

## **PLAN PARCIAL POLÍGONO INDUSTRIAL "MAIGMÓ" -TIBI NORMATIVA URBANÍSTICA**

### **- PLAN PARCIAL POLÍGONO INDUSTRIAL "MAIGMÓ" - TIBI**

Mediante Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante de fecha 31 de mayo de 1999 se aprobó definitivamente la homologación modificativa y el Plan Parcial del polígono industrial de Tibi. (Publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante nº 28 de 04/02/2000)

La Normativa Urbanística comprende las páginas 163 a 184.

### **- MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN PARCIAL POLÍGONO INDUSTRIAL - TIBI**

Se aprueba por Resolución de fecha 8 de febrero de 2008, del conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda. (Publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante nº 64 de 04/04/2008)

### **- MODIFICACIÓN Nº 2 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL POLÍGONO INDUSTRIALMAIGMÓ - TIBI**

Se aprueba por Resolución de fecha 2 de febrero de 2016 del Ayuntamiento de Tibi. (Publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante nº 24 de 05/02/2016)

### TÍTULO III.

### NORMATIVA URBANÍSTICA

DOY FE  
SECRETARIA

#### 1. PREÁMBULO

Al amparo de lo expuesto en el Art. 14 de la Ley 6/94 RAU y dada la inexistencia de un Reglamento orientativo como así se cita, se ha establecido en el presente documento el régimen jurídico de aplicación en el ámbito del Plan Parcial, sujeto, así mismo, a los contenidos de la Homologación Modificativa que se acompaña y a las determinaciones de las Normas Subsidiarias, para desarrollo de suelos urbanizables y planeamiento parcial.

Son de aplicación las prescripciones establecidas desde la normativa de la figura de planeamiento municipal NN.SS., de Tibi, tanto por su condición de rango o mayor valor jerárquico, como por los contenidos de índole eminentemente estructural que contiene.

#### 2. GENERALIDADES

Las normas específicas y las condiciones generales que se heredan de las Normas Subsidiarias municipales y de las prerrogativas abiertas, desde la facultad que otorga la Homologación Modificativa redactada, se parte de los capítulos III.2, III.3 y siguientes de las NN.SS.

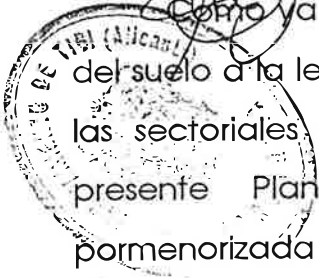
- Normas específicas del suelo urbanizable, (antes Apto para Urbanizar)
- Condiciones generales de los usos
- Condiciones generales de la edificación
- Condiciones generales de la urbanización
- Condiciones generales de protección
- Otras



Aprobado el 07/10/98  
Pleno el día 30/1/98

DSY PE  
SECRETARIA  
3. ZONIFICACIÓN

Como ya se ha expuesto, el resultado dado por la adaptación del suelo a la legislación vigente, en materia de urbanismo, así como las sectoriales, que le son de aplicación al ámbito territorial del presente Plan Parcial, ha quedado ordenado de forma pormenorizada en las zonas que a continuación se exponen:



- Zona industrial
- Zona verde. Espacios libres de dominio y uso público.
- Red viaria

Para todas y cada una de ellas serán de aplicación obligatoria la normativa particular y pormenorizada de acuerdo al marco normativo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y de conformidad con los contenidos emanados desde la Homologación Modificativa.

La normativa específica se pronuncia mediante texto articulado y de acuerdo con los contenidos siguientes:





Aprobado provisionalmente  
por el Pleno el día 30/10/98  
Normativa Urbanística

DOY FE

SECRETARIA

## Capítulo I. DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS CALIFICADAS



Art. 1

### DELIMITACIÓN Y CARACTERIZACIÓN

1. Dado el criterio de distribución del suelo del Sector y los usos requeridos para los mismos, la delimitación y caracterización viene definida en la documentación gráfica del presente Plan Parcial a través de los suelos destinados a:
  - a) Suelo de ocupación industrial recogido mediante las manzanas urbanas definidas y las parcelas enumeradas como 1, 2.
  - b) Zonas verdes, Espacios libres, delimitados en la documentación gráfica destinada a tal efecto.
  - c) Viales determinados en el plano de alineaciones oficiales y en el correspondiente a detalles en sección transversal.



DOY FE  
SECRETARIA

## Capítulo II. CONDICIONES DE PARCELACIÓN

### Art. 2. PARCELA MÍNIMA

1. En el ámbito del presente Plan Parcial, la parcela mínima queda geoméricamente definida en el plano nº 13, debiendo cumplir:  
con un frente  $\geq 20,00$  mts.

### 2. Superficie mínima

- a) Para aquellos supuestos de parcela geoméricamente irregular la superficie mínima será de:  $1.000,00 \text{ m}^2$ .
- b) Para aquellos casos de parcela geoméricamente regular la superficie mínima será de:  $1.000,00 \text{ m}^2$ .





Pro. a. c. 07/1510 c. 1102  
por el Pleno el día 30/10/33  
Pág. 169

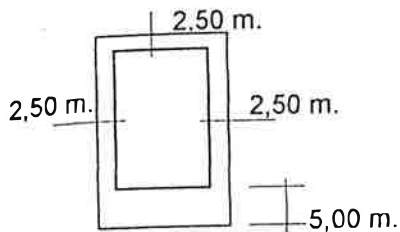
DOY FE  
SECRETARIA



Art. 6. CRITERIOS DE OCUPACIÓN

1. La parcela mínima debe entenderse como unidad múltiplo generadora de la manzana urbana y ésta, a su vez, generadora del resultado del nuevo tejido urbano:

