



## ESTUDIO DE DETALLE

---

### MANZANA 140 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE IBI

CAMINO VIEJO DE ONIL S/N. 03440 IBI

Promotor: AGROATCLI, S.L.  
Junio 2024

ÍNDICE	Página
Contenido documental según art. 40 TRLOTUP-2021	
<b>BLOQUE PRIMERO. DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA</b>	<b>4</b>
<b>A. MEMORIA INFORMATIVA.</b>	<b>5</b>
1. INFORMACIÓN PREVIA.	6
1.1 Agentes.	6
1.2. Objeto del encargo.	6
1.3. Antecedentes.	6
1.4. Emplazamiento y entorno físico.	7
2. MARCO LEGAL Y ADMINISTRATIVO.	17
2.1. Los Estudios de Detalle en el PGOU de Ibi.	17
2.2. Objetivos del planeamiento mediante Estudio de Detalle.	17
2.3. Los Estudios de Detalle en el TR LOTUP.	18
<b>B. MEMORIA JUSTIFICATIVA.</b>	<b>21</b>
3. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.	22
3.1 Normativa aplicable del PGOU de Ibi.	22
3.1.1. Normas generales de edificación del PGOU de Ibi.	22
3.1.1.a) Condiciones de posición del edificio en la parcela.	23
3.1.1.b) Condiciones de ocupación de la parcela.	24
3.1.1.c) Condiciones de edificabilidad y de aprovechamiento.	26
3.1.1.d) Condiciones de volumen y forma de los edificios.	27
3.1.1.e) Condiciones estéticas.	32
3.1.1.f) Condiciones de las edificaciones auxiliares.	33
3.1.2. Norma Zonal 4/UNI del PGOU de Ibi.	34
3.1.2.a) Condiciones de parcela.	34
3.1.2.b) Condiciones de forma y volumen.	35
3.2 Bases del desarrollo normativo del Estudio de Detalle para la Manzana 140.	37
3.2.1. Contenido exigido en la Resolución municipal.	37
3.2.2. Planteamiento de la Normativa pormenorizada.	38
<b>C. ANEXO 1: VIABILIDAD ECONÓMICA Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.</b>	<b>39</b>
A1.1. SOSTENIBILIDAD.	41
A1.2. VIABILIDAD.	42
A1.3. CONCLUSIONES	43
<b>D. ANEXO 2: IMPACTO DE GÉNERO, EN LA INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA.</b>	<b>44</b>
A2.1. IMPACTO DE GÉNERO.	45
A2.2. IMPACTO EN LA INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA.	46
A3.3. CONCLUSIONES.	46

<b>E. ANEXO 3. ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA BRL “ERMITA SAN MIGUEL”</b>	<b>47</b>
A3.1. INFORMACIÓN PREVIA	48
A3.1.1. Agentes.	48
A3.1.2. Objeto del Estudio de Integración.	48
A3.1.3. Antecedentes.	48
A3.2. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN	49
A3.2.1. Emplazamiento y entorno físico.	49
A3.2.2. Intervención propuesta.	56
A3.3. PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO	59
A3.3.1. Los Estudios de Integración Paisajística en el TR LOTUP.	59
A3.3.2. Los Bienes de Relevancia Local en el Decreto 62/2011.	63
A3.3.3. Planeamiento urbanístico municipal.	64
A3.4. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS	65
A3.5. ÁMBITO DEL ESTUDIO DE PAISAJE	67
A3.5.1. Recursos paisajísticos.	67
A3.5.2. Cuenca visual.	69
A3.6. RELACIÓN CON OTROS PLANES O ESTUDIOS	71
A3.7. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN VISUAL Y PAISAJÍSTICA	72
A3.7.1. Valor paisajístico y fragilidad.	72
A3.7.2. Análisis visual.	78
A3.8. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA	82
A3.8.1. Ordenanzas básicas del PGOU que afectan a la imagen urbana.	83
A3.8.2. Otras recomendaciones.	87
A3.8.3. Implementación.	87
A3.9. CONCLUSIÓN	87
ANEJO AL EIP. PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA	89
Encuesta.	83
<b>F. PLANOS DE INFORMACIÓN.</b>	<b>94</b>

## **BLOQUE 2. DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA**

### ESTUDIO DE DETALLE. DOCUMENTO NORMATIVO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

Artículo ED1. Ámbito.	3
Artículo ED2. Obras admitidas.	3
Artículo ED3. Condiciones de parcela.	3
Artículo ED4. Condiciones de forma y volumen.	6
Artículo ED5. Usos compatibles.	8

**BLOQUE PRIMERO**

**DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA**

## **A. MEMORIA INFORMATIVA**

## **1. INFORMACIÓN PREVIA.**

### **1.1. AGENTES**

---

<u>Promotor:</u>	AGROATCLI, S.L., CIF B-54.636.808 C/ Comunidad Valenciana nº 25, 03440 IBI (Alicante)
<u>Representante:</u>	D. Jesús Atienza Serrano, NIF 74.085.411-L
<u>Arquitecto redactor:</u>	JUAN JOSÉ MOYA SALOM, arquitecto superior Colegiado 4.363 COACV. Avda Joan Gil Albert nº 24. 03804 ALCOI (Alicante)

### **1.2. OBJETO DEL ENCARGO**

---

Por encargo de la mercantil AGROATCLI, S.L., representada por D. Jesús Atienza Serrano, se procede a la redacción del presente Estudio de Detalle, conforme al procedimiento y normas vigentes del Ministerio y Consellería competentes, y del Ayuntamiento de Ibi.

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto la ordenación de los volúmenes, rasantes y alineaciones de la manzana 140 del PGOU de Ibi, situada en C/ Camino Viejo de Onil s/n, mediante la introducción de unas normas de interpretación referentes a las alineaciones y a las rasantes (cota de referencia, rasante natural del terreno, etc.), así como la introducción de normas técnicas para el tratamiento del terreno que permitan una adecuada implantación e integración de las edificaciones en el mismo (plataformas de nivelación, excavaciones y rellenos, etc.). Además, se refunden determinados criterios interpretativos aprobados por el Pleno del Ayuntamiento de Ibi con fecha 06/02/2024, referidos al cómputo de la ocupación y la edificabilidad, aplicados al caso concreto de la manzana 140 del PGOU de Ibi.

El Estudio de Detalle no modifica ni contradice ningún otro parámetro urbanístico, por lo que se adecúa a las previsiones del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Ibi, de sus modificados y de la normativa urbanística aplicable.

### **1.3. ANTECEDENTES**

---

En la manzana 140 del PGOU, objeto de este Estudio de Detalle, se ha delimitado la segregación en 8 parcelas y se ha desarrollado recientemente la urbanización del entorno, estableciéndose las acometidas y entronques a los servicios urbanos de electricidad, agua potable y saneamiento, así como los puntos de alumbrado, encintado de aceras y asfaltado de viales. De este modo, las parcelas adquieren condición de solar, consolidando las alineaciones a vial que se prevén en el vigente PGOU y completando la trama urbana.

En fecha 13 de abril de 2022, por parte de AGROATCLI, S.L., tuvo entrada en el Registro del Ayuntamiento de Ibi la solicitud de licencia de obras asociada al Proyecto Básico de tres viviendas unifamiliares aisladas en tres de estas parcelas contiguas. La contestación (expediente municipal 1016017K) se produce mediante notificación de 3 de noviembre de 2002 que da traslado al informe suscrito por el Arquitecto Municipal. En él se exponen, entre otras cuestiones, ciertos reparos urbanísticos relacionados sobre todo con la medición de alturas y la consideración de la cota de referencia del solar, con las consecuencias derivadas sobre la edificabilidad computable sobre rasante.

Las alegaciones formuladas por el solicitante en fecha 16 de noviembre de 2022, mediante recurso interpretativo de la normativa del PGOU, son desestimadas formalmente mediante Resolución de 13 de junio de 2023. No obstante, el Informe del Arquitecto Municipal traslada la opción de continuar la tramitación del expediente de las licencias solicitadas mediante la presentación, tramitación y aprobación de un Estudio de Detalle y Estudio de Integración Paisajística de la manzana 140, al reconocerse las particularidades topográficas de la misma y la ausencia de regulación del PGOU en determinados aspectos relevantes.

Dicha Resolución indica que la necesidad del Estudio de Detalle se ampara en el artículo 3.2.2. del PGOU de Ibi, en concordancia con el artículo 41 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (TR LOTUP), y tendrá la finalidad de *“definir las rasantes y regular el asentamiento de los edificios en la ladera, así como el tratamiento de los bordes de la manzana y de los linderos entre las parcelas existentes (vallados, vegetación, taludes ideales, etc)”*.

La misma Resolución municipal requiere que se aporte al trámite un Estudio de Integración Paisajística, incluido en el Estudio de Detalle, al encontrarse el ámbito de actuación de la propuesta *“dentro del entorno transitorio de protección del BRL de la Ermita de San Miguel, y de conformidad con los artículos 11 del Decreto 62/2011 y 41.4 del TR LOTUP.”*

#### **1.4. EMPLAZAMIENTO Y ENTORNO FÍSICO**


---

La propiedad del suelo que integra la manzana 140 del PGOU de Ibi procede de la agrupación de las antiguas fincas registrales nº 19.858 y 19.859 de Ibi, correspondientes respectivamente a las catastrales iniciales 0582052YH1708S0001OJ, de 7.447,10 m<sup>2</sup>, y 0582053YH1708S0001KJ, de 1.303,80 m<sup>2</sup>. Tras la agrupación previa de las fincas iniciales, se produce la segregación de la finca resultante en 8 parcelas edificables conforme al Proyecto de Segregación suscrito por la arquitecta Dña. Regina Martínez Quiralte, autorizada mediante licencia municipal concedida por el Ayuntamiento de Ibi en resolución nº 681 de 31 de marzo de 2022.

De acuerdo al reparto de la propiedad original, las parcelas resultantes números 1 a 7 quedan en propiedad de AGROATCLI, S.L., y la parcela 8 en propiedad de D. Celestino Calero Monedero. Las referencias catastrales y las superficies redondeadas de las 8 parcelas segregadas, es la siguiente:

Parcela 1:	0582058YH1708S0001JJ	1.688 m <sup>2</sup>
Parcela 2:	0582057YH1708S0001IJ	1.210 m <sup>2</sup>
Parcela 3:	0582056YH1708S0001XJ	1.213 m <sup>2</sup>
Parcela 4:	0582055YH1708S0001DJ	1.016 m <sup>2</sup>
Parcela 5:	0582054YH1708S0001RJ	1.019 m <sup>2</sup>
Parcela 6:	0582059YH1708S0001EJ	801 m <sup>2</sup>
Parcela 7:	0582060YH1708S0001IJ	802 m <sup>2</sup>
Parcela 8:	0582053YH1708S0001KJ	1.002 m <sup>2</sup>

**ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 140**  
**DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE IBI**  
 Camino Viejo de Onil s/n. 03440 IBI.  
 Juan José Moya Salom, arquitecto



GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0582052YH1708S0001OJ

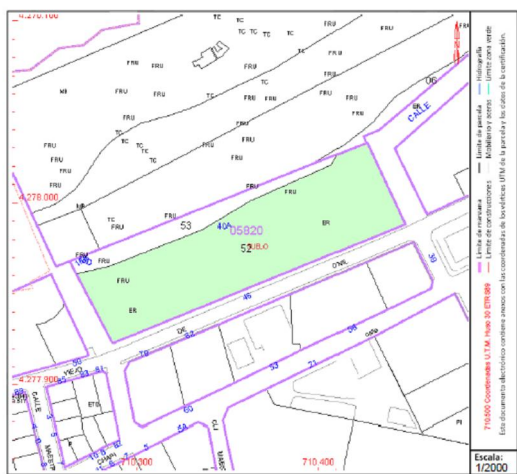
**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

