
BORRADOR DEL PLAN PARCIAL SECTOR NP I-5.1 DE IBI.

Ayuntamiento de Ibi

enero 2021

planifica

PLANIFICA INGENIEROS Y ARQUITECTOS, COOP. V.

planifica.org

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

C/ San Vicente nº4, 3º, 12002, Castellón

e-mail: info@planifica.org

ÍNDICE

BORRADOR DEL PLAN PARCIAL

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
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA. PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y DE AFECCIONES DEL TERRITORIO	15
PARTE CON EFICACIA NORMATIVA	23
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA. PLANOS DE ORDENACIÓN.....	23
ORDENANZAS PARTICULARES	26

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 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 tener en cuenta estas consultas, se continua con la elaboración del Documento Inicial Estratégico al que acompaña el presente borrador de Plan Parcial en cumplimiento del art. 50 de la LOTUP.

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

Este documento de planeamiento se tramitará conforme al procedimiento previsto en el capítulo II o en el capítulo III, del título III del libro I, según estén sometidos al proceso ordinario o simplificado de Evaluación Ambiental Estratégica. Esto se determina en el art. 46 Planes y programas que serán objeto de la evaluación ambiental y territorial estratégica.

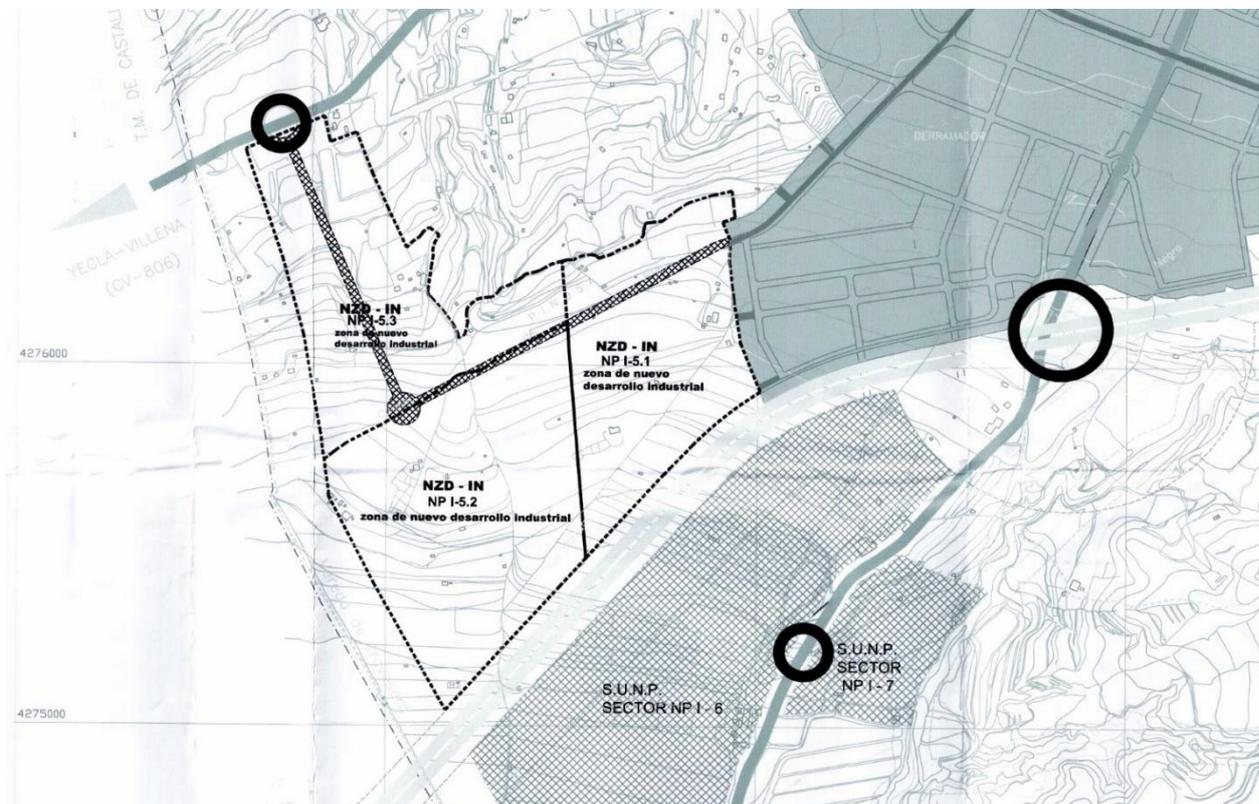
En el Documento Inicial Estratégico se ha justificado que la tramitación de este documento estará a lo dispuesto a la **evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada**, según el art. 46.3.a y ha

justificado la condición de órgano sustantivo y órgano ambiental y territorial al propio Ayuntamiento de Ibi.

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.

SUELO URBANIZABLE NO PORMENORIZADO **SECTOR NPI-5.1**
FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

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

FIGURA DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	Plan Parcial
SISTEMA DE EJECUCIÓN:	<ul style="list-style-type: none"> - Programa De Actuación Integrada (P.D.A.I). - 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. - 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.

OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:

<p>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.</p> <p>- 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.</p> <p>CONEXIONES:</p> <p>- 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.</p> <p>- 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.</p> <p>- 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).</p> <p>"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.</p> <p>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 el mencionados, siempre que se satisfagan los objetivos establecidos para el espacio interior.</p> <p>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".</p>	
Condiciones no modificables por el planeamiento posterior:	<ul style="list-style-type: none"> -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.

Dado que los planes parciales ordenan pormenorizadamente sectores completos en ámbitos de suelo urbanizable, se elaborará un plan parcial, del que este documento es un borrador.

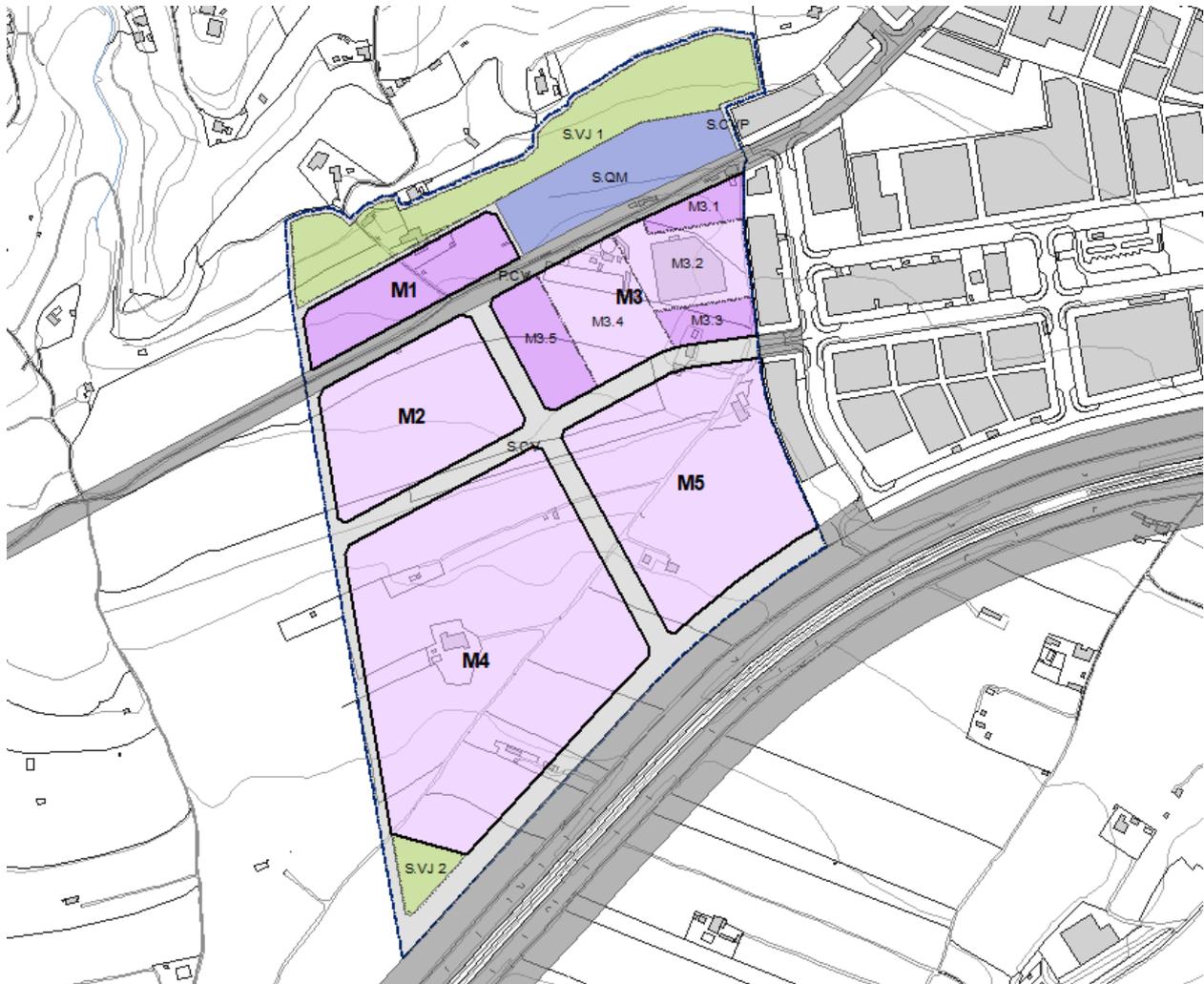
No se altera la red primaria, ni el uso dominante del sector, ni la edificabilidad máxima del Sector

Una vez asumida la ordenación estructural, estableceremos las determinaciones de la ordenación pormenorizada cuyas determinaciones figuran en el art. 35 y 36 de la LOTUP

A grandes rasgos la ordenación ha partido de:

- 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.

Con todo ello, se plantearon varias opciones descritas en el DIE, de las que se ha tomado la que figura a continuación:



Se han establecido dos tipologías industriales en el Sector. Adosada y aislada, la primera en parcelas de menor tamaño (parcela mínima 1.500m²), destinadas a industrias o talleres que requieran menor espacio, son la M1, M3.1, M3.3 y M3.5, la segunda, en parcelas de grandes dimensiones (parcela mínima 5.000m²), para industria de mayor envergadura y para usos logísticos.

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 (m ²)	317.458	329.266,26
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ² t)	206.347	206.347,00
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (m ² t/m ² s)	0,65	0,63

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.

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

La nomenclatura y los estándares de calidad de las dotaciones públicas estarán a lo dispuesto en ese Anexo.

Además, en cuanto a la **red viaria**, la anchura mínima de los viales (sectores de uso industrial), será 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.

6.1. Debe destinarse a zonas verdes públicas una superficie superior al 10 % de la superficie computable del sector y a equipamientos públicos una superficie superior al 5 % de la superficie computable del sector.

Sup. Sector (m2)	estándar mínimo (m2)	sup (m2) propuesta
329.266,26	10% Zonas Verdes	32.926,63
	5% Equipamientos públicos	16.463,31
		32.952,06
		16.491,25

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
1plazaturismo/200m2tIND	1.032	459
de las cuales 1/40 mov reducida	26	12
1plazavpesados/1500m2tIND	138	140

Aunque se ha dispuesto en muchas de las calles de aparcamiento, que se pretende disponer de parte 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.

