

---

**PLAN PARCIAL SECTOR NP I-5.1 DE IBI.**

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.

Ayuntamiento de Ibi

junio 2021

---

planifica

**PLANIFICA INGENIEROS Y ARQUITECTOS, COOP. V.**

[planifica.org](http://planifica.org)

C/ Almirante, 7 – Local 2 - 46003, Valencia

C/ Angel Guimerà, 7, 5A, 12002, Castellón

e-mail: [info@planifica.org](mailto:info@planifica.org)

## ÍNDICE GENERAL. PLAN PARCIAL DEL SECTOR NP I-5.1 DE IBI

PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA	MEMORIA INFORMATIVA		ANTECEDENTES Y OBJETO.	
			MODALIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA	
			TRAMITACIÓN	
			PLANEAMIENTO VIGENTE	
	MEMORIA JUSTIFICATIVA		DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA	
	DOCUMENTACIÓN GRÁFICA. PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y DE AFECCIONES DEL TERRITORIO		PI 00 SITUACIÓN	
			PI 01 PLANO CATASTRAL	
			PI 02 TOPOGRAFÍA	
			PI 03 USOS DEL SUELO	
			PI 04 INFRAESTRUCTURA VERDE (REGIONAL)	
			PI 05 PERÍMETROS DE AFECCIÓN	
			PI-06 PLANEAMIENTO VIGENTE	
	ANEXO A. PARTICIPACIÓN PÚBLICA Y CONSULTAS		Memoria	
			Anexo I Informe de descripción y resultados del taller 1	
			Anexo II Informes recibidos con anterioridad al DIE	
			Anexo III Resultados de las consultas correspondientes al DIE	
			Anexo IV Informe de resultados del taller 2	
			Anexo V Informe de resultados del taller 3	
			Anexo VI Informe Ambiental y Territorial Estratégico	
	ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA	MEMORIA		
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA		PI 01 Situación y Emplazamiento		
		PI 02 Clasificación del Suelo Vigente		
		PI 03 Infraestructura Verde		
		PO 01 Cuenca Visual. Unidades de Paisaje. Ámbito EIP		
		PO 02 Recursos Paisajísticos		
		PO 03a Análisis Visual. Puntos de Observación Principales		
		PO 03b Análisis Visual. Puntos de Observación Secundarios		
		PO 04 Análisis Visual. Zonas y Coeficientes de Visibilidad		
ANEXOS		Anexo I Unidades de Paisaje		
	Anexo II Recursos Paisajísticos			
	Anexo III Reportaje Fotográfico			
INVENTARIO DE EDIFICACIONES EXISTENTES				
MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA				
MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA				
PARTE CON EFICACIA NORMATIVA	DOCUMENTACIÓN GRÁFICA. PLANOS DE ORDENACIÓN		PO-01 ORDENACIÓN PROUESTA	
			PO-02 RED DE DOTACIONES PÚBLICAS	
	ORDENANZAS PARTICULARES		Ordenanzas Particulares	
			Anexo I Cierres de Parcela	
		Anexo II Gestión de las Aguas Pluviales en Parcela Privada		
ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS	INCIDENCIA EN EL RÉGIMEN DE CORRIENTES			
	ESTUDIO DE RECURSOS HÍDRICOS			
	ESTUDIO DE MOVILIDAD			
	ESTUDIO ACÚSTICO			
INFORME ÁREA INDUSTRIAL				

## ÍNDICE DEL DOCUMENTO

PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA .....	2
MEMORIA INFORMATIVA.....	2
1. ANTECEDENTES Y OBJETO.....	2
2. MODALIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA .....	2
3. TRAMITACIÓN .....	2
4. PLANEAMIENTO VIGENTE .....	3
MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	5
5. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA .....	5

# PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

## MEMORIA INFORMATIVA

### 1. ANTECEDENTES Y OBJETO.

El Ayuntamiento de Ibi pretende desarrollar el Sector NP I-5.1, mediante el procedimiento establecido en la legislación urbanística y medioambiental vigente.

Dado que el ámbito ya tiene establecida la ordenación estructural, establecida en la Modificación Puntual nº27 del PGOU de Ibi, se desarrollará la ordenación pormenorizada mediante el correspondiente Plan Parcial. Para su aprobación, éste debe someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada que se inició con la consulta pública establecida en el art. 49 bis de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (LOTUP) y la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

Tras redactar el Documento Inicial Estratégico, al que acompañó el correspondiente Borrador del Plan Parcial, se recabaron las pertinentes consultas y se redactó el Informe Ambiental y Territorial Estratégico.

Con todo ello, se procede a redactar esta Versión Final del Plan Parcial, que será sometido de nuevo a consultas para finalmente, obtener la aprobación definitiva.

### 2. MODALIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA

La condición de urbanizador ha sido asumida, en el ejercicio de sus competencias, por el propio Ayuntamiento de Ibi.

El procedimiento de programación en régimen de gestión directa viene definido en el art. 117 de la LOTUP.

