

## PLAN DE REFORMA INTERIOR

POLÍGONO INDUSTRIAL L'ALFAÇ III. SECTORES OESTE / ESTE  
 MEMORIA INFORMATIVA  
 OBJETIVOS  
 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIONES  
 REFUNDIDO NORMATIVA P.G.O.U.  
 JUSTIFICACIONES ART.75 R.P.  
 DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Se redacta el presente proyecto, consistente en la elaboración del un **PLAN DE REFORMA INTERIOR**, referente al sector de suelo urbano del Polígono Industrial L'Alfaç III sectores Oeste / Este, del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de lbi. El propósito de este plan es adecuar la normativa del Plan General a las condiciones físicas definitivas de las parcelas resultantes en el polígono para posibilitar su posterior correcto uso.

La documentación que se presenta, según el procedimiento establecido en el articulado de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, Ley 6/94, tiene la intención de que obtenga trámite público y sea aprobada por el Excmo. Ayuntamiento de lbi para su aplicación definitiva.

### Memoria PRI

#### ÍNDICE

1.- OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO	1
2.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN	2
Modificación ordenanzas	
Justificación de la mejora	
Ordenación estructural y pormenorizada del ámbito del sector	
Refundido P.G.O.U.	5
Ordenanza definitiva	20
3.- JUSTIFICACIÓN ARTÍCULO 75 DL R.P.	34
Innecesariedad de Cédula de Urbanización	
4.- PROCEDIMIENTO DE TRABAJO	35

## PLAN DE REFORMA INTERIOR

### OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO

---

El presente Plan de Reforma Interior se propone en desarrollo de la Normativa del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Ibi, en referencia a los artículos de la NORMA ZONAL 7 – INDUSTRIAL, y en concreto lo señalado en los artículos 9.7.3, 9.7.4, 9.7.15.a y 9.7.15.b. Por tanto este Plan definirá la afección concreta sobre las parcelas del polígono y modificará las ordenanzas reguladoras, obteniendo con ello una nueva ordenanza en el sector delimitado por el P.R.I.

### DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN

---

El Plan General de Ordenación Urbana de Ibi fue aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 3 de febrero de 2000 y su publicación definitiva se produjo en el Boletín Oficial de la Provincia en fecha de 26 de mayo de 2000.

Dicho Plan General delimitó el Sector de Suelo Urbanizable Pormenorizado p-Alfaç III, el cual se planteaba desarrollar mediante una única Unidad de Ejecución. El desarrollo del dicho Sector se realizó bajo la iniciativa de la Entidad Pública Empresarial de Suelo, SEPES, la que mediante convenio suscrito con el Ayuntamiento del municipio presentó un Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada de uso industrial.

Tras la adjudicación y urbanización de Sector, se redacta el Plan de Reforma Interior que afecta a la delimitación anteriormente indicada. Su aprobación comportará la modificación de las ordenanzas que afectan a un determinado número de parcelas lo que adecuará la normativa a las necesidades reales de parcelación y futura edificación en las mismas.

El Sector que se afecta tiene una superficie de 617.944 m<sup>2</sup> distribuidos en dos fases, Oeste y Este, en las que no se varía ningún aprovechamiento o superficie inicial en la modificación que comporta este P.R.I.

#### Cuadro de superficies

Industrial	366.876 m <sup>2</sup>
Terciario	19.764 m <sup>2</sup>
Zonas verdes	58.421 m <sup>2</sup>
Equipamientos	24.587 m <sup>2</sup>
Viarío Red Primaria	53.927 m <sup>2</sup>
Viarío Red Secundaria	94.369 m <sup>2</sup>

**Aprovechamiento del Sector**

Industrial	366.876 m2t
Terciario	19.764 m2t
Total uso lucrativo	386.640 m2t
Aprovechamiento tipo	0'6257 m2t/m2s
I.E.B.	0'6855 m2t/m2s

Atendiendo a lo señalado en el artículo 28 la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, Ley 6/94, el Plan de Reforma Interior que se pretende afecta a la totalidad del Sector denominado como P-Alfaç III, y ya que la modificación únicamente alterará aspectos relacionados con la normativa, la repercusión sobre el sector hay que señalar que es completa y la incidencia sobre la red primaria y estructural de dotaciones es nula, justificando de este modo el apartado (A) del mencionado artículo.

Este instrumento de planeamiento, que modifica parcialmente al instrumento general del Planeamiento, contará con un refundido que referencie las modificaciones propuestas.

**Resumen modificación ordenanzas**

Art.	P.G.O.U.	Modificación P.R.I.
9.7.3	Frente a vía pública de la menos 15 m.	Frente a vía pública de la menos 10 m.
9.7.4	A1) Aislada, con superficie de terreno comprendida entre 400 y 1.500 m2. A2) Adosadas, con superficie de terreno comprendida entre 1.500 y 6.000 m2	A) Adosada, con superficie de terreno comprendida entre 400 y 2.600 m2. Se permite adosarse a dos, uno o ningún lindero, según se dispone en el plano de retranqueos.
9.7.15.a	Ordenanzas para industria aislada:	Este apartado queda suprimido
9.7.15.b	Ordenanza para industria adosada: La agrupación de edificios adosados no podrá representar un frente construido superior a 70 m. en ninguna de sus dimensiones. Superficie de parcela entre 1.500 y 6.000 m2.	Ordenanza para industria adosada: La agrupación de edificios adosados podrá representar un frente construido del total de la manzana donde se localice. Superficies de parcelas entre 400 y 2.600 m2 Los adosamientos se podrán realizar según se dispone en el plano de retranqueos.
9.7.18.B	Configuración Edif. Bloques representativos	Se suprime la profundidad edificable.

### **Justificación de la mejora**

El Plan de Reforma Interior que se propone, tiene como objetivo mejorar las condiciones de edificabilidad y flexibilidad de construcción en un determinado tipo de parcelas, consiguiendo con ello un mayor aprovechamiento del suelo, optimizando la ocupación en planta en los suelos referidos.

La parcela definida como A1 en el artículo 9.7.4. del Plan General de Ordenación Urbana de Ibi, en este Sector en concreto, ocasiona una merma en el aprovechamiento de la ocupación en planta y por tanto en las condiciones de la implantación de las futuras industrias, respecto a otras tipologías.

Al definir como aislada este epígrafe A1, en parcelas de pequeño tamaño, entre 400 y 1.500 m<sup>2</sup> y con fachadas recayentes a vial alrededor de 12 metros, se puede dar el caso que se obtengan, según la normativa prevista por el Plan, naves construidas de 5 a 6 metros de fachada, lo que imposibilitaría numerosas actividades dentro del uso industrial.

Se ha considerado que la modificación de esta apreciación normativa del Plan General de Ordenación Urbana, señalada en el artículo 9.7.4., no causa ningún inconveniente ya que en parcelas inmediatamente superiores en superficie, entre 1.500 y 6.000 m<sup>2</sup>, se posibilita a las construcciones adosarse.

Las ordenanzas definidas en el artículo 9.7.15.a referentes a la industria adosada de la categoría A1 y A2 se suprimirán, pasando estas a regirse por el artículo 9.7.15.b donde de igual modo se señalan las condiciones por las cuales dos naves se tienen que adosar.

El resto de normativa, y en concreto lo que se refiere a la Norma Zonal 7 –Industrial-, seguirá vigente y en las mismas condiciones que el Plan General propone.