A) Ocupación de la Unidad Mínima

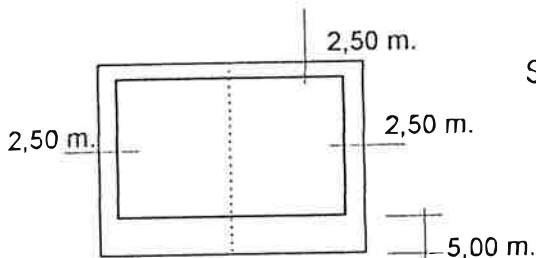


Superficie Parcela  $\Rightarrow$  1.018,46 m<sup>2</sup>

64,17% A ocupar

35,83% Sin ocupar

B) Combinaciones de la Ocupación



Superficie Parcela  $\Rightarrow$  2.036,92 m<sup>2</sup>

74,58% A ocupar

25,42% Sin ocupar

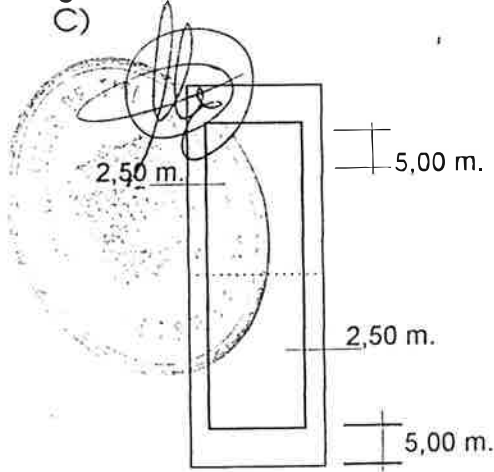


Aprobada Normativa Urbanística

PCII, PLENO Nº 10 DE 2013

BOY FE

SECRETARIA

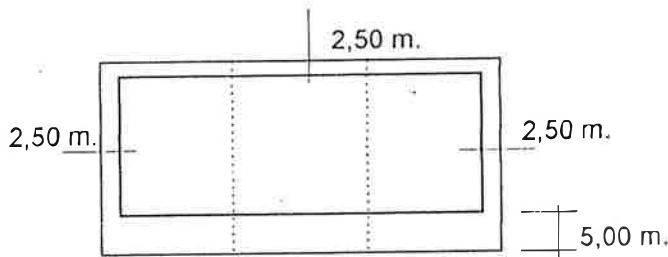


Superficie Parcela  $\Rightarrow$  2.036,92m<sup>2</sup>

67,84% A ocupar

32,16% Sin ocupar

D)

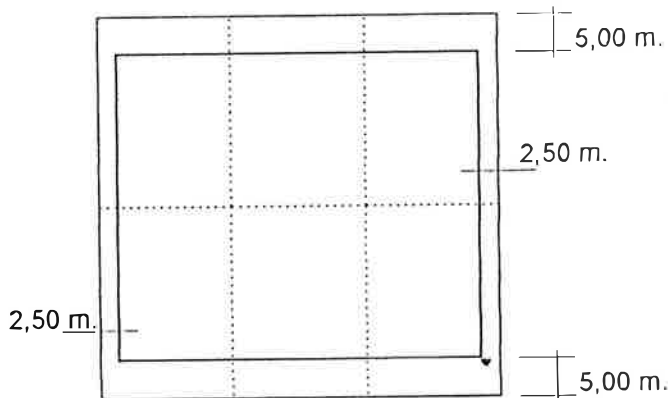


Superficie Parcela  $\Rightarrow$  3.055,38 m<sup>2</sup>

78,07% A ocupar

21,92% Sin ocupar

E)



Superficie Parcela  $\Rightarrow$  6.110,76 m<sup>2</sup>

82,64% A ocupar

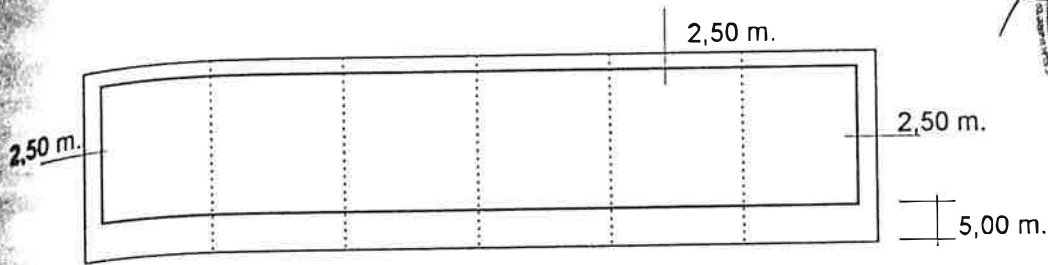
17,36% Sin Ocupar



Pleno el día 30/10/99

DOY FE  
SECRETARIA

F)

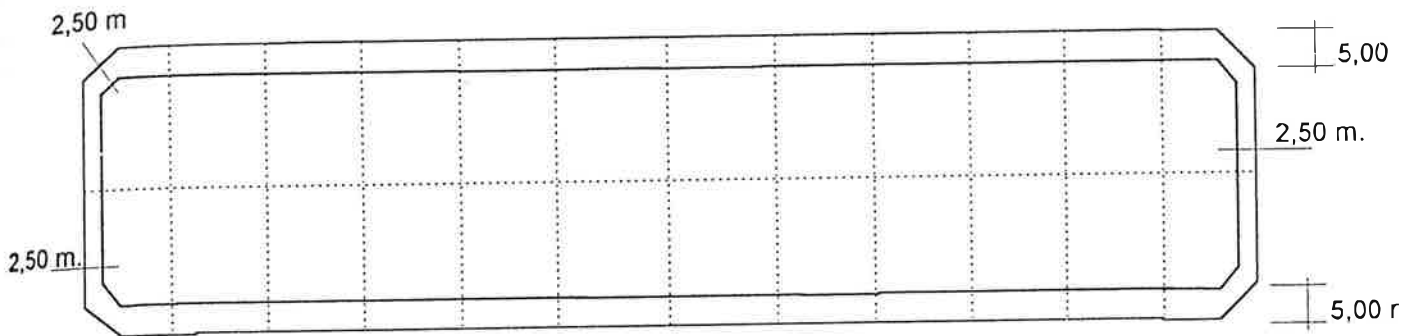


Superficie Parcela  $\Rightarrow$  6.110,76 m<sup>2</sup>

**81,57% A ocupar**

**18,43% Sin ocupar**

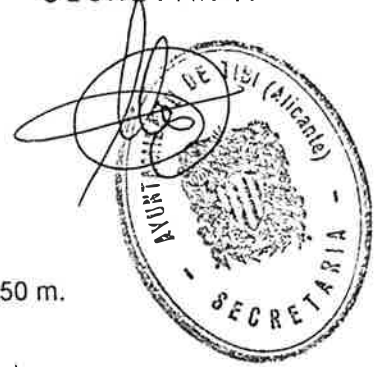
G)