*Artículo 117 Procedimiento de programación en régimen de gestión directa y órganos competentes para promoverla*

**1. Las administraciones públicas, en el ámbito de sus respectivas competencias, por sí mismas o a través de organismos, entidades o empresas de capital íntegramente público, mediante gestión directa, pueden promover programas de actuación integrada, así como los instrumentos para su desarrollo y ejecución.**

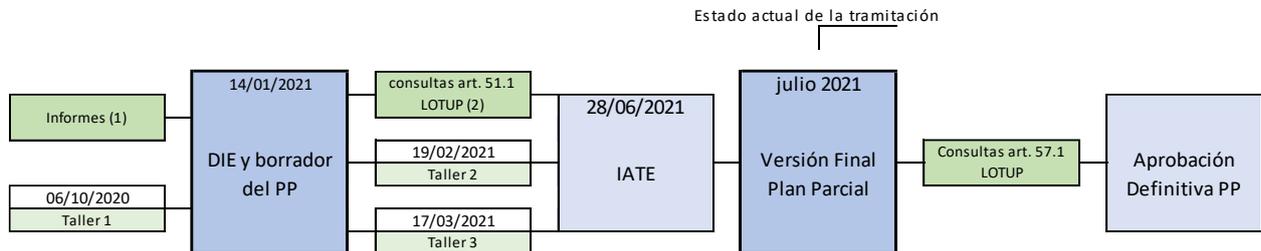
**2. Los programas de actuación integrada en régimen de gestión directa se tramitarán conforme al procedimiento previsto en el capítulo II o en el capítulo III, del título III del libro I. Cuando no incorporen ningún instrumento de planeamiento, y éste haya sido sometido a evaluación ambiental y territorial estratégica conforme a la legislación estatal y a la presente ley, se tramitarán conforme al procedimiento del artículo 57 de esta ley, sin que deban efectuarse las actuaciones de evaluación ambiental estratégica previstas en los artículos 50 y 51.**

### 3. TRAMITACIÓN

Dado que la ordenación estructural ya establecida no se va a modificar, la figura que ordena pormenorizadamente los sectores completos es el Plan Parcial, que asumiendo la ordenación estructural, establece las determinaciones de la ordenación pormenorizada cuyas determinaciones figuran en el art. 35 y 36 de la LOTUP.

El Plan Parcial se tramitará conforme al procedimiento previsto en el capítulo III, del título III del libro I, por estar sometido al proceso simplificado de Evaluación Ambiental Estratégica.

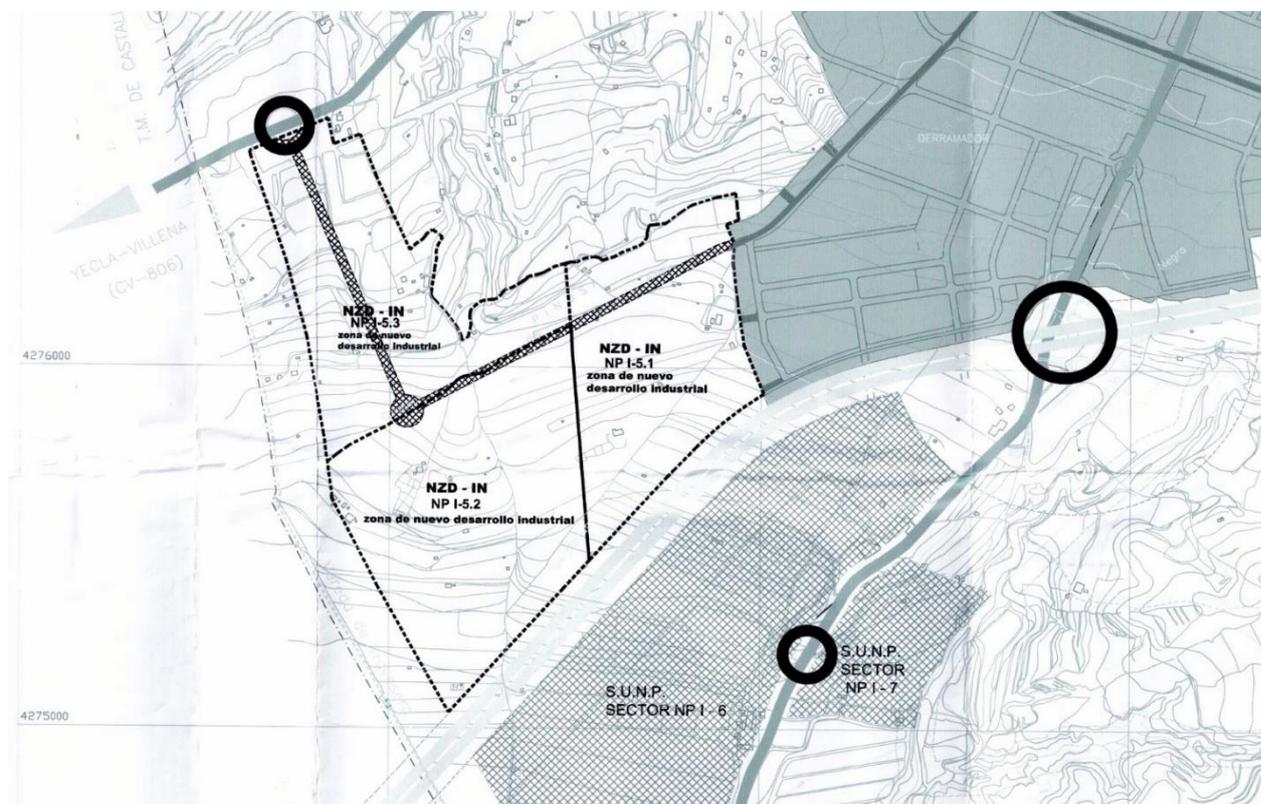
El esquema de la tramitación de este Plan Parcial se muestra a continuación:



#### 4. PLANEAMIENTO VIGENTE

El planeamiento vigente del municipio es el Plan General de Ibi, aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte en fecha de 3 de febrero del 2.000 y publicado en el BOP de Valencia de 26 de mayo de 2000, junto con todas las modificaciones que se han aprobado de forma definitiva desde entonces.

