título 5 del presente documento, así como sus afecciones.

- Red Local Municipal (RLM):

Se detallan en el Capítulo 1 del Título 5 del presente documento, así como sus afecciones.

- Viario urbano:

Los principales elementos de la red primaria viaria con carácter de viario urbano son los siguientes:

- Calle Valencia, calle Espejo, calle Tirant Lo Blanc, Avenida Carmen Vidal, puente de Rafael Terol Aznar y calle del Teular del Llonganisser.

- Calle Club Sportiu Alcoyano, calle Periódico Ciudad, calle de Isabel La Católica.
- Calle Escultor Peresejo, puente del Guitarrista José Luis González y calle del Mestre Josep Ribera Montes.
- Continuación de la CV-795 a través de la calle Oliver.
- Camí Vell de Batoi.
- Calle Montcabrer.
- Calle Filà Cruzados, calle Filà Judíos, calle Filà Aragonesos, calle Filà Cordón.
- Calle Barranc del Cint, calle de La Salle, calle de Isaac Peral.
- Calle Gabriel Miró, Pas del Benissaidó y calle Na Saurina D'Entença.
- Continuación de la N-340 a través de la calle Valencia, Avenida Juan Gil-Albert, puente de la Petxina y Avenida de L'Alameda.
- Continuación de la N-340 a través de la calle Alicante, puente Fernando Reig, calle Santa Rosa, calle Víctor Espinós y calle Espronceda.
- Calle B, calle A y calle C del Polígono Industrial de Cotes Baixes.
- Avenida Hispanidad.
- Avenida Andalucía.
- Calle Pare Poveda, calle Santa Teresa Jornet y calle Enginyer Colomina Raduán.
- Avenida del Puente de Sant Jordi, Puente de Sant Jordi, calle Sant Tomás, plaza Espanya.
- Calle Sant Joan de Ribera, paseo Ovidi Montllor, calle Enginyer Cort Merita, viaducto de Canalejas, calle Gonçal Barrachina, calle Sant Llorenç, avenida del País Valencià, puente de María Cristina, calle Dels Almaçora, puente de Sant Roc.

· *Vías Pecuarías:*

Se detallan en el apartado 4 del artículo 3.4.14 de las presentes Normas, así como sus anchuras.

Art.6.1.4. De la red primaria de equipamientos

Abarca todo el conjunto de usos destinados a proporcionar una adecuada calidad de vida a los habitantes de la población. Se distinguen las siguientes categorías:

- a) Deportivo-recreativo (PQD): comprende las actividades destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte.

PQD-1 Centro deportivo municipal Eduardo Latorre

PQD-2 Ampliación polideportivo de Batoi

PQD-3 Polideportivo municipal Francisco Laporta

PQD-4 Ampliación instalaciones polideportivo municipal Francisco Laporta

PQD-5 Estadio El Collao

- PQD-6 Centro deportivo El Estepar
- PQD-7 Área de acampada Font Roja

b) Educativo-Cultural (PQE): comprende las actividades que tienen por fin la enseñanza en todos sus modos y grados así como el fomento del patrimonio cultural y la transmisión de cultura entre personas y grupos.

- PQE-1 I.E.S. Cotes Baixes
- PQE-2 Ampliación I.E.S. Cotes Baixes
- PQE-3\* Colegio Salesianos Joan XXIII
- PQE-4\* Ampliación colegio Salesianos Joan XXIII
- PQE-5 Escuela Oficial de Idiomas
- PQE-6\* Colegio La Salle
- PQE-7\* Ampliación colegio La Salle
- PQE-8 C.P.E.E. Tomàs Llàcer
- PQE-9 I.E.S. Andreu Sempere
- PQE-10 Museo de Bomberos
- PQE-11 Museo Arqueológico
- PQE-12 Ampliación Museo Arqueológico
- PQE-13 Escuela Politécnica Superior de Alcoy (Edificio Viaducto)
- PQE-14 Teatro Calderón
- PQE-15 Llotja Sant Jordi
- PQE-16 Teatro Principal
- PQE-17 Escuela Arte y Superior de Diseño
- PQE-18 Centre Cultural d'Alcoi
- PQE-19\* Conservatorio de Música y Danza
- PQE-20 Centre d' Art d'Alcoi
- PQE-21 Escuela Politécnica Superior de Alcoy (Edificio Ferrándiz)
- PQE-22 Escuela Politécnica Superior de Alcoy (Edificio Carbonell)
- PQE-23 Ampliación E.P.S.A.
- PQE-24 C.E.F.I.R.E. Alcoy
- PQE-25 I.E.S. Pare Eduard Vitòria
- PQE-26\* Colegio Sant Roc
- PQE-27\* Ampliación Colegio Sant Roc
- PQE-28\* Colegio Sant Vicent de Paül
- PQE-29 C.I.P.F.P. Batoi
- PQE-30 Ampliación C.I.P.F.P. Batoi
- PQE-31 Centro Interpretación Turística Explora
- PQE-32 Reserva Centro de Enseñanza Secundaria

c) Asistencial (PQS): comprende las actividades relacionadas con el tratamiento de enfermos, la atención y cuidado de las personas, y los servicios de carácter religioso.

- PQS-1 Hospital comarcal Virgen de los Lirios
- PQS-2\* Iglesia arciprestal de Santa María
- PQS-3\* Iglesia San Mauro y San Francisco
- PQS-4 Residencia comarcal El Teix

- PQS-5 Centro de salud pública de Alcoy
- PQS-6 Centro específico enfermos mentales
- PQS-7\* Centro de mayores antiguo Hospital Civil Oliver
- PQS-8 Centro social Batoi
- PQS-9 Residencia tercera edad Preventorio Mariola
- PQS-10\* Centro Respiro Solroja

d) Administrativo-Institucional (PQA): comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las administraciones públicas.