**Localización:**  
CL CAMINO VIEJO DE ONIL Suelo  
03440 IBI [ALICANTE]

**Clase:** URBANO  
**Uso principal:** Suelo sin edif.  
**Superficie construida:**  
**Año construcción:**

**PARCELA**


**Superficie gráfica:** 7.447 m2  
**Participación del inmueble:** 100,00 %  
**Tipo:**



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Lunes, 31 de Enero de 2022

*Finca catastral inicial 0582052YH1708S0001OJ, registral nº 19.858*



GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0582053YH1708S0001KJ

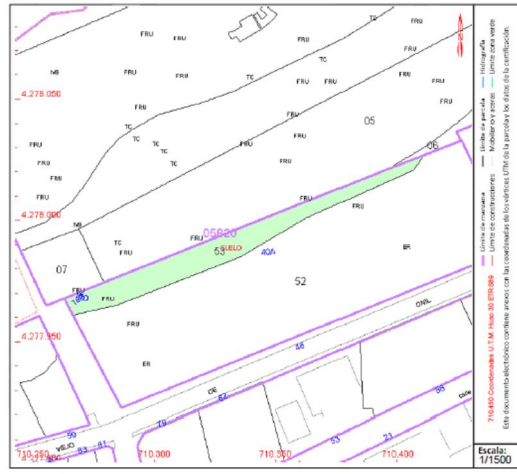
**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

**Localización:**  
CL CAMINO VIEJO DE ONIL Suelo  
03440 IBI [ALICANTE]

**Clase:** URBANO  
**Uso principal:** Suelo sin edif.  
**Superficie construida:**  
**Año construcción:**

**PARCELA**

**Superficie gráfica:** 1.304 m2  
**Participación del inmueble:** 100,00 %  
**Tipo:**

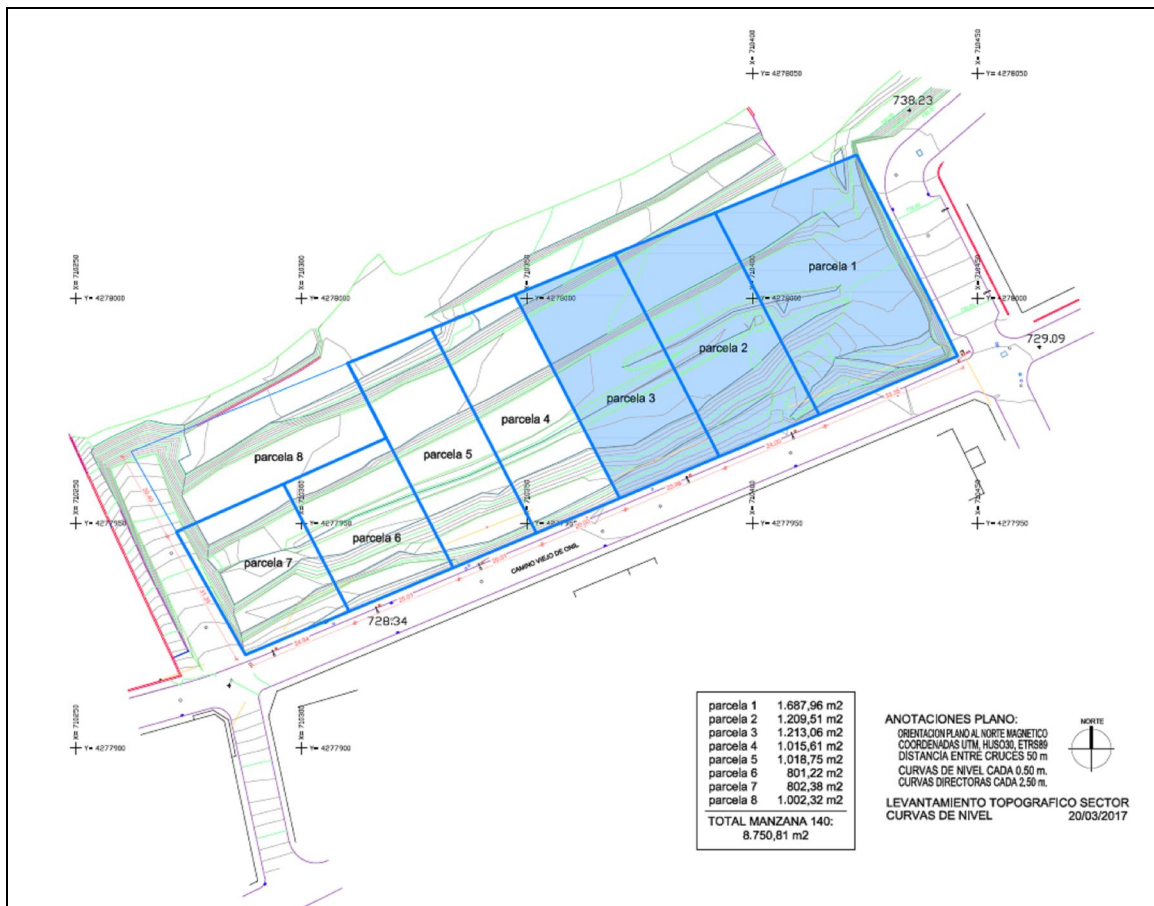


Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

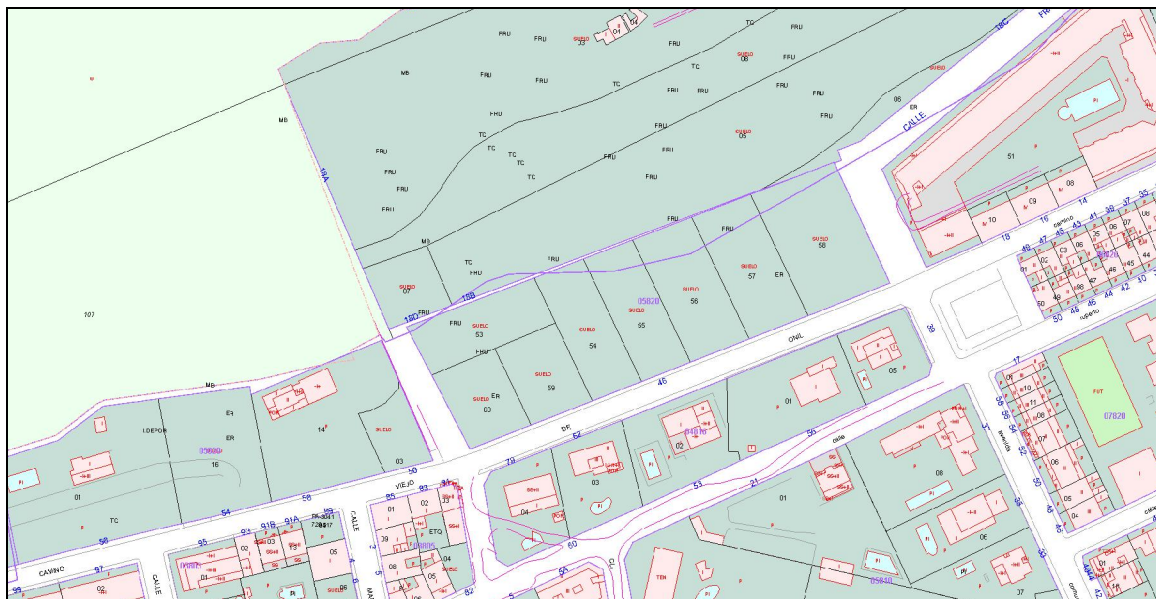
Lunes, 31 de Enero de 2022

*Finca catastral inicial 0582053YH1708S0001KJ, registral nº 19.859*

**ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 140**  
**DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE IBI**  
 Camino Viejo de Onil s/n. 03440 IBI.  
 Juan José Moya Salom, arquitecto




*Distribución resultante de las 8 parcelas segregadas en la manzana 140 del PGOU de Ibi.*



*Plano catastral tras la segregación, en 8 parcelas resultantes, de la manzana 140 del PGOU de Ibi.*



**ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 140**  
**DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE IBI**  
 Camino Viejo de Onil s/n. 03440 IBI.  
 Juan José Moya Salom, arquitecto



GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0582056YH1708S0001XJ

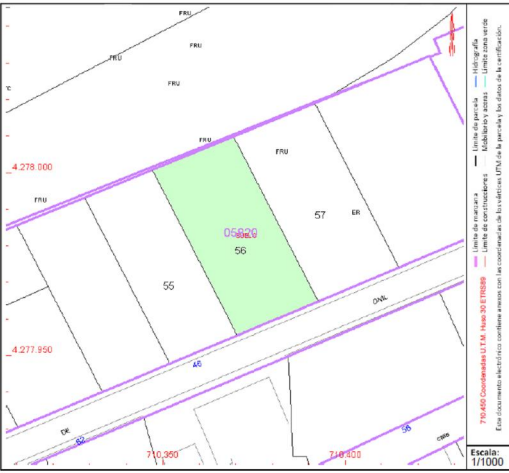
**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

**Localización:**  
CL CAMINO VIEJO DE ONIL Suelo  
03440 IBI [ALICANTE]

**Clase:** URBANO  
**Uso principal:** Suelo sin edif.  
**Superficie construida:**  
**Año construcción:**

**PARCELA**

**Superficie gráfica:** 1.213 m<sup>2</sup>  
**Participación del inmueble:** 100,00 %  
**Tipo:**




Escala: 1/1000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Martes, 26 de Septiembre de 2023

*Ficha catastral resultante de la parcela 3*



GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0582055YH1708S0001DJ

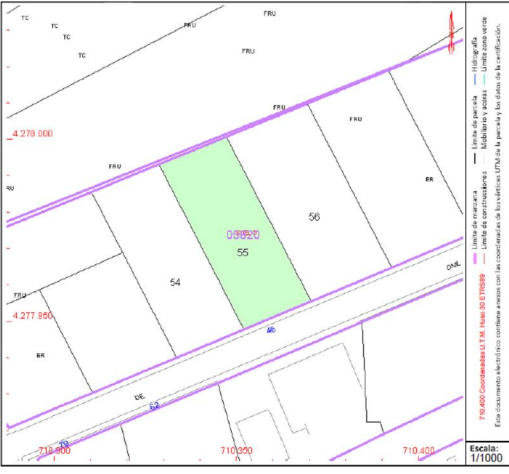
**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

**Localización:**  
CL CAMINO VIEJO DE ONIL Suelo  
03440 IBI [ALICANTE]

**Clase:** URBANO  
**Uso principal:** Suelo sin edif.  
**Superficie construida:**  
**Año construcción:**

**PARCELA**

**Superficie gráfica:** 1.016 m<sup>2</sup>  
**Participación del inmueble:** 100,00 %  
**Tipo:**



Escala: 1/1000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Martes, 26 de Septiembre de 2023

*Ficha catastral resultante de la parcela 4*

**ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 140**  
**DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE IBI**  
 Camino Viejo de Onil s/n. 03440 IBI.  
 Juan José Moya Salom, arquitecto



Ficha catastral resultante de la parcela 5



Ficha catastral resultante de la parcela 6

**ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 140**  
**DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE IBI**  
**Camino Viejo de Onil s/n. 03440 IBI.**  
**Juan José Moya Salom, arquitecto**



*Ficha catastral resultante de la parcela 7*



*Ficha catastral resultante de la parcela 8*

El conjunto de la manzana completa queda delimitado al sur por la calle Camino Viejo de Onil, al este por la calle Francesc Tárrega, y al oeste por un vial de nueva creación en prolongación del existente perpendicular a C/ Huerta del Carmen. Por el norte limita con la zona verde de la Ermita San Miguel.

El entorno físico de la parcela, en cuanto a sus condiciones topográficas y ambientales, es el que diferencia esta manzana de otras pendientes de edificar y con la misma calificación urbanística según PGOU, y el que justifica una interpretación diferenciada de la normativa del PGOU mediante Estudio de Detalle. Esta interpretación debe ser semejante a la aplicada en otras intervenciones de edificación unifamiliar aislada que ya se han realizado en años anteriores en las parcelas cercanas, situadas en el mismo lado de la C/ Camino Viejo de Onil, que reúnen características topográficas semejantes a las de la manzana 140.