En esta modificación que propone el Plan de Reforma Interior de los Sectores Oeste y Este del Polígono Industrial Alfaç III, es de importancia la documentación gráfica que se propone, ya que en esta, además de identificar las parcelas afectadas por el P.R.I. se definirán las condiciones de medida y retranqueos de cada una de las unidades parceladas, proponiendo un plano normativo, basado en el documento de Reparcelación, con el objetivo de fijar de forma definitiva las condiciones físicas de las parcelas resultantes y sus posteriores construcciones y ocupaciones dentro de sus límites.

### **Ordenación estructural y pormenorizada del ámbito del sector**

El Plan de Reforma Interior propuesto no altera ninguno de los parámetros de ordenación de red primaria o estructural y pormenorizada del Sector, justificando de este modo lo señalado en el artículo 28 de la L.R.A.U. no afectando al Plan General más que en su parte normativa de los artículos anteriormente señalados.

Del mismo modo hay que señalar que la edificabilidad de ambos sectores sigue sin variar ya que los metros de aprovechamiento lucrativo no han variado respecto de lo propuesto inicialmente por el Plan General, garantizando con ello las previsiones de cesiones a la Administración tanto de dotacional público como de suelo con aprovechamiento.

Atendiendo al artículo 28 de la Ley 6/94 de la Actividad Urbanística, ya que se modifican en este Sector parcialmente las determinaciones de un Plan anterior, se precisa de un Refundido P.G.O.U. en lo específico de su parte alterada. En este caso, para evitar cualquier tipo de confusión, se propone el refundido de la totalidad del capítulo IV en su epígrafe "Norma Zonal 7. Industrial" y sus artículos del 9.7.1 al 9.7.20.

### **Refundido P.G.O.U**

-- **NORMATIVA ACTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE IBI** --

### **NORMA ZONAL 7. INDUSTRIAL**

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

#### **Art. 9.7.1. Ámbito y uso característico.**

Comprende el suelo señalado en el plano de "Calificación del suelo" con el código **7/IN**

Corresponde al suelo destinado a los establecimientos que tienen como finalidad la elaboración, reparación, almacenaje y distribución de productos, con inclusión de cuantas funciones complementan la actividad industrial propiamente dicha.

**Art. 9.7.2. Usos compatibles con el industrial.**

Se consideran compatibles con el uso industrial:

El uso terciario y dotacional.

Actividades no específicamente industriales que complementen la actividad industrial que se desarrolle en el polígono. Asimismo, el uso deportivo e instalaciones propias de una industria.

En estos casos, la ocupación de la edificación no superará el 60% de la parcela, se desarrollará exclusivamente en planta baja, prohibiéndose los sótanos y semisótanos, se retranqueará un mínimo de 10 m. a fachada y 3 m. a resto de lindes de parcela, debiendo contemplarse el resto como zona ajardinada o de aparcamiento y siendo requisito indispensable para su instalación la aprobación municipal.

El uso de vivienda ligada a la instalación industrial para el personal encargado de la vigilancia y conservación, de acuerdo con lo regulado en esta Norma Zonal.

**Art. 9.7.3. Parcela mínima.**

Se considerará, a todos los efectos, como parcela mínima la que tenga una superficie de 400 m<sup>2</sup>. y un frente a vía pública de al menos 15 m.

**Art. 9.7.4. Parcelaciones.**

Se entiende por parcelación la agrupación o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes.

Se establecen los tipos de parcelas siguientes:

**A. Parcela de industria pequeña**

A1) Aislada, con superficie de terreno comprendida entre 400 y 1.500 m<sup>2</sup>.

A2) Adosadas, con superficie de terreno comprendida entre 1.500 y 6.000 m<sup>2</sup>.

B. Parcela de industria ligera aislada, con superficie de terreno superior a 1.500 m<sup>2</sup>. y hasta 3.000 m<sup>2</sup>.

C. Parcela de industria general aislada, con superficie de terreno superior a 3.000 m<sup>2</sup>.

**Art. 9.7.5. Plano Parcelario.**

El Plano Parcelario permite identificar cada una de las parcelas resultantes de la ordenación prevista, con las condiciones que más adelante se detallan.

---

El Plano Parcelario no es vinculante.

#### **Art. 9.7.6. Agrupación de parcelas.**

Se permite agrupar parcelas para formar otras de mayores dimensiones. Las parcelas resultantes estarán sujetas a las prescripciones que estas Ordenanzas señalan para el nuevo tamaño obtenido.

#### **Art. 9.7.7. Subdivisión de parcelas.**

Se permite la subdivisión de parcelas siempre que cumplan los siguientes requisitos:

- \* Se permitirá la subdivisión de parcelas de categoría C para formar otras de menor tamaño de categoría C, B o A
- \* Se permitirá la subdivisión de parcelas de categoría B para formar otras de menor tamaño de categoría B o A.
- \* No se permite la segregación de parcelas que produzcan otras de superficie inferior a la mínima.
- \* La parcela mínima para cada categoría viene fijada por el umbral inferior definido en el art. 9.7.4.
- \* La subdivisión mantendrá los parámetros de ocupación, retranqueo, etc. que corresponda al tipo de las parcelas resultantes. Si se crearan nuevas calles de titularidad pública serán como mínimo de un ancho de 16,00 m. El acuerdo curvo entre tramos rectos, tendrá un radio interior de al menos 10,00 m. y los fondos de saco, si los hubiere, tendrán un diámetro exterior mínimo de 30,00 m.
- \* Si con motivo de la subdivisión de parcelas fuera preciso realizar obras de urbanización, éstas se realizarán con cargo al titular de la parcela originaria.
- \* La nueva parcelación será objeto de licencia municipal.

### **NORMAS DE LA EDIFICACIÓN.**

#### **Art. 9.7.8. Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas**

##### 1. Accesos a parcelas.

El ancho de cada acceso no será menor de 5,00 m.

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

##### 2. Niveles de edificación y rampas.

La variación de la rasante en el frente de fachada de la edificación respecto a la de la acera, deberá quedar comprendida entre las rectas que, con pendientes  $\pm 5\%$ , tienen su origen en aquel lindero a nivel de acera.

### 3. Construcciones en parcelas.

Se prohíbe emplear las vías públicas como depósito de materiales o en la elaboración de hormigones y morteros de las obras a realizar en el interior de las parcelas.

El beneficiario será el responsable de los desperfectos que se ocasionen en la vía pública como consecuencia de las obras citadas.

### 4. Aparcamiento en el interior de las parcelas.

En las parcelas será suficiente a efectos de aparcamiento, la zona de retranqueo y las plazas que les correspondan en su tramo de fachada, deduciendo 1 plaza por parcela para el acceso.

#### **Art. 9.7.9. Condiciones de la edificación.**

Las zonas de retranqueo no podrán ser ocupadas por ningún elemento, excepto por los transformadores, que por aplicación de su normativa específica deban recaer a vía pública, no pudiendo en ningún caso invadirse la zona de retranqueo lateral que deberá quedar siempre expedita.

El límite de la parcela en su frente y en las líneas medianeras, objeto de retranqueos, se materializará con un cerramiento tipo que se fije para la Actuación o, en su caso, se resolverá respetando un diseño adecuado que deberá someterse a la aprobación municipal.

La construcción del cerramiento común a dos parcelas correrá a cargo de la industria que primero se establezca, debiendo abonarle la segunda el gasto proporcional de la obra antes de que proceda a la construcción de su edificio.

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, a sufragar por partes iguales entre los propietarios de las dos parcelas.

En el caso de varios edificios independientes dentro de una parcela, la separación mínima entre ellos será de 6,00 m.

En parcelas industriales, la superficie construida del bloque representativo no excederá del 25% de la superficie total construida de la parcela.

Se permiten semisótanos cuando se justifiquen debidamente, de acuerdo con las necesidades. 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.

Se permiten sótanos cuando se justifiquen debidamente.