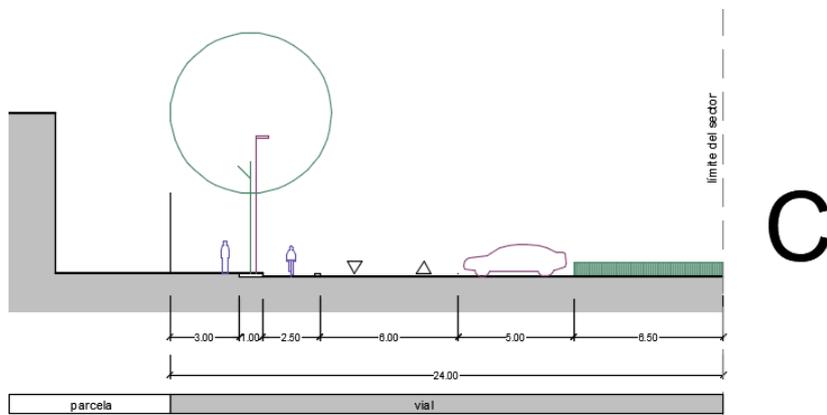
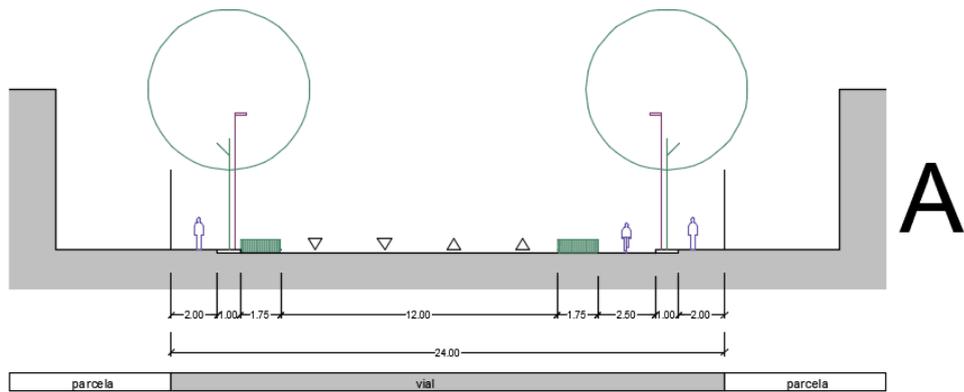
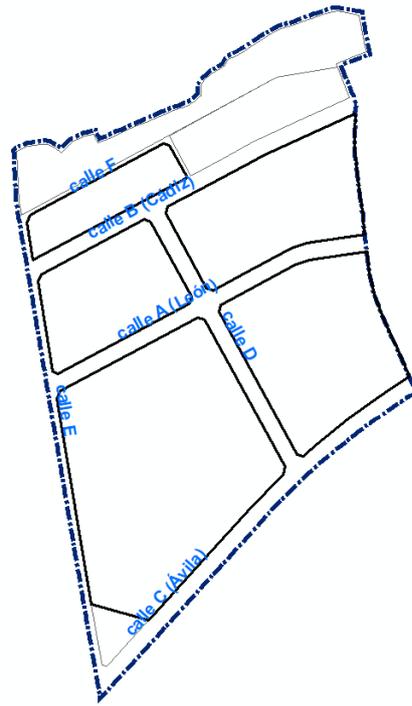
Secciones viarias

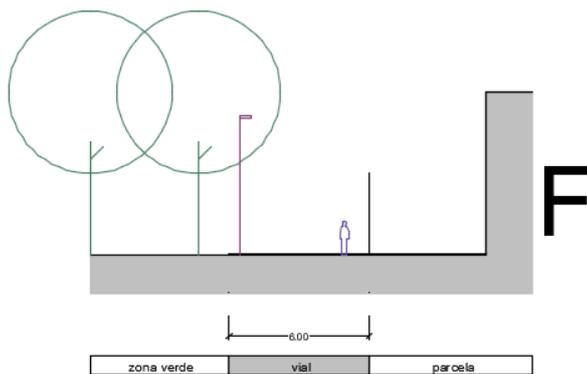
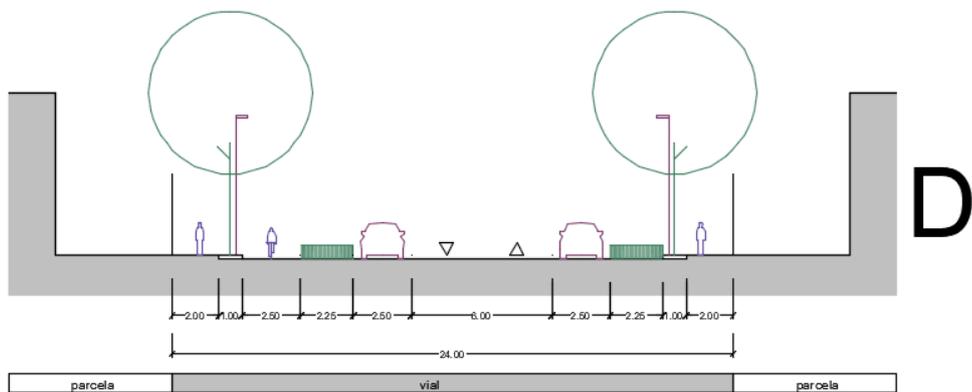
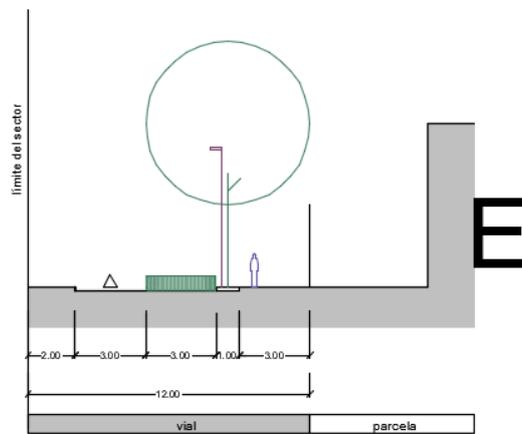
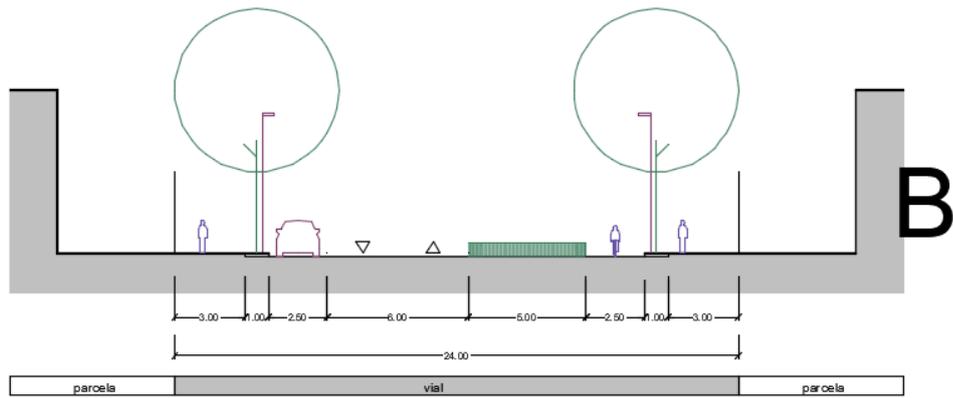
Aunque el planeamiento define como red primaria viaria la continuación de la calle Cádiz, la centralidad de la prolongación de la calle León, y el acceso al polígono hace que su sección deba ser tratada como calle de entrada al mismo.

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 los 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:



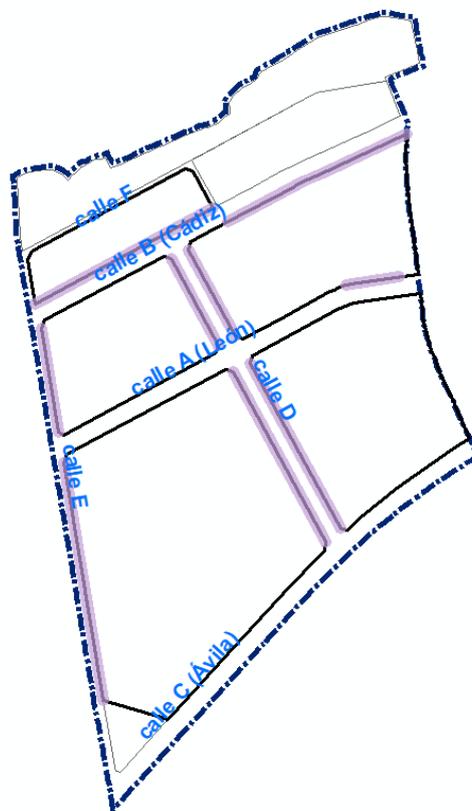


Normas de Integración Paisajística

Se pretende establecer unos criterios comunes de integración paisajística al polígono, sobre todo en lo que respecta a:

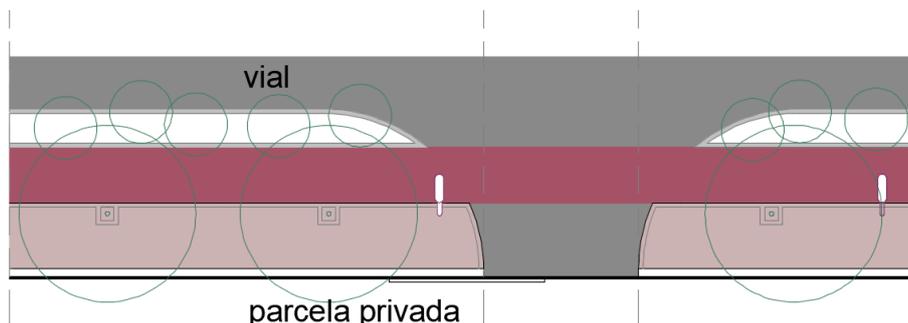
- Construcciones auxiliares en parcela privada. Este es un aspecto a regular, tanto en ubicación y acabados. En este mismo orden, se establecerán unas normas básicas para tratar el espacio libre interior de parcela.
- Cierre y accesos a parcela. Este es un tema fundamental para dotar de calidad urbana a los polígonos industriales, se pretende establecer un modelo de valla y cierre, así como un diseño de acceso que integre la presencia de centros de transformación, hornacinas, etc

Los accesos, que deberán ser limitados para cada parcela, y situarse preferentemente en las franjas que se muestran a continuación:

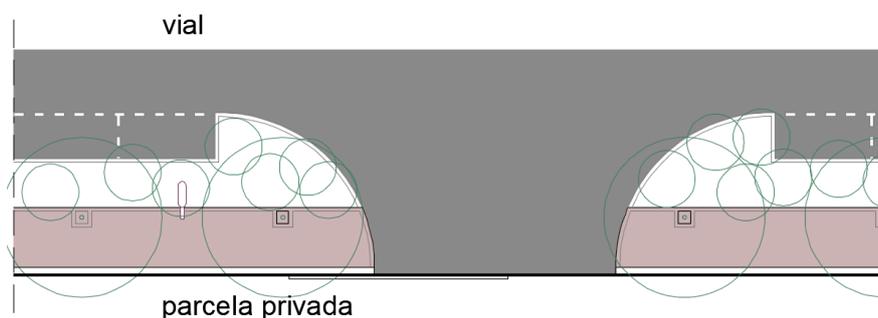


Éstos deberán mantener la sección del vial al máximo, para ello se diseñarán una serie de modelos, según la tipología de la parcela y suponiendo que en IBA los vehículos de mayor tamaño que accedan serán camiones articulados y en IBE hasta trenes de carretera:

Acceso parcelas IBA, aproximadamente 7 metros de apertura



Acceso parcelas IBE, aproximadamente 12 metros de apertura



- SuDS. Las especies de vegetación de los SuDS serán de bajo mantenimiento y fitoremediadoras, y contribuirán a dotar de unidad a los viales igual que el arbolado de alineación.
- Señalética. Se establecerá un diseño para las señales de información del polígono
- Publicidad. La cercanía a la A-7 hace que este sea un tema a tratar necesariamente. La Ley de Carreteras, regula su disposición.
- Cartelería en parcela privada. Los logos y carteles de las empresas respetarán unos condicionantes de ubicación.

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.

Sus espacios comunes, están constituidos por:

La red viaria, que cumple los correspondientes criterios de funcionalidad, no interrumpe el paso hacia la zona al norte del sector, se ha constituido con esquinas achaflanadas y la eliminación de plazas de parking de turismos, permite 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, otorgando espacio al peatón, permitiendo la disposición de arbolado a ambos lados, favoreciendo su uso y su seguridad.

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.

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

Nombre Parcela	Tipología	sup (m2)	IEN (m2t/m2s)	ed (m2t)
M1	IBA	14.231,44	1,15	16.366,16
M2	IBE	28.063,15	0,92	25.819,77
M3	3.1	3.628,47	1,15	4.172,74
	3.2	10.680,79	0,92	9.826,96
	3.3	4.130,33	1,15	4.749,88
	3.4	12.519,34	0,92	11.518,54
	3.5	8.184,93	1,15	9.412,67
M4	IBE	88.515,19	0,92	81.439,24
M5	IBE	46.780,73	0,92	43.041,05
	S.QM	16.491,25	-	-
	S.VJ 1	29.361,03	29.432,68	-
	S.VJ 2	3.591,03	3.657,56	-
	P.CV	12.677,41	-	-
	S.CV	43.571,19	-	-
	S.CVP	6.701,80	-	-
Sector NP I-5.1 (ZND-IN)		329.266,26		206.347,00

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.

Para la zona de nave adosada, básicamente se repetirán las condiciones para la edificación de la Norma Zonal 7. Industrial del PGOU de Ibi.

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.