Para documentar la situación actual, se dispone de un levantamiento topográfico de la manzana (cuyos linderos son reconocibles físicamente) en el que pueden verificarse las cotas de nivel del terreno natural en cada una de las parcelas, a los efectos de aplicar e interpretar las condiciones estipuladas en la normativa municipal que le corresponde.

El terreno natural se encuentra abancalado, sin vegetación relevante. Se comprueba que el nivel medio de la calle Camino Viejo de Onil, en mitad del frente de fachada de la manzana, se sitúa en torno a la cota 775,50 metros. Por el fondo o linde norte de la manzana con la zona verde, se supera la cota 787,50 metros. El nivel del banal natural de mayor anchura, situado sensiblemente en mitad de las parcelas, se encuentra a cota aproximada de 782,50 metros, es decir, unos 7 metros por encima del nivel medio de la calle Camino Viejo de Onil y unos 2,00 metros por encima del punto más alto de la calle Francesc Tárrega (el tramo de manzana que da frente a esta calle pasa de la cota 776,50 metros a la cota 780,50 metros, con pendiente de aproximadamente el 10% en subida desde el cruce con Camino Viejo de Onil).

El terreno natural de la colina adyacente a la manzana 140 por su lado norte, clasificado como zona verde, tiene una pendiente media del 35% hasta alcanzar lo alto del cerro, donde se encuentra la ermita de San Miguel, situada unos 60 metros por encima de la rasante de la calle Camino Viejo de Onil.

En cuanto a las condiciones geotécnicas del suelo, de la observación del terreno natural y del estudio realizado en el ámbito de la manzana 140, se concluye la existencia de un nivel superficial de suelo edáfico o rellenos antrópicos de espesor medio bastante variable, entre 1,40 y 2,70 metros, y muy baja estabilidad. Por debajo del mismo se localiza un estrato de limos arcillosos y arenosos de consistencia firme, y profundidad determinada en torno a los 8 metros, que apoya sobre un tercer estrato de arcillas limosas duras.

Las características de los terrenos y la irregularidad de potencia de los estratos encontrados, aconsejan que las estructuras de cimentación y contención necesarias para implantar las edificaciones sobre los solares se realicen con la mayor celeridad posible desde su excavación, y que la altura de los muros sea limitada, con el fin de homogeneizar los materiales de apoyo.

En el área estudiada, y a la profundidad a la que se han realizado las prospecciones, no se detecta presencia de agua libre o un nivel freático superficial que pueda afectar especialmente a las cimentaciones.

**ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 140**  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE IBI  
Camino Viejo de Onil s/n. 03440 IBI.  
Juan José Moya Salom, arquitecto

---



*Calle prolongación y lado Oeste de la manzana 140, vista desde el Camino Viejo de Onil.*

**ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 140**  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE IBI  
Camino Viejo de Onil s/n. 03440 IBI.  
Juan José Moya Salom, arquitecto

---



*Aspecto de la C/ Francesc Tàrraga, frente Este de la manzana 140, vista desde la C/ Camino Viejo de Onil. Sólo desde el vial o desde solares vacantes se genera una buena vista de la Ermita sobre el cerro.*

## **2. MARCO LEGAL Y ADMINISTRATIVO.**

### **2.1. LOS ESTUDIOS DE DETALLE EN EL PGOU DE IBI**

Teniendo en cuenta que su redacción remite a leyes y decretos a la fecha de su aprobación en el año 2000, el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Ibi prevé, en su Título I, Capítulo III, las figuras de planeamiento y las condiciones para su desarrollo pormenorizado en las zonas delimitadas en los planos correspondientes.

El artículo 3.1 define como condiciones generales para el desarrollo del PGOU:

*“En desarrollo de lo establecido en el Plan General, el Ayuntamiento podrá proceder según las diferentes clases de suelo, a la aplicación de los procedimientos de gestión y ejecución y al desarrollo de los Planes y Proyectos que se detallan en estas Normas. A su vez, los particulares podrán colaborar en la formulación de los instrumentos de planeamiento precisos para el desarrollo del contenido del Plan General, así como colaborar en la gestión o ejecución,…”.*

El artículo 3.2.1 del PGOU de Ibi define el objeto de los tipos de planes y proyectos de desarrollo:

*“La aplicación de los siguientes Planes y Proyectos tiene por objeto el desarrollo de actuaciones urbanísticas concretas definidas para cada clase de suelo en las Normas particulares o de actuaciones definidas posteriormente por los procedimientos establecidos en ellas, siempre que no contradigan los objetivos de planeamiento, así como la representación formal de los derechos de los particulares, de acuerdo con lo definido por aquéllas”.*

El artículo 3.2.2 del PGOU contempla como instrumento de Planeamiento de desarrollo los Estudios de Detalle, indicando que podrán formularse en Suelo Urbano *“para los supuestos previstos en el artículo 26 de la LRAU”.*

Por otra parte, el artículo 3.3.1.A define los tipos de ámbito de ejecución para los instrumentos de Planeamiento de desarrollo, en cuanto al régimen urbanístico de la propiedad del suelo:

*“La ejecución del Plan General y de los Planes que lo desarrollen en suelo urbano y en suelo urbanizable, se realizará siempre por unidades de ejecución completas, salvo cuando se trate de la ejecución de infraestructuras territoriales o la realización de actuaciones aisladas y directas en suelo urbano. No obstante se podrá redelimitar Unidades de Ejecución en los términos establecidos en el art. 33.6 de la LRAU, hasta un ámbito mínimo de una manzana o unidad urbanística equivalente”.*

### **2.2. OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO MEDIANTE ESTUDIO DE DETALLE**

Los Estudios de Detalle sólo pueden desarrollarse en suelo urbano, y sin modificar la calificación de éste. Podrán ser formulados por la administración o por particulares, y su aprobación corresponderá al Ayuntamiento, previo los informes favorables que pudieran requerirse de otras administraciones para el ámbito de actuación y los procesos de información pública que determine el procedimiento.

Un Estudio de Detalle **no puede contradecir al Plan General** ni a los Planes Parciales, Especiales o de Reforma Interior, pero puede desarrollarse en las áreas previstas por dichos Planes para definir y pormenorizar parámetros urbanísticos que no vengan totalmente especificados en ellos, o cuya redacción resulte interpretable.

Además, sobre áreas en las que el Plan no lo prevea explícitamente, y siempre que exista un propósito específico compatible y amparado en la Ley Urbanística vigente, se habilita también la posibilidad de **aprobar Estudios de Detalle** para establecer la ordenación pormenorizada de un ámbito de actuación que tenga una extensión limitada dentro del planeamiento general y con cierta entidad propia (manzanas o unidades urbanas equivalentes completas).

El Estudio de Detalle, como figura de planeamiento urbanístico de desarrollo, pretende resolver o concretar aspectos normativos complementarios al planeamiento de orden superior que se encuentre en vigor, definiéndose las siguientes facultades y limitaciones:

- Ordenar pormenorizadamente y remodelar la composición de los volúmenes edificables y la forma de la edificación, dentro de los límites previstos en el Plan General, adaptando o completando sus determinaciones. Cuando el Estudio de Detalle regule y ordene una manzana completa residencial completa con características topográficas peculiares, **podrá establecer los criterios de medición y definición de la cota de referencia o de rasante** para denominar las plantas del edificio, calcular sus alturas libres y adecuarlas a los usos predominantes o compatibles, así como para el cómputo de su edificabilidad, sin que, en todo caso, se pueda superar la altura máxima de cornisa total prevista por el plan ni se incremente el techo edificable máximo autorizable anterior al Estudio de Detalle.
- Concretar las disposiciones sobre condiciones estéticas de las edificaciones y su adecuación al entorno. En la elaboración de los Estudios de Detalle para zonas determinadas por el Plan General como entornos de protección o con edificaciones existentes catalogadas, se podrá requerir la **elaboración de un estudio complementario de análisis del paisaje**, donde se determine la viabilidad de la implantación de la edificabilidad atribuida en relación el entorno, debiendo cuidar, en su caso, las vistas de edificaciones catalogadas, los jardines o masas arbóreas y demás elementos vegetales existentes en el ámbito de actuación.

Los Estudios de Detalle **no pueden alterar el destino del suelo ni aumentar su aprovechamiento urbanístico**, ni incumplir las normas específicas que para su redacción pueda prever el Plan en base al cual se redacta. Podrán crear nuevos viales (tanto públicos como privados) si se precisan para la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, pero no suprimir, trasladar, ni reducir los previstos por dicho Plan.

### **2.3. LOS ESTUDIOS DE DETALLE EN EL TR LOTUP**

La Norma que regula el tipo de instrumentos de ordenación y su redacción, en el ámbito de la Comunidad Valenciana, es la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje. Tras su publicación en 2014 y sus modificados en 2019, el texto actualmente en vigor se recoge en el Texto Refundido aprobado por Decreto Legislativo 1/2021 del Consell, de 18 de junio (TR LOTUP).

Dentro de los tipos de instrumentos de ordenación, el artículo 14.2 del TR LOTUP incluye los Estudios de Detalle como *“instrumentos de planeamiento urbanístico y territorial de ámbito municipal”*, con capacidad de desarrollo y ordenación pormenorizada del Plan General Estructural.

El artículo 14.4 del TR LOTUP determina, de modo genérico, que el contenido y documentos exigibles en la redacción de los instrumentos de ordenación deberá ajustarse a los principios de **mínimo contenido necesario, máxima simplificación y proporcionalidad**.

Las características de los Estudios de Detalle se recogen en el artículo 41 del TR LOTUP:

*“1. Los estudios de detalle definen o remodelan volúmenes y alineaciones, sin que puedan modificar otras determinaciones propias del plan que desarrolla.*

*2. Se formularán para las áreas delimitadas o en los supuestos definidos por los planes de rango superior, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.*

*3. Podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, o ampliarlos, pero sin alterar la funcionalidad de los previstos en el plan que desarrollen.*

*4. Contendrán la documentación informativa y normativa propia que sea adecuada a sus fines e incluirán un análisis de su integración en el paisaje urbano.”*

El capítulo V del Título II del TR LOTUP regula la competencia de las distintas administraciones para formular y aprobar los diferentes instrumentos de planeamiento. Siendo los Estudios de Detalle documentos normativos que se circunscriben al ámbito municipal y que no modifican la ordenación estructural, el artículo 44.6 del TR LOTUP valida la competencia municipal para asumir su tramitación:

*“Los ayuntamientos son competentes para la formulación y tramitación de los planes de ámbito municipal, y la aprobación de aquellos que fijen o modifiquen la ordenación pormenorizada, sin perjuicio de las competencias mancomunadas y de las que se atribuyen a la Generalitat en los apartados anteriores.”*

En el caso que nos ocupa, el Ayuntamiento propone que la promoción y redacción del Estudio de Detalle sea de parte del particular interesado en desarrollar la edificación en la manzana que constituye el ámbito de actuación.

Por otra parte, dentro del Título III, Capítulo I, que regula el procedimiento de elaboración y aprobación de los planes, el artículo 46.4 del TR LOTUP excluye los Estudios de Detalle de la relación de planes sujetos a evaluación ambiental y territorial estratégica ordinaria por parte del órgano ambiental competente, por lo que en principio no sería necesaria esta tramitación:

*“4. Los programas de actuación regulados en el libro II de este texto refundido, como documentos de gestión urbanística que no innovan el planeamiento, no están sujetos al procedimiento de evaluación ambiental y territorial, sin perjuicio de que al instrumento de planeamiento que, en su caso, acompañe al programa de actuación, le sea de aplicación lo establecido en los apartados anteriores de este artículo.*

*Dada su escasa entidad y su casi nula capacidad innovadora desde el punto de vista de la ordenación urbanística, los estudios de detalle no se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, de acuerdo con el artículo 3.5 de la Directiva 2001/42/CE.”*

El punto anterior es relevante, en cuanto que la tramitación del Estudio de Detalle evitaría los procedimientos contemplados en el Título III, Capítulo II del TR LOTUP para planes sujetos a la evaluación ambiental y estratégica, entre ellos la consulta pública previa sobre la necesidad, oportunidad y objetivos de la iniciativa de desarrollo de planeamiento que se propone.