- PQA-1 Nuevo cuartel de la Guardia Civil
- PQA-2 Nuevos Juzgados
- PQA -3 Ayuntamiento - Juventud
- PQA -4 Ayuntamiento - Casa Consistorial
- PQA -5 Ayuntamiento - Policía Local
- PQA -6 Ayuntamiento - Bienestar Social
- PQA -7 Juzgados

e) Infraestructura-Servicio Urbano (PQI): comprende todo el conjunto de actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios.

- PQI-1 Estación autobuses
- PQI-2 Estación ferrocarril
- PQI-3 Depósito agua Serelles
- PQI-4\* Subestación eléctrica Lloletes
- PQI-5 Depósitos agua Lloletes
- PQI-6 Depósitos agua El Partidor
- PQI-7 Depósito agua El Camí
- PQI-8 Depósito agua Bellavista
- PQI-9 Depósito agua Batoi
- PQI-10 Servidumbre línea eléctrica Batoi (I)
- PQI-11 Servidumbre línea eléctrica Batoi (II)
- PQI-12 Subestación eléctrica Barxell
- PQI-13 Cementerio municipal
- PQI-14 Ampliación Cementerio municipal
- PQI-15 Depósito Olivar de la Bassa
- PQI-16 Manantial Xorrador
- PQI-17 Depósito Llançols
- PQI-18 Pozo del Cint
- PQI-19 Pozo Barxell
- PQI-20 Depósito Barxell
- PQI-21 Pozo Montesol
- PQI-22 Depósito Montesol (I)
- PQI-23 Depósito Montesol (II)
- PQI-24 Depósito Sant Antoni
- PQI-25 Manantial del Molinar
- PQI-26 Pozos del Molinar
- PQI-27 Depósito Font de la Salut

- PQI-28 Pozo Estepar
- PQI-29 Depósito Estepar (I)
- PQI-30 Depósito Estepar (II)
- PQI-31 Planta de transferencia de residuos
- PQI-32 Vertedero

Sin numeración específica, por tratarse de elementos lineales, se consideran integrantes de la red primaria de Infraestructura-Servicio Urbano, los siguientes elementos dibujados en los planos correspondientes:

- Línea ferrocarril de media distancia Valencia–Xàtiva–Alcoy.
- Red principal de abastecimiento de agua potable.
- Red principal de colectores.
- Tendido de redes eléctricas.

f) Residencial dotacional (PQR):

PQR-1 Comprende una parcela con destino a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, y dedicadas a residencia habitual y permanente en régimen de alquiler para personas mayores, discapacitadas o menores de 35 años.

g) Uso múltiple (PQM): comprende aquellos suelos dotacionales cuyo uso específico y asignación debe ser pospuesto a un momento posterior de la gestión de este instrumento de planeamiento.

- PQM-1 Equipamiento múltiple Sant Joan
- PQM-2 Ágora / Mercado San Mateo
- PQM-3 Antiguo colegio Cervantes
- PQM-4 Recinto Ferial
- PQM-5 Equipamiento múltiple Alcoinnova

h) Aparcamiento (PCA): comprende aquellos suelos dotacionales anexos o separados de la red viaria, pero que por su forma o ubicación solo admiten el movimiento del vehículo imprescindible para estacionar.

- PCA-1 El Molinar
- PCA-2 El Molinar

Art.6.1.5. De la red primaria de zonas verdes

1. Está integrada por los siguientes elementos:

- Parques públicos (PVP):
  - PVP-1 Parque Romeral
  - PVP-2 Parque Barxell
  - PVP-3 Parque Cantagallet
  - PVP-4 Parque Batoi
  - PVP-5 Parque Baradello

- PVP-6 Parque Pagos
- PVP-7 Parque adscrito al sector SI-4

– Jardines (PVJ):

- PVJ-1 Jardín Cotes Baixes (I)
- PVJ-2 Jardín Cotes Baixes (II)
- PVJ-3 Jardín Cotes Baixes (III)
- PVJ-4 Jardín Zona Nord
- PVJ-5 Jardín Benissaidó
- PVJ-6 Jardín Barxell - Benissaidó
- PVJ-7 Jardín Barxell - Sant Jordi (I)
- PVJ-8 Jardín Barxell - Sant Jordi (II)
- PVJ-9 Jardín Barxell - Barranquet Soler
- PVJ-10 Jardín Barxell - Núcleo Histórico (I)
- PVJ-11 Jardín Barxell - Núcleo Histórico (II)
- PVJ-12 Jardín Barxell - La Fàbrica (I)
- PVJ-13 Jardín Barxell - La Fàbrica (II)
- PVJ-14 Jardín Passeig Cervantes
- PVJ-15 Jardín Barxell - Camí Murtera
- PVJ-16 Jardín Universidad
- PVJ-17 Jardín La Glorieta
- PVJ-18 Jardín Molinar - Núcleo Histórico
- PVJ-19 Jardín Molinar - Viaducto
- PVJ-20 Jardín Viaducto
- PVJ-21 Jardín Montesol (I)
- PVJ-22 Jardín Montesol (II)
- PVJ-23 Jardín SR-8
- PVJ-24 Jardín ST-2
- PVJ-25 Jardín SR-9
- PVJ-26 Jardín Acueducto del Molinar
- PVJ-27 Jardín Font del Molinar

– Áreas de juego (PVA):

- PVA-1 Área de juego Sant Joan

2. Serán de dominio y uso público y, sin perjuicio de las condiciones establecidas en las Ordenanzas Generales y Particulares de las subzonas definidas en el Plan de Ordenación Pormenorizada de Alcoy, no podrán ocuparse con instalaciones que comporten la limitación al uso público, salvo las de mobiliario urbano e instalaciones de utilidad pública, esparcimiento o deportivas, con las condiciones señaladas en estas Normas.