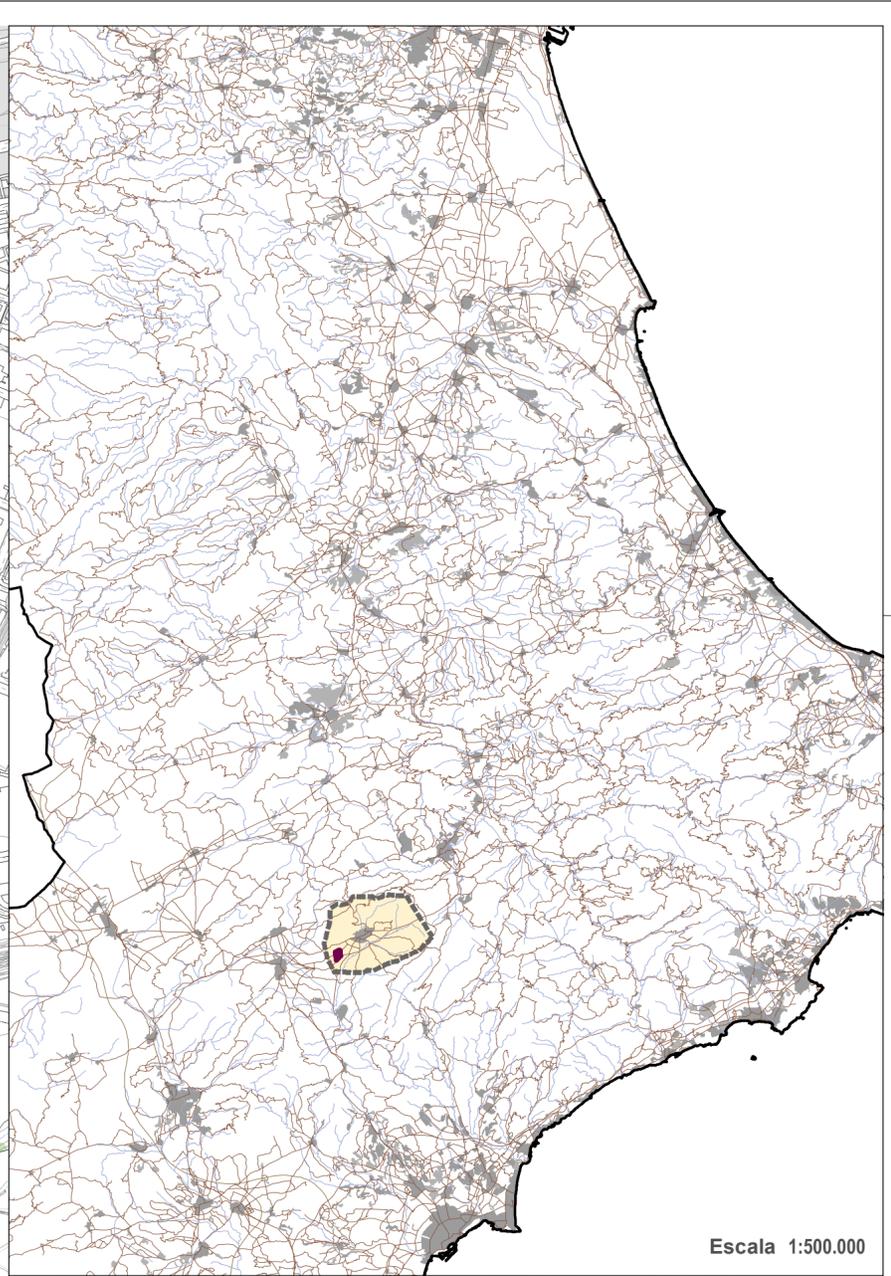
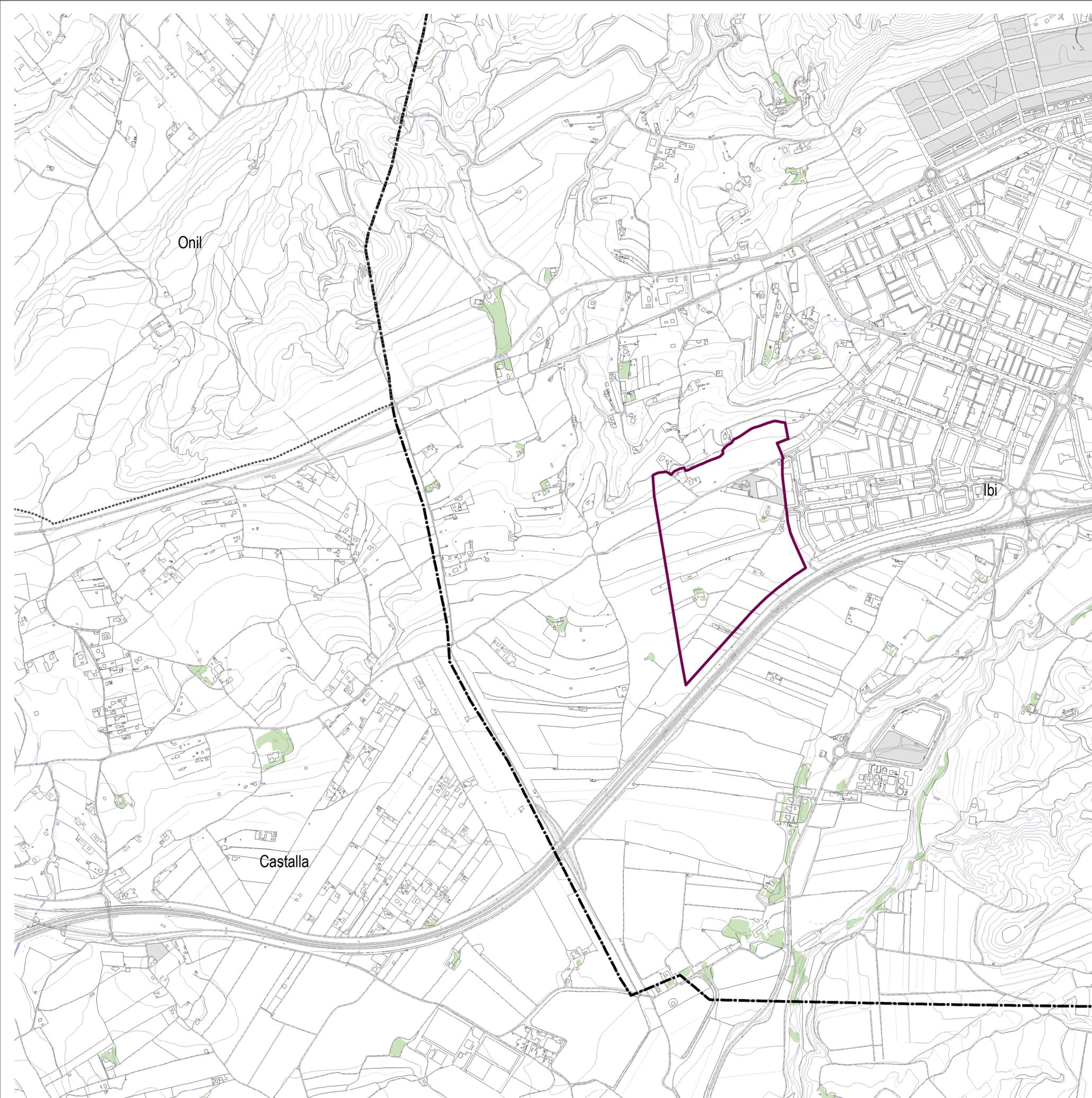
Para los casos de naves de altura superior a la actualmente permitida, 10m, se regulará las distancias a lindes de estas edificaciones para evitar la compactación del espacio y el adecuado soleamiento de las parcelas.

Ficha de Planeamiento y Gestión (borrador inicial)

SECTOR NP I-5.1 (ZND-IN)	
Superficie (m2)	329.266,26
Uso dominante	Industrial
Edificabilidad (m2t)	206.347,00
Dotaciones Públicas (m2)	
S.QM	16.491,25
S.VJ 1	29.432,68
S.VJ 2	3.657,56
P.CV	12.677,41
S.CV	43.571,19
S.CVP	6.701,80
Aprovechamiento Tipo (*)	0,6419
(*) 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	
	

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA. PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y DE AFECCIONES DEL TERRITORIO

PI 00 SITUACIÓN	1/10.000 y 1/500.000
PI 01 PLANO CATASTRAL	1/2.000
PI 02 TOPOGRAFÍA	1/2.000
PI 03 USOS DEL SUELO	1/2.000
PI 04 INFRAESTRUCTURA VERDE (REGIONAL)	1/5.000
PI 05 PERÍMETROS DE AFECCIÓN	1/5.000
PI-06 PLANEAMIENTO VIGENTE	1/10.000



Escala 1:500.000

-  Sector NP I-5.1
-  Líneas de Término
-  Término de Ibi

IBI

PLAN PARCIAL SECTOR NP I-5.1

DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

PLANO DE INFORMACIÓN 00

SITUACIÓN

PROMUEVE



Ajuntament d'Ibi

REDACTA

planifica

Escala 1:10.000

enero 2.021



- RED PRIMARIA DE DOTACIONES PUBLICAS
- EQUIPAMIENTOS
 - PARQUES PUBLICOS
- RED VIARIA BASICA
- NUDO CONEXION
 - AUTOVIA
 - VIARIO SUPRAMUNICIPAL
 - VIARIO MUNICIPAL
 - VEREDAS
 - LIMITE TERMINO MUNICIPAL

ATENCIÓN: Por medio de este documento se da a conocer el resultado de la tramitación de este Plan. No se permite su reproducción sin el consentimiento expreso de la Secretaría de Urbanismo.

31 JUL 2019
CERTIFICADO DE AUTENTICIDAD
P.20
F. M. González Requena

EXCELENTÍSIMO
AYUNTAMIENTO DE
IBI

REVISIÓN DEL PLAN GENERAL
DE ORDENACIÓN URBANA
DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO

**SERIE:
NORMATIVO**
ESTRUCTURA ORGÁNICA
PLANO Nº: 02

MODIFICACIÓN MUNICIPAL Nº 27 SECTOR NP-151 DEL P.G.O.U. DE IBI.
PLAN 2.1.2 DEL P.G.O.U. VIGENTE

el día 31 de JULIO de 2019
FECHA DE FIRMA

SECRETARIA

VICENTE FERRERO PLAZANO

arquitectura | ciudad.s.p. | C/Dr. Walmán, 5, 2D. IBI Tel y Fax: 666 29 53 | 0_15-17_Marzo 2019