En el PGOU se calificaba un sector industrial, NP-I5, que posteriormente, mediante la Modificación Puntual nº27 del Plan (definitivamente aprobada), se subdividió en tres sectores, de los cuales el que se pretende ordenar pormenorizadamente es el que, en la secuencia lógica de desarrollo, así se designó, el Sector NP I-5.1. Este documento también estableció la ordenación estructural de su ámbito, por lo que la misión del presente documento consiste en definir la ordenación pormenorizada del Sector NP I-5.1.



*Ordenación estructural definida en la Modificación Puntual nº 27 del PGOU de Ibi.*

**FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN**

SUELO:		URBANIZABLE SECTORIAL
<b>USO GLOBAL:</b>	<b>INDUSTRIAL</b> (debe destinarse a este uso un mínimo de un 75% del suelo edificable)	Zona de nuevo desarrollo industrial <b>ZND-IN7/IN</b>
<b>USOS COMPATIBLES:</b>	Los definidos en el art.9.7.2 de las Normas Urbanísticas.	
<b>USOS INCOMPATIBLES:</b>	<b>RESIDENCIAL</b>	
<b>ÁREA DE REPARTO:</b>		<b>SECTOR NP I-5.1</b>
<b>APROVECHAMIENTO TIPO:</b>		0,65 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA:</b>		0,65 IEB
<b>EIFICIBILIDAD MÁXIMA:</b>		206.347 m <sup>2</sup> t
<b>SUPERFICIE TOTAL m<sup>2</sup>:</b>		317.458 A
<b>SUPERFICIE COMPUTABLE m<sup>2</sup>:</b>		317.458 B
<b>DENSIDAD:</b>	Las zonas de edificación aislada o adosada se definirán en función del tamaño de las parcelas según Plan Parcial y su desarrollo pormenorizado.	

<b>FIGURA DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:</b>	Plan Parcial
<b>SISTEMA DE EJECUCIÓN:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Programa De Actuación Integrada (P.D.A.I).</li> <li>- Se establece por la modificación nº27 un desarrollo secuencial de los sectores NP I-5.1, NP I-5.2 y NP I-5.3, según el artículo 7.4 modificado del PGOU de Ibi.</li> <li>- Los costes del desarrollo del nudo de conexión del Sector NP I-5.3 con la CV-806, será repartido de forma proporcional entre los sectores NP I-5.1, NP I-5.2 y NP I-5.3, y según las regulaciones que se establezcan en las Bases de Programación.</li> </ul>

**OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:**

**AFECCIONES:** - El Sector está afectado por el paso del **Gaseoducto**, el cual deberá respetarse y tenerse en cuenta para el desarrollo del mismo, debiendo tener la solución adoptada continuidad y coherencia con el desarrollo de los posteriores sectores.  
 - El Sector está atravesado por el **Camino Viejo de Castalla**, el cual se adaptará en su trazado, constituyéndose como un elemento viario de la Red Estructural, continuidad del sistema viario del suelo urbano colindante ya desarrollado (Polígono Industrial Alfaç III). Deberá tenerse en cuenta en la propuesta final del planeamiento, así como en el desarrollo y solución con los Sectores colindantes.

**CONEXIONES:**  
 - La conexión del Sector NP I-5.1 con el sistema general viario será posible a través del límite con el polígono industrial colindante Alfaç III, atendiendo al Estudio de Tráfico (mayo 2019) que forma parte del documento de Modificación Puntual Nº 27 del PGOU.  
 - La conexión consistente en un nudo situado en la vía de comunicación CV-806, cuya ejecución se garantizará en el desarrollo del Sector NP I-5.3, dará servicio a los tres sectores de suelo industrial NP I-5.1, NP I-5.2 y NP I-5.3, cuyos costes de ejecución y de obtención de los terrenos, se repercutirán sobre los tres Sectores de forma proporcional al aprovechamiento urbanístico asignado a cada uno de ellos, mediante el establecimiento de la participación económica proporcional como carga de cada uno de los Programas, quedando determinada la cantidad en el correspondiente expediente de desarrollo urbanístico de los Sectores.  
 - Se deberá garantizar el cumplimiento del articulado de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y a los Reales Decretos que la desarrollan y en especial su artículo 20, según las indicaciones de la resolución de la Dirección y General de Carreteras del Ministerio de Fomento (mayo 2019).

*"1. No podrán concederse nuevas licencias de construcción de edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales si los índices de inmisión medidos o calculados incumplen los objetivos de calidad acústica que sean de aplicación a las correspondientes áreas acústicas, excepto en las zonas de protección acústica especial y en las zonas de situación acústica especial, en las que únicamente se exigirá el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en el espacio interior que les sean aplicable.*

*2. Los ayuntamientos, por razones excepcionales de interés público debidamente motivadas, podrán conceder licencias de construcción de las edificaciones aludidas en el apartado anterior aun cuando se incumplan los objetivos de calidad acústica en él mencionados, siempre que se satisfagan los objetivos establecidos para el espacio interior.*

Los medios de protección acústica que resulten necesarios para dar cumplimiento a lo dispuesto en la normativa de ruido vigente (Directiva 2002/49/CE, de 25 de junio de 2002) transpuesta en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de Ruido (BOE de 18 de noviembre de 2003) y, en su caso, en la normativa autonómica o local, serán ejecutados con cargo a los promotores de los desarrollos, previa autorización del Ministerio de Fomento si afectaran a las zonas de protección viario estatal, pudiendo situarse en la zona de dominio público".