Queda prohibido utilizar los sótanos como locales de trabajo.

En el conjunto e la superficie de ocupación en planta, no se tendrá en cuenta la proyección horizontal de los aleros, marquesinas ni cuerpos volados.

La superficie construida en sótanos, entendiendo 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, no se contabilizará como superficie construida; en ellos no se permitirá llevar a cabo ninguna actividad comercial o productiva, pudiendo solamente ser empleadas como almacén o garaje.

La superficie construida en semisótanos, entendiendo como semisótano la planta de edificación en que la cara inferior del forjado permanece como máximo a 1,50 m. de la rasante, no se computa, 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 como superficie construida la mitad de la ocupación total de planta.

Las servidumbres generadas por instalaciones de cualquier tipo, ubicadas dentro de las zonas de retranqueo de las parcelas, deberán ser respetadas en todo momento.

En el caso de parcelas con edificaciones adosadas, podrá construirse un solo edificio susceptible de ser subdividido interiormente según cada una de las parcelas que engloba, todo ello sin perjuicio de que para cada subdivisión interior se exija el cumplimiento de todas las Normas que le sean de aplicación como si de una parcela independiente se tratara.

#### **Art. 9.7.10. Condiciones de volumen.**

En base a las características de la ordenación, tipología edificatoria prevista, y a los efectos del cálculo de volumen resultante, se establecen las siguientes condiciones:

##### **1. Elementos computables.**

Quedan incluidos en el conjunto del volumen:

- a) La superficie edificable de todas las plantas del edificio con independencia del uso a que se destinen.
- b) Las terrazas, balcones o cuerpos volados que dispongan de cerramiento.

- c) Las construcciones secundarias sobre espacios libres de parcela, siempre que de la disposición de su cerramiento, y de los materiales y sistemas de construcción empleados, pueda deducirse que se consolida un volumen cerrado y de carácter permanente.
- d) Los soportales y las plantas diáfanas porticadas, aunque carezcan de cerramiento.

## 2. Elementos excluidos.

Quedan excluidos del conjunto de volumen edificable:

- a) Las marquesinas para aparcamientos.
- b) Los elementos ornamentales de remate de cubierta y los que correspondan a escaleras, aparatos elevadores o elementos propios de las instalaciones del edificio (tanques de almacenamiento, acondicionadores, torres de procesos, paneles de captación de energía solar, chimeneas, etc.).

### **Art. 9.7.11. Condiciones de uso.**

#### 1. Usos prohibidos.

Se prohíbe cualquier uso no incluido en los artículos 9.7.1 y 9.7.2 de las presentes Ordenanzas.

También quedan excluidas las industrias definidas como potencialmente peligrosas en el Decreto 54/1990 de fecha 26 de Marzo, del Consell de la Generalitat (Nomenclator de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas).

No obstante, podrán ser autorizada aquellas industrias que estando afectadas por el citado Decreto, acompañen a la solicitud de adjudicación informe favorable del Organismo municipal competente, en el que se indicarán las medidas correctoras necesarias para su funcionamiento, y permitan su emplazamiento dentro de la Zona Industrial.

#### 2. Usos tolerados.

Se tolerará el uso de una vivienda por instalación industrial para el personal dependiente del sector industrial, en las siguientes condiciones:

- a) La vivienda se someterá a la normativa aplicable de viviendas de protección oficial.

- b) En cualquier caso, será imprescindible que la vivienda en zona industrial disponga de:
- Acceso independiente de la industria.
  - Ventilación directa de todos los locales vivideros.
  - Aislamiento e independencia respecto a vibraciones, ruidos y demás fuentes de perturbación, de forma que resulte garantizada la protección de cualquier actividad insalubre, molesta, nociva o peligrosa.
- c) La unidad "vivienda" debe constituir un sector de incendio respecto a la industria.

#### **Art. 9.7.12. Condiciones Higiénicas.**

##### 1. Emisiones Gaseosas.

Las emisiones gaseosas de las industrias que se instalen, se ajustarán a los valores máximos admitidos por la Ley 38/1972 de 22 de Diciembre (BOE 26-12-72) de protección del ambiente atmosférico y su Reglamento aprobado por Decreto 833/1975 de 6 de Febrero (BOE 22-4-75) para la contaminación atmosférica producida por las industrias.

En todo caso, deberán ajustarse a la normativa que proceda, aprobado por el Ayuntamiento o Administraciones competentes.

##### 2. Aguas Residuales.

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

##### 3. Ruidos.

Se permiten los ruidos siempre que no sobrepasen los decibelios establecidos en el art.8.56.

##### 4. Aplicación general de normas higiénicas y de seguridad.

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

- Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el Trabajo, de 9 de Marzo de 1.971 (BOE de 16 de Marzo de 1.971) y demás disposiciones complementarias.
- Reglamento de Actividades molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de 30 de Noviembre de 1.961 (Decreto 2114/1961) y Nomenclator de

Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, de 26 de Marzo de 1.990

-Reglamento de Policía de Aguas y Cauces y demás disposiciones complementarias.

Si en un caso concreto, concurren 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.

#### **Art. 9.7.13. Condiciones de seguridad. Instalaciones de protección contra el fuego.**

Se ajustarán a lo dispuesto en la NBE-CPI-96, Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo y demás disposiciones legales vigentes que le sean de aplicación.

En naves adosadas será obligatoria la construcción de muros cortafuegos con RF-120 (Resistencia al fuego 120 min.).

Para que estos muros puedan ser considerados de RF-120, sus elementos constructivos como cimentación, cerramientos verticales y estructura portante, deberán presentar esta misma resistencia al fuego. En cuanto a la cubierta, no se exigirá una determinada resistencia al fuego, por contra, lo que será exigible es una protección física a la transmisión de llamas que se materializará mediante el recrecido del paramento vertical adosado, por encima del nivel del canalón del edificio más alto, en al menos 1,00 m. de altura. Este recrecido, tendrá las mismas características de resistencia al fuego del paramento vertical de separación (RF-120).

Serán de obligatorio uso, como mínimo, las siguientes instalaciones:

##### **a) Extintores manuales:**

Son aparatos de manejo manual que contengan en su interior una carga (espuma, polvo seco o anhídrido carbónico), que impulsada por presión, permita sofocar fuegos incipientes. Llevará incorporado un soporte para su fijación a paramentos verticales y el modelo a utilizar deberá estar homologado por la Consellería de Industria.

La carga de extintores se sustituirá cada año o después de un incendio.

El número mínimo de extintores a colocar se determinará como sigue:

-En oficina: un extintor por cada planta situado en la caja de la escalera y como mínimo cada 200 m2. construidos o fracción.

-En naves de fabricación o almacenaje: un extintor por cada 200 m2. o fracción.

-Además, se colocará un extintor como mínimo, en cada uno de los locales que alberguen contadores de electricidad, depósitos de combustible, centro de transformación, etc.

-Se justificará la eficacia y tipo de agente extintor en base a la carga de fuego previsible y tipo de fuego, según el proceso industrial de que se trate.

#### b) Equipos de manguera:

Son instalaciones de extinción de incendios formadas por una conducción independiente del resto de la fontanería y que tendrá, como mínimo, las siguientes características:

- Toma de la red general, con llaves de paso y válvula de retención.
- Conducción de diámetro mínimo 45 mm. ó 25 mm. y capaz de soportar una presión de 15 atm.
- Equipos de manguera, con el correspondiente armario de alojamiento instalados en paramentos verticales, a 120 cm. del pavimento y con las características especificadas en la Norma UNE 23.091.