En tal caso, la tramitación del presente Estudio de Detalle puede ajustarse a lo dispuesto en el Título III, Capítulo III del TR LOTUP para planes NO sujetos al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, contemplada en los artículos 61 y 62 del TR LOTUP:

*“1. Cuando un plan no esté sujeto al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, una vez realizadas las actuaciones previstas en los artículos 52 y 53 de este texto refundido, se seguirán los siguientes trámites:*

*a) Información pública durante un periodo mínimo de cuarenta y cinco días, asegurando, cuanto menos, las medidas mínimas de publicidad exigidas por el artículo 55.2 de este texto refundido. El plazo mínimo será de veinte días cuando se trate de estudios de detalle.*

*b) Durante el mismo plazo de información pública se consultará a los organismos afectados, con petición de los informes exigibles de acuerdo con la legislación sectorial, así como a las entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos que puedan resultar afectadas. La falta de emisión de los informes mencionados en el plazo establecido permitirá seguir la tramitación de las actuaciones en los términos establecidos en el artículo 55.4.*

*c) Si, como consecuencia de informes y alegaciones, se pretende introducir cambios sustanciales en la propuesta de plan, antes de adoptarlos se comunicará a las partes interesadas y, mediante resolución de la alcaldía, se someterán a información pública por el plazo de veinte días, acompañados de los informes y alegaciones que sustenten la modificación propuesta. La publicación y notificación a las partes interesadas se harán conforme al artículo 55.6 de este texto refundido.*

*Durante ese periodo se admitirán, para su examen y consideración, nuevas alegaciones referidas a los cambios propuestos; podrán inadmitirse las que reiteren argumentos y redunden en aspectos previamente informados. En este caso de introducción de cambios sustanciales en la propuesta de un plan que hubiera sido objeto de un procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, por ausencia de efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, será necesario requerir del órgano ambiental (el propio Ayuntamiento, según el artículo 49.2.c del TR LOTUP) un informe que determine si las modificaciones que se pretende introducir no tendrán efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio o si requieren la tramitación del procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, por ser previsible que se produzcan efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio.*

*d) Una vez concluidas las anteriores actuaciones, el plan será sometido a aprobación por el Pleno del Ayuntamiento u órgano que corresponda...”*

*“2. El acuerdo de aprobación definitiva, junto con sus normas urbanísticas, se publicarán para su entrada en vigor en el boletín oficial de la provincia. Cuando la aprobación definitiva sea municipal, antes de su publicación, se remitirá una copia digital del plan a la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.”*

## **B. MEMORIA JUSTIFICATIVA**

### **3. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.**

#### **3.1. NORMATIVA APLICABLE DEL PGOU DE IBI.**

Ya hemos visto que tanto el artículo 41.1 del TR LOTUP como el artículo 3.2.1 del PGOU de Ibi determinan que una figura de planeamiento como el Estudio de Detalle puede remodelar volúmenes y alineaciones en su ámbito, pero no puede modificar otras determinaciones propias del Plan de rango superior ni contradecir sus objetivos. Por tanto, en primer lugar deben **analizarse cuáles son las determinaciones del PGOU de Ibi que se pretenden desarrollar.**

La normativa municipal vigente para el ámbito estudiado es la contenida en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana del Excmo. Ayuntamiento de Ibi, texto refundido aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante en fecha 3 de febrero de 2000 (BOP 26 de mayo de 2000), y sus posteriores modificaciones puntuales.

La manzana 140 del PGOU queda calificada dentro de la “Norma Zonal 4. Vivienda Unifamiliar Aislada”, con el código 4/UNI, determinándose gráficamente en los planos una altura máxima de dos plantas. Por tanto, serán de aplicación estas Normas Particulares que caracterizan la Ordenanza de esta zona con uso residencial, además de las Normas Urbanísticas Generales que contemplan las definiciones y condiciones generales para todo tipo de edificación en el municipio, y en especial las que afecten a la tipología o zonificación para uso residencial unifamiliar aislada.

Dentro de las modificaciones del PGOU aprobadas, es relevante la modificación puntual nº 35 del PGOU de Ibi, que contempla la actualización del artículo 8.37 de las Normas Generales, que regula las construcciones por encima de la altura de cornisa, según propuesta de noviembre de 2022.

Asimismo, es aplicable el Documento Refundido de enero de 2024, elaborado por el Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento de Ibi, de sobre “Criterios interpretativos y protocolos técnicos relativos a la aplicación de las determinaciones urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Ibi”, aprobado en Pleno Municipal de 6 de febrero de 2024.

#### **3.1.1. Normas generales de edificación del PGOU de Ibi.**

En su Título IV, el PGOU de Ibi contiene las Ordenanzas de la edificación en el municipio, dedicando el Capítulo VII (artículos 8.1 a 8.75) al establecimiento de las Normas Generales que incluyen las definiciones de los parámetros urbanísticos determinantes, las condiciones de las parcelas y de la posición de los edificios, las condiciones de ocupación, edificabilidad, aprovechamiento, volumen y forma de los edificios, las condiciones de calidad, higiene y seguridad, las condiciones ambientales y estéticas, las condiciones de dotaciones y servicios, y las condiciones de ornato de las vías públicas.

Se entresacan y comentan a continuación los artículos de las Normas Generales del PGOU que se consideran relevantes, por definir parámetros susceptibles de complementarse en el Estudio de Detalle de la manzana 140, atendiendo a las características topográficas de ésta y a la tipología de edificación prevista por su norma zonal Unifamiliar aislada.

### **3.1.1.a) Condiciones de posición del edificio en la parcela.**

Respecto a las condiciones de posición de la edificación sobre la parcela y sus criterios de medición, se entresacan los artículos 8.15 y 8.17 del PGOU:

#### “Artículo 8.15. Elementos de referencia.

*Son el conjunto de variables respecto de las que se determina la posición de la edificación en la parcela. Pueden ser planimétricas, altimétricas o propias del edificio:*

##### 1. Referencias planimétricas.

*Sirven para determinar la proyección horizontal del edificio, y son:*

a) *Linderos.*

b) *Alineaciones. Son las líneas definidas por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a espacios libres públicos o privados, de aquellos que pueden ser ocupados por la edificación.*

c) *Edificios colindantes. Son las edificaciones inmediatas a la parcela que pueden condicionar la posición de la nueva edificación.*

##### 2. Referencias altimétricas del terreno.

*Sirven para determinar la proyección vertical del arranque del edificio desde el terreno, así como para determinar la medición de sus alturas. Son:*

a) *Rasante. Es la línea que define el planeamiento como perfil longitudinal del eje de las vías públicas.*

b) *Cota del terreno. Es la altitud relativa del terreno en contacto con la edificación.*

#### Artículo 8.17. Retranqueo.

*Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación de fachada y el lindero, medido perpendicularmente a éste.”*

#### Comentarios a los artículos 8.15 y 8.17 PGOU:

Para el caso de la manzana 140, la aplicación de los conceptos definidos como “referencias planimétricas” no necesitan interpretación. El trazado de linderos interiores entre parcelas se realizará por parte de los propietarios conforme a la segregación aprobada. Las alineaciones exteriores de la manzana están definidas y consolidadas por la urbanización de viales que se ha completado, y como todas las parcelas se encuentran vacantes y se destinan a vivienda unifamiliar aislada, no existe el supuesto de “edificación colindante”, manteniéndose el concepto de “retranqueo” definido conforme al artículo 8.17. Los retranqueos se miden perpendicularmente entre el lindero y el borde exterior de la cubierta del edificio.

El Estudio de Detalle adaptará los conceptos definidos como “referencias altimétricas” en el artículo 8.15.2. a las características especiales de la cota del terreno natural de la manzana 140 en relación a la rasante de la vía pública.

### **3.1.1.b) Condiciones de ocupación de la parcela.**

Respecto a las condiciones de ocupación de la edificación sobre la parcela y sus criterios de medición, se entresacan los artículos 8.22, 8.23 y 8.24 del PGOU, y los comentarios respecto al cómputo de superficie ocupada de los apartados 4 y 5 del Documento Refundido de enero de 2024 sobre criterios interpretativos del PGOU:

#### “Artículo 8.22. Ocupación.

*Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección horizontal de los planos de fachada del edificio (incluyendo todos los espacios cubiertos), deducidos, en su caso, los patios interiores de parcela.”*

El Documento Refundido de enero de 2024 sobre criterios interpretativos del PGOU completa el artículo 8.22 puntualizando en su apartado 5 que el cómputo de la superficie ocupada por la edificación se realizará teniendo en cuenta los siguientes criterios:

*“a) Se entenderá como superficie ocupada el perímetro formado por la proyección horizontal de la cubierta del edificio, incluyendo asimismo las cornisas y aleros, es decir “todos los espacios cubiertos”.*

*b) Se descontarán, en su caso, los patios interiores de la edificación.*

*c) Además, se computará como superficie ocupada la delimitada por todas aquellas construcciones o instalaciones cubiertas sobre rasante, como los porches. Los porches no cubiertos pero con estructura no ligera (hormigón, perfilera metálica o de madera de mayor sección, etc.) se computarán al 50%.*

*d) No computarán en el parámetro de la ocupación los emparrados sin cubierta o no acristalados, toldos retráctiles, lonas o elementos de sombra provisionales ligeros que, a criterio municipal, así se determine.*

*e) Las piscinas, pavimentos, pistas de tenis o similares, no computarán a efectos de ocupación en suelo urbano”.*

#### Artículo 8.23. Superficie ocupable.

*Es la superficie de parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación. Puede definirse por un coeficiente de ocupación o bien como resultado del conjunto de las referencias de posición. Se distingue entre superficie ocupable sobre rasante y bajo rasante.*

*Salvo indicación expresa en contrario de la norma zonal, la edificación no puede ocupar bajo rasante el espacio destinado a retranqueos o separación a linderos.*

#### Artículo 8.24. Coeficiente de ocupación.

*Es la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable. Tiene carácter máximo, por lo que si de la aplicación del resto de condiciones de posición resulta una ocupación menor, será ésta última la que debe aplicarse.”*

Comentarios a los artículos 8.22, 8.23 y 8.24 PGOU:

A) La definición básica de la “ocupación” como la superficie comprendida entre los planos exteriores de fachada, según el artículo 8.22, es un concepto claro para el caso de una edificación aislada, que es la tipología permitida en la manzana 140.

Sin embargo, desde el Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento de Ibi se interpreta esta definición de “ocupación” al literal del texto entre paréntesis del mismo artículo 8.22 *“incluyendo todos los espacios cubiertos”*, y así se hace constar en el apartado 5.a del Documento Refundido de enero de 2024 sobre criterios interpretativos del PGOU, que determina como criterio aplicable que *“Se entenderá como superficie ocupada el perímetro formado por la proyección horizontal de la cubierta del edificio, incluyendo asimismo las cornisas y aleros”*.

Como este criterio parece estar ya consolidado, se asumirá de este modo en la normativa del Estudio de Detalle para la manzana 140, respetando las interpretaciones que en casos antecedentes se hayan autorizado por el Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento de Ibi.

B) El artículo 8.22 del PGOU concreta que la superficie de los patios interiores (tanto los de parcela como los de la edificación) no se computará como superficie ocupada en su planta. Se entiende que se refiere a patios que no se encuentren cubiertos.

C) El artículo 8.23 distingue la existencia de una superficie ocupada *“sobre rasante”* y otra *“bajo rasante”*. En el Estudio de Detalle se propone una interpretación de este artículo, para poder computar de forma diferenciada la ocupación de las plantas sobre rasante o bajo rasante, teniendo en cuenta que, en el caso de terrenos con fuerte pendiente como los de la manzana 140, es lógico la edificación aislada en más de una planta se adapte al tipo de parcela con una tipología escalonada, y la ocupación definida por la proyección horizontal de la cubierta o de los planos de fachada en los distintos niveles (sobre o bajo rasante) no sea coincidente.