Superficie Parcela  $\Rightarrow$  24.445,06 m<sup>2</sup>

**87,07% Ocupado**

**12,93% Sin Ocupar**

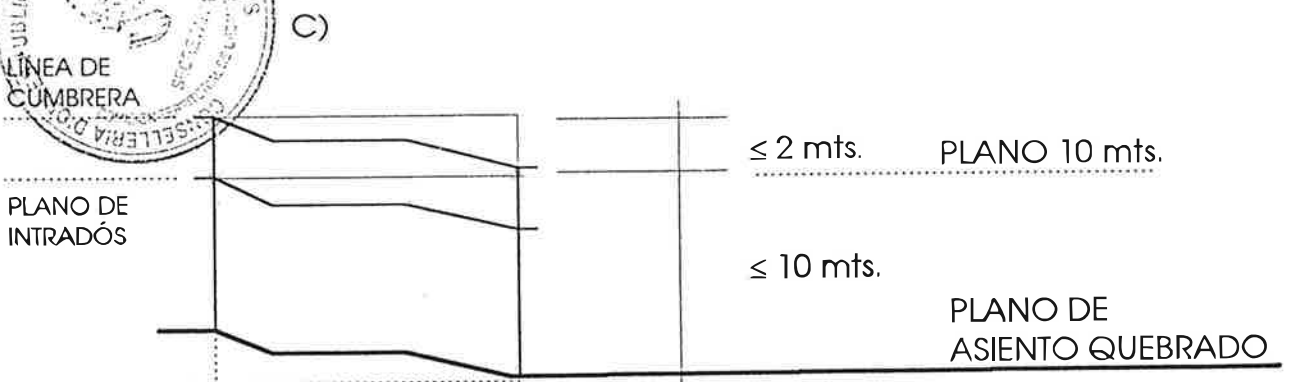
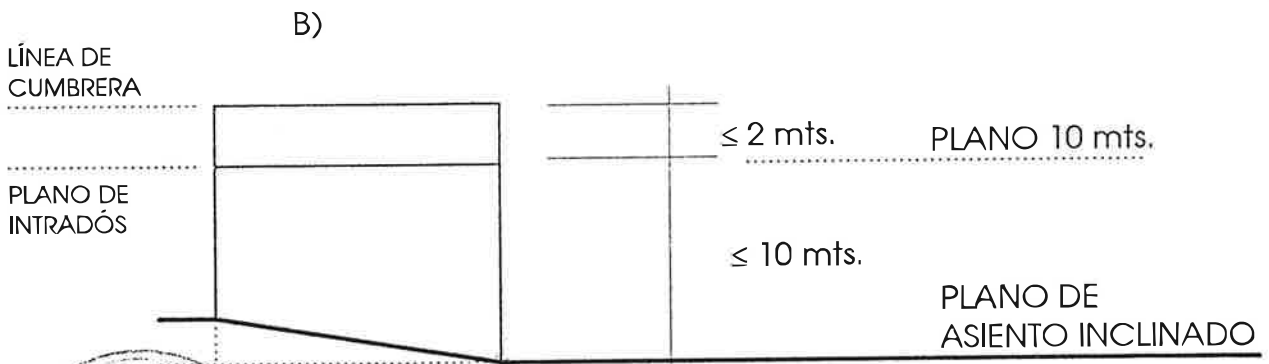
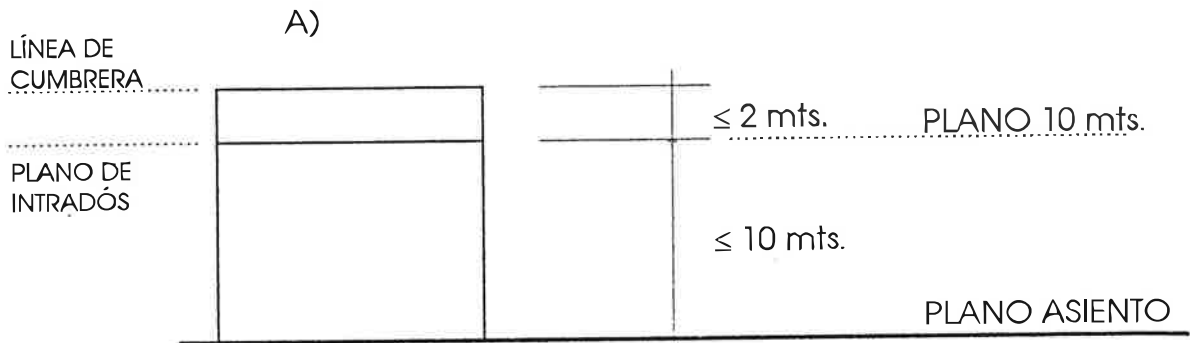


Aprobado provisionalmente  
por el Plano de Eje 30/1000

Art. 7. **SECRETARIA** ALTURA MÁXIMA EDIFICACIÓN



La edificación no superará, en ningún punto, el plano horizontal situado a 8 metros contado éste, desde el plano de asiento de la edificación. Por encima del plano teórico de los ocho metros, podrá concebirse la cubierta del cuerpo edificatorio, de tal manera, que la línea de cumbre, en todo su desarrollo, no podrá superar dos metros de altura



DOY FE  
SECRETARIA

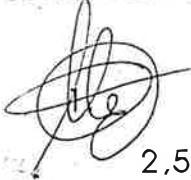
Art. 8. **PLANTAS SÓTANO**

1. La planta sótano deberá guardar el mismo retranqueo que el resto de la edificación. Las cimentaciones podrán ocupar la superficie necesaria de las zonas de retranqueos, evitando con ello, cimentaciones excéntricas.
2. Las plantas sótano no computan edificabilidad e incluso en aquellos supuestos donde el techo-sótano esté a 1 metro de altura de la rasante oficial. Tal disposición, (1<sup>er</sup> forjado sobre 1 metro del suelo), si consumirá altura de la máxima permitida.
3. El sólido capaz edificatorio, no superará la altura máxima permitida, por el sólido capaz teórico
4. Los criterios de medición de la altura máxima quedan expuestos en el capítulo III, punto 3.2.