Cuando la red de suministro no garantice una presión dinámica mínima en punta de lanza de 3,5 Kg/cm<sup>2</sup> (344 Kpa), se instalará un grupo de presión alimentado por un depósito de capacidad suficiente para mantener durante 1 hora el funcionamiento simultáneo de dos bocas de incendio con un caudal mínimo unitario de 3,3 l/seg. para las B.I.E. de 45 mm. de diámetro, y 1,6 l/seg. para las de 25 mm. de diámetro. El grupo de presión y el depósito de agua se situarán siempre bajo la rasante del pavimento y en las zonas de retranqueo de parcela o en espacios libres de la misma, no permitiéndose su ubicación en el interior de las oficinas o naves.

El número mínimo de equipos de manguera a instalar se determina como sigue:

- Oficinas: En cada planta, se instalará un equipo por cada 40 m. o fracción de longitud de fachada principal.
- Naves de fabricación o almacenaje: En cada planta se instalará un equipo por cada 600 m. de nave, situados a una distancia no superior a 40 m. uno de otro y con un mínimo de dos equipos para naves inferiores a 600 m<sup>2</sup>. En cada caso, ambos equipos se instalarán junto a las puertas de entrada y salida de la nave y por el interior de la misma.
- En las parcelas comprendidas entre 600 y 1.500 m<sup>2</sup>. se instalarán dos equipos de manguera con toma directa a la red general de la Actuación, pudiendo prescindir del grupo de presión y depósito de reserva especificado anteriormente.
- En todo caso, prevalecerán las disposiciones que en esta materia se dicten por el Ayuntamiento o Administraciones competentes.

**Art. 9.7.14. Condiciones Estéticas.**

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

Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados. Las empresas beneficiarias quedarán obligadas a su buen mantenimiento y conservación.

Tanto las paredes medianeras como los paramentos que sean susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

Los rótulos empleados se ajustarán a las normas de un correcto diseño en cuanto a composición y colores utilizados y se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos. La empresa beneficiaria es la responsable -en todo momento- de su buen estado de mantenimiento y conservación.

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

Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias deberán ofrecer un nivel de acabado digno, y que no desmerezca la estética del conjunto; para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.

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

**Art. 9.7.15. Ordenanzas de la edificación para Industria pequeña.**

Tipo de construcción: aislada o adosada.

**9.7.15.a) Ordenanzas para industria aislada:**

-Superficie de parcela entre 400 y 1.500 m<sup>2</sup>.

-Retranqueos mínimos:

.Al frente de la calle: 10 m.

.Al fondo y al resto de lindes: 3 m. o las que resulten de la aplicación del art.9.7.20.c)

-Ocupación máxima sobre parcela: La que resulte de cumplir los retranqueos.

-Altura máxima: 10,00 m. o la que resulte de la aplicación del art.9.7.20.c)

.Bloque representativo: 3 plantas

.Altura de nave: 2 plantas

Sobre esta altura máxima no se permitirá la construcción de ningún elemento, salvo los que tengan un puro carácter ornamental.

-Coeficiente de edificabilidad neta: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

-Longitud mínima de fachada: 15,00 m.

#### 9.7.15.b) Ordenanzas para industria adosada:

La agrupación de edificios adosados no podrá presentar un frente construido superior a 70 m. en ninguna de sus dimensiones.

-Superficie de parcela entre 1.500 y 6.000 m<sup>2</sup>.

-Retranqueos mínimos:

.Al frente de la calle: 10 m.

.Al fondo y al resto de lindes: 3 m.

-Ocupación máxima sobre parcela: La que resulte de cumplir los retranqueos.

-Altura máxima: 10,00 m.

.Bloque representativo: 3 plantas

.Altura de nave: 2 plantas

Sobre esta altura máxima no se permitirá la construcción de ningún elemento, salvo los que tengan un puro carácter ornamental.

-Coeficiente de edificabilidad neta: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

-El ancho mínimo de fachada por nave será de 12 m.

Cada agrupación de naves se considerará como una unidad constructiva y será objeto de un Proyecto Básico único con uniformidad de fachada, pudiendo, no obstante, solicitarse licencia de construcción para su desarrollo por fases.

**Art. 9.7.16. Ordenanzas de la edificación para Industria ligera.**

-Superficie de parcela entre 1.500 y 3.000 m<sup>2</sup>.

-Tipo de construcción: Edificación aislada.

-Retranqueos mínimos:

.Al frente de la calle: 10 m.

.Al fondo y laterales de parcela: 3 m. o las que resulten de la aplicación del art.9.7.20.c)

-Ocupación máxima sobre parcela: La que resulte de cumplir los retranqueos.

-Altura máxima: 10,00 m. o las que resulten de la aplicación del art.9.7.20.c)

.Bloque representativo: 3 plantas

.Altura de nave: 2 plantas

Sobre esta altura máxima no se permitirá la construcción de ningún elemento, salvo que éstos tengan un puro carácter ornamental.

-Coeficiente de edificabilidad: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

-Longitud mínima de fachada: 15,00 m.

**Art. 9.7.17. Ordenanzas de la edificación para Industria general.**

-Superficie de parcela superior a los 3.000 m<sup>2</sup>.

-Tipo de construcción: Edificación aislada.

-Retranqueos mínimos:

.Al frente de la calle: 10 m.

.Al fondo y laterales de parcela: 3 m. o las que resulten de la aplicación del art.9.7.20.c)

-Ocupación máxima sobre parcela: La que resulte de cumplir los retranqueos.

-Altura máxima: 10,00 m. o las que resulten de la aplicación del art.9.7.20.c)

- .Bloque representativo: 3 plantas
- .Altura de nave: 2 plantas

Sobre esta altura máxima no se permitirá la construcción de ningún elemento, salvo que éstos tengan un puro carácter ornamental.

- Coeficiente de edificabilidad: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Longitud mínima de fachada: 15,00 m.

#### **Art. 9.7.18. Composición de los edificios en las parcelas (de carácter general).**

Dentro de las parcelas se establecen los siguientes criterios de composición:

##### A. Edificios para naves de fabricación o almacenaje.

La superficie a dedicar a estos edificios no tiene limitación siempre que, en cualquier caso, se aseguren los porcentajes establecidos en el apartado b) y siguientes.

##### B. Bloques representativos.

Comprenden los destinados a despachos, oficinas, salas de recepción, y en general, todos los que dependiendo administrativamente de la industria no se dediquen a procesos de fabricación.

La superficie construida no superará el 25% de la total. Los bloques representativos tendrán como máximo 10 m. de profundidad en el caso que se encuentren adosados a naves u otros edificios y 15 m. en el caso de que sean exentos, con iluminación por ambas bandas.

##### C. Espacios libres para aparcamientos.

La superficie libre destinada para los aparcamientos previstos dentro de cada parcela no será inferior al 10% de su superficie bruta. Podrá utilizarse para ellos la zona de retranqueos y estarán debidamente señalizados y pavimentados.

En el interior de las parcelas de categoría A con superficie inferior a 1.500 m<sup>2</sup>., será suficiente a efectos de aparcamiento con las plazas que puedan disponerse en la zona de retranqueo y las que, en su caso, le corresponda en su frente de calle tras deducir la ocupada por el acceso.

##### D. Construcciones accesorias.

Son todas las necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias, tales como depósitos elevados, torres de refrigeración, chimeneas, vivienda, etc.

Su emplazamiento, forma y volúmenes son libres siempre que estén debidamente justificados y respondan a un diseño acertado.

La altura de las chimeneas será como mínimo de  $1,5 \cdot h$  metros, siendo  $h$  la altura del edificio cercano más alto. La altura de estas construcciones accesorias estará sujeta a la posible limitación expuesta al tratar de "Edificaciones en las parcelas".