Condiciones no modificables por el planeamiento posterior: -Uso global e incompatibles  
 -Aprovechamiento tipo

**DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN: (sin escala)**




Ficha de características del Sector NP I-5.1 de la Modificación Puntual nº 27 del PGOU de Ibi.

## MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 5. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

La propuesta de ordenación y programación, viene motivada por la voluntad de desarrollar urbanísticamente el ámbito, dada la demanda de suelo industrial en el municipio y la alta consolidación del suelo industrial urbano existente.

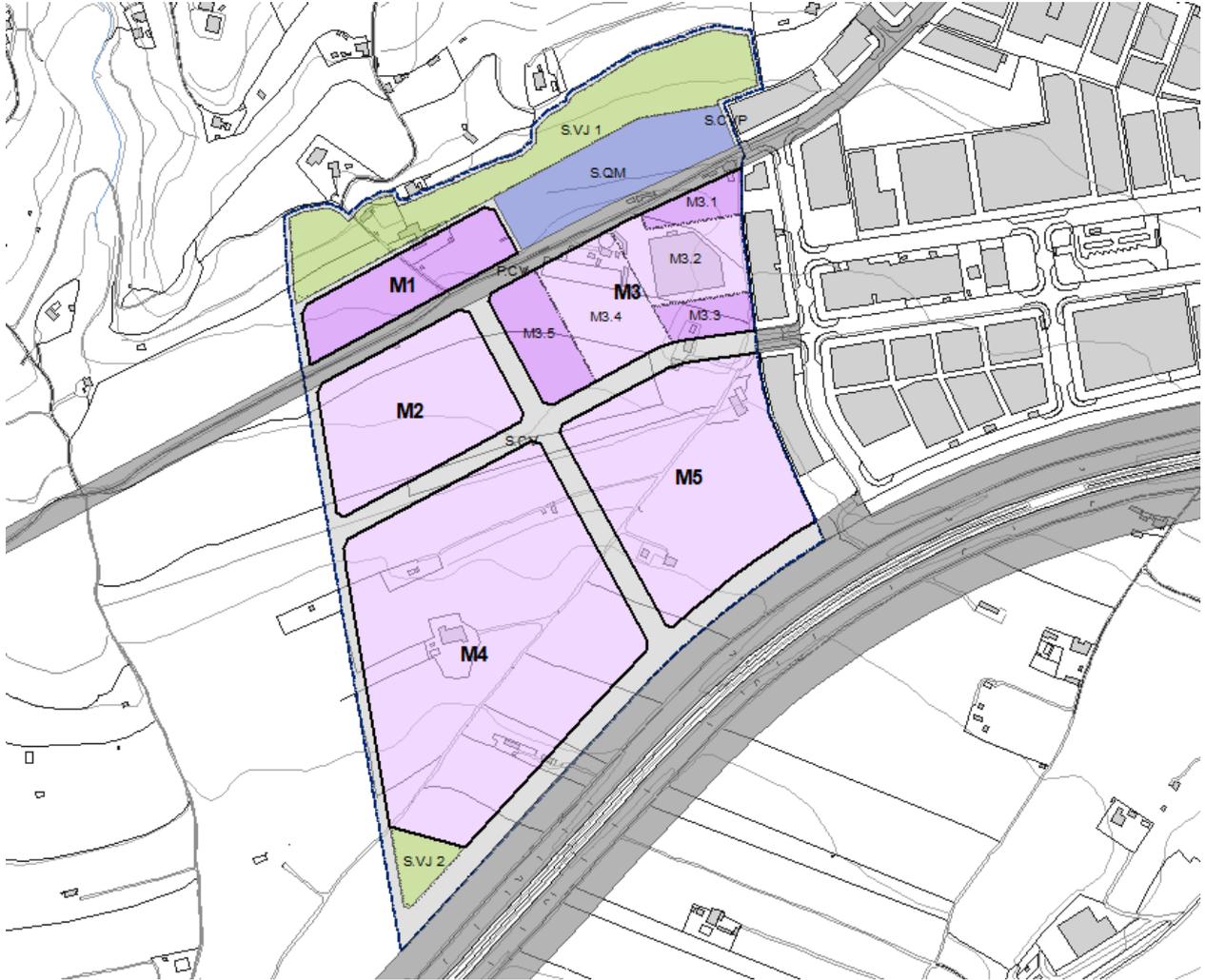


Suelo urbano industrial azul y edificación.

A grandes rasgos la ordenación propuesta partió de:

- La ordenación estructural, definida en la Modificación Puntual nº27 del PGOU de Ibi.
- Coherencia con el sector P-Alfaç-III colindante, por lo que los viales de ambos tendrán continuidad.
- Coexistencia de parcelas de tipología de industrial adosada y aislada para atender a la demanda prevista.
- Mantener la nave (preexistencia) existente al este del Sector, dado que es compatible con el uso y las tipologías previstas.
- Agrupar zonas verdes y equipamientos, en la red primaria viaria del sector.
- Plantear dos tipologías industriales en el Sector. Adosada y aislada, la primera en parcelas de menor tamaño, destinadas a industrias o talleres que requieran menor espacio, la segunda, en parcelas de grandes dimensiones, para industria de mayor envergadura y usos logísticos.