PLAN PARCIAL SECTOR NP-151

DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

PLANO DE INFORMACIÓN 06

PLANEAMIENTO VIGENTE

PROMUEVE



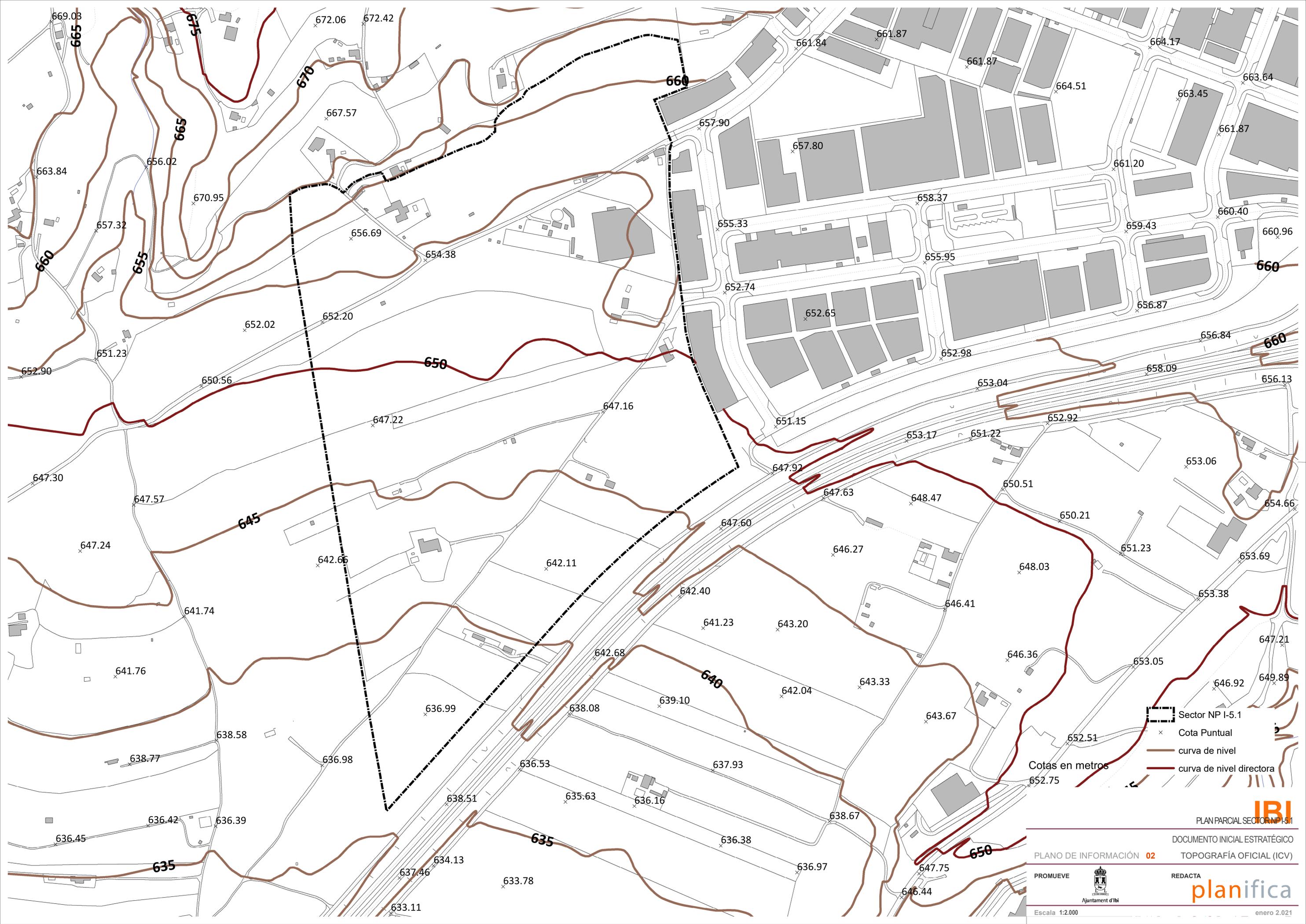
Ajuntament d'Ibi

REDACTA



Escala 1:10.000

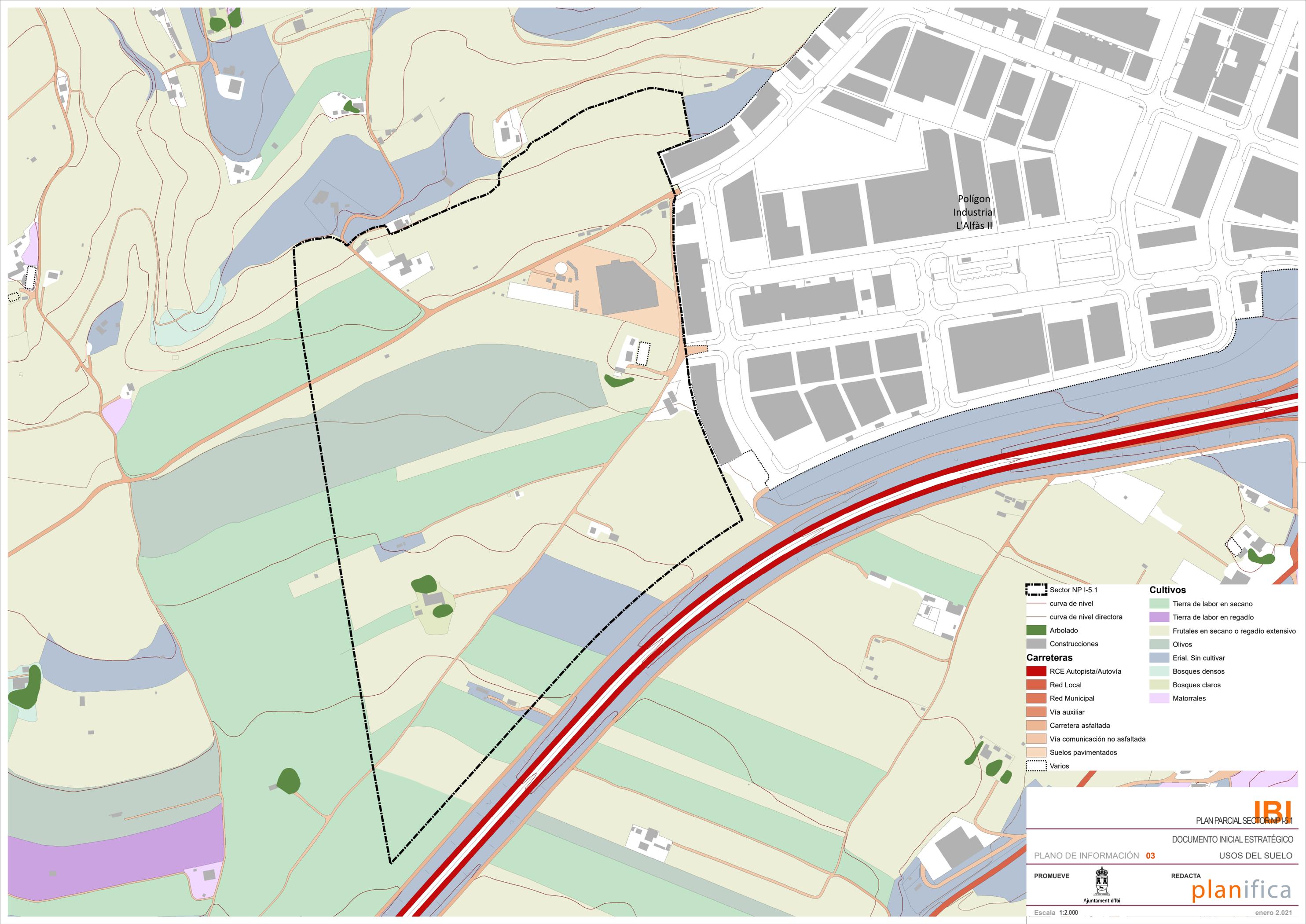
enero 2.021



- ▭ Sector NP I-5.1
- x Cota Puntual
- curva de nivel
- curva de nivel directora

Cotas en metros
652.75

IBI
PLAN PARCIAL SECTOR NP I-5.1
DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO
PLANO DE INFORMACIÓN 02 TOPOGRAFÍA OFICIAL (ICV)
PROMUEVE  Ajuntament d'Ibi
REDACTA  planifica
Escala 1:2.000 enero 2.021



Polígon Industrial L'Alfàs II

- | | |
|---|--|
|  Sector NP I-5.1 | Cultivos |
|  curva de nivel |  Tierra de labor en secano |
|  curva de nivel directora |  Tierra de labor en regadío |
|  Arbolado |  Frutales en secano o regadío extensivo |
|  Construcciones |  Olivos |
| Carreteras |  Erial. Sin cultivar |
|  RCE Autopista/Autovía |  Bosques densos |
|  Red Local |  Bosques claros |
|  Red Municipal |  Matorrales |
|  Vía auxiliar | |
|  Carretera asfaltada | |
|  Vía comunicación no asfaltada | |
|  Suelos pavimentados | |
|  Varios | |

IBI
PLAN PARCIAL SECTOR NP I-5.1

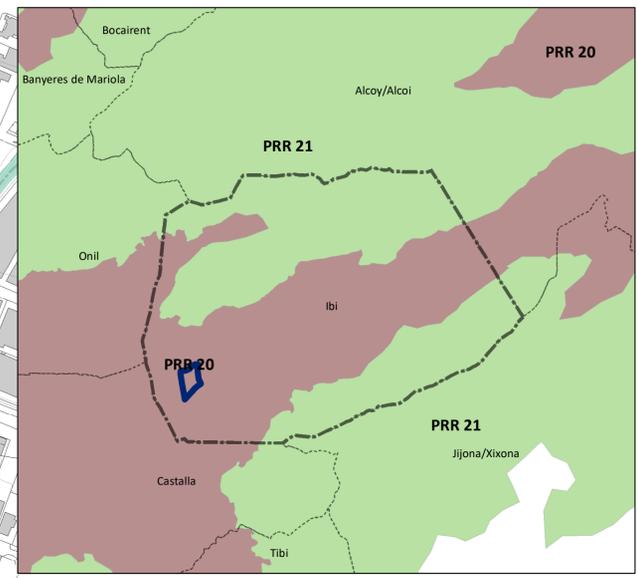
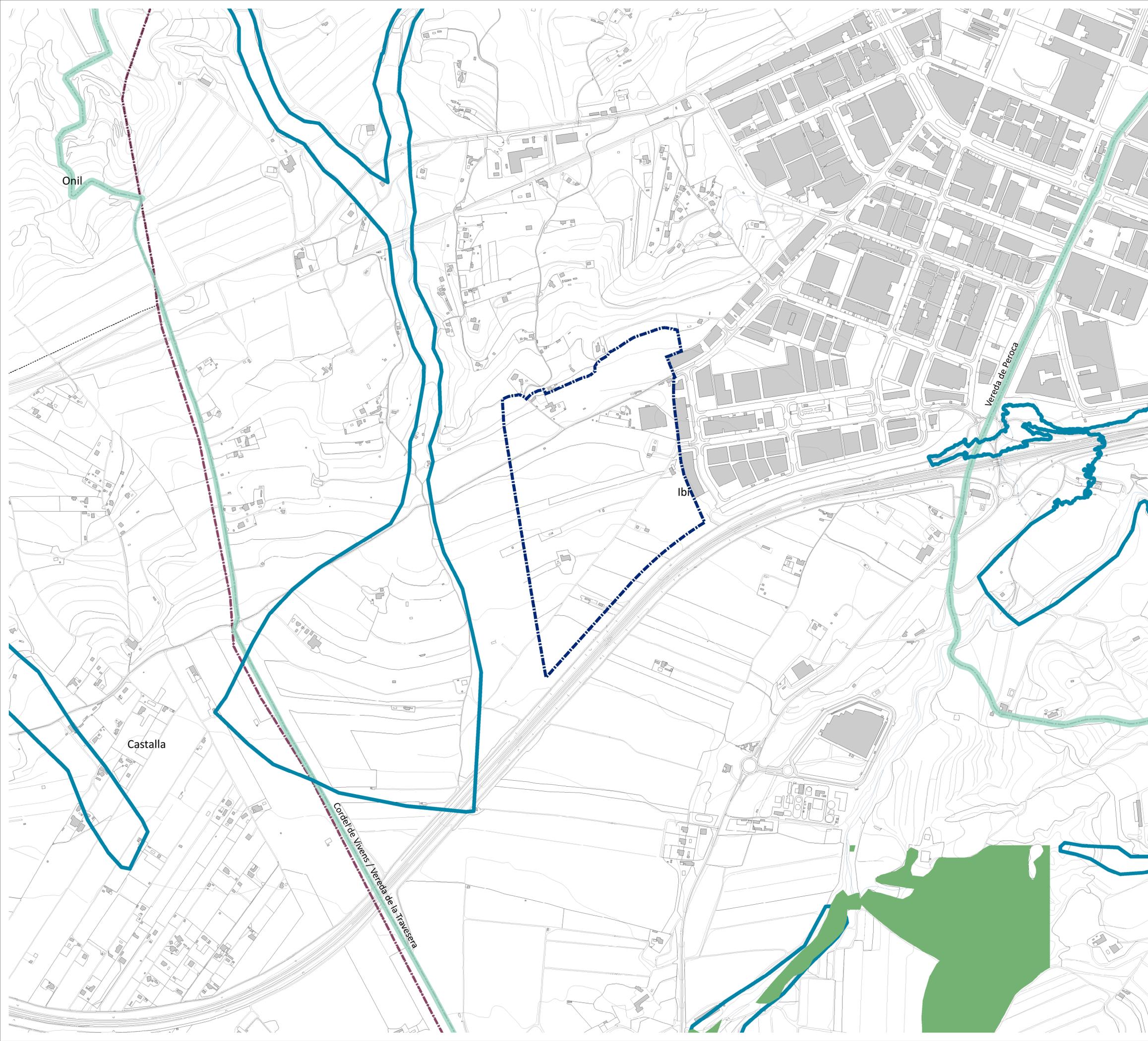
DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO
USOS DEL SUELO