Art.6.1.6. De la consideración del subsuelo de las dotaciones públicas como bien patrimonial

La calificación de estos terrenos como suelo dotacional público atañe al suelo y al vuelo, con exclusión del subsuelo que tendrá la consideración de bien patrimonial. En consecuencia, la Administración podrá enajenarlo, total o parcialmente y de acuerdo con cada caso particular, para los usos de garajes y estacionamientos señalados en el artículo correspondiente de las Ordenanzas Generales y Particulares del Plan de Ordenación Pormenorizada y, con carácter general, para los usos regulados para los sótanos. En ningún caso los citados usos podrán ser los propios de un uso o servicio público determinante de la demanialidad del subsuelo.

## **Capítulo 2. Red Primaria computable en los Sectores**

Art.6.2.1. Cómputo de la Red Primaria en los Sectores

1. Con carácter general, la red primaria puede computar a los siguientes efectos:
  - a) A efectos de determinar la edificabilidad del Sector.
  - b) A efectos del cumplimiento de los estándares de la red secundaria de dotaciones públicas.
  - c) A ambos efectos conjuntamente.
2. En todo caso, para que los elementos de la red primaria sean computables a cualquiera de los efectos señalados es necesario que los mismos se cedan y ejecuten con cargo al Sector.

Art.6.2.2. Condiciones para el cómputo de la Red Primaria a efectos de la edificabilidad del Sector

1. Sólo son computables para calcular el techo edificable de un sector los elementos de red primaria incluidos físicamente en su ámbito. Por tanto, la red primaria adscrita no genera techo edificable.

En el presente Plan se identifican los elementos de la Red Primaria que se puedan contabilizar a efectos de aplicación del índice de edificabilidad por ser su ejecución con cargo al Sector, y que se detallan en las fichas de cada sector.

2. El suelo destinado a viviendas dedicadas a residencia permanente en régimen de alquiler para personas mayores, discapacitadas o menores de 35 años computará, a efectos de edificabilidad, en un 50%.

3. Para el tratamiento urbanístico de las zonas de protección establecidas en la legislación sectorial se estará, a efectos del cómputo de la edificabilidad, y salvo que dicha legislación establezca otra regulación, a lo dispuesto en el apartado IV.4.1 del Anexo IV a la LOTUP.

**Art.6.2.3. Condiciones para el cómputo de la Red Primaria a efectos del cálculo de estándares dotacionales**

1. Como regla general, las dotaciones de la red primaria no pueden computar a efectos de cumplir los estándares exigidos a las dotaciones de la red secundaria.

2. Se permite el cómputo parcial de parques públicos de la red primaria como jardines de la red secundaria cuando se cumplan simultáneamente los siguientes requisitos:

- a) Existe un exceso de parque público urbano respecto al estándar mínimo de 5 metros cuadrados por habitante en el Plan General Estructural. Podrá computarse como zona verde de red secundaria hasta el exceso anteriormente indicado.
- b) La dotación de red primaria se cede y se ejecuta con cargo a la actuación.
- c) Proporcionan servicio directo al sector que los ejecuta.
- d) Se cumplirá que los parques públicos integrados en un Sector y ejecutados a cargo de éste podrán computar como zona verde de red secundaria en un porcentaje no superior al 25% de su superficie, sin que pueda ello suponer una reducción superior al 25% de las zonas verdes de red secundaria exigibles al sector.

3. Cuando el suelo destinado a viviendas dedicadas a residencia permanente en régimen de alquiler para personas mayores, discapacitadas o menores de 35 años, sea de titularidad privada, no computará a efectos de red primaria ni secundaria de suelo dotacional. Si es de dominio público, podrá computar a efectos de red secundaria en un 25%.

**Capítulo 3. Normativa de ejecución y edificación de las dotaciones de red primaria.**

**Art.6.3.1. Usos dotacionales públicos o privados**

1. Las parcelas destinadas a usos dotacionales públicos o privados se edificarán con arreglo a las disposiciones que al respecto se establezcan en la normativa específica reguladora de dichos usos. En defecto de normativa específica, se aplicarán los parámetros establecidos en las presentes Normas Urbanísticas o en las correspondientes a las Ordenanzas Generales y Particulares de las diferentes subzonas de la ordenación pormenorizada. No obstante lo anterior, siempre que se justifique debidamente, y con arreglo a las necesidades intrínsecas de la edificación o su programa de necesidades, se podrán admitir modificaciones a dichos parámetros urbanísticos.

2. Las limitaciones edificatorias de las parcelas con destino dotacional educativo-cultural no serán más desfavorables que las siguientes:

- Coeficiente de edificabilidad  $\geq 1,00 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ .
- Coeficiente de ocupación de parcela  $\geq 50\%$ .
- Distancias a lindes o fachadas: sin limitación alguna.
- Número de plantas  $> 3$ .
- Altura de cornisa  $\geq 12,00 \text{ m}$ .

- Formas de los edificios y sus cubiertas: sin limitación.
- Número de plazas de aparcamiento igual al número de unidades docentes.

Art.6.3.2. Usos dotacionales que no consuman edificabilidad

1. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado siguiente, en las parcelas destinadas a usos dotacionales, tanto públicos como privados, que no consuman edificabilidad por estar destinadas a jardines, parques, espacios deportivos al aire libre y usos similares, se permitirán pequeñas instalaciones de hostelería y quioscos de una sola planta y de superficie inferior a un 5% del total.

2. Las zonas verdes solo se destinarán a usos generales y normales que no excluyan ni limiten la utilización pública conforme a su destino, admitiéndose el uso deportivo y las instalaciones descritas en el apartado anterior.