#### **Art. 9.7.19. Composición de los edificios en relación con los frentes de fachada.**

Los frentes de fachada de las parcelas se ajustarán en sus alineaciones al plano de Alineaciones, atendiéndose a las siguientes Normas:

- a) Los bloques representativos deberán ubicarse junto a la vía de acceso a la parcela, con su fachada principal dentro de la alineación establecida respetando el retranqueo a frente de calle de 10 m.

En las soluciones de esquina en que existan retranqueos laterales y frontales a dos o más calles, se considerará para ambos el retranqueo mayor.

No se admite la construcción de edificios representativos en el interior de las parcelas en tanto no se haya completado a base de ellos, el frente principal de las mismas, considerando éste como el principal junto a la vía de acceso.

- b) En aquellas partes en las que el frente de fachada no se haya cubierto con el bloque representativo, aquél deberá completarse con las naves de fabricación o almacenaje en su totalidad.

En cualquier caso, la alineación se materializará con el cerramiento de la parcela.

- c) Los espacios libres obtenidos a causa de los retranqueos, podrán destinarse a aparcamientos, zona verde y ambos. Su cuidado y mantenimiento correrán por cuenta de la empresa instalada y la Administración del Polígono velará por el exacto cumplimiento de esta Ordenanza.

Queda prohibido usar los espacios libres indicados en el párrafo anterior como depósito de materiales, vertido de desperdicios o en general, todo lo que pueda dañar la estética del Polígono.

**Art. 9.7.20. Edificaciones y retranqueos en las parcelas.**

- a) Todas las edificaciones que se realicen dentro de las parcelas estarán obligadas a guardar los retranqueos laterales y de fondo establecidos para cada categoría.

Los retranqueos expresados se contarán desde los límites de la parcela que se establezca.

- b) La altura máxima del bloque representativo y constitutivo del frente de fachada será de tres plantas. La altura mínima de cada una de las plantas será de 2,50 m.

- c) La altura máxima de las edificaciones de fabricación y almacenaje será de 10 m., salvo que las necesidades del proceso de producción justifiquen una mayor altura.

Caso de autorizarse edificaciones que superen los 10 m. de altura máxima, los retranqueos laterales y a fondo de parcela, serán como mínimo de la mitad de la altura autorizada.

- d) En ampliaciones de naves existentes con licencia concedida con anterioridad a la aprobación del presente Plan, se respetarán las alineaciones de fachadas anteriores, sin merma del cumplimiento del resto de normas señaladas en las Ordenanzas.

A los efectos de ocupación máxima de parcela, se calculará la ocupación teórica máxima según los retranqueos de Normas y no se podrá superar el porcentaje obtenido, considerando la edificación existente y la ampliación prevista.

En cualquier caso, nunca se podrá superar la edificabilidad neta de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**- NORMATIVA MODIFICADA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE IBI POR REDACCIÓN DE PLAN DE REFORMA INTERIOR SECTOR OESTE / ESTE DEL P.I. ALFAÇ III - -**

**NORMA ZONAL 7. INDUSTRIAL**

**RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.**

**Art. 9.7.1. Ámbito y uso característico.**

Comprende el suelo señalado en el plano de "Calificación del suelo" con el código **7/IN**

Corresponde al suelo destinado a los establecimientos que tienen como finalidad la elaboración, reparación, almacenaje y distribución de productos, con inclusión de cuantas funciones complementan la actividad industrial propiamente dicha.

**Art. 9.7.2. Usos compatibles con el industrial.**

Se consideran compatibles con el uso industrial:

El uso terciario y dotacional.

Actividades no específicamente industriales que complementen la actividad industrial que se desarrolle en el polígono. Asimismo, el uso deportivo e instalaciones propias de una industria.

En estos casos, la ocupación de la edificación no superará el 60% de la parcela, se desarrollará exclusivamente en planta baja, prohibiéndose los sótanos y semisótanos, se retranqueará un mínimo de 10 m. a fachada y 3 m. a resto de lindes de parcela, debiendo contemplarse el resto como zona ajardinada o de aparcamiento y siendo requisito indispensable para su instalación la aprobación municipal.

El uso de vivienda ligada a la instalación industrial para el personal encargado de la vigilancia y conservación, de acuerdo con lo regulado en esta Norma Zonal.

**Art. 9.7.3. Parcela mínima.**

Se considerará, a todos los efectos, como parcela mínima la que tenga una superficie de 400 m<sup>2</sup>. y un frente a vía pública de al menos 10 m.

**Art. 9.7.4. Parcelaciones.**

Se entiende por parcelación la agrupación o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes.

Se establecen los tipos de parcelas siguientes:

- A. Parcela de industria pequeña  
Adosada, con superficie de terreno comprendida entre 400 y 2.600 m<sup>2</sup>. Se permite adosarse a dos, uno o ningún linderos, según se dispone en el plano de retranqueos.
- B. Parcela de industria ligera aislada, con superficie de terreno superior a 1.500 m<sup>2</sup>. y hasta 3.000 m<sup>2</sup>.
- C. Parcela de industria general aislada, con superficie de terreno superior a 3.000 m<sup>2</sup>.

**Art. 9.7.5. Plano Parcelario.**

El Plano Parcelario permite identificar cada una de las parcelas resultantes de la ordenación prevista, con las condiciones que más adelante se detallan. El Plano Parcelario del proyecto de reparcelación será vinculante, salvo decisión municipal.

**Art. 9.7.6. Agrupación de parcelas.**

Se permite agrupar parcelas para formar otras de mayores dimensiones. Las parcelas resultantes estarán sujetas a las prescripciones que estas Ordenanzas señalan para el nuevo tamaño obtenido.

**Art. 9.7.7. Subdivisión de parcelas.**

Se permite la subdivisión de parcelas siempre que cumplan los siguientes requisitos:

- \* Se permitirá la subdivisión de parcelas de categoría C para formar otras de menor tamaño de categoría C, B o A
- \* Se permitirá la subdivisión de parcelas de categoría B para formar otras de menor tamaño de categoría B o A.
- \* No se permite la segregación de parcelas que produzcan otras de superficie inferior a la mínima.
- \* La parcela mínima para cada categoría viene fijada por el umbral inferior definido en el art. 9.7.4.
- \* La subdivisión mantendrá los parámetros de ocupación, retranqueo, etc. que corresponda al tipo de las parcelas resultantes. Si se crearan nuevas calles de titularidad pública serán como mínimo de un ancho de 16,00 m. El acuerdo curvo entre tramos rectos, tendrá un radio interior de al menos 10,00 m. y los fondos de saco, si los hubiere, tendrán un diámetro exterior mínimo de 30,00 m.
- \* Si con motivo de la subdivisión de parcelas fuera preciso realizar obras de urbanización, éstas se realizarán con cargo al titular de la parcela originaria.
- \* La nueva parcelación será objeto de licencia municipal.

**NORMAS DE LA EDIFICACIÓN.****Art. 9.7.8. Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas****1. Accesos a parcelas.**

El ancho de cada acceso no será menor de 5,00 m.

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

**2. Niveles de edificación y rampas.**

La variación de la rasante en el frente de fachada de la edificación respecto a la de la acera, deberá quedar comprendida entre las rectas que, con pendientes  $\pm 5\%$ , tienen su origen en aquel lindero a nivel de acera.

### 3. Construcciones en parcelas.

Se prohíbe emplear las vías públicas como depósito de materiales o en la elaboración de hormigones y morteros de las obras a realizar en el interior de las parcelas.

El beneficiario será el responsable de los desperfectos que se ocasionen en la vía pública como consecuencia de las obras citadas.