PLANO DE INFORMACIÓN **03**

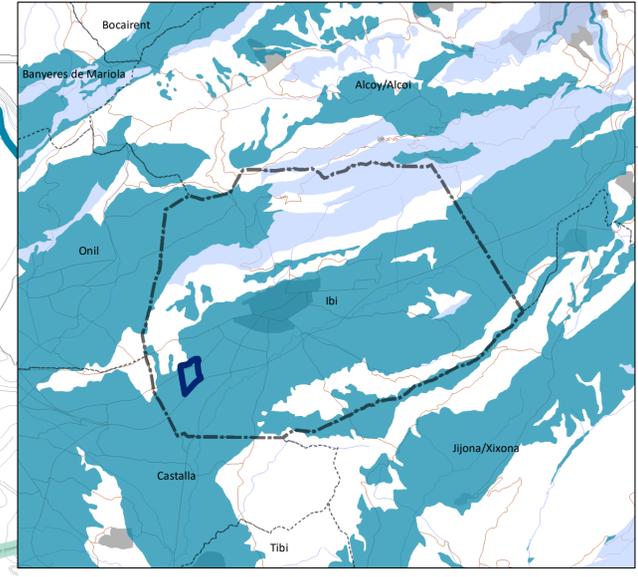
PROMUEVE  Ajuntament d'Ibi

REDACTA **planifica**

Escala 1:2.000 enero 2.021

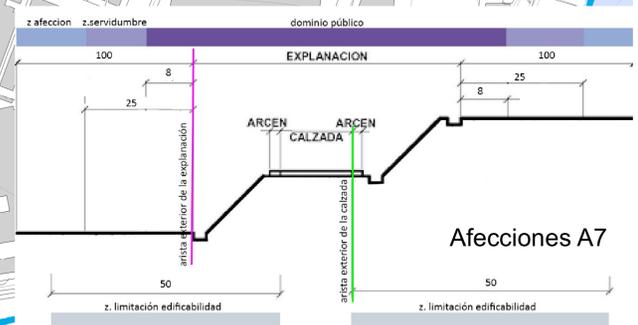
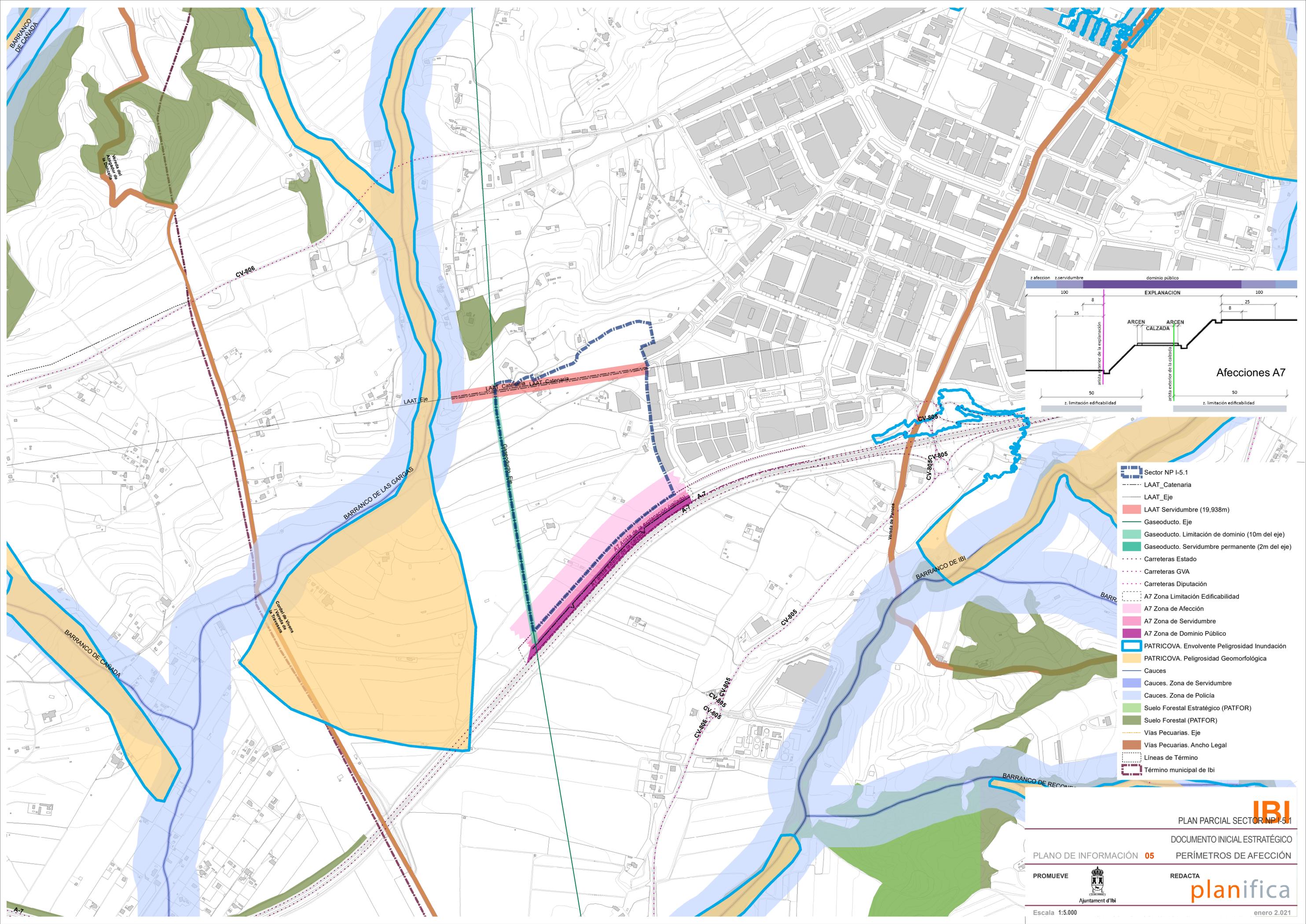


- Sector NP I-5.1
- Líneas de Término
- Término municipal de Ibi
- PRR 20. Sierras del interior de Alicante, Mariola, Maigmó y Peña Roja
- PRR 21. Foies d'Alcoi i Castalla i Vall de Bocarent
- Suelos Críticos Recarga Acuíferos. Áreas estratégicas 1
- Suelos Críticos Recarga Acuíferos. Áreas estratégicas 2



Escala 1:100.000

- Sector NP I-5.1
- Suelo Forestal Estratégico
- PATRICOVA. Envolverte Peligrosidad Inundación
- Vías Pecuarias. Eje
- Vías Pecuarias. Ancho Legal
- Líneas de Término
- Término municipal de Ibi



- Sector NP I-5.1
- LAAT_Catenaria
- LAAT_Eje
- LAAT Servidumbre (19,938m)
- Gaseoducto. Eje
- Gaseoducto. Limitación de dominio (10m del eje)
- Gaseoducto. Servidumbre permanente (2m del eje)
- Carreteras Estado
- Carreteras GVA
- Carreteras Diputación
- A7 Zona Limitación Edificabilidad
- A7 Zona de Afección
- A7 Zona de Servidumbre
- A7 Zona de Dominio Público
- PATRICOVA. Envoltorio Peligrosidad Inundación
- PATRICOVA. Peligrosidad Geomorfológica
- Cauces
- Cauces. Zona de Servidumbre
- Cauces. Zona de Policía
- Suelo Forestal Estratégico (PATFOR)
- Suelo Forestal (PATFOR)
- Vías Pecuarias. Eje
- Vías Pecuarias. Ancho Legal
- Líneas de Término
- Término municipal de Ibi

PLAN PARCIAL SECTOR NP I-5.1

DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

PLANO DE INFORMACIÓN 05 PERÍMETROS DE AFECCIÓN

PROMUEVE Ajuntament d'Ibi

Escala 1:5.000

REDACTA

enero 2.021

PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

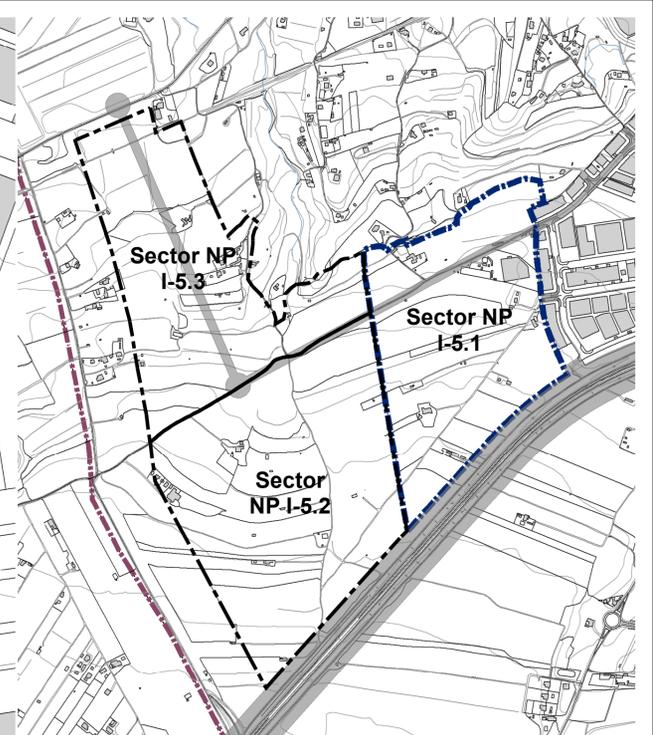
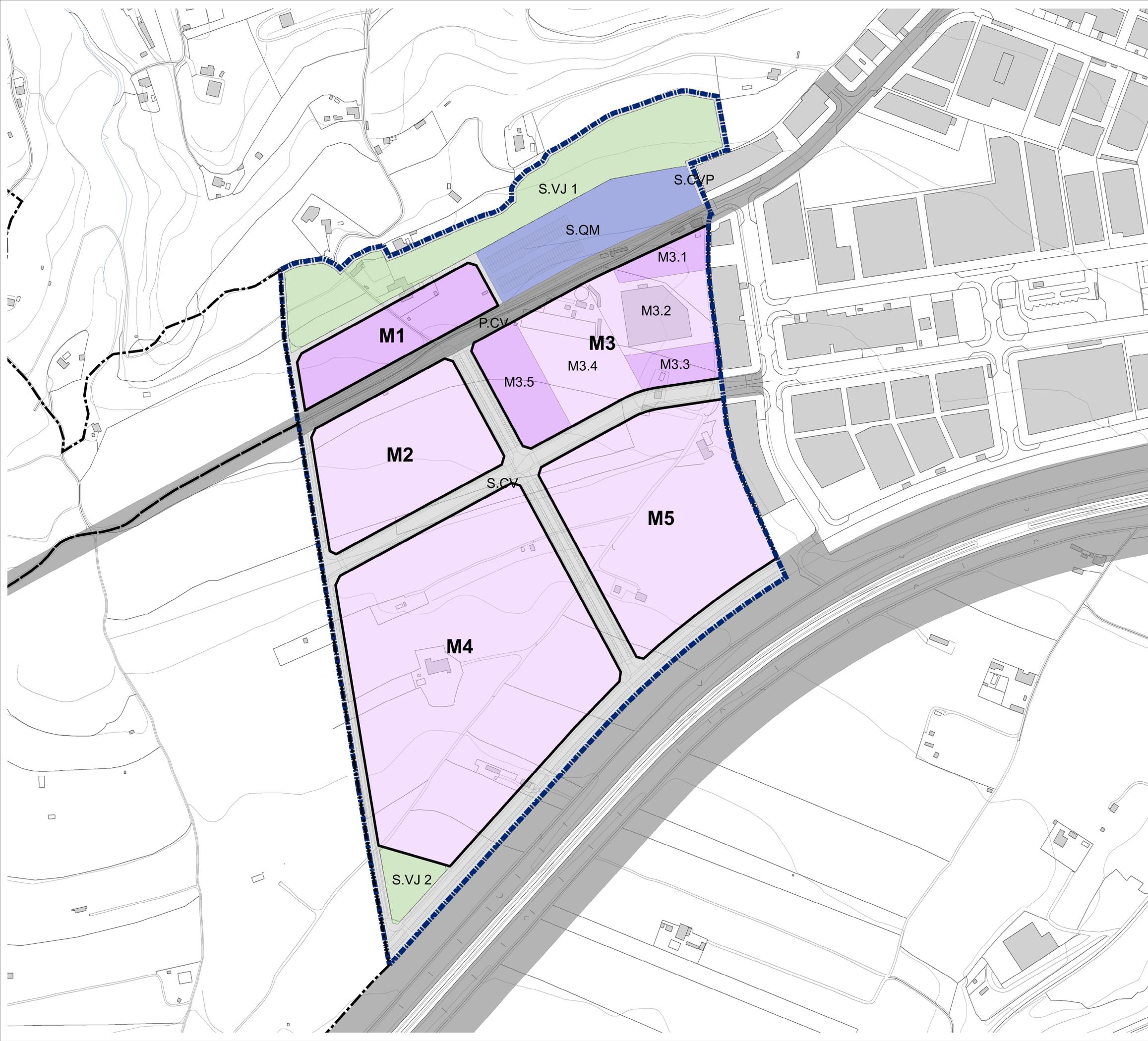
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA. PLANOS DE ORDENACIÓN