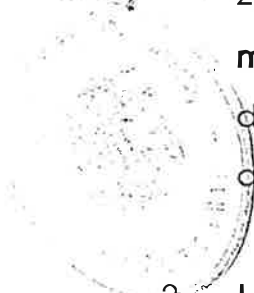


Normativa Urbanística

Art. 9: **RETRANQUEOS**



Deberá mantener una distancia mínima de 2,50 mts., en todo el perímetro menos, en el **lado menor de la parcela que dé a vía pública** que deberá retranquearse 5,00 mts., desde la alineación oficial.



2: **Limitaciones**

Asimismo, las divisorias, vallados entre parcelas, no podrán levantarse con materiales de obra, ni con otros de naturaleza distinta que suponga, en caso de incendios, impedimento, al paso del camión de bomberos, es decir, deberá levantarse un cerramiento con tela metálica (alambrada típica en zonas de jardín) para que facilite, el levantado de la misma, en los supuestos extremos de incendios para garantizar la maniobrabilidad de los vehículos contra incendios.

3. Sobre las zonas de retranqueo no se admitirán cuerpos volados.



Art. 10. **TIPOLOGÍA EDIFICATORIA**

1. Industrial:

Unidad arquitectónica: Edificación  
Contenedor resultante como prototipo  
actividad:

Cualquier formulación que resulte fruto del programa y que quede incluido en el paralelepipedo teórico definido por la aplicación de los restantes parámetros recogidos en la presente normativa.



2. **Número máximo de unidades edificatorias**

81 Unidades.

Capítulo IV. **CONDICIÓN DE APARCAMIENTOS**

Art. 11. **APARCAMIENTOS MÍNIMOS**

1. Los aparcamientos exigibles, deberán quedar resueltos en el interior de la parcela, con un mínimo, de una plaza de estacionamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación.

2. Para los supuestos de ejecución de sótano, la superficie de éstos no será computable a los efectos del número de plazas de aparcamientos.



Aprobado provisionalmente

Pleno el día 30/10/98

DOY FE  
SECRETARIA

Capítulo **CONDICIONES DE LOS USOS**

Art. 12

### USO CARACTERÍSTICO



El uso predominante es el industrial, prototipo de las establecidas en la zona en las categorías que a través, de la aplicación del Reglamento de Actividades y de la legislación ambiental se permitan, por no contaminar el aire, el agua y la tierra.

Se considerarán usos compatibles exclusivamente oficinas y comercial.

### Art. 13. USOS Y ACTIVIDADES

1. En el ámbito del presente Plan Parcial Industrial se permiten los usos ya establecidos excluyéndose, expresamente, los establecimientos colectivos y la implantación de aquellos considerados "grandes superficies" definidos en la Ley 8/86, de 29/12 de la G.V., de Ordenación del Comercio y Superficies Comerciales y en el Decreto 256/94, de 20/12, de la G.V., sobre Autorización Administrativa de las grandes Superficies de renta al detalle.



DOY FE

SECRETARIA



2. Asimismo son recogidas y por tanto de aplicación, las recomendaciones emanadas desde la Dirección General de Comercio, (Septiembre-96), dirigidas a evitar mezclar actividades comerciales al por menor con zonas industriales, reconduciendo las actividades comerciales minoritarias a la ciudad.

3. Debido a las exclusiones expuestas, no serán de aplicación, en el ámbito del presente Plan Parcial, los criterios de la Dirección General de Comercio, en la exigencia del número mínimo de plazas de aparcamiento y condiciones de ubicación de la zona o área de los aparcamientos.

### Capítulo VI. CONDICIONES ESTÉTICAS

#### Art. 14. CERRAMIENTOS Y ACABADOS

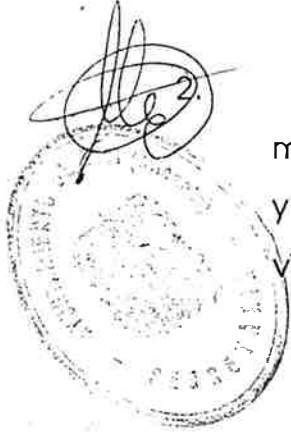
1. Las Condiciones Estéticas que se establecen para este área, son aquellas cuya permisibilidad adapta el hecho arquitectónico a cualquier criterio establecido por el autor del proyecto, con las únicas excepciones que implantan las condiciones generales y particulares sobre tratamientos de piel y cerramientos.



Aprobada Normativa Urbanística

por el Pleno el día 30/10/93

BOY RE  
SECRETARIA



Esta ordenanza pretende la conservación y mantenimiento de las condiciones preestablecidas y propias del entorno consolidado, que engendra la vía pública, las calles y plazas del suelo urbano.

Son condiciones de acabado de las edificaciones para que no se desvirtue lo característico de este tipo de áreas con el máximo de respeto por el entorno.

#### Art. 15. MATERIALES DE FACHADA

1. Son prohibidos de forma expresa la utilización de los siguientes materiales (en el suelo industrial):

- a) Ladrillo cara-vista
- b) Materiales plásticos acromáticos
- c) Metales no concordantes con el entorno
  - { Plata
- d) Aluminio
  - { Bronce
  - { Oro
- e) Persianas enrollables por guía, colocadas en el exterior y exentas de color.
- f) Chapas metálicas ni aceros en su color natural.
- g) Cualquier otro material a colocar deberá integrarse en su entorno mas inmediato.