Con todo ello, se plantearon varias alternativas, descritas en el DIE, de las que se optó por la que figura a continuación:



Dadas las consultas recibidas, se han realizado ligeros ajustes en la ordenación, que básicamente consisten en modificar la tipología edificatoria en la Manzana 3, quedando la ordenación como sigue:



Las superficies del Sector NP I-5.1 que ofrece la documentación de la Modificación Puntual nº27 del PGOU (ficha de planeamiento) resulta ser, una vez realizada la transposición al levantamiento topográfico empleado, sufren variaciones que afectan a otras variables y que se resumen a continuación:

	ficha	DIE
SUPERFICIE DEL SECTOR (m2)	317.458	329.274,67
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m2t)	206.347	214.028,54
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (m2t/m2s)	0,65	0,65

En el caso de este sector, dado que la red primaria se cede y ejecuta a cargo del Sector y que no existen áreas de semiconsolidadas, ni zonas de protección (legislación sectorial) ni dotaciones públicas ya existentes, la superficie computable del Sector coincide con la Superficie del Sector.

El Sector cuenta con un vial estructural definida en el planeamiento superior vigente, continuación de la calle Cádiz del Polígono Industrial colindante, Alfaç III, que se mantiene, así como la edificabilidad máxima permitida.

La ordenación pormenorizada planteada debe cumplir los estándares dotacionales de calidad urbana que se establecen en el Anexo IV de la LOTUP y con el artículo 36 de la misma.

La influencia y la nomenclatura de las dotaciones públicas del sector, siguen los parámetros establecidos en el Anexo IV.

En cumplimiento del art. 36.2 de la LOTUP y el punto 6.1 del Anexo IV

*“En suelo industrial o terciario, se destinará a zonas verdes públicas al menos el **10 % de la superficie del sector y a equipamientos públicos al menos un 5 % de la superficie del sector. En los municipios pertenecientes al sistema rural de la Comunitat Valenciana se podrá eximir el 5 % de superficie destinada a dotaciones públicas.**”*

Sup. Sector (m2)	estándar mínimo (m2)	sup (m2) propuesta
329.274,67	10% Zonas Verdes	32.927,47
	5% Equipamientos públicos	16.463,73
		32.952,17
		16.480,33

*“Debe garantizarse la existencia de arbolado suficiente en el suelo urbano y urbanizable. Las ordenanzas municipales establecerán la densidad y diversidad de los ejemplares arbóreos necesarios para articular la infraestructura verde urbana y conectar los espacios verdes de la población. En poblaciones de más de 20.000 habitantes, los nuevos desarrollos residenciales tenderán a alcanzar una proporción de, al menos, un árbol por cada 100 m2de techo edificable y en desarrollos industriales o terciarios **un árbol por cada 200 m2de techo edificable.** En todo caso, la ejecución de estas previsiones deberá ajustarse a las características paisajísticas y climáticas del medio urbano, la permeabilidad suelo y confort acústico, entre otros.”*

Tenidas en cuenta las características de la actuación, con prácticamente todas las calles con arbolado de alineación, una estimación del arbolado de las zonas verdes y equipamientos y el mínimo exigible en parcela privada, resulta:

	estándar mínimo (m2)	sup (m2) propuesta
un árbol por cada 200 m2 de techo edificable	1.070	307
		alineación de viales
		565
		S.VJ 1
		26
		S.VJ 2
		50
		S.QM
		155
		parcelas IBE (1/1250m2)
		<b>1.103</b>

En todo caso, con la definición concreta del proyecto de urbanización en el jardín, y la futura urbanización de las parcelas privadas, podrá resultar un número superior.

**Cumplimiento de estándares** (Anexo IV de la LOTUPESTÁNDARES URBANÍSTICOS Y NORMALIZACIÓN DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS de la LOTUP)

El estándar dotacional global de dotaciones, resulta ser de 1,83.

En cuanto a la **red viaria**, se cumple la anchura mínima de los viales (sectores de uso industrial), que es de **18 metros para viales de sentido único y 24 metros para doble sentido.**

#### **6. Reservas de suelo dotacional de la red secundaria en actuaciones de uso dominante industrial.**

*6.2. Con carácter general la reserva mínima de plazas de aparcamiento **públicas será de una plaza para turismo por cada 200 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad industrial, y de una plaza para vehículos pesados por cada 1.500 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad industrial.** La reserva mínima de plazas de aparcamiento en parcela **privada será de una plaza por cada 100 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad industrial.** Parte de la reserva de aparcamiento para vehículos pesados puede establecerse, justificadamente, en parcela privada. Se podrá minorar justificadamente dicha reserva*

*cuando la superficie correspondiente a esa disminución se destine a actuaciones que favorezcan una movilidad más sostenible, una mayor superficie de infraestructuras verdes urbanas o un uso público más inclusivo y coherente con la red de espacios comunes definida en el anexo XII de esta ley. En cualquier caso, entre los criterios que justifiquen la reducción de dicha reserva se deberá garantizar que las necesidades de desplazamiento de la población afectada quedarán en cualquier caso satisfechas con otras alternativas de aparcamiento para medios de transporte no motorizados o con transporte público.*