PO-01 ORDENACIÓN PROUESTA

1/2.000

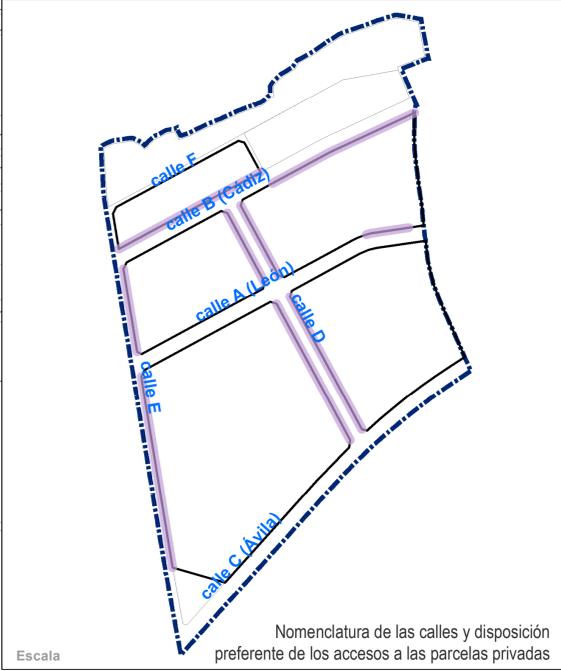
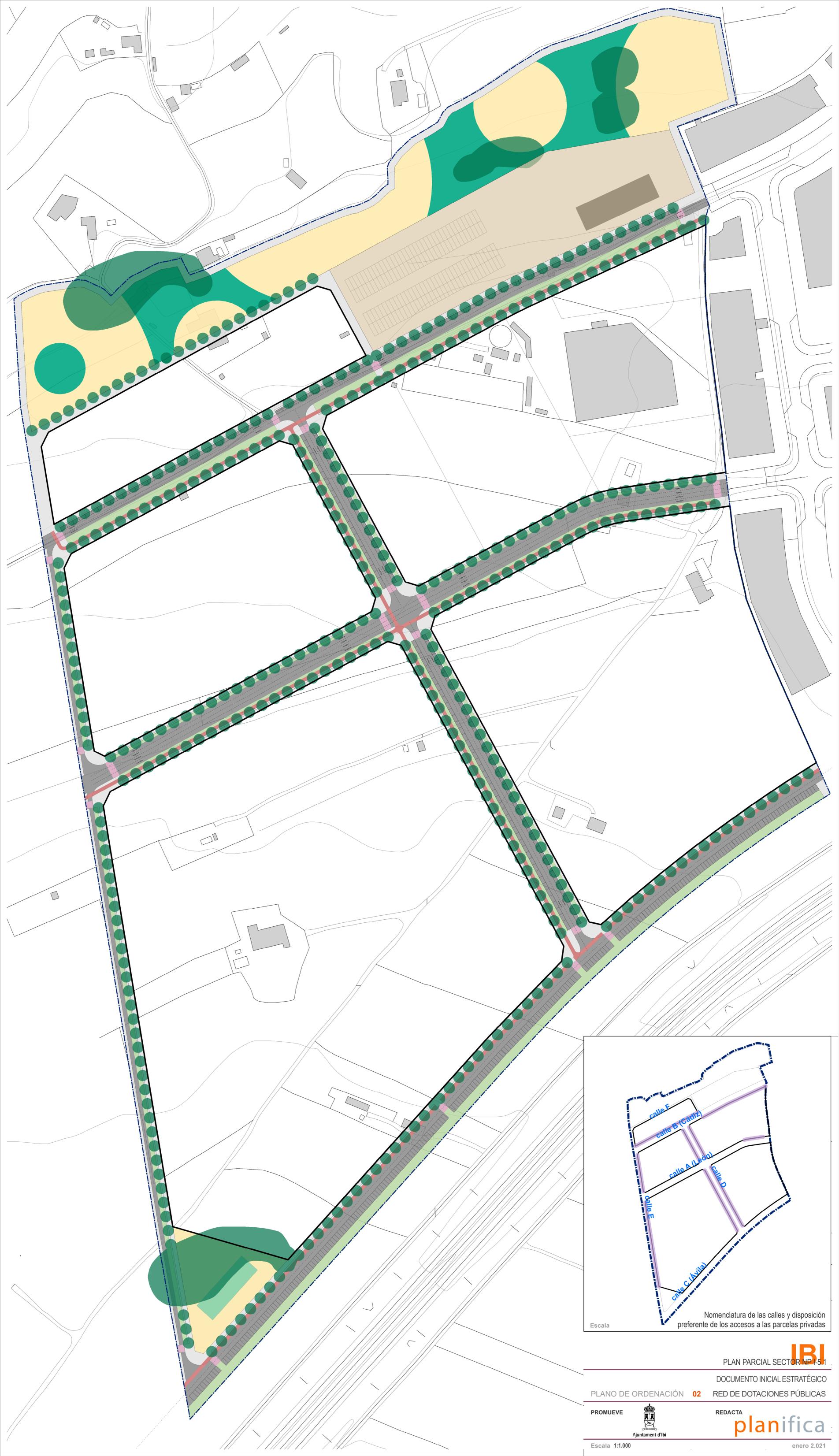
PO-02 RED DE DOTACIONES PÚBLICAS

1/1.000



Nombre Parcela	Tipología	sup (m2)	IEN (m2/m2s)	ed (m2)	
M1	IBA	14.231,44	1,15	16.366,16	
M2	IBE	28.063,15	0,92	25.819,77	
M3	3.1 IBA	3.628,47	1,15	4.172,74	
	3.2 IBE	10.680,79	0,92	9.826,96	
	3.3 IBA	4.130,33	39.143,86	1,15	4.749,88
	3.4 IBE	12.519,34	0,92	11.518,54	
	3.5 IBA	8.184,93	1,15	9.412,67	
M4	IBE	88.515,19	0,92	81.439,24	
M5	IBE	46.780,73	0,92	43.041,05	
	S.QM	16.491,25	-	-	
	S.VJ 1	29.361,03	29.432,68	-	
	S.VJ 2	3.591,03	3.657,56	-	
	P.CV	12.677,41	-	-	
	S.CV	43.571,19	-	-	
	S.CVP	6.701,80	-	-	
Sector NP I-5.1 (ZND-IN)		329.266,26		206.347,00	

- Sector NP I-5.1
- IBA Industrial Bloque Adosado
- IBE Industrial Bloque Exento
- S.QM Equipamiento (Dotacional Múltiple)
- PCV Red Viaria Primaria
- S.CV y S.CVP Red Viaria Secundaria
- S.VJ Zona Verde (Jardin)
- Término municipal de Ibi



Escala

IBI

PLAN PARCIAL SECTOR NP1-5.1

DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

PLANO DE ORDENACIÓN **02** RED DE DOTACIONES PÚBLICAS

PROMUEVE



Ajuntament d'Ibi

REDACTA

planifica

Escala 1:1.000

enero 2.021

ORDENANZAS PARTICULARES

En este punto se define únicamente el cuerpo de la normativa urbanística. En el Plan Parcial se añadirán los Anexos a las que ésta hace referencia (Anexo I Cierres de parcela, Anexo II Gestión de las aguas pluviales en parcela privada y Anexo III Criterios de señalética)

CAPÍTULO 1º USOS PORMENORIZADOS.

SECCIÓN 1ª USOS DOMINANTES, COMPATIBLES E INCOMPATIBLES

Artículo 1.1 Ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación de la presente sección hace referencia a las parcelas representadas en los correspondientes planos de ordenación.

Artículo 1.2. Clasificación de los usos

A los efectos de estas Normas se establecen las siguientes clasificaciones de usos:

Por razón de su idoneidad, los usos se dividen en globales, permitidos, complementarios, prohibidos y provisionales.

- Uso Global o Dominante: es aquel que define el destino genérico de cada Zona.
- Uso Permitido o Compatible: es aquel cuya implantación es admitida expresamente por el planeamiento al no ser considerada contradictoria con el uso dominante en la Zona.
- Uso Complementario o Exigible: Es aquel que en virtud de las determinaciones de la legislación urbanística vigente o de las del propio Plan General y los instrumentos urbanísticos que lo desarrollen, deba, necesariamente, acompañar al uso Global previsto, así como, en su caso, a los usos permitidos, en la proporción que se establezca con relación a ellos.
- Uso Prohibido o Incompatible: Es aquel cuya implantación no es permitida por el planeamiento.
- Uso Transitorio o Provisional: es aquel que, no estando prohibido por el planeamiento, se establece por un período de tiempo determinado, revocable a voluntad de la administración actuante. Cuando una actividad comprenda varios de los usos señalados deberá cumplir para cada uno de ellos las condiciones establecidas por el Plan, o la más restrictiva de ellas en su caso.

Definición de los usos:

a. Uso industrial (Ind); la regulación del uso industrial se atenderá a cuanta normativa resulte preceptiva. Así se tendrá en cuenta la norma de protección contra incendios, la normativa relativa a seguridad y salud en el trabajo, normativa relativa a medio ambiente, etc. Los locales industriales donde se prevean puestos de trabajo deberán tener, como mínimo, una superficie por cada uno de ellos de 2m² y un volumen de 10 m³. Dispondrán de aseos independientes para los dos sexos a razón de un inodoro, un lavabo y una ducha por cada 20 trabajadores.

b. Uso terciario (T)

Comprendiendo las siguientes categorías: Oficinas, Hotelero, Comercial, Recreativo y Prestación de Servicios.

Uso de Oficinas (Tof): locales destinados a la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, sean éstos de carácter público o privado.

Uso Hotelero (Tho): Comprende las actividades que, destinadas a satisfacer alojamiento temporal, se realizan en establecimientos, sujetos a la legislación específica

Hoteles, hostales, pensiones (Tho.1).

Uso Comercial (Tco): Comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante ventas al por menor, venta de comidas y bebidas para consumo en el local, y prestación de servicios a particulares.

Uso Comercial limitado a Zonas de uso dominante industrial (Tco.1):

Comprende aquellas actividades comerciales mayoristas vinculadas a la producción y dirigidas a profesionales. También se permitirá actividades comerciales que por el volumen de los artículos que comercializan, precisan de grandes espacios sin que ello genere flujos de tráfico especialmente significativos, como sucede en los establecimientos de material de construcción, jardinería, muebles o concesionarios de vehículos a motor y ello siempre que cuenten con fachadas a ejes viarios principales.

Uso Recreativo (Tre): comprende las actividades vinculadas con el ocio, la vida de relación, el tiempo libre y el esparcimiento en general, que se realizan en edificios, locales e instalaciones tales como: bar, restaurante, salas de cine, teatros, salas de conciertos, salas de reunión, discotecas, salas de fiestas, salas de juegos, instalaciones para la exhibición lucrativa de actividades deportivas, parques de atracciones, etc.

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

- a) Si el aforo no excede de 300 personas, tendrá fachada y salida a una vía pública o espacio abierto, de ancho no inferior a 7 metros (Tre.1).
- b) Si el aforo excede de 300 personas y no es superior a 700, tendrá fachada y salida a una vía pública o espacio abierto, de anchura no inferior a 10 metros (Tre.2).
- c) Si el aforo excede de 700 personas y no es superior a 1.500, tendrá fachada y salida a dos vías públicas o espacios abiertos, cuya anchura mínima sea de 10 metros y la conjunta no sea inferior a 30 metros (Tre.3).
- d) Si el aforo excede de 1.500 personas tendrá fachada y salida a dos o más vías públicas o espacios abiertos, cuya anchura mínima sea de 12,50 metros y la anchura conjunta mínima el resultado de sumar a 30 metros un metro más por cada 100 personas que el aforo exceda de 1.500 personas (Tre.4).

Uso de Prestación de Servicios (Ts): Incluye la prestación de aquellos servicios de naturaleza privada tales como: Comunicaciones (Tscm); Educativo (Tsed); Deportivo (Tsep); Socio-cultural (Tsc); Sanitario (Dsa); Asistencial (Tsas); Abastecimiento (Tsab); Religioso (Tsre); Tanatorio y crematorio (Tsta); Infraestructuras (Tsin)

c. Aparcamientos (Par)

Par1.- Aparcamiento al aire libre o cubiertos para uso público o privado de cualquier tipo de vehículos de carretera, plataformas, remolques o similar vinculados al transporte de mercancías.

d. Uso dotacional (D)

Comprende las actividades de uso y servicio público destinadas a dotar al ciudadano de los equipamientos y servicios necesarios para su esparcimiento, educación, enriquecimiento cultural, salud, asistencia, bienestar y mejora de la calidad de vida. Se distinguen los siguientes usos dotacionales:

Uso de Comunicaciones (Dcm): Comprende las actividades que se desarrollan en las áreas destinadas a la comunicación y transporte de personas y mercancías.

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

Uso Educativo (Ded): Comprende las actividades destinadas a la formación intelectual de las personas, en sus diferentes niveles (centros universitarios, Bachiller, ESO, Infantil, formación profesional, preescolar, guardería, educación especial, educación para adultos, academias, etc.)

Uso Deportivo (Dep): Comprende las actividades destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte.

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

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

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

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

Uso de Abastecimiento (Dab): Comprende las actividades que, constituyendo un uso público o colectivo, se realizan en mercados de abastos, mataderos y mercados de barrio destinadas a la provisión de productos de alimentación.

Uso Religioso (Dre): Comprende las actividades destinadas a la celebración de los diferentes cultos.