SECRETARÍA

Capítulo VII

## CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIÉNICO -SANITARIAS

Art. 17.

### CONDICIONES HIGIÉNICAS

1. Estas Condiciones Higiénicas, serán aquellas que resulten de la aplicación de las Ordenanzas respectivas correspondientes a la figura de Planeamiento general, derivadas de sus condiciones de ventilación, iluminación, evacuación, abastecimiento, y en general, del atemperamiento del espacio arquitectónico.

2. Estas edificaciones estarán sometidas a todas aquellas Normativas de Carácter Sectorial y Ordenanzas que regulen las Disposiciones de Calidad e Higiene.

3. Deberá tenerse presente entre otras, la normativa contra incendios --CPI-96--, así como el Reglamento de Actividades Insalubres, Nocivas y Molestas, y aquellas otras disposiciones de carácter Municipal, Provincial, Autonómica o Estatal.



Aprobado provisionalmente  
por el Pleno el día 30/10/93

## DISPOSICIONES ADICIONALES

DOY FE  
SECRETARIA

### DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA

#### VIGENCIA DEL PROPIO PLAN.

1. La vigencia de los Planes de Ordenación y de los Proyectos de Urbanización será indefinida, Art. 154, punto 1, del Reglamento de Planeamiento y Art. 58, punto 2 de la Ley 6/94, de 15 de Noviembre, R.A.U.
2. La alteración del contenido de los Planes y de los Proyectos de Urbanización, podrá llevarse a cabo mediante la revisión o modificación de alguno o algunos de los elementos que los constituyan. Art. 154, punto 2, R.P.
3. Las modificaciones de cualquiera de los elementos de los Planes, Proyectos, Programas, Normas y Ordenanzas, se ajustarán a las disposiciones enunciadas para su formulación, Art. 161.1 R.P.



Normativa Urbanística

PLU Plan Parcial Industrial 1990

SECRETARÍA

**DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA**  
**SOBRE EL RÉGIMEN TRANSITORIO EN EL PLANEAMIENTO DE LA LEY R.A.U.**  
**LA HOMOLOGACIÓN**



La Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Valenciana, no exige una adaptación a la misma de las figuras de Planeamiento.

En su Disposición Transitoria Primera determina la innecesidad de adaptación. Para operar con la nueva Ley, establece unos mecanismos, denominados "**Homologación**" que permite intervenir en áreas donde anteriormente no era posible o conllevaba tramitaciones complejas.

La Homologación exige para la zona de actuación, la definición del carácter de **estructurales** de la ordenación y las que no lo son, a tenor de lo expuesto en el Art. 17.1 y Art. 18, ámbos de la Ley 6/94, de 15 de Noviembre. Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Valenciana.

La Homologación será siempre necesaria para la aprobación de **nuevos Planes Parciales** o para aquellos Planes Parciales que modifiquen, en su ámbito de competencia, el Plan General.

Las limitaciones de superficie de estos suelos, las establecerá las propias necesidades demandadas del mercado inmobiliario, es decir, tanto suelo como pueda absorber la ejecución de vivienda de nueva planta requeridas.



DOY FE

DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA SECRETARIA

A) DERECHO DE ACCESO A LA INFORMACIÓN

En cuanto al **derecho de acceso a la información en materia de urbanismo** de los ciudadanos, se estará sujeto a las determinaciones, entre otras, las del Art. 38 y Art. 39 de la Ley 6/94, de 15 de Noviembre, R.A.U., del Art.164 al Art.168 inclusive del Reglamento de Planeamiento y del Art.35 y Art.37 de la Ley 30/92, de 26 de Noviembre L.R.J.P.A., así como, las del Art.180 y siguientes del R.O.F., R.D. 2568/1986, de 28 de Noviembre.

B) TRAMITACIÓN DE LA APROBACIÓN PROVISIONAL

El órgano que hubiere redactado el Plan será el competente para proceder a su aprobación provisional, Art.138.1, R.P.

La tramitación de los Planes Parciales se ajustará a las reglas establecidas en los artículos 127 a 130 y 132 a 134 del R.P.

Toda la documentación escrita y planos sobre las que haya recaído el acuerdo de la aprobación provisional serán diligenciados por el Secretario de la Corporación o funcionario autorizado. Art. 138.2, R.P.



Aprobado provisionalmente  
por el Pleno el día 30/10/98  
Normativa Urbanística

DOY FE  
SECRETARIA

### DISPOSICIÓN FINAL



A partir de la Aprobación Definitiva del presente Plan Parcial y de la Homologación que le acompaña, no serán de aplicación en el ámbito del mismo, los criterios establecidos con anterioridad por las NN.SS., que resulten contrarios a los contenidos de la Homologación Modificativa y a los propios del presente Plan Parcial, así como, cualesquiera otros preceptos de rango semejante o inferior que se opongan o contradigan lo dispuesto en esta Normativa Urbanística.

#### B) EJECUTIVIDAD Y ENTRADA EN VIGOR DEL PLAN

El presente Plan Parcial entrará en vigor, a los quince días de la publicación de la resolución aprobatoria con transcripción de la totalidad de sus Normas Urbanísticas de conformidad con la Ley 7/85, de 2 de Abril, en especial en sus Art.65.2 y Art.70.2.