**6.3. Los estándares exigidos en los dos apartados anteriores podrán minorarse mediante resolución motivada de la conselleria competente en ordenación del territorio, previo informe favorable de la conselleria competente en materia de industria, cuando se trate de complejos industriales aislados o esté previsto algún tipo de actividad productiva especial para la que no resulten adecuados.**

**6.4. A la edificabilidad de otros usos no industriales que pueda existir en el ámbito de actuación, se le aplicarán los estándares exigidos en este anexo a la edificabilidad de cada uso."**

En cuanto a las plazas de aparcamiento, además, tendremos en cuenta la **Orden VIV/561/2010**, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, en general y en concreto el art. 35 donde establece que, como mínimo, una plaza cada cuarenta deberá cumplir con las dimensiones y condiciones que establece la Orden.

Con todo ello, y con la ordenación propuesta tiene las siguientes plazas de aparcamiento en espacio público:

PLAZAS APARCAMIENTO PUBLICAS	RESERVA MÍN	PROPUESTA
<b>1plazaturismo/200m2tIND</b>	<b>1.070</b>	<b>799</b>
de las cuales 1/40 mov reducida	27	20
<b>1plazavpesados/1500m2tIND</b>	<b>143</b>	<b>140</b>

Aunque se ha dispuesto parking en todos los viales a excepción del central, que se pretende disponer del equipamiento para el parking de vehículos pesados y teniendo en cuenta que, además, en las parcelas privadas se dispondrá de más plazas de aparcamiento de ambos tipos, no se alcanza el estándar.

En cuanto a las plazas en parcela privada se ha utilizado un estándar máximo en lugar de mínimo (número máximo de plazas de aparcamiento de 1 por cada dos empleados)

El Sector NP I-5.1 junto con el polígono colindante se encuentran contiguos al casco urbano y conforman una gran superficie con lo que es idóneo para fomentar el uso del transporte público y de vehículos no motorizados. Disponer de plazas de aparcamiento en exceso no hace más que fomentar el uso del vehículo privado en contradicción con la movilidad sostenible.

En este sentido, se pretende favorecer una movilidad más sostenible en el sector, con actuaciones como la línea de autobús planteada en el PMUS, que se propondrá alcance el Sector NPI-5.1 y el establecimiento de carriles bici en las principales calles del sector en continuidad con el sector colindante. En los correspondientes planes de movilidad que deberán elaborar las empresas que se implanten en el Sector, deberán fomentar el uso del transporte público y el uso del transporte privado compartido.

Este polígono industrial tiene todas las características necesarias para no depender del uso del automóvil y, por ello, se propone minorar las plazas de aparcamiento para turismos, siempre respetando el estándar de accesibilidad, tal y como contempla la propia LOTUP.

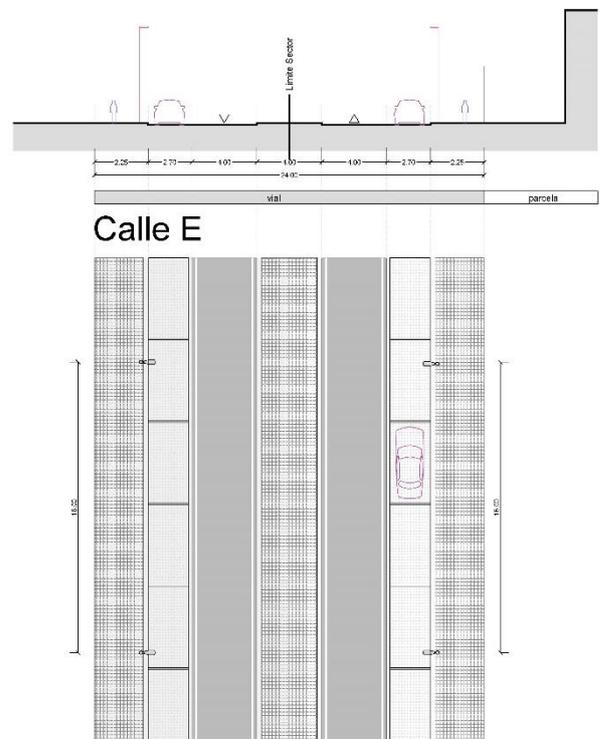
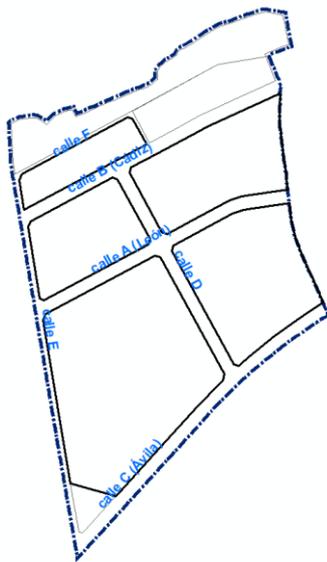
### Secciones viarias

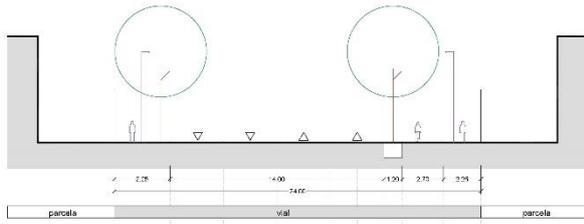
Aunque el planeamiento define como red primaria viaria la continuación de la calle Cádiz, la centralidad de la prolongación de la calle León, y el acceso al polígono hace que su sección deba ser tratada como calle de entrada al mismo.