La definición del concepto de “superficie ocupable” del artículo 8.23 PGOU y la determinación del máximo “coeficiente de ocupación” del artículo 8.24 PGOU remite a los máximos que determine la norma zonal correspondiente (en este caso la 4/UNI), que en el artículo 9.4.3.c PGOU limita la ocupación al 40% de la superficie de la parcela, sin distinguir si esta ocupación se refiere a “ocupación sobre rasante”, a “ocupación bajo rasante”, o a ambas (por exclusión). En éste último caso, cabría especificar las condiciones de superposición cuando la superficie ocupable de las distintas plantas no sea coincidente.

D) Por otra parte, el apartado 5.c del Documento Refundido de enero de 2024 sobre criterios interpretativos del PGOU propone que se compute como superficie ocupada la delimitada por todas las construcciones o instalaciones cubiertas sobre rasante en una parcela, lo que incluiría las edificaciones auxiliares complementarias a una vivienda unifamiliar aislada. Se propone que el Estudio de Detalle complete esta disposición concretando que las edificaciones computables sean únicamente las habitables o aquellas que superen determinada altura libre sobre el nivel del terreno, excluyendo con ello las casetas menores para instalaciones, las bancadas o construcciones semejantes.

En todo caso, ya que no hay indicación expresa de ello en la norma zonal, queda determinado que la edificación no podrá ocupar bajo rasante el espacio destinado a retranqueos o separación a linderos. Tampoco la edificación sobre rasante podrá ocupar los retranqueos, en virtud de la definición del artículo 8.17 PGOU.

### **3.1.1.c) Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.**

Respecto a las condiciones de edificabilidad y los criterios de medición de la superficie construida computable, se entresacan los artículos 8.27, 8.28 y 8.29 del PGOU y los comentarios respecto al cómputo de superficie edificable del Documento Refundido de enero de 2024 sobre criterios interpretativos del PGOU:

*“Artículo 8.27. Superficie edificable.*

*Es el valor que señala el planeamiento para fijar la superficie total edificada que puede ser construida en una parcela, o en un área, en su caso.*

*Artículo 8.28. Superficie construida total.*

*Es la suma de las superficies edificadas de cada uno de los edificios construidos dentro de una parcela edificable. Para el cómputo de la superficie edificada de un edificio, se suman las superficies de cada una de las plantas del edificio.*

*Artículo 8.29. Superficie construida por planta.*

*Es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de un edificio. A los efectos del cómputo de edificabilidad por planta queda excluida toda superficie no cubierta, pasajes de acceso a espacios libres públicos, y la superficie sobre la altura de cornisa y bajo cubierta inclinada de uso residencial, y los sótanos y semisótanos. Serán computables los balcones abiertos, miradores y cuerpos cerrados volados”.*

El apartado 4 del Documento Refundido de enero de 2024 sobre criterios interpretativos del PGOU complementa el artículo 8.29, definiendo criterios para el cómputo de la edificabilidad y la superficie construida total:

*“El cómputo de la edificabilidad y superficie construida total se realizará teniendo en cuenta los siguientes criterios:*

- a) Se entiende como superficie construida, y se computará al 100% a efectos de edificabilidad, la superficie incluida dentro de la línea exterior de los paramentos perimetrales de una edificación y, en su caso, de los ejes de las medianeras, deducida la superficie de los patios de luces.*
- b) Los balcones, terrazas, porches y demás elementos análogos que estén cubiertos se computarán al 50% de su superficie, salvo que estén cerrados por tres de sus cuatro orientaciones, en cuyo caso se computarán al 100%.*
- c) En las viviendas unifamiliares aisladas (ubicadas tanto en suelo urbano como en suelo no urbanizable), se excluyen del cómputo de la edificabilidad las cornisas y aleros empleados como coronación de los edificios a fin de proteger las fachadas de las inclemencias del tiempo, siempre que su vuelo no sobrepase la distancia de 1,30 metros de longitud. Las superficies cubiertas que excedan de dicha longitud computarán en su totalidad como porche o terraza cubierta, según se establece en el párrafo anterior.*

Comentarios a los artículos 8.27, 8.28 y 8.29 PGOU:

A) Aplicado al caso de la tipología de vivienda unifamiliar aislada, de los artículos anteriores se resume que, a efectos de edificabilidad, la superficie construida computable será básicamente el 100% de la suma de la superficie contenida por el exterior de los paramentos verticales de la vivienda en todas sus plantas sobre rasante (incluidos los miradores y cuerpos volados cerrados, deducidos los patios y excluidas las plantas sótano, semisótano y aprovechamiento bajo cubierta inclinada) y el 50% de los porches cubiertos y no cerrados en más de dos de sus lados.

B) Aplicado al caso de la tipología de vivienda unifamiliar aislada, el apartado 4.c del Documento Refundido de enero de 2024 sobre criterios interpretativos del PGOU concreta las condiciones que deben cumplir las cornisas y aleros para que no se sumen al cómputo de edificabilidad.

Este criterio sobre el cómputo al 0% de edificabilidad para la superficie de los vuelos que verifiquen las condiciones citadas deberá aplicarse a cada una de las plantas sobre rasante, en caso de que el edificio tenga más de una, al margen de que la proyección horizontal de sus planos de fachada sea o no coincidente entre sus distintos niveles.

C) Respecto a las condiciones que debe cumplir un espacio de “aprovechamiento bajo cubierta inclinada de uso residencial” para que no sea computable a efectos de edificabilidad, conforme al artículo 8.29, hay que remitirse a la definición volumétrica de la “planta bajo cubierta” del artículo 8.41.g del PGOU. Especialmente, en cuanto a que no se permiten retranqueos de la cubierta respecto a la línea de fachada o de su vuelo, ni apertura de huecos de iluminación o ventilación que no estén incorporados al mismo plano de la cubierta inclinada o se dispongan en los planos verticales de cerramiento de esa planta que coincidan con los patios de luces interiores o recaigan a una terraza o tramo de cubierta plana.

**3.1.1.d) Condiciones de volumen y forma de los edificios.**

Respecto a los criterios de medición de la altura de la edificación y denominación de las plantas, se entregan los artículos 8.34 (completado por el Documento Refundido de enero de 2024 sobre criterios interpretativos del PGOU), 8.35, 8.36, 8.37 (recientemente modificado) y 8.41, en sus aspectos generales o referidos a la norma zonal 4:

“Artículo 8.34. Cota de origen y referencia.

*Es la cota de nivelación sobre la acera de la planta baja de un edificio, o cota cero del mismo. Sirve para referir la medición de la altura de un edificio. Si por razón de las características del terreno la planta baja debiera escalonarse, la medición de alturas se realizará independientemente para cada tramo de 10 metros de la misma. En caso de ser inclinada la calle, la cota de referencia se medirá en el punto medio de cada tramo de 10 metros. Cuando el edificio tenga retranqueo, la cota de referencia será el terreno natural en sus niveles medios.*

El apartado 2 del Documento Refundido de enero de 2024 sobre criterios interpretativos del PGOU completa el artículo 8.34, y en concreto la consideración de “cota de referencia” en “edificaciones con retranqueo”:

*“a) En edificaciones con retranqueo, la cota de referencia será el terreno natural en sus niveles medios. Esta consideración resultará aplicable en caso de que la edificación se implante en el terreno natural preexistente, o éste fuera reconstituido tras la necesaria realización de las obras (excavaciones, desmontes, etc.).*

b) *En el caso de que el “terreno natural” se desvirtúe o desaparezca, esto es, ya no sea “terreno natural” sino “terreno modificado, transformado o antropizado” debido a los movimientos de tierra como excavaciones, abanalamientos, plataformas o rellenos, dicha “cota de referencia” pierde su razón de ser, debiendo tomarse como referencia la rasante modificada (siempre que ésta se sitúe a una cota inferior respecto a la rasante del terreno natural anterior), o respecto de la acera, en su defecto.*

c) *En ningún punto respecto de la “rasante del terreno natural” o respecto de la “rasante modificada” (que no podrá ser superior a la natural) la edificación podrá elevarse un número de plantas mayor a las permitidas, ni ostentar una altura superior a la máxima establecida por el Plan.*

d) *Las plantas se considerarán como sótano o semisótano siempre y cuando queden enterradas por el terreno natural, o 1,50 metros respecto a la cara inferior del forjado, respectivamente”.*

El mismo apartado 2 del Documento Refundido de enero de 2024 sobre criterios interpretativos del PGOU, propone la regulación de las plataformas de nivelación necesarias para compensar los desniveles existentes en algunas parcelas en pendiente, estableciendo las siguientes condiciones:

*“aa) Se permitirán los rellenos de tierra hasta una altura máxima definida por un plano paralelo al perfil natural del terreno, situado a 1,50 metros por encima de aquél.*

*bb) Se permitirán los desmontes de tierra hasta una depresión máxima definida por un plano paralelo al perfil natural del terreno, situado a 2,20 metros por debajo de aquél (se exceptúan de esta regla la realización de sótanos o patios ingleses).*

*cc) Las plataformas de nivelación junto a los lindes interiores no podrán situarse a más de 1,50 metros por encima o a más de 2,20 metros por debajo de la cota natural del linde. Esta cota de 1,50 metros se ha interpretado tomando como referencia la cota máxima establecida por el Plan General para la realización de semisótano, entendiendo que, si el Plan General permite la realización de la planta baja a esta altura, puede entenderse admisible la explanación/relleno del resto de la parcela para garantizar su accesibilidad. La cota de 2,20 metros deriva de la altura mínima de los sótanos.*

*dd) Por tanto, los muros de contención de tierras a lindes interiores no podrán rebasar, en ningún punto, una altura superior a 1,50 metros por encima de la cota natural del linde, ni una altura superior a 2,20 metros por debajo de la cota natural del linde. Sobre este muro de contención se permitirá la realización de un vallado metálico o seto vegetal de, como máximo, un metro.*

*ee) Se podrán realizar, no obstante, patios ingleses para iluminar los sótanos o semisótanos, superando esta limitación de 2,20 metros, con una superficie máxima de 16 m<sup>2</sup> (espacio mínimo requerido por la normativa de habitabilidad para un patio de tipo 1).*

*ff) Puesto que el cerramiento de las fincas no puede sobrepasar en su parte de obra de fábrica la altura de 1,00 metro, el terreno (natural o modificado) en el linde no podrá sobrepasar esa altura de 1,00 metro respecto de la rasante de la acera. Por ello, en caso de que el terreno natural junto al linde exterior sobrepase el metro de altura, deberá realizarse un talud en proporción no superior a 1:2 (altura:base), ya sea ascendente o descendente, un escalonamiento en proporción 1:2 (altura:base), o bien realizarse plataforma horizontal a dicha altura de 1,00 metro”.*

gg) *No obstante lo anterior, en función de la peculiaridad del terreno sobre el que pretenda ejecutarse la edificación, y de conformidad con el artículo 3.2.2. del PGOU de Ibi, en concordancia con el artículo 41 del TRLOTUP, se podrá requerir la formulación y tramitación de un Estudio de Detalle, con la finalidad de definir las rasantes y regular el asentamiento de los edificios en la ladera, así como el tratamiento de los bordes de la manzana y de los linderos entre las parcelas existentes (vallados, vegetación, taludes ideales, etc.)”.*

Artículo 8.35. Altura de cornisa.

*Es la dimensión vertical, medida en metros o número de plantas. De la parte de un edificio que sobresale del terreno, desde la cota de origen y referencia hasta la cara inferior del último forjado en el plano de fachada del edificio. Cuando se establezca por unidades métricas y número de plantas simultáneamente, habrán de respetarse ambos parámetros.*

Artículo 8.36. Altura máxima.

*Es la señalada por el planeamiento como valor límite de la altura de la edificación. Cuando se establezca por unidades métricas y número de plantas simultáneamente, habrán de respetarse ambos parámetros.*

Artículo 8.37. Construcciones por encima de la altura de cornisa.