Uso de Servicio Urbano (Dsr): Comprende las actividades destinadas a la prestación de servicios urbanos no específicamente infraestructurales, tales como los servicios de salvaguarda de personas y bienes:

bomberos, socorrismo, policía municipal, protección civil, etc. los servicios de limpieza de la vía pública, etc.

Uso de Cementerio (Dce): Comprende las actividades destinadas al enterramiento o incineración de restos humanos.

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

- a) Captación y depuración de agua para uso doméstico, industrial y comercial (Din.1).
- b) Tendidos de alta tensión y subestaciones de alta a media tensión (Din.2).
- c) Estaciones depuradoras de aguas residuales (Din.3).
- d) Tratamiento y eliminación de residuos sólidos (Din.4).
- e) Servicios centrales de telecomunicaciones (Din.5).
- f) Actividades vinculadas a los cauces de corrientes naturales y lechos de lagos o lagunas que constituyan áreas de Dominio público hidráulico (RD/849/1986 o Norma equivalente) (Din.6).
- g) Aparcamiento

CAPÍTULO 2º NORMAS GENERALES DE APLICACIÓN.

Artículo 2.1. Condiciones generales y ámbito de aplicación.

Las normas desarrolladas en el Capítulo II serán de aplicación para todo el Sector.

SECCIÓN 1ª CONDICIONANTES PAISAJÍSTICOS

Estos condicionantes tienen como objetivo que el sector se desarrolle con una imagen de conjunto integrada en su entorno. El objetivo es conseguir un conjunto coherente y armonioso.

Artículo 2.2. Condiciones estéticas de la edificación.

Se emplearán colores y materiales que armonicen con el entorno.

Las empresas beneficiarias quedarán obligadas a su buen mantenimiento y conservación. Tanto las paredes medianeras como los paramentos que sean susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle quedarán obligadas a que todos sus paramentos de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado. Se entiende por paramentos de fachada las que dan frente a cualquier espacio público.

Artículo 2.3. Cierres de parcelas.

El diseño para el cierre de las parcelas será unitario y queda definido en el Anexo I de esta norma. El diseño deberá favorecer las continuidades visuales entre el espacio público y el espacio privado. En la medida de lo posible evitará la utilización de cierres opacos.

El diseño del cierre incluirá los accesos a las parcelas tanto rodados como peatonales.

En el supuesto de parcelas colindantes con grandes diferencias entre las cotas de terreno, se construirán muros siguiendo el límite de la parcela para la contención de tierras.

Artículo 2.4. Espacios libres de parcela

Las zonas de retranqueo no podrán ser ocupadas por ningún elemento, excepto por aquellos expresamente autorizables en estas normas, no pudiendo en ningún caso invadirse la zona de intersección del retranqueo lateral y frontal que deberá quedar siempre expedita.

Los espacios que, en el interior de las parcelas, queden libres de edificación deberán tratarse en su conjunto de tal manera que las áreas que no queden pavimentadas se completen con elementos de jardinería y de mobiliario urbano.

El 2% de la parcela deberá dedicarse a zona ajardinada, esta zona también podrá dedicarse para los sistemas de drenaje sostenible. En todo caso deberá arbolarse a razón de un árbol cada 10m² de zona ajardinada, como mínimo.

El 10 % de la parcela deberá ser permeable mediante el uso de pavimentos permeables y/o zonas ajardinadas.

Artículo 2.5. Publicidad

Los rótulos empleados se ajustarán a la Ordenanza Municipal Reguladora de la Publicidad Exterior. La empresa beneficiaria es la responsable -en todo momento- de su buen estado de mantenimiento y conservación.

Los elementos publicitarios, quedarán integrados en las fachadas, no pudiendo sobresalir de estas.

Todos los elementos que se iluminen deberán ser retroiluminados, no permitiéndose la iluminación de elementos publicitarios mediante la proyección directa de luz.

Se permiten elementos publicitarios no incluido en los paramentos verticales de la edificación, de altura máxima 12 m. Estos elementos serán puntuales, tipo "tótem"

Artículo 2.6. Señalética

Se establecen unos criterios homogéneos para todo el conjunto que se desarrollan en el Anexo III de esta Normativa.

Se localizará de manera adecuada y sistemática la señalización de manera que sea comprensible cada uno de los elementos y el funcionamiento del conjunto.

Se dispondrán de paneles informativos en los accesos al polígono a modo de directorio de empresas.

Artículo 2.7. Instalaciones

No se admiten tendidos de instalaciones vistos ni grapados a fachada, ni aéreos entre edificaciones.

Artículo 2.8. Sótanos y Semisótanos

Se permiten semisótanos. Se podrán dedicar a locales de trabajo cuando los huecos de ventilación tengan una superficie no menor a 1/8 de la superficie útil del local. Los semisótanos deberán respetar la distancia a lindes.

La superficie construida en semisótanos, entendiéndose como semisótano la planta de edificación en que la cara inferior del forjado permanece como máximo a 1,50 m. de la rasante, se excluye del cómputo de la edificabilidad, pero en caso de parcelas con frente a varias calles en donde una planta de la edificación tenga consideración de sótano o semisótano respecto de una, y respecto a otra supere los citados 1,50 m. será computada la mitad de la ocupación total de planta.

Se permiten sótanos. Se excluirá del cómputo de la edificabilidad la superficie construida en sótanos, entendiéndose por tal aquella planta en que todos sus puntos permanecen por debajo de las rasantes de las calles con que limita la parcela y a las que da fachada; en ellos no se permitirá llevar a cabo ninguna actividad comercial o productiva, pudiendo solamente ser empleadas como almacén o garaje. Los sótanos se podrán edificar hasta el linde de la propiedad.

Queda prohibido utilizar los sótanos como locales de trabajo.

SECCIÓN 2ª CONDICIONANTES AMBIENTALES

Artículo 2.9. Emisiones atmosféricas

Se cumplirá lo establecido en la normativa sectorial aplicable, y en especial:

- Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.

- Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire.

Queda prohibido verter directa o indirectamente sustancias gaseosas que, por razón de su naturaleza, propiedades y cantidad, causen o puedan causar por sí solas o por interacción con otras sustancias, efectos nocivos que afecten a la salud de las personas y el medio ambiente.

Se evitará la emisión de olores desagradables adoptándose para ello las medidas necesarias.

Artículo 2.10. Aguas residuales

Se estará a lo prescrito por la Ordenanza Municipal de Vertidos a la Red Municipal de Alcantarillado, aprobada por el Ayuntamiento Pleno.

Artículo 2.11. Aguas pluviales

En las parcelas, se deben instalar sistemas de drenaje urbano sostenible. Las parcelas deben gestionar el agua pluvial en su interior, mediante la retención, filtrado y posterior infiltración al terreno. El agua filtrada deberá ser tratada eliminando los contaminantes que pueda tener. El volumen de agua gestionado y el caudal que se puede verter a la vía pública vendrá regulado en el Anexo II de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 2.12 Alumbrado

Será de aplicación para el alumbrado de todas las instalaciones exteriores tanto las privadas como las públicas el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.

En caso de iluminación de la envolvente de la edificación mediante la proyección de luz sobre las fachadas, se deberá justificar la normativa indicada en el párrafo anterior, así como la relativa a la contaminación lumínica.

Artículo 2.13. Ruido

Se estará en lo dispuesto en la ordenanza reguladora sobre "prevención de la contaminación acústica", y demás normativa sectorial aplicable.

Artículo 2.14. Suelos contaminados

Se estará en lo dispuesto en la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados, y demás normativa sectorial aplicable.

Se prohíbe la ejecución de pozos, zanjas, galerías o cualquier otro dispositivo destinado a la absorción de las aguas residuales por el terreno. Todos los colectores y demás elementos que formen la red de saneamiento, así como las acometidas de conexión a dicha red tendrán que ser estancos.

Se cumplirá con lo especificado en el Real Decreto 1311/2012, de 14 de septiembre, por el que se establece el marco de actuación para conseguir un uso sostenible de los productos fitosanitarios.

Se evitará la aplicación de herbicidas para el control de determinados tipos de hierbas, utilizándose otro tipo de medios para su control.

Artículo 2.15. Agua Potable

Está prohibida la extracción de aguas subterráneas por cualquier medio y con cualquier fin.

La previsión de abastecimiento de agua se realizará a partir de la red existente.

Las acometidas domiciliarias de agua potable y de incendios se realizarán de forma independiente, contarán con llave de paso registrable sobre la red general municipal e irán dotadas de contador telemandado.

Artículo 2.16. Aplicación general de normas ambientales.

Además de lo preceptuado en las presentes Normas Urbanísticas, los usuarios de las industrias deberán atenerse a las restantes normas y prescripciones establecidas en la legislación siguiente:

-Ley 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades en la Comunitat Valenciana.

Si en un caso concreto, concurrieran circunstancias especiales que hagan aparecer dudas de interpretación sobre uno o varios de los artículos de las disposiciones citadas, se estará a lo que dictaminen los Servicios Técnicos del Ayuntamiento o la Entidad Gestora.

SECCIÓN 3ª CONDICIONANTES A LA MOVILIDAD

Las siguientes medidas tienen como objetivo el uso eficiente del espacio público y los medios de transporte, fomentando el uso compartido del vehículo privado y el uso de medios de transporte alternativos.

Artículo 2.17. Accesos.

Sólo se permitirán accesos a las parcelas por los frentes que se indicarán en el futuro Plan Parcial. En el borrador del Plan se han indicado en el plano PO-2. Se estará a lo dispuesto en el art. 9.7.8 Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas del Plan General de Ordenación Urbana de Ibi.

Artículo 2.18. Plazas de aparcamiento

El número máximo de plazas de aparcamiento será de 1 por cada dos empleados.

Artículo 2.19. Espacio para maniobras

Se garantizará la disponibilidad de espacio libre para la realización de las acciones de carga y descarga en el interior de la parcela, así como la garantía de acceso peatonales a la edificación industrial y el acceso a los servicios de extinción de incendios.

En aquellos casos en los que se prevea la instalación de muelles de carga, la edificación deberá retranquearse un mínimo de 24 metros respecto a la alineación exterior. En ningún caso podrá utilizarse el viario público para la realización de maniobras de carga y descarga.

Artículo 2.20. Plan de Movilidad Sostenible

Junto con el documento que justifique la actividad a desarrollar se deberá presentar un Plan de Movilidad Sostenible que deberá justificar las medidas para mejorar la movilidad sostenible. Este plan debe incluir por lo menos los siguientes puntos:

- 1.-Análisis de los medios de movilidad, transporte público, aparcamiento público, red de carril bici y aceras.
- 2.-Análisis de la localización de los empleados de la empresa.
- 3.- Medidas a implementar para fomentar el uso eficiente del vehículo privado.
- 4.- Regulación de horarios salida entrada
- 5.- Medidas a implementar para el fomento del uso de modos de transporte alternativo al coche.
- 6.- Número y ubicación de plazas reservadas al coche compartido
- 7.- Número y ubicación de plazas reservadas coches eléctricos con cargador.

SECCIÓN 4ª CONDICIONANTES A LAS INSTALACIONES

La posible ocupación de las zonas de retranqueo lateral y trasero por las citadas instalaciones se someterá a las siguientes condiciones:

- Se solicitará licencia municipal para su instalación, con justificación de la necesidad de la ocupación, y definición de la instalación a realizar, tanto en lo referente a la descripción de elementos, ocupación en planta y alzado, como en acabados e integración con la parcela industrial a la que quedan vinculados.
- Se adjuntará un certificado técnico del director de obra, en el que se garantice que la instalación solicitada, no es susceptible de transmitir un incendio hacia otras parcelas. En el mismo certificado, se garantizará también la no existencia de cualquier tipo de peligro hacia los usuarios de las parcelas colindantes, o del vial al que recae la parcela en cuestión.
- Se garantizará la disponibilidad de espacio libre para la realización de las acciones de carga y descarga en el interior de la parcela, así como la garantía de acceso peatonales a la edificación industrial y el acceso a los servicios de extinción de incendios.
- En los retranqueos laterales y traseros, cuando sea necesario y esté justificada la instalación de equipos e instalaciones en altura, se garantizará que queda expedito el paso a nivel de parcela, con el ancho total del retranqueo y una altura libre mínima de 3,0 metros. Para estos casos, se aportará, además, un certificado del director de obra, en el que se garantice que la estructura de la edificación soportará la citada instalación.
- Todas las instalaciones reguladas en este apartado, deberán acreditar la estricta verificación de su normativa específica mediante la justificación de estos extremos con la certificación final del director de obra, así con la aportación de las autorizaciones administrativas y actas de funcionamiento a las que su normativa específica obligue.

A continuación, se enumeran, las condiciones específicas de regulación de las instalaciones susceptibles de ubicación en la zona de retranqueo:

Artículo 2.21. Estaciones de regulación y medida para gas (E.R.M.).