El aparcamiento, dispondrá de espacio seguro para el aparcamiento de bicicletas, así como de vehículos de VMP de forma que se incentive el uso de estos modos de transporte en detrimento del vehículo privado.

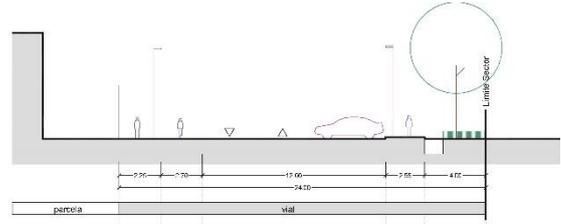
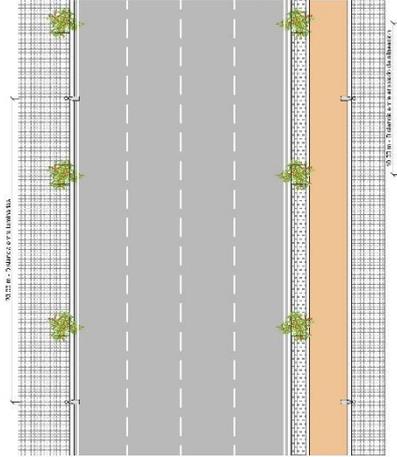
La presencia de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SuDS) en las calles además de contribuir a minimizar el ciclo integral del agua, han de dotar de calidad a las calles, en la medida en que van a estar vegetados.

Esquemáticamente, se han planteado las siguientes secciones:

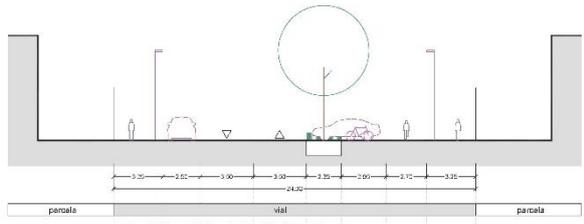
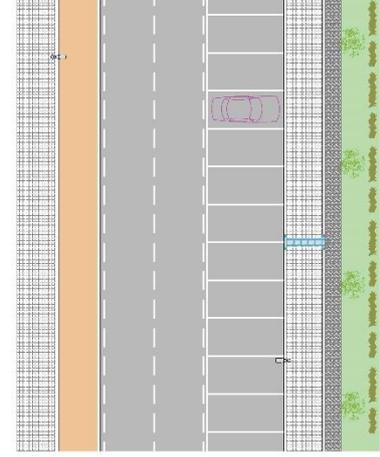




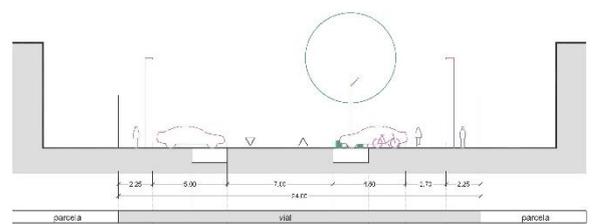
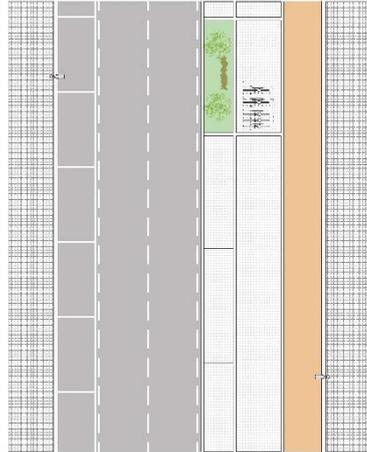
Calle A (León)



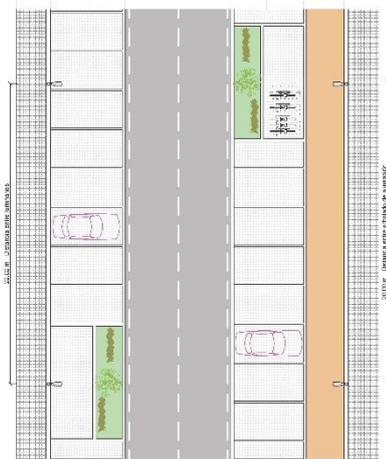
Calle C (Ávila)



Calle B (Cádiz)



Calle D



### Glorieta

Dado que la obtención y ejecución de la conexión con la vía de comunicación CV-806, se propone la siguiente solución:



### Perspectiva de género

Según el preámbulo de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana, “La perspectiva de género aporta la visión de que el territorio, las ciudades y la forma en que ordenamos el paisaje deben perseguir la idea de generar espacios sostenibles medioambiental y económicamente, y accesibles humanamente; es decir, que la finalidad última de la ordenación y de la ley es mejorar de forma equitativa la vida de las personas teniendo en cuenta el conjunto de su diversidad y complejidad.”