3. En las zonas verdes del suelo industrial podrán construirse edificaciones e instalaciones complementarias de tipo dotacional, de carácter público y colectivo al servicio de las actividades y usuarios de las zonas industriales, pudiéndose ocupar hasta un 25% del suelo de las mismas.

## DISPOSICIONES ADICIONALES

### D.A. Primera. Ordenación pormenorizada

La ordenación pormenorizada se establecerá a través del Plan de Ordenación Pormenorizada, de los Planes Parciales de los sectores de suelo urbanizable y de los Planes de Reforma Interior en los ámbitos de suelo urbano sujetos a su formulación.

### D.A. Segunda. Criterios de distribución de reservas de VPP

La reserva de suelo para vivienda sometida el régimen de protección pública se concentrará principalmente en el suelo urbano o urbanizable de mayor densidad, de forma que se produzca una coexistencia con suelos no destinados a dicho fin.

### D.A. Tercera. Normas de estudios sectoriales

Serán de aplicación las normas de integración paisajística del Estudio de Paisaje, así como las del Catálogo de Protecciones que forma parte de la documentación del Plan General Estructural.

### D.A. Cuarta. Aplicación del Plan Local de Prevención de Incendios Forestales de Alcoy.

Se estará a lo dispuesto en el Plan Local de Prevención de Incendios Forestales de Alcoy, aprobado mediante Resolución de 11 de diciembre de 2014, del Conseller de Governación y Justicia (D.O.C.V. nº 7452 de fecha 28 de enero de 2015), en todas aquellas zonas incluidas en su ámbito de aplicación.

## DISPOSICIONES TRANSITORIAS

### D.T. Primera. Planeamiento asumido

Tienen el carácter de planeamiento asumido el siguiente instrumento de planeamiento:

- ATE "Alcoinnova, Proyecto Industrial y Tecnológico", declarada a través del Acuerdo de 22 de febrero de 2013, del Consell, y aprobada mediante Resolución de la Consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, de 7 de julio de 2014.

### D.T. Segunda. Régimen aplicable a la edificación fuera de ordenación y no compatible plenamente con el Plan

Primero. Edificaciones no ajustadas al planeamiento:

1. En las edificaciones erigidas con anterioridad al Plan se distinguirá entre en situación en fuera de ordenación y no compatible plenamente con el planeamiento.

2. Quedarán en fuera de ordenación por manifiesta incompatibilidad aquellas edificaciones en las que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Las edificaciones existentes sobre zona verde o suelo dotacional siempre que por la naturaleza de la construcción resulte incompatible con el uso asignado.

- b) Las que excedan en dos o más plantas de las permitidas por el Plan y solo respecto de éstas, salvo que el resto del edificio resulte manifiestamente incompatible con la tipología asignada por el Plan.
- c) Las que no respeten la alineación del vial, ocupen vial o zona verde.
- d) Los edificios e instalaciones ubicados en suelo no urbanizable que no sean legalizables, y los emplazados en suelo urbanizable que puedan impedir la ejecución del planeamiento general o parcial.
- e) Los edificios e instalaciones en los que se ejerzan usos que tengan la consideración de fuera de ordenación (se considerará que un uso está en situación de fuera de ordenación cuando tenga la consideración de uso incompatible en relación con la zona donde se desarrolla).

3. El resto de la edificación no ajustada al Plan y no comprendida en el párrafo anterior se considerará con la condición de no compatible plenamente con el planeamiento.

Segundo. Régimen aplicable a la edificación fuera de ordenación y no compatible plenamente con el Plan:

1. En los edificios afectados por la condición de fuera de ordenación no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor, salvo que tuvieran por objeto la superación de dicha calificación. No obstante se permitirán las obras de mera conservación.

En los elementos arquitectónicos no estructurales fuera de ordenación solo se autorizarán las obras imprescindibles de conservación y reparación para evitar riesgos a la seguridad, salubridad y ornato público.

2. En los edificios legalmente erigidos con anterioridad a la aprobación del Plan que no sean plenamente compatibles con sus determinaciones y no tengan la consideración de fuera de ordenación, se permitirán obras de consolidación, reforma, redistribución y mejora así como cambios de uso, siempre que la nueva obra o actividad no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente, ni suponga la completa reconstrucción de elementos disconformes con él.

Las obras que impliquen aumento de la edificabilidad u ocupación del suelo, se podrán autorizar siempre que no rebasen los parámetros establecidos por el Plan para la zona y su uso esté permitido en ella.

3. Las actividades que cuenten con licencia de apertura, aun cuando impliquen la existencia de usos que tengan la consideración de fuera de ordenación, podrán seguir ejerciéndose mientras no exista cambio de titularidad, salvo en los supuestos de transmisión por herencia, intervivos o mortis causa.

Tercero. Definiciones:

A los efectos de aplicación de esta normativa se entenderá que son obras de:

- Consolidación, las que tienen por objeto la sustitución de elementos dañados, para garantizar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de las debidas condiciones de seguridad y salubridad.
- Modernización, las que se destinan a lograr una mejor adaptación de las condiciones de habitabilidad del edificio, o de una parte de sus locales,

mediante redistribución de su espacio interior, manteniendo en todo caso, las características morfológicas de aquél.

- Conservación, aquellas cuya finalidad es la de, en cumplimiento de las obligaciones de la propiedad, mantener el edificio en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, sin afectar a elementos estructurales, cubiertas e instalaciones de abastecimiento de energía, agua potable y evacuación de aguas residuales y sin que se alteren las características morfológicas y tipológicas de aquél.