En la industria actual, es habitual encontrar procesos o instalaciones productivas que se alimenten con gas canalizado. Para poder acceder desde la red de distribución hasta la instalación interior del usuario,

es preceptivo disponer de una estación de regulación y medida, que debe instalarse lo más próximo a la red de distribución (esto es, generalmente en la valla de cerramiento de parcela en fachada de vial).

Las estaciones de regulación y medida (E.R.M.) en el retranqueo delantero, deben cumplir las siguientes limitaciones:

- Altura máxima de la E.R.M. = 2,00 metros
- Garantizará el acceso de vehículos pesados al edificio industrial, así como el acceso a las puertas de peatón y servicios de extinción de incendios.
- Dispondrá de las preceptivas autorizaciones de la Administración.
- No se instalarán en retranqueo lateral ni trasero.

Artículo 2.22. Equipos de refrigeración de maquinaria.

Se deben cumplir las siguientes limitaciones:

- En el retranqueo delantero, se colocarán junto a la valla de cerramiento de parcela, con una altura máxima de 2 metros y una ocupación máxima transversal de 2 metros, integrados con la valla y de modo que no se produzcan interferencias con el tránsito peatonal de la acera. No se podrán cerrar con obra de fábrica.
- Garantizarán el acceso de vehículos pesados al edificio industrial, así como el acceso a las puertas de peatón y a los servicios de extinción de incendios.
- En los demás retranqueos, su instalación dejará expedita la total superficie del retranqueo, pudiéndose colocar sobre una estructura que permita el paso libre por su parte inferior en una altura mínima de 3,0 metros. En estos casos, se colocarán adosados a la fachada correspondiente.
- Se garantizará el cumplimiento de la Ordenanza y Normativa sobre condiciones acústicas en vigor.

Artículo 2.23. Equipos de compresión de aire.

Se podrán instalar equipos de compresión de aire en el exterior de las edificaciones, cumpliendo las mismas condiciones que el caso del artículo 2.18 considerando especialmente que no se producirán expulsiones de aire a la acera, sino que deberán producirse hacia la propia parcela. No se podrán instalar en ningún caso, depósitos de aire comprimido en el exterior de las edificaciones industriales.

Artículo 2.24. Equipos de cogeneración

Las limitaciones para la instalación de los equipos de cogeneración en el exterior de las edificaciones serán:

- En el retranqueo delantero, se colocarán junto a la valla de cerramiento de parcela, integrados con la misma y con una altura máxima desde la rasante de 2 metros y una ocupación máxima transversal de 5,00 metros.
- Garantizarán el acceso de vehículos pesados al edificio industrial, así como el acceso a las puertas de peatón y a los servicios de extinción de incendios.
- Se garantizará el cumplimiento de la Ordenanza y Normativa sobre condiciones acústicas en vigor.
- Se garantizará el cumplimiento de la Ordenanza y Normativa sobre emisiones atmosféricas en vigor.
- Deberá disponer de las preceptivas autorizaciones de la Administración.

- No se instalarán en retranqueos laterales ni traseros.
- No se podrán instalar en ningún caso, almacenamientos de fluidos comprimidos en el exterior de los edificios industriales, salvo que se encuentren enterrados y la normativa de aplicación lo permita.

Artículo 2.25. Tanques de almacenamiento de agua y sistema de abastecimiento contra incendios.

Esta instalación podrá ser compartida por varias parcelas, incluso entre distintas manzanas pudiendo solicitar el/los interesados el paso de conducciones por vía pública y la servidumbre correspondiente. El mantenimiento de esta instalación y los desperfectos que pueda producir en la vía pública correrán a cargo del titular del sistema de incendios.

Las limitaciones para la instalación serán:

- En el retranqueo delantero, se colocarán junto a la valla de cerramiento de parcela, integrado con la misma y con una altura máxima desde la rasante de 2,00 metros y una ocupación máxima transversal de 5,00 metros.
- Garantizarán el acceso de vehículos pesados al edificio industrial, así como el acceso a las puertas de peatón, así como a los servicios de extinción de incendios.
- Deberá disponer de las preceptivas autorizaciones de la Administración.
- No se podrán instalar en ningún caso, almacenamientos de fluidos comprimidos en el exterior de los edificios industriales, salvo que se encuentren enterrados y la normativa de aplicación lo permita.

Artículo 2.26. Depósitos enterrados de combustible

Las limitaciones para la instalación serán:

- En el retranqueo delantero, se colocarán junto a la valla de cerramiento de parcela, con una ocupación máxima transversal de 5,00 metros.
- Garantizarán el acceso de vehículos pesados al edificio industrial, así como el acceso a las puertas de peatón.
- Deberá disponer de las preceptivas autorizaciones de la Administración.

Artículo 2.27. Otros sistemas

Con el constante avance y cambio de las mejores técnicas disponibles para la industria, es previsible la aparición de otro tipo de instalaciones que puedan necesitar su colocación en el exterior de las edificaciones industriales. Para estos casos, se tendrá que solicitar expresamente su posible colocación asemejándola a los tipos antedichos y, en todo caso cumpliendo las Ordenanzas y normativas que les fuesen de aplicación.

Artículo 2.28. Incendios

Será de aplicación el Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales. No resultando de aplicación lo regulado a efectos de incendios en la Norma Zonal 7 del PGOU de Ibi.

CAPÍTULO 3º CONDICIONES PARTICULARES.

SECCIÓN 1ª ZONA INDUSTRIAL BLOQUE ADOSADO, IBA.

Artículo 3.1. Ámbito de aplicación y tipología

Las presentes condiciones serán de aplicación en las superficies de terreno que en los planos se recogen con las siglas IBA. La tipología de edificación para el uso industrial será la nave adosada.

Artículo 3.2. Condiciones de uso

a) Uso global/dominante:

- Ind. Industrial.

b) Usos compatibles:

- Tco.1. Comercial limitado a zonas de uso dominante industrial.
- Tre1, Tre2, Recreativo.

No se permiten ni las discotecas ni los bares con ambientación musical.

- Terciario Prestación de Servicios (Ts) Todas las categorías
- Tof. Oficinas, vinculadas al uso característico.
- Dotacional. Todas las categorías
- Par1. Aparcamiento

c) Usos Incompatibles:

- Quedan expresamente prohibidos el resto de usos no señalados anteriormente.

Artículo 3.3. Condiciones de edificación.

Las condiciones edificatorias de los usos dominantes y compatibles se regirán por lo dispuesto en la presente normativa aplicable al sector, a excepción de los usos dotacionales, que se regularán de conformidad con la Norma Zonal 10 del Plan General de Ordenación Urbana de Ibi.

a) Condiciones particulares de obra nueva. Número de plantas y altura de las edificaciones:

1. La máxima altura de cornisa será de 15 m.
2. El número máximo de plantas a construir sobre rasante es de 3 (PB+2).
3. Se establece un coeficiente máximo de edificabilidad de 1,15 m²t/m²s que se aplicará sobre la superficie total del solar.

b) Parcela Mínima: La parcela mínima edificable será de 1.000 m².

c) Ocupación máxima: La superficie máxima de ocupación será la resultante de aplicar los retranqueos a lindes.

d) Retranqueo: El retranqueo mínimo será de 10 metros sobre la alineación frontal y 5 metros sobre la alineación del fondo.

Los espacios libres resultantes no serán edificables, pudiéndose destinar a aparcamientos al aire libre, carga y descarga.

e) Fachada Mínima: Al menos uno de sus lindes frontales de la parcela tendrá como mínimo 15 metros a vial público y permita inscribir en la parcela un círculo de diámetro 20 metros.

f) No se permiten las construcciones auxiliares, excepto adosando al vallado de la fachada principal, hornacinas o pequeños habitáculos destinados a albergar tomas para las instalaciones de servicios, caseta de control o vigilancia, etc, siempre y cuando sean de escasa dimensión y resulten integrados en el propio vallado, en su entorno, y no superen los 9 m² de superficie construida.

g) Las cubiertas destinadas a proteger atmosféricamente a los vehículos estacionados al aire libre, dentro de la parcela, podrán adosarse a lindes frontales, siempre que no produzcan molestias a terceros y se realicen con materiales que permitan una buena conservación. No computaran a efectos de edificabilidad u ocupación del suelo. Con el mismo criterio se podrán realizar marquesinas adosadas al edificio, sin apoyos en el suelo, en las zonas de carga y descarga, con un vuelo máximo de 5m y con un retiro a lindes de 2m. En las zonas de acceso de personal podrá realizarse una marquesina de vuelo máximo de 2m y una distancia a lindes de 2m.

h) Accesos: Se permite un acceso por cada 1.000m² de parcela.

SECCIÓN 2ª ZONA INDUSTRIAL BLOQUE EXENTO, IBE.

Artículo 3.4. Ámbito de aplicación y tipología

Las presentes condiciones serán de aplicación en las superficies de terreno que en los planos se recogen con las siglas IBE La tipología de edificación para el uso industrial será la nave exenta.

Artículo 3.5. Condiciones de uso

a) Uso global/dominante:

- Ind. Industrial.

b) Usos compatibles:

- Tco.1. Comercial limitado a zonas de uso dominante industrial.
- Tho. Hotelero
- Tre1, Tre2, Recreativo.

No se permiten ni las discotecas ni los bares con ambientación musical.

- Terciario Prestación de Servicios (Ts) Todas las categorías
- Tof. Oficinas, vinculadas al uso característico.
- Dotacional. Todas las categorías.
- Par1. Aparcamiento

c) Usos Incompatibles:

- Quedan expresamente prohibidos el resto de usos no señalados anteriormente.

Artículo 3.6. Condiciones de edificación.

Las condiciones edificatorias de los usos dominantes y compatibles se regirán por lo dispuesto en la presente normativa aplicable al sector, a excepción de los usos dotacionales, que se regularán de conformidad con la Norma Zonal 10 del Plan General de Ordenación Urbana de Ibi.

a) Condiciones particulares de obra nueva. Número de plantas y altura de las edificaciones:

1. La máxima altura de cornisa será de 20 m.
2. El número máximo de plantas a construir sobre rasante es de 3 (PB+2).
3. Se establece un coeficiente máximo de edificabilidad de 0,92 m²t/m²s que se aplicará sobre la superficie total del solar.

b) Parcela Mínima: La parcela mínima edificable será de 5.000 m².

c) Ocupación máxima: La superficie máxima de ocupación será la resultante de aplicar los retiros a lindes.

d) Retranqueo: El retranqueo mínimo será de 10 metros sobre la alineación frontal y 5 metros en el resto de lindes.

Los espacios libres resultantes no serán edificables, pudiéndose destinar a aparcamientos al aire libre, carga y descarga.

e) Fachada Mínima de parcela: Al menos uno de los lindes frontales de la parcela tendrá como mínimo 15 metros a vial público y permita inscribir en la parcela un círculo de diámetro 20 metros.

f) Construcciones auxiliares:

Podrán construirse edificaciones auxiliares definidas en el Capítulo 2 Sección 4ª.

Adosado al vallado de la fachada principal, podrá admitirse hornacinas o pequeños habitáculos destinados a albergar tomas para las instalaciones de servicios, caseta de control o vigilancia, etc, siempre y cuando sean de escasa dimensión y resulten integrados en el propio vallado, en su entorno, y no superen los 9 m² de superficie construida.

Se permiten los elementos provisionales (tipo carpa, toldo, ...) en las actividades de los usos Tho, Tre1 y 2. En estos casos, la ocupación será menor a un 8% y como máximo 100m².

Las edificaciones auxiliares no podrán tener más de una planta, su altura máxima total será de 4m (Excepto el depósito de agua de PCI que podrán tener hasta 12 m)

g) Las cubiertas destinadas a proteger atmosféricamente a los vehículos estacionados al aire libre, dentro de la parcela, podrán adosarse a lindes frontales, siempre que no produzcan molestias a terceros y se realicen con materiales que permitan una buena conservación. No computaran a efectos de edificabilidad u ocupación del suelo. Con el mismo criterio se podrán realizar marquesinas adosadas al edificio, sin apoyos en el suelo, en las zonas de carga y descarga, con un vuelo máximo de 5m y con un retiro a lindes de 2m. En las zonas de acceso de personal podrá realizarse una marquesina de vuelo máximo de 2m y una distancia a lindes de 2m.

h) Accesos: Se permite un acceso por cada 5.000 m² de parcela.

En Ibī, en la fecha que consta en la huella de la firma digital impresa en este documento.

Víctor G. Romero Matarredona

Elisabeth Seco García

Rafael Ibáñez Sánchez-Robles

Arquitecto Municipal de Ibī

Coordinadora Municipal de Territorio y Medio Ambiente del Ayuntamiento de Ibī

Arquitecto.
Planifica Ingenieros y Arquitectos COOP V