*Por encima de la altura de cornisa de un edificio podrán admitirse las siguientes construcciones:*

*a) Las cubiertas inclinadas, cuyos faldones no podrán sobresalir respecto de un plano trazado con una inclinación máxima de cuarenta y cinco grados (45°), desde el encuentro entre el plano vertical definido por la fachada o el frente del vuelo (real o ficticio), y el plano horizontal definido por la cara superior del último forjado, en fachadas y patios de manzana o fachada posterior. La altura máxima de la cubierta no sobrepasará los 3,50 metros (en las normas zonales 4, 5, 6 y 9), medidos desde el plano horizontal definido por la altura máxima admisible de cornisa.*

*Además, en ningún caso la altura de cumbre podrá sobrepasar los 3,80 metros (para normas zonales 4, 5, 6 y 9), medidos desde cualquier punto de la cara interior del forjado realmente ejecutado. Los faldones que componen la cubierta pueden tener inclinaciones distintas entre ellos, pero cada faldón tendrá una única inclinación, no admitiéndose la tipología de cubiertas mansardas o en diente de sierra.*

*b) Las cubiertas planas, excepto en el Núcleo Histórico Tradicional, que se regula por su normativa específica.*

*c) Los remates de las cajas de escaleras, cuartos de máquinas y maquinaria de aire acondicionado, hasta una altura máxima de 2,50 metros sobre el forjado de la última planta, y de superficie lo estrictamente necesario para tales instalaciones. Quedan expresamente prohibidos los depósitos de gas-oil.*

*En el caso de proyectarse cubierta inclinada o bajo cubierta, estos elementos deben quedar contenidos obligatoriamente dentro del volumen del mismo, es decir, contenidos bajo sus faldones inclinados. En caso de proyectarse en cubierta plana, y si su altura supera en más de 1,50 metros desde la altura de cornisa, estas construcciones deberán retranquearse un mínimo de tres metros desde la fachada.*

d) Casetas de ascensor lo estrictamente imprescindible para una buena solución técnica, sin sobrepasar los 3,50 metros sobre el forjado de la última planta. En caso de proyectarse cubierta inclinada o bajo cubierta, estos elementos deben quedar contenidos obligatoriamente dentro del volumen del mismo, es decir, contenidos bajo sus faldones inclinados. En caso de proyectarse en cubierta plana, y si la caseta de ascensor supera en más de 1,50 metros desde la altura de cornisa, ésta deberá retranquearse un mínimo de tres metros desde la fachada.

e) Antepechos, barandillas y detalles ornamentales, que no superen en más de 1,50 metros la altura de cornisa.

f) Chimeneas de ventilación y evacuación de humos, paneles solares, pararrayos, antenas, etc., de acuerdo con las especificaciones propias de la instalación a la que pertenezcan.

g) Áticos, solamente en Casco Antiguo y en Núcleo Histórico Tradicional.

h) El aprovechamiento bajo cubierta podrá realizarse en todas las normas zonales de uso característico residencial. Los faldones del aprovechamiento bajo cubierta no podrán en ningún caso tener una pendiente inferior a los 20° ni superior a los 45°. Los faldones que componen la cubierta pueden tener inclinaciones distintas entre ellos, pero cada faldón tendrá una única inclinación, no admitiéndose la tipología de cubiertas mansardas o en diente de sierra.

i) Cubiertas ajardinadas.

j) Piscinas, cuya altura no podrá superar en más de 1,50 metros la altura de cornisa. Cuando la piscina se encuentre sobreelevada, por motivos de seguridad, tanto la lámina de agua como el acceso a la misma deberán situarse a un mínimo de 3 metros del perímetro de la cubierta recayente a viario o espacio libre.

Respecto a los criterios de denominación de las plantas de las que se compone un edificio, aspecto relacionado con el aprovechamiento de la edificabilidad que se asigna a la parcela, se transcribe el artículo 8.41:

“Artículo 8.41. Tipos de plantas.

*En un edificio pueden distinguirse los siguientes tipos de plantas:*

a) Sótano. Aquella que tiene su techo por debajo del plano horizontal que contiene el plano de referencia. La altura libre no será inferior a 2,20 metros. Los sótanos mantendrán los retranqueos de la edificación y la ocupación en planta máxima, salvo que se disponga lo contrario en las Normas Zonales.

b) Semisótano. Es aquella que tiene su superficie construida por debajo de la cota de referencia, pero su techo no sobresale de ella más de 1,50 metros, medidos desde la cara inferior del forjado de planta baja. La altura libre no será inferior a 2,20 metros. Cuando la cara inferior del forjado se encuentre a más de 1,50 metros sobre la rasante de la acera se considerará planta sobre rasante a todos los efectos.

*Los semisótanos deberán respetar los retranqueos de la edificación y la ocupación máxima en planta, salvo que se disponga lo contrario en las Normas Zonales.*

c) *Planta baja. Es aquella que en más de un 50% de su superficie es coincidente con la cota de referencia del edificio, o la que se derive del último párrafo del apartado anterior.*

d) *Entreplanta. Es aquella que en su totalidad tiene el forjado en una posición intermedia entre los forjados de suelo y techo de la planta baja. Se admite la construcción de entreplanta siempre que su superficie útil no exceda del 50% de la superficie útil del local a que esté adscrita, se retranqueen 3 metros de la fachada, no se rebase la superficie construida del edificio y la altura libre de piso por encima y por debajo del forjado de la entreplanta sea 2,20 metros y 2,80 metros respectivamente.*

e) *Planta de piso. Es la situada por encima del forjado de techo de la planta baja. Su altura se determina en la Norma Zonal correspondiente.*

f) *Planta ático. Es la última planta de un edificio, cuando tiene sus planos de fachada recayentes a vial o espacio verde público, retranqueados respecto de los de las plantas inferiores.*

g) *Planta bajo cubierta. Es la situada entre la cara superior del forjado de la última planta de un edificio y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada del mismo. Podrá tener iluminación y ventilación en los planos verticales si coinciden con los patios de luces del edificio o recaen al 25% permitido de cubierta plana, o incorporados al plano de cubierta. No se permitirán retranqueos ni apertura de huecos que no sean los citados anteriormente”.*

#### Comentarios a los artículos 8.34, 8.35, 8.36, 8.37 y 8.41 PGOU:

A) El concepto de “*cota de origen y referencia*” que se define en el artículo 8.34 del PGOU es relevante para aplicar la medición de la “*altura de cornisa*” y de la “*altura máxima*” de la edificación, a las que se refieren los artículos siguientes. En su segundo párrafo, el artículo 8.34 define que “*cuando el edificio tenga retranqueo, la cota de referencia será el terreno natural en sus niveles medios*”.

De esto se desprende que, en el ámbito de la manzana 140, la cota de referencia no será la rasante de la acera de la calle, sino el terreno natural en sus niveles medios, en tanto que el sistema de ordenación propuesto por el PGOU es el de edificación aislada con tipología de vivienda unifamiliar aislada con retranqueos obligatorios, siendo que la norma zonal 4/UNI establece en el artículo 9.4.3.B que “*la posición de la edificación deberá retranquearse, como mínimo, 3 metros a los linderos de las parcelas y 4 metros de la alineación exterior*”.

Por otra parte, hemos visto que el artículo 8.15.2 del PGOU define los elementos de referencia que condicionan la posición del edificio en la parcela, diferenciando la “*rasante*” de la “*cota del terreno*”, y dando validez a ambos parámetros para la medición de la altura de cornisa de la edificación, según se implante ésta conforme a la alineación de la vía pública definida por el planeamiento, o conforme al nivel medio del terreno natural, siendo este segundo caso el que corresponde al ámbito estudiado.

B) Completando la definición dada en el PGOU de los conceptos “*cota de referencia*” y “*terreno natural*”, el artículo 2 del Documento Refundido de enero de 2024 sobre criterios interpretativos del PGOU contempla la casuística de que se efectúen los movimientos de tierra necesarios y controlados en una parcela, autorizando que cuando el “*terreno natural*” se desvirtúe o desaparezca y pase a ser un “*terreno modificado, transformado o antropizado*” se pueda tomar como referencia esa “*rasante modificada*”, siempre que ésta se sitúe a una cota inferior respecto a la rasante del terreno natural anterior.

Como respuesta a la Resolución municipal de 13 de junio de 2023 y siempre en línea con los parámetros regulados en el apartado 2.aa al 2.ff del Documento Refundido de enero de 2024 para la ejecución de plataformas de nivelación de terreno, rellenos y excavaciones, el mismo apartado 2.gg faculta la definición de las rasantes, la regulación del asentamiento de los edificios en la ladera el tratamiento de los bordes de manzana y de los linderos entre parcelas mediante un Estudio de Detalle, en función de la peculiaridad del terreno.

Este es el caso concreto de la manzana 140, para la cual se asume el nivel de desmontes o los terraplenes máximos o mínimos permitidos, especialmente en las áreas de retranqueo inmediatas a los linderos con otras parcelas. Para los retranqueos a frente de calle se incluye una propuesta de tratamiento del terreno a partir del plano de vallado de las parcelas de la manzana.

C) Las construcciones por encima de la altura de cornisa definida serán admisibles según las condiciones del artículo 8.37 del PGOU, de reciente modificación para especificar en detalle los términos de diseño de las cubiertas inclinadas y planas, y de los elementos sobre cubierta.

D) Paralelamente a la determinación de alturas, la referencia del “terreno natural” y del “terreno modificado, transformado o antropizado” servirá para establecer la denominación de los tipos de plantas del edificio implantado, de acuerdo a las definiciones del artículo 8.41 del PGOU, con la premisa de que las plantas sótano y semisótano queden de forma efectiva por debajo de dicho plano de referencia en las condiciones que caracterizan a cada una, y con aplicabilidad a los cálculos de ocupación y edificabilidad interpretados según los criterios de los apartados precedentes.

Con todo ello, se dispensará la aplicación de las referencias a la rasante de la acera de calle (concepto ligado sobre todo a la edificación de tipología cerrada y alineación a vial), en virtud de la interpretación hecha de los artículos 8.15.2 y 8.34 del PGOU para la tipología edificatoria de vivienda unifamiliar aislada que corresponde a la manzana 140.

E) Respecto a la mejora de las condiciones de salubridad en plantas bajo rasante, se asume para la manzana 140 la regulación propuesta en el apartado 2.ee del Documento Refundido de enero de 2024 para posibilitar la ejecución de “patios ingleses” excavados hasta el nivel de sótano, facilitando cierta iluminación natural y ventilación cruzada de estos espacios. La superficie máxima de 16 m<sup>2</sup>, para este tipo de patios no será computable a efectos de ocupación ni edificabilidad para las plantas implicadas.

### **3.1.1.e) Condiciones estéticas.**

Respecto a los criterios compositivos de fachadas y elementos salientes, se entresacan los artículos 8.63, 8.66 y 8.67:

#### Artículo 8.63. Composición de fachadas y edificios.

*Dentro de las condiciones establecidas en las presentes Normas, será libre la composición de las fachadas de los edificios excepto en aquellas zonas en que exista una norma especial obligatoria.*

*No obstante lo anterior, las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que tengan que emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en el art 3 de la LRAU.*

Artículo 8.66. Salientes y entrantes en las fachadas.

*Se entiende por salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas cubiertas y cuerpos volados cerrados, tal y como se definen a continuación:*

*a) Balcones y balconadas. Son los vanos que arrancan desde el pavimento de la pieza a la que sirven y que se prolongan hacia el exterior en un forjado, saliente respecto de la fachada. Cuando el saliente es común a varios vanos consecutivos se denomina Balconada.*

*b) Cuerpos cerrados volados. Son cuerpos de edificación cerrados que sobresalen en la fachada de un edificio. Si el cuerpo volado está cerrado mediante elementos acristalados, se denomina Mirador, y cuando se unen varios miradores en una misma planta del edificio se denominan Galerías.*

*En general, y salvo mención específica de la norma zonal correspondiente, desde el plano de fachada de un edificio solamente se permite sobresalir con balcones, balconadas, miradores y galerías con dimensiones máximas establecidas en cada zona. En fachadas posteriores no se permitirá ningún tipo de vuelos.*

*La altura libre mínima de los vuelos de fachada será de 350 cm medidos desde la rasante de la acera en cualquier punto de la fachada. A excepción de viviendas unifamiliares, si el vuelo recae sobre espacio libre privado.*

Artículo 8.67. Cornisas y aleros.