### **D.T. Tercera. Minimización del impacto territorial**

En aquellos ámbitos donde se haya producido la formación de núcleos de población conforme a lo establecido en estas Normas, y en las zonas estructurales donde ello esté permitido, se procederá a la adopción de las medidas establecidas en el artículo 210 y siguientes de la LOTUP tendentes a la minimización del impacto territorial.

## **DISPOSICIONES FINALES**

### **D.F. Primera. Entrada en vigor**

El Plan General Estructural entrará en vigor a la publicación en el B.O.P. del acuerdo aprobatorio, con transcripción de las presentes Normas Urbanísticas.

### **D.F. Segunda. Cláusula derogatoria**

Queda derogado el Plan General de Ordenación Urbana de Alcoy, aprobado mediante Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte de 20 de julio de 1989 (DOGV de 18/8/89).

### **D.F. Tercera. Publicidad del Plan**

1. La publicidad de este Plan alcanza a la totalidad de documentación, que debe poder ser consultada, en horas de despacho al público, en las oficinas municipales.

2. Todo ciudadano tiene derecho a obtener del Ayuntamiento informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector.

Alcoy, marzo de 2015  
Por el equipo redactor

Juan Ribes Andreu  
Arquitecto

Salvador España Tamayo  
Ingeniero de CCP

## **EQUIPO REDACTOR**

### **Coordinador del equipo**

- Juan Ribes Andreu, Arquitecto

### **Equipo responsable en materia urbanística**

#### Equipo técnico

- Juan Ribes Andreu. Arquitecto
- Alejandro Navarro Maeztu. Arquitecto
- Jorge Mata Falcón. Arquitecto
- Isabel Ferrandis Castillejo. Arquitecta
- Francisco Cardona Caro. Delineante

#### Equipo jurídico – económico

- Carmen de Juan Puig. Licenciada en Derecho
- Carmen de Olavarrieta Jurado. Licenciada en Derecho
- Ángel Pedroche Adán. Economista
- Guillermo Ribes Boada. Graduado en Administración y Dirección de Empresas

### **Equipo responsable de las materias sectoriales (estudios específicos, medioambientales y paisajísticos)**

- Salvador España Tamayo. Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
- Juan García Torres. Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
- Pilar Bueno Marcilla. Ingeniera Industrial
- Verónica Perales Estiguín. Ingeniera Agrónoma
- Amparo Hernaiz Pérez. Ingeniera Química
- Dionisio Vera Simón. Licenciado en Ciencias Ambientales e Ingeniero Técnico Agrícola
- M<sup>a</sup> Luisa Caro Gutiérrez. Arquitecta Técnica
- Fernando Cotino Villa. Arqueólogo
- Ricardo Martínez López. Delineante
- Isabel Lorente Luján. Administrativa

### **Coordinación técnica municipal**

- Daniel Mullor Sanjosé. Arquitecto Municipal

**ANEXO**  
NORMAS GENERALES PARA EL ÁMBITO DEL BIC  
DEL CONJUNTO HISTÓRICO-ARTÍSTICO



**VERSIÓN PRELIMINAR DEL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL  
DE ALCOY**

**NORMAS URBANÍSTICAS**

**ANEXO. NORMAS GENERALES PARA EL ÁMBITO DEL BIC  
DEL CONJUNTO HISTÓRICO-ARTÍSTICO DE ALCOY**

**ÍNDICE**

<b>Capítulo 1. Definición y ámbito.....</b>	<b>1</b>
Art. A.1. Ámbito .....	1
Art. A.2. Finalidad.....	1
Art. A.3. Ordenación Pormenorizada .....	1
<b>Capítulo 2. Condiciones generales .....</b>	<b>2</b>
Art. A.4. Objetivos .....	2
Art. A.5. Regulación de las edificaciones.....	2
Art. A.6. Usos .....	2
Art. A.7. Sustitución de edificios no catalogados.....	2
Art. A.8. Protección arqueológica y paleontológica .....	2
<b>Capítulo 3. Condiciones específicas.....</b>	<b>3</b>
Art. A.9. Alineaciones y rasantes .....	3
Art. A.10. Parcelación .....	3
Art. A.11. Ocupación de parcela .....	3
Art. A.12. Número de plantas y altura de la edificación .....	4
Art. A.13. Cubiertas.....	4
Art. A.14. Composición de fachadas.....	4
Art. A.15. Revestimientos y materiales de fachada .....	5
Art. A.16. Colores.....	6
Art. A.17. Limitaciones a la publicidad exterior .....	6
Art. A.18. Obras de urbanización.....	6



# **VERSIÓN PRELIMINAR DEL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE ALCOY**

## **NORMAS URBANÍSTICAS**

### **ANEXO. NORMAS GENERALES PARA EL ÁMBITO DEL BIC DEL CONJUNTO HISTÓRICO-ARTÍSTICO DE ALCOY**

#### **Capítulo 1. Definición y ámbito**

##### **Art.6.1.1. Ámbito**

1. El ámbito de aplicación del presente anexo normativo comprende el núcleo histórico tradicional de la ciudad de Alcoy, y se corresponde con el área central del casco urbano, situada entre los barrancos de Barxell y Molinar. Este ámbito fue objeto de declaración como Conjunto Histórico-Artístico mediante Real Decreto 3945/1982, de 15 de diciembre (B.O.E. 26/01/1983) y tiene el estatuto de Bien de Interés Cultural (en adelante BIC), de acuerdo con la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano (en adelante LPCV).

2. Su delimitación gráfica viene recogida en el plano que acompaña a este anexo.

##### **Art.6.1.2. Finalidad**

El presente anexo normativo tiene como objeto la regulación de los principales parámetros urbanísticos de aplicación en el ámbito del BIC que permitan garantizar la protección del patrimonio edilicio.