Además, el art. 13.2 de la LOTUP establece que:

*“2. Las políticas y los planes de las administraciones públicas en materia de urbanismo y ordenación del territorio deben incluir medidas destinadas a hacer efectivo el principio de igualdad entre las personas. En este sentido, la **perspectiva de género** se debe de incluir en el diseño, la definición y la ejecución del planeamiento urbanístico y cumplir con los criterios del anexo XII de esta ley (...)”*

Esta actuación consiste en establecer la ordenación secundaria del sector, por lo que hay principios de la perspectiva de género, que, lógicamente, no están al alcance de esta actuación. El desarrollo del Sector NPI 5-1, se ha tenido en cuenta bajo las premisas de igualdad y no discriminación.

La ordenación secundaria propicia el urbanismo inclusivo desde la perspectiva de género, donde los espacios públicos están localizados y diseñados para garantizar la no discriminación por sexo, edad, diversidad funcional, origen y/o cultura.

Sus espacios comunes, tienen las siguientes características:

Itinerarios constituidos por una red viaria, que cumple los correspondientes criterios de funcionalidad, no interrumpe el paso hacia la zona al norte del sector, donde se encuentra el espacio de relación principal del área.

Los viales se han constituido con esquinas achaflanadas que permiten otorgar más espacio al peatón y fomenta la movilidad sostenible, así como la seguridad, dado que permite mayor campo visual.

La calle “tipo” del sector tiene una sección con aceras de dimensiones superiores a las mínimas, dos metros, siendo la mínima de 2,25 metros, otorgando espacio al peatón, favoreciendo su uso y su seguridad.

La red de carril bici, que prácticamente, se desarrolla en todos los viales del sector, es de dimensiones apropiadas (2,70 metros) para la correcta y segura utilización de la misma.

La zona verde, a modo de transición entre el espacio urbanizado y el espacio rural, será el principal espacio común de relación del área, situado en colindancia al equipamiento. Para su acceso principal se ha dispuesto un vial de carácter no motorizado, de plataforma única, que la recorre en su perímetro, convirtiéndola en plenamente accesible.

Los cerramientos de las parcelas privadas, se conciben con carácter de “transparencia”, contribuyendo a incrementar la seguridad de los viandantes y mayor sensación de amplitud en los recorridos peatonales.

La normativa urbanística será flexible a la hora de admitir otros usos que no sean puramente industriales como los terciarios compatibles y complementarios a aquellos, diversificando, en la medida de lo posible, los usos del sector.

### **Magnitudes del sector**

Parcela	Nombre Parcela	Tipología	sup (m2)	IEN (m2t/m2s)	ed (m2t)
Parcela Industrial (Adosada)	M1	IBA	13.890,61	1,15	15.974,20
Parcela Industrial (Aislada)	M2	IBE	28.063,15	0,97	27.245,69
Parcela Industrial (Adosada)	M3	3.1	8.184,93	1,15	9.412,67
Parcela Industrial (Aislada)		3.2	30.958,93		
Parcela Industrial (Aislada)	M4	IBE	88.498,72	0,97	85.920,82
Parcela Industrial (Aislada)	M5	IBE	46.780,73	0,97	45.418,04
Equipamiento	S.QM		16.480,33	-	-
Zonas Verdes	S.VJ 1		29.369,49	29.360,71	-
Zonas Verdes	S.VJ 2		3.657,66	3.591,46	-
Red Primaria Viaria	P.CV		12.677,41	-	-
Red Secundaria Viaria	S.CV		43.587,56	-	-
Red Secundaria Viaria	S.CVP		7.125,15	-	-
Sector	<b>Sector NP I-5.1 (ZND-IN)</b>		<b>329.274,67</b>		<b>214.028,54</b>

### **Condiciones de la edificación**

Al igual que con los usos, las condiciones de la edificación, pretenden dar cabida a la cambiante demanda de las actividades industriales al mismo tiempo que velará por una adecuada imagen del polígono industrial.

Se definen dos zonas de ordenación, una de nave adosada y otra de nave aislada.

Aunque las condiciones de la edificación toman como marco de referencia las condiciones establecidas para la edificación de la Norma Zonal 7 Industrial del PGOU de Ibi, se modifican algunas características propias de la ordenación pormenorizada:

Para la zona de nave aislada, en la que el tamaño de las parcelas es sustancialmente superior, la altura reguladora se incrementara hasta 20m y se permitirán ciertas edificaciones / instalaciones, como pueden ser depósitos de CPI o casetas de control de acceso, en la zona de retranqueos obligatorios.

Para los casos de naves de altura superior a la actualmente permitida, 10m, se regulan las distancias a lindes de estas edificaciones para evitar la compactación del espacio y el adecuado soleamiento de las parcelas.

### Ficha de Planeamiento y Gestión

SECTOR NP I-5.1 (ZND-IN)		
<b>Superficie (m2)</b>		329.274,67
<b>Uso dominante</b>		Industrial
<b>Edificabilidad (m2t)</b>		214.028,54
<b>Dotaciones Públicas (m2)</b>	computable	real
S.QM		16.480,33
S.VJ 1	29.360,71	29.369,49
S.VJ 2	3.591,46	3.657,66
P.CV		12.677,41
S.CV		43.587,56
S.CVP		7.125,15
<b>Aprovechamiento Tipo (*)</b>		0,6500
(*) Se excluyen del cálculo los suelos dotacionales afectos a su destino, según art.81.3 LOTUP		
El aprovechamiento tipo tendrá carácter provisional, y se determinará definitivamente en el momento de la elaboración del Proyecto de Reparcelación		
		