*Se recomienda el empleo de estos elementos como coronación de los edificios a fin de proteger las fachadas de las inclemencias del tiempo. Su vuelo máximo será de 1,30 metros a calles  $\geq$  15,00 metros, y de 0,90 metros a calles  $<$  15 metros y en Casco Antiguo”.*

Comentarios a los artículos 8.63, 8.66 y 8.67 PGOU:

A) La regulación de carácter compositivo del artículo 8.63 tiene escaso efecto en el ámbito de la manzana 140, que se encuentra en un área periférica del casco urbano, con edificaciones existentes de poca o nula caracterización ambiental y fuera de entornos con normativa especial obligatoria para la edificación. El mantenimiento de las vistas al BRL de la Ermita de San Miguel no condiciona la tipología y acabados de los edificios del entorno, que deben limitarse a verificar las ordenanzas urbanísticas zonales.

B) Se mantienen las definiciones de balcones, cuerpos volados y aleros de los artículos 8.66 y 8.67, si bien la tipología de edificación para vivienda unifamiliar es un motivo reconocido de excepción para la aplicación de ciertas limitaciones de altura y vuelos, que se fijan sobre todo para la edificación en alineación a vial.

**3.1.1.f) Condiciones de las edificaciones auxiliares.**

Respecto a la edificación auxiliar en la parcela, se entresacan los comentarios del apartado 9.4 del Documento Refundido de enero de 2024, que se refiere a la construcción de piscinas en el suelo clasificado como Norma Zonal 4 para vivienda unifamiliar aislada:

*“Se permite la instalación de piscinas en el interior de la parcela, sin restricciones de ocupación. Los espacios de retranqueos a alineaciones exteriores no podrán ocuparse, en ningún caso, con ningún tipo de construcciones ni sobre ni bajo rasante, por lo que las piscinas deberán respetar el retranqueo mínimo a alineación exterior.*

*Los espacios de retranqueo al resto de lindes (no viarios o espacio público) deberán respetar un retranqueo mínimo de 1,20 metros (espacio mínimo del andén, según CTE).*

Comentarios al apartado 9.4 del Documento Interpretativo Refundido:

A) Se asumen las condiciones de retranqueo para piscinas y construcciones sobre y bajo rasante, pero parece lógico introducir la posibilidad de que las bancadas abiertas o elementos de urbanización no cerrados sí puedan ocupar estos espacios.

B) Igualmente, puede establecerse la regulación de que las cubiertas de piscina, construcciones auxiliares o casetas para protección de instalaciones de escasa superficie y uso no habitable, no computen a efectos de ocupación ni edificabilidad siempre que su altura a cara inferior de techo no supere los 1,50 metros respecto al nivel del suelo o terreno.

**3.1.2. Norma Zonal 4/UNI del PGOU de Ibi.**

En su Título IV, el PGOU de Ibi contiene las Ordenanzas de la edificación específicas para la zona de Suelo Urbano clasificada como Norma Zonal 4 (4/UNI-II), para Vivienda Unifamiliar Aislada en dos plantas de altura. Los artículos 9.4.1 a 9.4.5 definen la tipología y obras admitidas en esta zona, así como las condiciones que deben reunir las parcelas, las condiciones de forma y volumen de los edificios y los usos que son compatibles con el característico del área.

Se entresacan y comentan a continuación los artículos de la Norma Zonal 4 del PGOU que se consideran relevantes, por definir parámetros susceptibles de complementarse en la redacción del Estudio de Detalle de la manzana 140, atendiendo a las características topográficas de ésta y a la tipología de edificación Unifamiliar aislada.

**3.1.2.a) Condiciones de parcela.**

Respecto a las condiciones que debe reunir la parcela y la posición de la edificación en la misma, se transcribe y comenta el artículo 9.4.3 de la Norma Zonal 4:

“Artículo 9.4.3. Condiciones de parcela.

*A. Parcela mínima.*

*Se establece una parcela mínima de 800 m<sup>2</sup>, admitiéndose un máximo de una vivienda por cada 800 m<sup>2</sup> de parcela. Frente mínimo de parcela de 20 metros.*

*B. Posición de la edificación.*

*La edificación deberá retranquearse, como mínimo, 3,00 metros de los linderos de las parcelas y 4,00 metros de la alineación exterior.*

*C. Ocupación.*

*La ocupación en planta no podrá superar el 40% de la superficie de la parcela.*

*D. Condiciones de vallado.*

*El vallado de las parcelas deberá cumplir las siguientes condiciones:*

- 1. Basamento macizo de altura máxima 1 metro.*
- 2. Verja transparente o seto vegetal hasta completar una altura total del cierre que como máximo tendrá 2,00 metros”.*

Comentarios al artículo 9.4.3 del PGOU:

A) La ordenanza zonal concreta los parámetros definidos por las Normas Generales, fijando valores máximos de cumplimiento, que admiten escasas matizaciones. No obstante, cabe hacer una reflexión al punto D de este artículo, tanto por el grado de regulación que exige a los vallados, como por la posible contradicción que supone frente al artículo 8.76 de las Normas Urbanísticas generales, que admite una tipología diferente:

*“Los solares, hasta tanto sean edificados, deberán permanecer vallados. El cerramiento será opaco, de una altura mínima de 1,80 metros, y de aspecto cuidado”.*

Aunque esta situación sería la aplicable en este momento a las parcelas vacantes de la manzana 140, es cierto que para dar cumplimiento del artículo 9.4.3.D en las condiciones topográficas concretas de la manzana, con un importante talud natural que se eleva sobre la rasante de la calle, se complica la solución de los vallados en el modo en el que se definen, mediante un basamento de apenas 1 metro de altura, que en no pocos tramos debería funcionar como elemento de contención de tierras.

Para resolver este aspecto normativo y tratar de ligarlo al tratamiento transformador del terreno natural inherente a la edificación, hemos visto que el apartado 2.ff del Documento Refundido de enero de 2024 sobre criterios interpretativos del PGOU, puntualizaba la regulación de los vallados:

*“ff) Puesto que el cerramiento de las fincas no puede sobrepasar en su parte de obra de fábrica la altura de 1,00 metro, el terreno (natural o modificado) en el linde no podrá sobrepasar esa altura de 1,00 metro respecto de la rasante de la acera. Por ello, en caso de que el terreno natural junto al linde exterior sobrepase el metro de altura, deberá realizarse un talud en proporción no superior a 1:2 (altura:base), ya sea ascendente o descendente, un escalonamiento en proporción 1:2 (altura:base), o bien realizarse plataforma horizontal a dicha altura de 1,00 metro”.*

En el Estudio de Detalle se asumirá esta envolvente máxima del terreno a partir del plano de vallado, que permitirá mantener en buena parte los taludes originales en la zona de retranqueo (3 metros de fondo) y regular el nivel de desmontes asumible y los terraplenes máximos o mínimos permitidos en el resto de la parcela.

**3.1.2.b) Condiciones de forma y volumen.**

Respecto a las condiciones de forma y volumen que debe verificar la edificación proyectada sobre la parcela, se transcribe y comenta el artículo 9.4.4 de la Norma Zonal 4:

“Artículo 9.4.4. Condiciones de forma y volumen.

*A. Edificabilidad.*

*La edificabilidad será de 0,25 metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.*

*En el cómputo de la edificabilidad, se incluye la totalidad de los espacios edificados sobre rasante, con independencia de su destino.*

*A excepción del aprovechamiento bajo cubierta y los semisótanos que no se levanten más de 1,50 metros (cara inferior del forjado) de la rasante del terreno.*

**B. Altura de la edificación.**

*La altura máxima de la edificación será de dos plantas, y 7,50 metros, permitiéndose el aprovechamiento bajo cubierta inclinada de teja.*

**C. Condiciones estéticas.**

*Los espacios de retranqueo a alineaciones exteriores no podrán ocuparse, en ningún caso, con ningún tipo de construcciones ni sobre ni bajo rasante.*

Comentarios al artículo 9.4.4 del PGOU:

A) La ordenanza zonal del PGOU concreta en este artículo los valores máximos de cumplimiento para las condiciones de forma y volumen de la edificación, que no admiten ser modificados desde figuras de planeamiento de rango inferior.

Sin contradicción con lo regulado en el PGOU, es posible introducir en el Estudio de Detalle una matización a los puntos A y C del artículo 9.4.4 para permitir el tratamiento de los espacios libres de la parcela, en concordancia con las necesidades del uso característico de vivienda unifamiliar aislada.

Las piscinas y las construcciones sobre y bajo rasante no podrán ocupar las áreas de retranqueo. Se admiten elementos de urbanización que sean complementarios al uso residencial unifamiliar en norma zonal 4, pero no construcciones auxiliares, independientemente de su altura y superficie.

B) La redacción del artículo 9.4.4.B se refiere a la limitación de la “altura máxima” de la edificación a dos plantas, pero también autoriza una planta de “aprovechamiento bajo cubierta inclinada”, que se define en el artículo 8.37. Esto sugiere que en realidad la limitación a dos plantas y 7,50 metros no se quiere referir a la “altura máxima” (definida según el artículo 8.36 del PGOU) sino a la “altura de cornisa” (definida por el artículo 8.35 del PGOU como la medida entre la cota de referencia y la cara inferior del último forjado en el plano de fachada del edificio).

Así se interpreta en el propio informe técnico adjunto a la Resolución municipal de junio de 2023, donde en respuesta a las alegaciones formuladas por la propiedad se indica que para dar cumplimiento a los parámetros urbanísticos debe cumplirse que “la altura de cornisa no podrá sobrepasar los 7,50 metros respecto a la rasante”.

También se considera de ese modo en el apartado 3 del Documento Refundido de enero de 2024 sobre criterios interpretativos del PGOU, dedicado a los criterios de medición de la altura de cornisa. Los esquemas explicativos para tipologías UNI (vivienda unifamiliar) que se adjuntan a ese documento acotan la altura máxima de 7,50 metros, fijada por la norma zonal, hasta la cara inferior del último forjado en intersección con el plano de fachada, trazando a partir del mismo los planos inclinados de las cubiertas según lo previsto en la nueva redacción del artículo 8.37.a del PGOU, que indica que “la altura máxima de la cumbrera de la cubierta no sobrepasará los 3,50 metros, medidos desde el plano horizontal definido por la altura máxima admisible de cornisa, en la Norma Zonal 4”.

En definitiva, estos 3,50 metros de elevación que permiten el aprovechamiento del espacio bajo cubierta en tipología residencial, se sumarían a los 7,50 metros de altura máxima de cornisa en un edificio unifamiliar en dos plantas.

A modo de resumen, en el cuadro siguiente se recogen los principales parámetros contenidos en la ordenanza particular de la norma zonal 4/UNI-II del PGOU (artículos 9.4.1 a 9.4.5), que afectan a las condiciones de la parcela y a la edificación que puede levantarse en ella:

<b>S/ ORDENANZAS</b>		
SUPERFICIE PARCELA MÍNIMA	Art 9.4.3-A	800 m2
FRENTE PARCELA MÍNIMA	Art 9.4.3-A	20 metros
RETRANQUEO MÍNIMO A FACHADA	Art 9.4.3-B	4,00 m
RETRANQUEO MÍNIMO A LINDEROS	Art 9.4.3-B	3,00 m
OCUPACIÓN MÁXIMA SR/BR	Art 9.4.3-C	40%
EDIFICABILIDAD MÁXIMA SR	Art 9.4.4-A	0,25 m2/m2
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS SR	Art 9.4.4-B	2 plantas (p.baja + 1 + aprov)
ALTURA MÁXIMA DE CORNISA	Art 9.4.4-B	7,50 m

### **3.2. BASES DEL DESARROLLO NORMATIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MANZANA 140.**

#### **3.2.1. Contenido exigido en la resolución municipal.**

La Resolución municipal de 13 de junio de 2023, emitida en respuesta a las alegaciones formuladas por AGROATCLI, S.L. en fecha 16 de noviembre de 2022, traslada las conclusiones del informe del Arquitecto Municipal que derivan en la continuación de la tramitación del expediente mediante la presentación, tramitación y aprobación de un Estudio de Detalle y Estudio de Integración Paisajística de la manzana 140.