### 4. Aparcamiento en el interior de las parcelas.

En las parcelas será suficiente a efectos de aparcamiento, la zona de retranqueo y las plazas que les correspondan en su tramo de fachada, deduciendo 1 plaza por parcela para el acceso.

#### **Art. 9.7.9. Condiciones de la edificación.**

Las zonas de retranqueo no podrán ser ocupadas por ningún elemento, excepto por los transformadores, que por aplicación de su normativa específica deban recaer a vía pública, no pudiendo en ningún caso invadirse la zona de retranqueo lateral que deberá quedar siempre expedita.

El límite de la parcela en su frente y en las líneas medianeras, objeto de retranqueos, se materializará con un cerramiento tipo que se fije para la Actuación o, en su caso, se resolverá respetando un diseño adecuado que deberá someterse a la aprobación municipal.

La construcción del cerramiento común a dos parcelas correrá a cargo de la industria que primero se establezca, debiendo abonarle la segunda el gasto proporcional de la obra antes de que proceda a la construcción de su edificio.

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, a sufragar por partes iguales entre los propietarios de las dos parcelas.

En el caso de varios edificios independientes dentro de una parcela, la separación mínima entre ellos será de 6,00 m.

En parcelas industriales, la superficie construida del bloque representativo no excederá del 25% de la superficie total construida de la parcela.

Se permiten semisótanos cuando se justifiquen debidamente, de acuerdo con las necesidades. 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.

Se permiten sótanos cuando se justifiquen debidamente.

Queda prohibido utilizar los sótanos como locales de trabajo.

En el conjunto e la superficie de ocupación en planta, no se tendrá en cuenta la proyección horizontal de los aleros, marquesinas ni cuerpos volados.

La superficie construida en sótanos, entendiendo 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, no se contabilizará como superficie construida; en ellos no se permitirá llevar a cabo ninguna actividad comercial o productiva, pudiendo solamente ser empleadas como almacén o garaje.

La superficie construida en semisótanos, entendiendo como semisótano la planta de edificación en que la cara inferior del forjado permanece como máximo a 1,50 m. de la rasante, no se computa, 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 como superficie construida la mitad de la ocupación total de planta.

Las servidumbres generadas por instalaciones de cualquier tipo, ubicadas dentro de las zonas de retranqueo de las parcelas, deberán ser respetadas en todo momento.

En el caso de parcelas con edificaciones adosadas, podrá construirse un solo edificio susceptible de ser subdividido interiormente según cada una de las parcelas que engloba, todo ello sin perjuicio de que para cada subdivisión interior se exija el cumplimiento de todas las Normas que le sean de aplicación como si de una parcela independiente se tratara.

#### **Art. 9.7.10. Condiciones de volumen.**

En base a las características de la ordenación, tipología edificatoria prevista, y a los efectos del cálculo de volumen resultante, se establecen las siguientes condiciones:

##### **1. Elementos computables.**

Quedan incluidos en el conjunto del volumen:

- a) La superficie edificable de todas las plantas del edificio con independencia del uso a que se destinen.
- b) Las terrazas, balcones o cuerpos volados que dispongan de cerramiento.

- c) Las construcciones secundarias sobre espacios libres de parcela, siempre que de la disposición de su cerramiento, y de los materiales y sistemas de construcción empleados, pueda deducirse que se consolida un volumen cerrado y de carácter permanente.
- d) Los soportales y las plantas diáfanas porticadas, aunque carezcan de cerramiento.

## 2. Elementos excluidos.

Quedan excluidos del conjunto de volumen edificable:

- a) Las marquesinas para aparcamientos.
- b) Los elementos ornamentales de remate de cubierta y los que correspondan a escaleras, aparatos elevadores o elementos propios de las instalaciones del edificio (tanques de almacenamiento, acondicionadores, torres de procesos, paneles de captación de energía solar, chimeneas, etc.).

### **Art. 9.7.11. Condiciones de uso.**

#### 1. Usos prohibidos.

Se prohíbe cualquier uso no incluido en los artículos 9.7.1 y 9.7.2 de las presentes Ordenanzas.

También quedan excluidas las industrias definidas como potencialmente peligrosas en el Decreto 54/1990 de fecha 26 de Marzo, del Consell de la Generalitat (Nomenclator de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas).

No obstante, podrán ser autorizada aquellas industrias que estando afectadas por el citado Decreto, acompañen a la solicitud de adjudicación informe favorable del Organismo municipal competente, en el que se indicarán las medidas correctoras necesarias para su funcionamiento, y permitan su emplazamiento dentro de la Zona Industrial.

#### 2. Usos tolerados.

Se tolerará el uso de una vivienda por instalación industrial para el personal dependiente del sector industrial, en las siguientes condiciones:

- b) La vivienda se someterá a la normativa aplicable de viviendas de protección oficial.
- b) En cualquier caso, será imprescindible que la vivienda en zona industrial disponga de:
  - Acceso independiente de la industria.
  - Ventilación directa de todos los locales vivideros.

-Aislamiento e independencia respecto a vibraciones, ruidos y demás fuentes de perturbación, de forma que resulte garantizada la protección de cualquier actividad insalubre, molesta, nociva o peligrosa.

- c) La unidad "vivienda" debe constituir un sector de incendio respecto a la industria.

#### **Art. 9.7.12. Condiciones Higiénicas.**

##### 1. Emisiones Gaseosas.

Las emisiones gaseosas de las industrias que se instalen, se ajustarán a los valores máximos admitidos por la Ley 38/1972 de 22 de Diciembre (BOE 26-12-72) de protección del ambiente atmosférico y su Reglamento aprobado por Decreto 833/1975 de 6 de Febrero (BOE 22-4-75) para la contaminación atmosférica producida por las industrias.

En todo caso, deberán ajustarse a la normativa que proceda, aprobado por el Ayuntamiento o Administraciones competentes.

##### 2. Aguas Residuales.

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

##### 3. Ruidos.

Se permiten los ruidos siempre que no sobrepasen los decibelios establecidos en el art.8.56.

##### 4. Aplicación general de normas higiénicas y de seguridad.

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

- Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el Trabajo, de 9 de Marzo de 1.971 (BOE de 16 de Marzo de 1.971) y demás disposiciones complementarias.
- Reglamento de Actividades molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de 30 de Noviembre de 1.961 (Decreto 2114/1961) y Nomenclator de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, de 26 de Marzo de 1.990

-Reglamento de Policía de Aguas y Cauces y demás disposiciones complementarias.

Si en un caso concreto, concurriesen 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.

#### **Art. 9.7.13. Condiciones de seguridad. Instalaciones de protección contra el fuego.**

Se ajustarán a lo dispuesto en la NBE-CPI-96, Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo y demás disposiciones legales vigentes que le sean de aplicación.

En naves adosadas será obligatoria la construcción de muros cortafuegos con RF-120 (Resistencia al fuego 120 min.).

Para que estos muros puedan ser considerados de RF-120, sus elementos constructivos como cimentación, cerramientos verticales y estructura portante, deberán presentar esta misma resistencia al fuego. En cuanto a la cubierta, no se exigirá una determinada resistencia al fuego, por contra, lo que será exigible es una protección física a la transmisión de llamas que se materializará mediante el recrecido del paramento vertical adosado, por encima del nivel del canalón del edificio más alto, en al menos 1,00 m. de altura. Este recrecido, tendrá las mismas características de resistencia al fuego del paramento vertical de separación (RF-120).

Serán de obligatorio uso, como mínimo, las siguientes instalaciones:

##### **a) Extintores manuales:**

Son aparatos de manejo manual que contengan en su interior una carga (espuma, polvo seco o anhídrido carbónico), que impulsada por presión, permita sofocar fuegos incipientes. Llevará incorporado un soporte para su fijación a paramentos verticales y el modelo a utilizar deberá estar homologado por la Consellería de Industria.