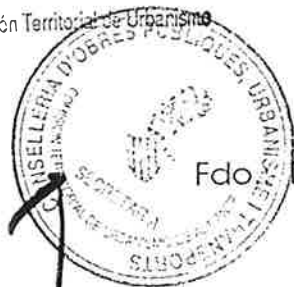
este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

31 MAYO 1999

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo

*J. X*

El Equipo Redactor



Fdo. D. Manuel A. Ayús y Rubio  
DOCTOR EN ARQUITECTURA



*Manuel*

**ANEXO O-1.- NORMAS URBANÍSTICAS  
(normativa y fichas)**

**TITULO III.- NORMATIVA URBANISTICA. 3. ZONIFICACIÓN**

**Artículo 1.- DELIMITACION Y CARACTERIZACION**

**Artículo 13.- USOS Y ACTIVIDADES**

**CUADRO DE SUPERFICIES Y FICHA URBANISTICA**

**GENERALITAT VALENCIANA**  
CONSELLERIA D'INDÚSTRIA, COMERC I INNOVACIÓ

Data - 1 OCT. 2007

**APROVAT PROVISIONALMENT**



**GENERALITAT VALENCIANA**  
CONSELLERIA D'EMPRESA, UNIVERSITAT I CIÈNCIA

Data 02 ABR. 2007

Document sotmes a exposició pública  
per la Resolució de la data indicada.

## TÍTULO III.- NORMATIVA URBANÍSTICA

### 3. ZONIFICACIÓN

Como ya se ha expuesto, el resultado dado por la adaptación del suelo a la legislación vigente, en materia de urbanismo, así como los sectoriales que le son de aplicación al ámbito territorial del presente Plan Parcial, ha quedado ordenado de forma pormenorizada en las zonas que a continuación se exponen:

- Zona industrial
- Zona verde. Espacios libres de dominio y uso público.
- Red viaria
- **Equipamientos**

Para todas y cada una de ellas serán de aplicación obligatoria la normativa particular y pormenorizada de acuerdo al marco normativo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y de conformidad con los contenidos emanados desde la Homologación Modificativa.

La normativa específica se pronuncia mediante texto articulado y de acuerdo con los contenidos siguientes:

 **GENERALITAT VALENCIANA**  
CONSELLERIA D'INDÚSTRIA, COMERÇ I INNOVACIÓ

Data - 1 OCT. 2007

APROVAT PROVISIONALMENT



 **GENERALITAT VALENCIANA**  
CONSELLERIA D'EMPRESA, UNIVERSITAT I CIENCIA

Data 02 ABR. 2007

Document sotmès a exposició pública  
per la Resolució de la data indicada.

## Art. 1.- DELIMITACIÓN Y CARACTERIZACIÓN

1. Dado el criterio de distribución del suelo del Sector y los usos requeridos para los mismos, la delimitación y caracterización viene definida en la documentación gráfica del presente Plan Parcial a través de los suelos destinados a:

- a) Suelo de ocupación industrial recogido mediante las manzanas urbanas definidas y las parcelas enumeradas como 1, 2.
- b) Zonas verdes, espacios libres, delimitados en la documentación gráfica destinada a tal efecto.
- c) Viales determinados en el plano de alineaciones oficiales y en el correspondiente a detalles en sección transversal.
- d) **Equipamientos de Infraestructura – Servicio Urbano, tal como se señala en planos.**



GENERALITAT VALENCIANA  
CONSELLERIA D'INDÚSTRIA, COMÈRÇ I INNOVACIÓ

Data - 1 OCT. 2007

APROVAT PROVISIONALMENT

GENERALITAT VALENCIANA  
CONSELLERIA D'EMPRESA, UNIVERSITAT I CIÈNCIA

Data 02 ABR. 2007

Document sotmes a exposició pública  
per la Resolució de la data indicada.

### Art. 13.- USOS Y ACTIVIDADES.

1. En el ámbito del presente Plan Parcial Industrial se permiten los usos ya establecidos excluyéndose, expresamente, los establecimientos colectivos y la implantación de aquellos considerados "grandes superficies" definidos en la Ley 8(86, de 29/12 de la G.V., de Ordenación del Comercio y Superficies Comerciales y en el Decreto 256/94, de 20/12, de la G.V., sobre Autorización Administrativa de las grandes superficies de venta al detalle.

2. Asimismo son recogidas y por tanto de aplicación, las recomendaciones emanadas desde la Dirección General de Comercio, (septiembre-96), dirigidas a, evitar mezclar actividades comerciales al por menor con zonas industriales, reconduciendo las actividades comerciales minoritarias a la ciudad.

3. Debido a las exclusiones expuestas, no serán de aplicación, en el ámbito del presente Plan Parcial, los criterios de la Dirección General de Comercio, en la exigencia del número mínimo de plazas de aparcamiento y condiciones de ubicación de la zona o área de los aparcamientos.

**4. Se incluye el uso de equipamiento de infraestructuras-servicio urbano (ID) en las zonas previstas en planos. Dichos equipamientos podrán estar a cargo de organismos públicos, asociaciones o empresas privadas bajo condiciones formalmente estipuladas.**

**5. Los espacios libres públicos se dotarán del arbolado y la jardinería previstos en el Proyecto de Urbanización y se permitirá en ellos el uso deportivo así como la instalación de elementos de infraestructura eléctrica u otros suministros, como por ejemplo, centros de transformación.**

 **GENERALITAT VALENCIANA**  
CONSELLERIA D'INDÚSTRIA, COMERC I INNOVACIÓ

Data - 1 OCT. 2007

APROVAT PROVISIONALMENT





### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO TIBI

**1226** APROBACIÓN DEFINITIVA MODIFICACIÓN Nº 2 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL DEL POLÍGONO INDUSTRIAL EL MAIGMO

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el día 28 de enero de 2016, por unanimidad de sus miembros asistentes que suponen la mayoría absoluta legal, aprobó el informe-propuesta que a continuación se transcribe, lo que se publica a los efectos del artículo 57.2 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.