##### **Art.6.1.3. Ordenación Pormenorizada**

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior, el Plan de Ordenación Pormenorizada que desarrolle la ordenación urbanística estructural, y que de acuerdo con el artículo 44.5 de la LOTUP será de aprobación municipal, podrá regular los parámetros urbanísticos propios de la ordenación pormenorizada siempre que no entren en contradicción con lo aquí dispuesto y persigan el fin de un mayor nivel de protección patrimonial.

2. El Plan de Ordenación Pormenorizada deberá, mediante la delimitación de subzonas de ordenanza, establecer una diferenciación normativa para los conjuntos de edificaciones que respondan a desarrollos urbanos históricamente diferenciados o, en su caso, atendiendo a características claramente diferenciadas de uso, tipología, parcelación o morfología urbana, entre otros.

## **Capítulo 2. Condiciones generales**

### **Art.6.2.1. Objetivos**

1. Se mantendrá la estructura urbana y arquitectónica del conjunto, así como las características generales del ambiente y la silueta paisajística.

2. Se favorecerá la conservación y recuperación del patrimonio arqueológico, los espacios urbanos relevantes, los elementos y tipos arquitectónicos singulares y las formas tradicionales de ocupación humana del territorio, conforme a las peculiaridades locales.

3. Se asegurará que las construcciones de nueva planta y la reforma, rehabilitación y ampliación de las existentes armonicen con el entorno cultural, en particular, en cuanto a altura, volumen, color y composición.

### **Art.6.2.2. Regulación de las edificaciones**

Con independencia de que el Catálogo de Protecciones pueda establecer una regulación específica para los elementos catalogados, todos los edificios deberán responder a los principios y determinaciones del presente Anexo.

### **Art.6.2.3. Usos**

Los edificios estarán destinados a aquellos usos que contemplen las Ordenanzas Particulares de Subzona siempre que sean compatibles y acordes a la tipología del edificio en que se implanten.

### **Art.6.2.4. Sustitución de edificios no catalogados**

1. Las obras de nueva planta que sustituyan edificaciones existentes de carácter tradicional, y que no estén incluidas en algún Catálogo de Protecciones, deberán tomar como referencia las tipologías arquitectónicas de la zona donde se encuentren ubicados.

2. Asimismo, se deberán conservar o reutilizar los elementos arquitectónicos de interés del edificio que vaya a ser sustituido. Los elementos así preservados se integrarán en el nuevo diseño respetando su función constructiva original.

3. Las licencias de derribo estarán condicionadas a la valoración, por parte del Ayuntamiento, del correspondiente proyecto de edificación, que también incorporará un estudio que documente gráficamente la edificación a sustituir y determine aquellos elementos que sean objeto de lo dispuesto en el apartado segundo.

### **Art.6.2.5. Protección arqueológica y paleontológica**

1. Todo el ámbito de este Plan Especial tiene la consideración de área de cautela arqueológica, a los efectos de lo establecido por el Título III de la LPCV.

2. Dicha cautela tendrá por objeto todas aquellas actuaciones que supongan remoción o alteración del subsuelo, en espacios públicos o privados, estén sujetas o no a licencia municipal. Se requerirá por parte del promotor de las obras la aportación de un estudio previo, suscrito por técnico competente, sobre los efectos que las obras proyectadas pudieran causar sobre los restos arqueológicos y/o paleontológicos, de acuerdo con lo establecido por el artículo 62 de la LPCV.

### **Capítulo 3. Condiciones específicas**

#### **Art.6.3.1. Alineaciones y rasantes**

1. Con carácter general las alineaciones exteriores serán las consolidadas por la edificación actual. La ordenación pormenorizada podrá, de manera puntual y justificada, establecer alteraciones en ellas siempre que no se afecte a elementos de especial valor patrimonial. Las edificaciones ajustarán sus fachadas a la alineación exterior.

2. Las alineaciones interiores tomarán como referencia las líneas consolidadas por la edificación histórica, evitando ajustarse a edificaciones de profundidad excesiva y tipologías no tradicionales.

3. Las rasantes se ajustarán a los perfiles actuales de las vías y espacios públicos. También los espacios libres de parcela de uso privado deberán mantener la cota del terreno existente, no permitiéndose alteraciones y movimientos de tierra significativos.

#### **Art.6.3.2. Parcelación**

1. Se consideran parcelas edificables las consolidadas en el momento de la aprobación del presente Plan. Con carácter general no se permiten agregaciones o segregaciones parcelarias.

2. Sólo se permitirán agregaciones parcelarias en el caso de parcelas contiguas en las que se permita la edificación de nueva planta y siempre que el tratamiento de las fachadas establezca una subdivisión compositiva acorde con la parcelación original.

#### **Art.6.3.3. Ocupación de parcela**

1. Las parcelas se podrán ocupar en su totalidad, salvo que la ordenación pormenorizada establezca limitaciones al respecto.

2. Las edificaciones respetarán los jardines de carácter histórico, de valor paisajístico, y todos aquellos espacios libres que alberguen especies vegetales de resulten protegidas por la Ordenanza Municipal de Protección del Arbolado de Interés Local.

#### Art.6.3.4. Número de plantas y altura de la edificación

1. En las edificaciones incluidas en algún Catálogo de Protecciones se mantendrá el mismo número de plantas y alturas de la edificación existente, sea cual sea el alcance de las obras que vayan a acometerse.

2. En el resto de edificaciones, el número máximo de plantas permitido vendrá fijado por la ordenación pormenorizada, con un máximo de seis (planta baja y cinco de piso).

#### Art.6.3.5. Cubiertas

1. Las cubiertas serán, necesariamente, inclinadas, con una pendiente comprendida entre el 20 por 100 y el 50 por 100, y con las características contenidas en los siguientes puntos.

2. En los frentes de fachada, el faldón de la cubierta que recaiga a la calle deberá ser continuo en, al menos, los seis primeros metros medidos en proyección horizontal.