La carga de extintores se sustituirá cada año o después de un incendio.

El número mínimo de extintores a colocar se determinará como sigue:

- En oficina: un extintor por cada planta situado en la caja de la escalera y como mínimo cada 200 m<sup>2</sup>. construidos o fracción.
- En naves de fabricación o almacenaje: un extintor por cada 200 m<sup>2</sup>. o fracción.
- Además, se colocará un extintor como mínimo, en cada uno de los locales que alberguen contadores de electricidad, depósitos de combustible, centro de transformación, etc.

-Se justificará la eficacia y tipo de agente extintor en base a la carga de fuego previsible y tipo de fuego, según el proceso industrial de que se trate.

**b) Equipos de manguera:**

Son instalaciones de extinción de incendios formadas por una conducción independiente del resto de la fontanería y que tendrá, como mínimo, las siguientes características:

- Toma de la red general, con llaves de paso y válvula de retención.
- Conducción de diámetro mínimo 45 mm. ó 25 mm. y capaz de soportar una presión de 15 atm.
- Equipos de manguera, con el correspondiente armario de alojamiento instalados en paramentos verticales, a 120 cm. del pavimento y con las características especificadas en la Norma UNE 23.091.

Cuando la red de suministro no garantice una presión dinámica mínima en punta de lanza de 3,5 Kg/cm<sup>2</sup> (344 Kpa), se instalará un grupo de presión alimentado por un depósito de capacidad suficiente para mantener durante 1 hora el funcionamiento simultáneo de dos bocas de incendio con un caudal mínimo unitario de 3,3 l/seg. para las B.I.E. de 45 mm. de diámetro, y 1,6 l/seg. para las de 25 mm. de diámetro. El grupo de presión y el depósito de agua se situarán siempre bajo la rasante del pavimento y en las zonas de retranqueo de parcela o en espacios libres de la misma, no permitiéndose su ubicación en el interior de las oficinas o naves.

El número mínimo de equipos de manguera a instalar se determina como sigue:

- Oficinas: En cada planta, se instalará un equipo por cada 40 m. o fracción de longitud de fachada principal.
- Naves de fabricación o almacenaje: En cada planta se instalará un equipo por cada 600 m. de nave, situados a una distancia no superior a 40 m. uno de otro y con un mínimo de dos equipos para naves inferiores a 600 m<sup>2</sup>. En cada caso, ambos equipos se instalarán junto a las puertas de entrada y salida de la nave y por el interior de la misma.
- En las parcelas comprendidas entre 600 y 1.500 m<sup>2</sup>. se instalarán dos equipos de manguera con toma directa a la red general de la Actuación, pudiendo prescindir del grupo de presión y depósito de reserva especificado anteriormente.
- En todo caso, prevalecerán las disposiciones que en esta materia se dicten por el Ayuntamiento o Administraciones competentes.

**Art. 9.7.14. Condiciones Estéticas.**

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

Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados. Las empresas beneficiarias quedarán obligadas a su buen mantenimiento y conservación.

Tanto las paredes medianeras como los paramentos que sean susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

Los rótulos empleados se ajustarán a las normas de un correcto diseño en cuanto a composición y colores utilizados y se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos. La empresa beneficiaria es la responsable -en todo momento- de su buen estado de mantenimiento y conservación.

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

Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias deberán ofrecer un nivel de acabado digno, y que no desmerezca la estética del conjunto; para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.

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

**Art. 9.7.15. Ordenanzas de la edificación para Industria pequeña.**

Ordenanzas para industria adosada:

La agrupación de edificios adosados podrá representar un frente construido del total de la manzana donde se localice

-Superficie de parcela entre 400 y 2.600 m<sup>2</sup>.

-Retranqueos mínimos:

.Al frente de la calle: 10 m.

.Al fondo de parcela: 3 m.

.Resto de lindes: podrá adosarse a lindes laterales.

-Ocupación máxima sobre parcela: La que resulte de cumplir los retranqueos.

-Altura de cornisa: 10,00 m.

.Bloque representativo: 3 plantas

.Altura de nave: 2 plantas

Sobre esta altura de cornisa no se permitirá la construcción de ningún elemento, salvo los que tengan un puro carácter ornamental.

-Coeficiente de edificabilidad neta: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

-El ancho mínimo de fachada por nave será de 10 m.

En el caso de agrupación de naves en una misma parcela se considerará como una unidad constructiva y será objeto de un Proyecto Básico único con uniformidad de fachada, pudiendo, no obstante, solicitarse licencia de construcción para su desarrollo por fases.

**Art. 9.7.16. Ordenanzas de la edificación para Industria ligera.**

-Superficie de parcela entre 1.500 y 3.000 m<sup>2</sup>.

-Tipo de construcción: Edificación aislada.

-Retranqueos mínimos:

.Al frente de la calle: 10 m.

.Al fondo y laterales de parcela: 3 m. o las que resulten de la aplicación del art.9.7.20.c)

-Ocupación máxima sobre parcela: La que resulte de cumplir los retranqueos.

-Altura cornisa: 10,00 m. o las que resulten de la aplicación del art.9.7.20.c)

.Bloque representativo: 3 plantas

.Altura de nave: 2 plantas

Sobre esta altura máxima no se permitirá la construcción de ningún elemento, salvo que éstos tengan un puro carácter ornamental.

-Coeficiente de edificabilidad: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

-Longitud mínima de fachada: 15,00 m.

#### **Art. 9.7.17. Ordenanzas de la edificación para Industria general.**

-Superficie de parcela superior a los 3.000 m<sup>2</sup>.

-Tipo de construcción: Edificación aislada.

-Retranqueos mínimos:

.Al frente de la calle: 10 m.

.Al fondo y laterales de parcela: 3 m. o las que resulten de la aplicación del art.9.7.20.c)

-Ocupación máxima sobre parcela: La que resulte de cumplir los retranqueos.

-Altura cornisa: 10,00 m. o las que resulten de la aplicación del art.9.7.20.c)

.Bloque representativo: 3 plantas

.Altura de nave: 2 plantas

Sobre esta altura máxima no se permitirá la construcción de ningún elemento, salvo que éstos tengan un puro carácter ornamental.

-Coeficiente de edificabilidad: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

-Longitud mínima de fachada: 15,00 m.

#### **Art. 9.7.18. Composición de los edificios en las parcelas (de carácter general).**

Dentro de las parcelas se establecen los siguientes criterios de composición:

##### **A. Edificios para naves de fabricación o almacenaje.**

La superficie a dedicar a estos edificios no tiene limitación siempre que, en cualquier caso, se aseguren los porcentajes establecidos en el apartado b) y siguientes.

#### B. Bloques representativos.

Comprenden los destinados a despachos, oficinas, salas de recepción, y en general, todos los que dependiendo administrativamente de la industria no se dediquen a procesos de fabricación.

La superficie construida no superará el 25% del total.

#### C. Espacios libres para aparcamientos.

La superficie libre destinada para los aparcamientos previstos dentro de cada parcela no será inferior al 10% de su superficie bruta. Podrá utilizarse para ellos la zona de retranqueos y estarán debidamente señalizados y pavimentados.

En el interior de las parcelas de categoría A con superficie inferior a 1.500 m<sup>2</sup>., será suficiente a efectos de aparcamiento con las plazas que puedan disponerse en la zona de retranqueo y las que, en su caso, le corresponda en su frente de calle tras deducir la ocupada por el acceso.

#### D. Construcciones accesorias.

Son todas las necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias, tales como depósitos elevados, torres de refrigeración, chimeneas, vivienda, etc.