“En relación con el expediente relativo a la aprobación de la Modificación nº 2 Plan Parcial polígono industrial El Maigmó, una vez recibido el informe Ambiental y Territorial Estratégico emitido por la Comisión de Evaluación Ambiental en sesión celebrada el 17 de diciembre último, cuya parte resolutive dice:

“A la vista de cuanto antecede, la Comisión de Evaluación Ambiental, ACUERDA: EMITIR INFORME AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO FAVORABLE EN EL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DEL PLAN PARCIAL DEL POLÍGONO INDUSTRIAL “EL MAIGMÓ” DE TIBI POR CONSIDERAR QUE NO TIENE EFECTOS SIGNIFICATIVOS EN EL MEDIO AMBIENTE, con el cumplimiento de las determinaciones que se incluyen en el citado informe”

Se emite el siguiente informe-propuesta de resolución, de conformidad con lo establecido en el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, con base a los siguientes,

#### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.** Con fecha 27 de marzo de 2015 el Pleno del Ayuntamiento adoptó el acuerdo de aprobar inicialmente la citada modificación puntual nº 2 y someterlo a información pública durante un periodo de cuarenta y cinco días. Dicho anuncio se publicó en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana n.º 7502, de fecha 10 de abril de 2015, y en el Periódico La Verdad de fecha 2 de abril de 2015.

**SEGUNDO.** Durante el período de información pública, NO se han presentado alegaciones.



### LEGISLACIÓN APLICABLE

— Los artículos 40 y siguientes de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.

— Los artículos 21.1.j) y 22.2.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

— Legislación sectorial de aplicación.

Visto cuanto antecede, se considera que el expediente ha seguido la tramitación establecida en la Legislación aplicable, procediendo su aprobación definitiva por el Pleno de este Ayuntamiento, de conformidad con el artículo 57.1.d) de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, y el artículo 22.2.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Por ello, de conformidad con lo establecido en el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, el que suscribe eleva la siguiente

### PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

**PRIMERO.** Aprobar definitivamente la modificación nº 2 de las normas urbanísticas del Plan Parcial del Polígono Industrial El Maigmó, redactado por el letrado externo D. Rafael Ramos Rodriguez, y diplomado como Técnico urbanista por INAP en los términos que obran en el expediente y con las modificaciones resultantes de las consultas e informes sectoriales unidos al expediente de su razón.

**SEGUNDO.** Remitir una copia digital del Plan Parcial a la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.

**TERCERO.** Publicar el presente Acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia junto con sus Normas urbanísticas, a los efectos de su entrada en vigor.”

A tal efecto, en cumplimiento de lo acordado por el Pleno Corporativo en su punto tercero, se publica íntegramente la modificación de las normas urbanísticas del Plan Parcial del Polígono Industrial “El Maigmó” del municipio de Tibi, cuyo contenido, no afecta a ninguna determinación de carácter estructural, sino solo a modificaciones de la ordenación pormenorizada relativas a la ordenanza o norma urbanística del Plan Parcial, tal y como sigue:

#### “1.- Art. 7 ALTURA MÁXIMA EDIFICACIÓN

**Se suprimen los puntos g), h) e i) al estar en contradicción lo ahí dispuesto con el resto, y se modifican los párrafos: d) “altura máxima de la edificación”, e) y f), quedando redactados conforme se indica a continuación (en negrita se indica lo modificado):**

a) Plano de asiento: Espacio de terreno coincidente con la de la situación de la edificación, es decir, terreno ocupado directamente por la edificación.



b) Rasante media del terreno: Se establecerá con la línea y/o superficie que une la rasante oficial de las aceras de las vías públicas.

c) Altura de edificación: Es la distancia vertical desde la rasante oficial de la acera, o la "rasante media del terreno" en su caso, en contacto con la edificación, a la cara inferior del último forjado que forma el techo de la última planta, o punto de arranque de los cuchillos o vigas inclinadas.

**d) La altura máxima de edificación se regulará a partir de dos parámetros que se establecen como máximos:**

- **La altura máxima de la edificación no superará, en ningún punto, el plano horizontal situado a 10 m medidos desde la cota más elevada de la rasante de la calle más elevada de la urbanización (primera calle paralela a la autovía).**
- **La altura máxima de la edificación no superará, en ningún punto, el plano horizontal situado a 15 m medidos desde el punto medio de la fachada de mayor dimensión.**

**e) Por encima de la altura máxima de edificación (punto de arranque de los cuchillos o vigas inclinadas), podrá concebirse la cubierta del cuerpo edificatorio de tal manera, que la línea de cumbrera, en todo su desarrollo, no podrá superar dos metros de altura.**

**f) Por razones justificadas de la actividad y/o necesidades del proceso de producción que justifiquen una mayor altura (aportando para ello documentación gráfica y escrita), podrá rebasarse la altura máxima de la edificación en dos metros.**

g) La altura máxima de edificación se medirá en el punto medio de su longitud de fachada. La edificación no superará, en ningún punto, el plano horizontal situado a la altura máxima de edificación. Cuando la excesiva pendiente en la calle o la gran longitud de fachada determinen diferencias de cota de rasante superiores a tres metros, la fachada se descompondrá en tramos que no superen esa condición, a efectos de la medición de este parámetro.

h) En edificios con frente a dos vías públicas que no formen esquina o chaflán, la altura máxima de edificación se determinará independientemente para cada una de las fachadas, considerando el solar a estos solos efectos dividido en dos por su mitad.



- i) En edificios con frente a dos vías públicas que formen esquina o chaflán, tendrán consideración de frente de parcela todas ellas.

**2.- El art. 8 Se modifica la redacción pasando a llamarse PLANTAS SOTANO y PLANTA BAJA:**

**Se modifican los párrafos de este precepto, reenumerándolos del 1 al 5 y suprimiendo el párrafo 4 anterior, al estar en contradicción lo ahí dispuesto con el resto. Quedando este precepto como sigue:**

- 1. Planta Baja: Es aquella cuyo pavimento se encuentra situado entre 1,00 m. por debajo y 1,50 m. por encima de la rasante de la acera, medida en el punto medio de su longitud de fachada de mayor dimensión. En el caso que existan dos fachadas iguales de “mayor dimensión” se tomará la más restrictiva de ambas para la definición de la planta baja y el cálculo de la edificabilidad.**
- 2. La planta de sótano es la situada por debajo de la planta definida como planta baja.**
3. La planta sótano deberá guardar el mismo retranqueo que el resto de la edificación. Las cimentaciones podrán ocupar la superficie necesaria en las zonas de retranqueos, evitando con ello cimentaciones excéntricas.
- 4. Las plantas sótano no computan edificabilidad e incluso en aquellos supuestos donde el techo sótano esté a mayor altura de la rasante oficial. Tal disposición (1er forjado sobre la rasante oficial), si consumirá altura de la máxima permitida.**
5. El sólido capaz edificatorio, no superará la altura máxima permitida por el sólido capaz teórico.