3. Se admitirá, únicamente en edificios de uso residencial y en los faldones de cubierta que no recaigan a la vía pública, ni sean visibles desde ella, la existencia de una superficie de cubierta plana, de superficie no mayor que 9,00 metros cuadrados, que no ocupará más del 50 por 100 de la anchura de fachada y cuya profundidad no superará los 3,00 metros.

#### Art.6.3.6. Composición de fachadas

1. Las soluciones formales adoptadas serán coherentes con el entorno consolidado.

2. Las fachadas se subdividirán en tramos diferenciados coincidentes con la parcelación consolidada, de acuerdo con el artículo 10 del presente Anexo.

3. Para edificios de uso residencial, la última planta del edificio deberá ser objeto de un tratamiento compositivo diferenciado del resto de plantas. Con carácter general, se adoptará una solución de repetición de huecos de proporciones verticales.

4. La composición de las fachadas se regirá por los siguientes criterios:

a) Los nuevos edificios mantendrán sensiblemente la proporción de huecos y macizos y demás características del edificio que sustituyan, cuando sea tradicional. En el caso de que no exista documentación del edificio preexistente o que se sustituya una construcción de carácter industrial o con una tipología diferente de la nueva a implantar, se tomará como referencia el lienzo de fachada en el que se inserte la nueva edificación.

b) Los huecos de fachada de las plantas superiores a planta baja serán de proporción vertical.

- c) Las fachadas de los chaflanes, en su caso, deberán integrarse compositivamente con las de las dos alineaciones convergentes, como si de una única fachada se tratara.
- d) Las fachadas de las plantas bajas estarán formalmente integradas en la composición del edificio y se tratarán con idénticos materiales y tonalidades que el resto de la misma.
- e) Toda reforma de fachada de planta baja estará condicionada a restituirla en su tratamiento tipológico inicial, eliminando elementos impropios.
- f) Cualquier elemento técnico en fachada, como aparatos de climatización entre otros, habrá de quedar integrado en la misma, sin desvirtuarla ni sobresalir de ella.
- g) Las instalaciones técnicas y sus elementos de registro se situarán, preferentemente, fuera de la fachada. En caso contrario, habrán de quedar integrados en la misma, con el mismo acabado superficial que el resto de la fachada.
- h) Los edificios de uso o carácter industrial de tipología tradicional mantendrán la estructura exterior y composición del edificio original, restituyendo aquellos elementos impropios que, en su caso, resulten de intervenciones posteriores.

#### Art.6.3.7. Revestimientos y materiales de fachada

1. Los materiales de las fachadas se regirán por los siguientes criterios:

- a) Las fachadas atenderán básicamente en su construcción a los materiales de acabado tradicionales, aunque éstos pueden sustituirse por otros de parecido color y textura, prohibiéndose en cualquier caso las imitaciones.
- b) Son materiales recomendados:
  - Para el revestimiento de fábricas: Enlucido y pintado, revoco coloreado o mortero monocapa.
  - Cantería en zócalos y umbrales: Piedra natural abujardada o sin pulir en piezas rectangulares, hasta una altura máxima de 90 centímetros.
  - Cerrajería: Hierro pintado.
  - Carpintería: Madera, barnizada o pintada, y aluminio con chapado de madera o lacado en color, de tono oscuro, que armonice con el tradicional.
- c) Quedan expresamente prohibidos los elementos metálicos de aluminio sin tratar o similares, todo tipo de alicatados o aplacados en piedra pulida o materiales tecnológicos.
- d) La materialización de los antepechos será de cerrajería calada.

2. El material de cubrimiento será teja cerámica tradicional, para las cubiertas inclinadas.

#### Art.6.3.8. Colores

La elección de colores se basará en los tradicionales: blancos y ocre en sus diversos tonos.

#### Art.6.3.9. Limitaciones a la publicidad exterior

1. No se permite la señalización mediante rótulos y anuncios comerciales o publicitarios más que en la planta baja, situados en el plano de fachada.

2. La incorporación de rótulos en fachada se desarrollará en los límites definidos por los huecos, dejando libres las jambas entre los mismos y los dinteles o arcos correspondientes.

3. Los anuncios no ocultarán ningún elemento ornamental o característico de la fachada, y se deberán ajustar y adecuar a las condiciones ambientales, sin que modifiquen sus condiciones de percepción.

4. Se permiten anuncios en bandera si, en cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera es de 2,50 m y su saliente máximo es de 0,60 m. Estos rótulos podrán ser banderolas, metálicos, pintados, grabados o troquelados.

5. No se permiten los rótulos pintados directamente sobre los paramentos.

#### Art.6.3.10. Obras de urbanización

1. Las actuaciones de urbanización o reurbanización del espacio público garantizarán su adecuación al entorno consolidado en cuanto a diseño, materiales, mobiliario urbano y demás elementos ambientales.

2. En dichas actuaciones, además, se dará cumplimiento a los Criterios Básicos de Accesibilidad Urbana, respecto a los que rige el Decreto 39/2004, de 5 de marzo, de Accesibilidad en la Edificación de Pública Concurrencia y en el Medio Urbano, desarrollado por la Orden de 9 de junio de 2004, de Accesibilidad en el Medio Urbano.

3. En particular se atenderá que:

- a) Las obras de urbanización adoptarán las soluciones existentes en el conjunto del centro histórico, de manera que se garantice la homogeneidad de las mismas en todo el ámbito.
- b) La reposición de pavimentos no alterará el diseño o materiales existentes en el entorno viario.
- c) Preferentemente se adoptarán soluciones de enrase de aceras y calzada, que serán obligatorias para aquellas anchuras de calle inferiores a 6,00 metros.
- d) Se ejecutarán canalizaciones enterradas y registrables para todas las infraestructuras urbanas, prohibiéndose expresamente el tendido de cables por las fachadas.