Su emplazamiento, forma y volúmenes son libres siempre que estén debidamente justificados y respondan a un diseño acertado.

La altura de las chimeneas será como mínimo de 1,5 · h metros, siendo h la altura del edificio cercano más alto. La altura de estas construcciones accesorias estará sujeta a la posible limitación expuesta al tratar de "Edificaciones en las parcelas".

### **Art. 9.7.19. Composición de los edificios en relación con los frentes de fachada.**

Los frentes de fachada de las parcelas se ajustarán en sus alineaciones al plano de Alineaciones, atendándose a las siguientes Normas:

a) Los bloques representativos deberán ubicarse junto a la vía de acceso a la parcela, con su fachada principal dentro de la alineación establecida respetando el retranqueo a frente de calle de 10 m.

En las soluciones de esquina en que existan retranqueos laterales y frontales a dos o más calles, se considerará para ambos el retranqueo mayor.

No se admite la construcción de edificios representativos en el interior de las parcelas en tanto no se haya completado a base de ellos, el frente principal de las mismas, considerando éste como el principal junto a la vía de acceso.

- b) En aquellas partes en las que el frente de fachada no se haya cubierto con el bloque representativo, aquél deberá completarse con las naves de fabricación o almacenaje en su totalidad.

En cualquier caso, la alineación se materializará con el cerramiento de la parcela.

- c) Los espacios libres obtenidos a causa de los retranqueos, podrán destinarse a aparcamientos, zona verde y ambos. Su cuidado y mantenimiento correrán por cuenta de la empresa instalada y la Administración del Polígono velará por el exacto cumplimiento de esta Ordenanza.

Queda prohibido usar los espacios libres indicados en el párrafo anterior como depósito de materiales, vertido de desperdicios o en general, todo lo que pueda dañar la estética del Polígono.

#### **Art. 9.7.20. Edificaciones y retranqueos en las parcelas.**

- a) Todas las edificaciones que se realicen dentro de las parcelas estarán obligadas a guardar los retranqueos laterales y de fondo establecidos para cada categoría.

Los retranqueos expresados se contarán desde los límites de la parcela que se establezca.

- b) La altura máxima del bloque representativo y constitutivo del frente de fachada será de tres plantas. La altura mínima de cada una de las plantas será de 2,50 m.

- c) La altura máxima de las edificaciones de fabricación y almacenaje será de 10 m., salvo que las necesidades del proceso de producción justifiquen una mayor altura.

Caso de autorizarse edificaciones que superen los 10 m. de altura máxima, los retranqueos laterales y a fondo de parcela, serán como mínimo de la mitad de la altura autorizada.

- d) En ampliaciones de naves existentes con licencia concedida con anterioridad a la aprobación del presente Plan, se respetarán las alineaciones de fachadas anteriores, sin merma del cumplimiento del resto de normas señaladas en las Ordenanzas.

A los efectos de ocupación máxima de parcela, se calculará la ocupación teórica máxima según los retranqueos de Normas y no se podrá superar el porcentaje obtenido, considerando la edificación existente y la ampliación prevista.

En cualquier caso, nunca se podrá superar la edificabilidad neta de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

### **JUSTIFICACIÓN ARTÍCULO 75 DL R.P.**

---

Atendiendo a lo especificado en el artículo 75 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, esta documentación en forma de Plan de Reforma Interior justifica y satisface las demandas señaladas en este Decreto.

En referencia al punto (A) hay que señalar que este Plan de Reforma Interior se realiza con posterioridad a la aprobación, adjudicación y desarrollo del Programa de Reforma Interior, que en su día se redactó en base a las prescripciones del Plan General, que delimitaba el Sector como suelo urbanizable pormenorizado de carácter industrial y su posterior desarrollo según los proyectos de urbanización presentados ante la Administración local.

La documentación que ahora se redacta no modifica ninguna de las partes fundamentales del plan, y con ello permanecen invariables aspectos que puedan afectar a motivaciones sociales económicas, que previamente no hubiera previsto el P.G.O.U. del municipio. Con esto queda garantizado la defensa de los intereses de la posible población afectada y del mismo modo la posibilidad de la ejecución o aplicación del mencionado P.R.I. ya que con este fin se ha redactado para mejorar las condiciones normativas que sobre este sector plantea el Planeamiento General.

Dado que el P.R.I. afecta a un sector de suelo en fase de urbanización no existiendo ningún tipo de construcción a la que afecta la modificación de mejora planteada, no se han considerado en esta documentación ningún tipo de medidas transitorias, siendo de nueva aplicación a las construcciones que se realicen a partir de su aprobación, que de forma conjunta se realizará con el Proyecto de Reparcelación del mismo Sector.

La documentación gráfica que comporta la identificación del Sector sobre el que se actúa no ha variado, aún así se presenta la documentación gráfica necesaria para posibilitar un plano refundido del P.G.O.U. del municipio, de manera que queden incluidas las modificaciones normativas que se plantean de una forma documental gráfica y de este modo responder a lo señalado en el artículo 75 del Reglamento de Planeamiento, justificando a la vez la invariabilidad de los criterios de sectorización del artículo 17 del mismo Reglamento.

## Innecesariedad de Cédula de Urbanización

Ya que se trata de un Sector que se encuentra desarrollado, bajo la aprobación de un Programa de Actuación Integrada, su adjudicación, y posterior ejecución en relación al Proyecto de Urbanización presentado por el adjudicatario, se entiende de carácter innecesario la expedición de Cédula de Urbanización, ya que este documento es la que fija, respecto a la Actuación Integrada, las condiciones mínimas de conexión e integración, puntos que a día de hoy se encuentran totalmente resueltos por varios supuestos y atendiendo a lo especificado en el artículo 30.1. de la L.R.A.U.

## PROCEDIMIENTO DE TRABAJO

La formulación del presente PLAN DE REFORMA INTERIOR se promueve desde la iniciativa de la Entidad Pública Empresarial de Suelo, SEPES, la que mediante convenio suscrito con el Ayuntamiento del municipio presentó un Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada de uso industrial, con el propósito de desarrollar el Sector de Suelo Urbanizable Pormenorizado p-Alfaç III del P.G.O.U. de Ibi.

El Plan General de Ordenación Urbana de Ibi fue aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 3 de febrero de 2000 y su publicación definitiva se produjo en el Boletín Oficial de la Provincia en fecha de 26 de mayo de 2000 y por lo tanto se encuentra homologado bajo las condiciones de la Ley 6/94 Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Valenciana.

Por este motivo, y atendiendo a lo especificado en el artículo 54.2.B de la mencionada Ley, en relación con el artículo 18, el procedimiento de trámite y aprobación se entiende se resolverá exclusivamente en el ámbito de la Administración Local, siendo de aprobación definitiva municipal.

Para ello esta documentación se presenta según el procedimiento establecido en el articulado de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, Ley 6/94, con la intención de que obtenga trámite público y sea aprobada con carácter definitivo por el Excmo. Ayuntamiento de Ibi.

La documentación base para la redacción del P.R.I. ha sido proporcionada por Entidad Pública Empresarial de Suelo, SEPES, en colaboración con los Servicios Técnicos de la Oficina de Urbanismo del Ayuntamiento de Ibi y la Oficina de Promoción Económica, PROMOIBI.

En Ibi, a 12 de julio de 2004

Vicente Ferrero Punzano  
**arquitecto**

Arquitecto colegiado en el C.O.A.C.V./A. nº 5.266 - [vferrero@arquitectalia.com](mailto:vferrero@arquitectalia.com). calle Gaudí, 10 Ibi (Alicante) 96 655 29 53