**3.- Art. 9 RETRANQUEOS:**

**Se modifican los párrafos de este precepto, reenumerándolos del 1 al 10 y suprimiendo el punto 3 anterior, al estar en contradicción lo ahí dispuesto con el resto. Quedando este precepto como sigue:**

- 1. Los retranqueos de la edificación serán conforme a lo indicado en el artículo 6 “Criterios de Ocupación”.**



2. **En caso de ocupación de manzana completa, deberá mantenerse una distancia mínima de 2,5 m en todo el perímetro, excepto en el lado mayor de la parcela que dé a vía pública que deberá retranquearse a 5 m. desde la alineación oficial.**
3. **Los retranqueos se podrán utilizar para la ubicación de rampas de acceso a los sótanos o elementos auxiliares de la industria, siempre que justifiquen la posibilidad de acceder a la edificación a los servicios de emergencia.**
4. **Son “Elementos auxiliares de la industria” todos aquellos necesarios para el correcto funcionamiento de las instalaciones, pero en ningún caso sean susceptibles de aumentar la edificabilidad de la instalación.**
5. **Se podrán instalar en el exterior de la edificaciones, las escaleras de emergencia necesarias, siempre que esté garantizado el acceso de vehículos privados al interior de las naves industriales y a los servicios de extinción de incendios.**
6. **Los Aljibes para el reciclado y almacenamiento de agua, en caso de ser necesarios y siempre que se sitúen bajo rasante y estén cerrados, podrán adosarse al linde del vecino y retranquearse un mínimo de 3 m. de la alineación de la calle. Las dependencias destinadas a albergar la maquinaria necesaria para el correcto funcionamiento de las instalaciones de reciclado y almacenamiento de agua, se ajustarán a lo establecido para los Aljibes.**
7. **Los Centros de Transformación, equipos de co-generación, equipos de regulación y medida y cualquier otra instalación similar necesaria que por aplicación de su normativa específica deba recaer a vía pública podrán adosarse al linde de la calle.**
8. **Los equipos de refrigeración de maquinaria, compresión y similares se podrán instalar en el exterior de la edificaciones sobre una estructura que permita el paso libre por su parte inferior en una altura mínima de 3 m, adosado a la fachada correspondiente y que las expulsiones de aire no se produzcan a la vía pública. El vuelo máximo**



**transversal será de 2 m.**

9. **Los hitos comerciales identificativos de la empresa podrán ubicarse sobre monoposte o similar en la zona de retranqueos, dejando un ancho libre mínimo de paso de 3 m. y siempre que la proyección en planta no invada el espacio público ni las parcelas colindantes, esta última salvo acuerdo entre las partes e inscrito en registro de la propiedad.**
10. **Quedará garantizado el acceso de vehículos privados al interior de las naves industriales y a los servicios de extinción de incendios.**

#### **4.- ART. 11 APARCAMIENTOS MINIMOS**

**Se sustituye la redacción de los dos párrafos de este artículo, por los siguientes:**

1. **Los aparcamientos exigibles, deberán quedar resueltos en el interior de la parcela, o en parcelas colindantes, con un mínimo, de una plaza de estacionamiento por cada 200 m<sup>2</sup> de ocupación, como mínimo.**
2. **No obstante lo anterior, el número de aparcamientos en la parcela, podrá disminuirse en función del correspondiente cálculo de la ocupación de la actividad según lo establecido en la normativa vigente de aplicación.**
3. **El cálculo de la ocupación se justificará en función de las exigencias relativas a la normativa que regula la “Evacuación de los Establecimientos Industriales”.**

#### **5.- ART. 15 MATERIALES DE FACHADA**

**Se añade a la redacción del precepto contenido en este artículo, lo siguiente continuación (en negrita se indica lo añadido):**

1. **En el límite de la parcela en su frente (retranqueo de fachada) junto al vallado o cerramiento de la parcela, obligatoriamente como mínimo, se deberá plantar un árbol cada 5 m lineales y con altura mínima inicial de 1,50 m, pudiendo dejar libres las zonas de acceso a la edificación.**
2. **Esto será obligatorio, como mínimo, en todos los espacios junto al acceso de la edificación.**
3. **El tipo y especie (hoja perenne) de arbolado obligatorio será el que se fije para la Actuación, ó, en su caso, se resolverá respetando un**



diseño adecuado que deberá someterse a la aprobación municipal.

4. **Son condiciones de acabado de las edificaciones para que no se desvirtúe lo característico de este tipo de áreas con el máximo respeto por el entorno.**
4. **Los acabados exteriores de las edificaciones serán seleccionados para estar en armonía con el entorno en el que están ubicadas, utilizando para ello materiales con colores suaves cuyas características sean capaces de mimetizarse con el entorno natural.**
5. **Son prohibidos de forma expresa la utilización de los siguientes materiales (en el suelo industrial):**
  - a. **Ladrillo cara-vista**
  - b. **Materiales plásticos acromáticos**
  - c. **Metales no concordantes con el entorno**
  - d. **Aluminio (plata, bronce, oro)**
  - e. **Persianas enrollables por guía, colocadas en el exterior y exentas de color.**
  - f. **Chapas metálicas ni aceros en su color natural**
  - g. **Cualquier otro material a colocar deberá integrarse en su entorno más inmediato."**

Contra el presente Acuerdo se interpondrá recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

En Tibi, 2 de febrero de 2016.

El Alcalde Presidente, Fdo.: JUAN JOSÉ BALLESTER SIRVENT