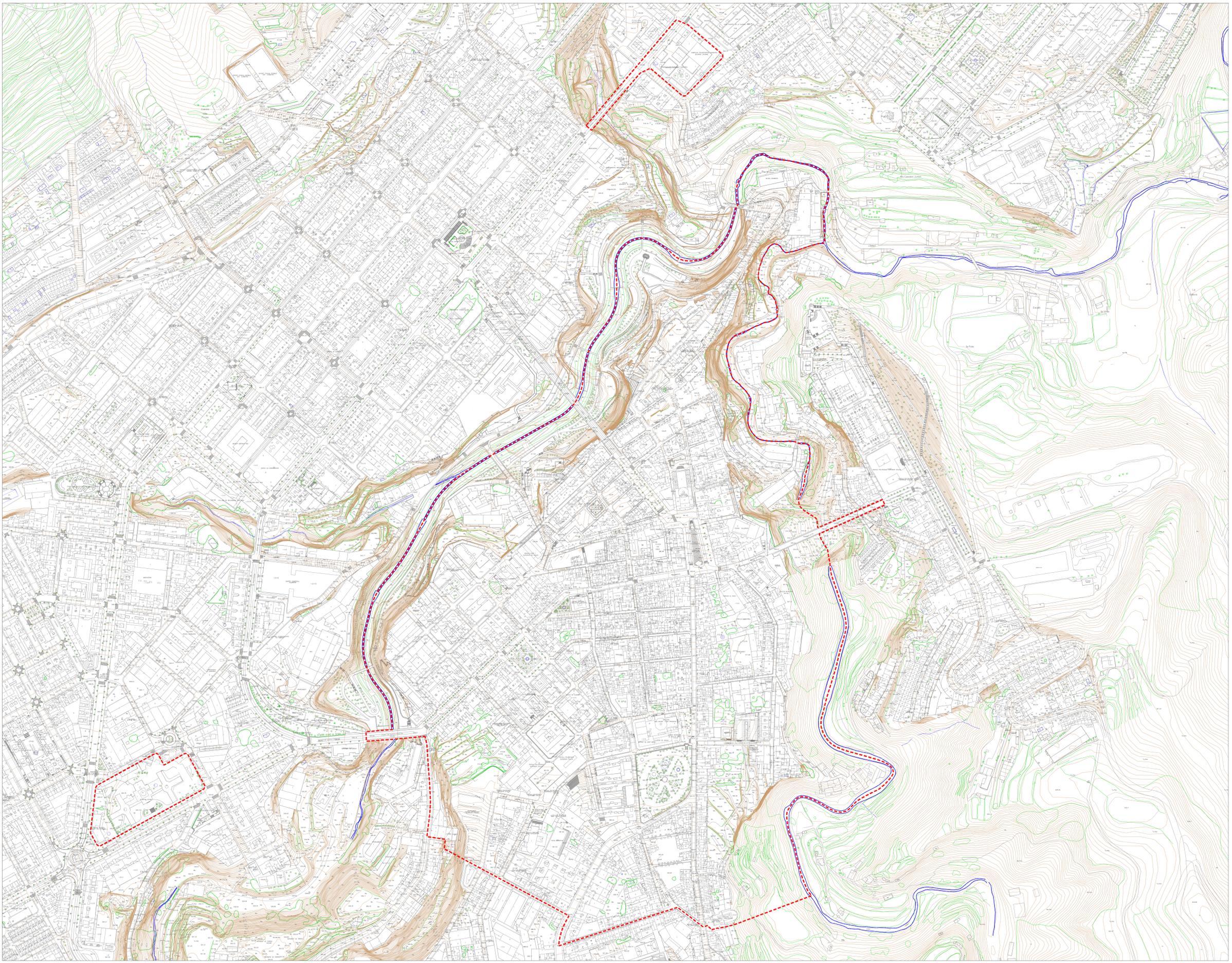
**VERSIÓN PRELIMINAR DEL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE ALCOY**  
ANEXO. NORMAS GENERALES PARA EL ÁMBITO DEL BIC  
DEL CONJUNTO HISTÓRICO-ARTÍSTICO

- e) Las instalaciones de antenas de telefonía móvil se dispondrán de modo que se evite su percepción desde los principales espacios públicos. En todo caso se prohíbe su instalación en edificaciones o elementos de especial valor patrimonial.

4. Respecto de los materiales de pavimentación, elementos de mobiliario urbano y de ajardinamiento se respetará que:

- a) Los materiales a emplear en encintados, bordillos y aceras garanticen una alta durabilidad, siendo preferente el empleo de piedra natural.
- b) El acabado de calzadas será equivalente al de las aceras, cuando se adopte una sección viaria sin desniveles.
- c) En todo el ámbito se evitará el empleo de firmes a base de mezclas bituminosas,
- d) Los elementos de mobiliario urbano se ajustarán al diseño y elementos adoptados en el conjunto del ámbito.
- e) La selección de especies vegetales se ajustará al empleo de especies autóctonas.





 **AJUNTAMENT D'ALCOI**

**PLAN GENERAL ESTRUCTURAL**  
 VERSIÓN PRELIMINAR

Equip Robador:  
 DT'E  
 JUAN RIBES ANDREU  
 OFICINA TÉCNICA TES, S.L.  
 SALVADOR ESPAÑA TABAYO  
 I.C.C.P.

JUAN RIBES ANDREU  
 Arquitecte

**NORMAS URBANÍSTICAS - ANEXO**  
**ÁMBITO DEL BIC DEL CONJUNTO**  
**HISTÓRICO ARTÍSTICO**