En dichas conclusiones, se determina cuál debe ser el contenido principal de estos documentos. En relación a los parámetros urbanísticos y conceptos que deben definirse en el Estudio de Detalle, se transcribe el contenido del punto 6 de dicha resolución:

***“En primer lugar, la interpretación que desde este departamento se manifiesta respecto al artículo 8.34, y en concreto respecto a la consideración de “cota de referencia” en edificaciones con retranqueo en las que el terreno natural difiere de la rasante de la acera es el siguiente:***

- *En edificaciones con retranqueo “la cota de referencia será el terreno natural en sus niveles medios”. Esta consideración resultará aplicable en caso de que la edificación se implante en el terreno natural preexistente, o este fuera reconstituido tras la necesaria realización de las obras (excavaciones, desmontes, etc.).*
- *En el caso de que el “terreno natural” se desvirtúe o desaparezca, eso es, ya no sea el “terreno natural”, sino el “terreno modificado, transformado o antropizado” debido a movimientos de tierra como excavaciones o abanalamientos, dicha “cota de referencia” pierde su razón de ser, debiendo tomarse como referencia la rasante modificada.*
- *En ningún punto respecto a la “rasante del terreno natural” o respecto de la “rasante modificada”, la edificación podrá elevarse un número de plantas mayor a las permitidas (dos plantas en este caso) ni ostentar una altura de cornisa superior a la máxima (7,50 metros en este caso).*

- *Las plantas consideradas como sótano o semisótano estarán enterradas por el terreno natural, o a 1,50 m respecto de la cara inferior del forjado, respectivamente.*
- *Las plantas a las que se accede a pie llano debido a desmontes o explanaciones tendrán la consideración de “planta baja” respecto a la zona explanada, y de “planta sótano” o “semisótano” respecto de la parte que quede enterrada o semienterrada.*
- *Ante la ausencia de regulación del PGOU, será necesaria la redacción y tramitación del correspondiente Estudio de Detalle, a los efectos de definir la forma de implantación de las edificaciones y volúmenes en el terreno (alturas máximas, plataformas de nivelación, de las excavaciones, de los muros de contención, características de los taludes ideales, rellenos y desmontes de tierra, etc.).*

*En segundo lugar, para este tipo de edificación (edificación aislada en parcelas con pendiente y/o cuyas rasantes no coincidan con la rasante de la acera), el PGOU vigente no regula la forma de implantación de los volúmenes en el terreno (plataformas de nivelación, excavaciones, muros de contención, taludes ideales, rellenos y desmontes de tierra, etc.), por lo que resulta imprescindible redactar y tramitar el correspondiente instrumento de planeamiento que defina estos parámetros.*

*Por tanto, de conformidad con el artículo 3.2.2. del PGOU de Ibi, en concordancia con el artículo 41 del TR LOTUP, para continuar la tramitación de este expediente se deberá formular un Estudio de Detalle, con la finalidad de definir las rasantes y regular el asentamiento de los edificios en la ladera, así como el tratamiento de los bordes de la manzana y de los linderos entre las parcelas existentes (vallados, vegetación, taludes ideales, etc.).”*

*Además, por encontrarse dentro del entorno transitorio de protección del BRL de la Ermita de San Miguel, y de conformidad con los artículos 11 del Decreto 62/2011 y 41.4 del TR LOTUP, será necesaria la redacción de un Estudio de Integración Paisajística, que se incluirá en el Estudio de Detalle.”*

Por tanto, sin olvidar las limitaciones que un Estudio de Detalle tiene respecto a la modificación de una normativa de rango superior como es el PGOU (no contradecir sus objetivos), en el apartado siguiente se propone un articulado de **ordenación pormenorizada aplicable a la manzana 140** (documentación normativa para el área delimitada), sustanciada en los razonamientos realizados en el capítulo 3.1 de este documento respecto a la adaptabilidad de la normativa existente (documentación informativa), y amparada en la exigencia de desarrollo de los conceptos subrayados por la Resolución municipal de junio de 2023.

### **3.2.2. Planteamiento de la Normativa pormenorizada.**

Para estructurar la normativa pormenorizada para la manzana 140, se parte del articulado de la Norma Zonal 4 UNI, que es la clasificación que el PGOU otorga a la totalidad de ese ámbito, incorporando a la misma las interpretaciones necesarias para su aplicación particular a la manzana 140, tanto de la propia ordenanza zonal (artículos 9.4.1 a 9.4.5 del PGOU) como de la ordenanza general de edificación (artículos 8.1 a 8.76 del PGOU).

Las adaptaciones realizadas no contradicen los objetivos de la normativa del PGOU, y lo completan en aquellos aspectos que éste deja indeterminados, definiendo ciertos parámetros de regulación específica para la manzana 140 que tienen en cuenta sus características diferenciales.

## **C. ANEXO 1:**

# **ESTUDIO SOBRE VIABILIDAD ECONÓMICA Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

La Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, cuyo texto refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (TRLSRU), tiene entre sus objetivos el de regular la igualdad de derechos y deberes en relación con el suelo, y asegurar la calidad de vida de los ciudadanos desde un desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano, estableciendo a su vez las bases económicas y medioambientales del régimen jurídico del suelo.

De modo general, la tramitación de un Estudio de Detalle queda sujeta al contexto contemplado por esta Ley, en materia de viabilidad y sostenibilidad económica, y de impacto sobre determinados grupos de población vulnerable. En particular, el Estudio de Detalle de la manzana 140 del PGOU de Ibi no tiene incidencia sobre elementos de carácter público, al no contemplar alteraciones de viario o alineaciones ya consolidadas, sino limitarse a especificar aspectos normativos de aplicación al desarrollo de la edificación particular en el interior de las parcelas resultantes de la manzana.

En este caso, el carácter "particular" de la actuación, sin afección a la hacienda pública ni al modo de uso de los espacios públicos por parte de los ciudadanos, explica la innecesariedad de justificar los aspectos contemplados en el TRLSRU, como se indica a continuación.

### **A1.1. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

---

El artículo 22.4 del TRLSRU establece que la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o Memoria de Sostenibilidad Económica, en el que *“se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”*.

La definición de las actuaciones de transformación urbanística, según el artículo 7 del TRLSRU, abarca las actuaciones de urbanización (tanto de nueva urbanización como de reforma o renovación de un ámbito de suelo urbanizado), y las actuaciones de dotación, *“considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste”*.

En este caso, la urbanización de la manzana 140 se encuentra ya ejecutada, según alineaciones previstas en el PGOU vigente. Ni las alineaciones exteriores de la manzana, ni la calidad de los viales o servicios públicos que discurren por su perímetro, tienen una regulación diferente en el Estudio de Detalle de la manzana, con lo que no se produce renovación del ámbito urbanizado.

De igual modo, no existe necesidad de incrementar las dotaciones públicas, en tanto que el Estudio de Detalle de la manzana 140 no prevé aumento de edificabilidad ni cambio de usos respecto a los previstos en el PGOU, manteniéndose el número de población del área. Por ello, al no ser necesario incrementar ni modificar las previsiones para los servicios públicos existentes, cuyo mantenimiento corresponde a la administración local, puede asegurarse que el desarrollo del Estudio de Detalle no afectará en absoluto a la sostenibilidad económica de las arcas municipales.

## **A1.2. VIABILIDAD ECONÓMICA**

---

El artículo 22.5 del TRLSRU establece que la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una Memoria que asegure su Viabilidad Económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación

Las actuaciones sobre el medio urbano, según el artículo 2 del TRLSRU, son las que *“tienen por objeto realizar obras de rehabilitación edificatoria, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones, y las de regeneración y renovación urbanas cuando afecten, tanto a edificios, como a tejidos urbanos, pudiendo llegar a incluir obras de nueva edificación en sustitución de edificios previamente demolidos. Las actuaciones de regeneración y renovación urbanas tendrán, además, carácter integrado, cuando articulen medidas sociales, ambientales y económicas enmarcadas en una estrategia administrativa global y unitaria”*.

En este caso, la urbanización de la manzana 140 se encuentra ya ejecutada, y la edificación en las parcelas se realizará por promotores particulares, sin incidencia en fondos públicos. Las condiciones de funcionalidad, seguridad y habitabilidad que impone el PGOU a la edificación que pretenda obtener una nueva licencia urbanística son las que aseguran la situación de suficiencia de calidad. Estas condiciones en absoluto merman con las disposiciones específicas contempladas por el Estudio de Detalle que se tramita, en tanto que como planeamiento de rango inferior, todos los parámetros urbanísticos se supeditan a los contenidos en el PGOU.

Por otra parte, la posibilidad de concesión de licencias de obras en los próximos años a las parcelas incluidas en el ámbito del Estudio de Detalle asegura la viabilidad económica de la actuación (como no podía ser de otro modo, ya que se ajusta a lo ya previsto en el PGOU de 2000), y augura un beneficio para las arcas públicas municipales superior a los costes (la inversión será privada) y a los gastos que el mantenimiento pueda generar (los mismos, con o sin Estudio de Detalle, pues no hay alteraciones de viario).

### **A1.3. CONCLUSIONES**

Habiéndose justificado que el Estudio de Detalle que se tramita para la manzana 140 del PGOU de Ibi no tiene el carácter de actuación de transformación urbanística, ni de actuación sobre el medio urbano, tal y como las define el TRLSRU, por encontrarnos en un ámbito de suelo urbano ya urbanizado y sin previsión de variación de las alineaciones existentes, ni de modificación de los parámetros urbanísticos de uso ni edificabilidad, **NO resulta perceptiva la elaboración de la Memoria de sostenibilidad económica ni de la Memoria de viabilidad económica para dicho Estudio de Detalle.**

**D. ANEXO 2:**

**IMPACTO DE GÉNERO,  
EN LA INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA**

### **A2.1. IMPACTO DE GÉNERO**

---

En cuanto al impacto de género el artículo 4.bis de la Ley 9/2003, de 2 de abril, para la igualdad entre mujeres y hombres, establece que:

*“Los proyectos normativos incorporarán un informe de impacto por razón de género que se elaborará por el departamento o centro directivo que propone el anteproyecto de ley o proyecto de norma, plan o programa de acuerdo con las instrucciones y directrices que dicte el órgano competente en la materia, y deberá acompañar la propuesta desde el inicio del proceso de tramitación”.*

El Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021 de 18 de junio (TRLOTUP), en el artículo 13 “Cohesión social, perspectiva de género y urbanismo”, establece en su punto 13.1:

*“La ordenación territorial y urbanística procurará las condiciones necesarias para conseguir ciudades socialmente integradas, evitando soluciones espaciales discriminatorias que generen áreas marginales y ambientes de exclusión social, que son contrarias a los valores constitucionales.”*

En este caso, la urbanización de la manzana 140 se encuentra ya ejecutada, y el Estudio de Detalle no propone modificación de alineaciones respecto a las previstas en el PGOU vigente, ni cambios de uso. La integración del área incluida en el ámbito del Estudio de Detalle respecto al resto de la ciudad ya estaba, por tanto, determinada en las previsiones del PGOU.

La manzana 140 mantiene el uso residencial semejante al de las manzanas de su entorno, y se integra sin estridencia en el tejido viario que la relaciona con ellas y en buena comunicación con el conjunto de la ciudad. No se generan nuevos callejones o zonas inhóspitas, marginales o inseguras, al contrario, la previsión de vallado y edificación particular en parcelas que ahora se encuentran vacantes aumenta el valor espacial y asegura la calidad del mantenimiento de los espacios públicos.

## **A2.2. IMPACTO EN LA INFANCIA, LA ADOLESCENCIA Y LA FAMILIA**

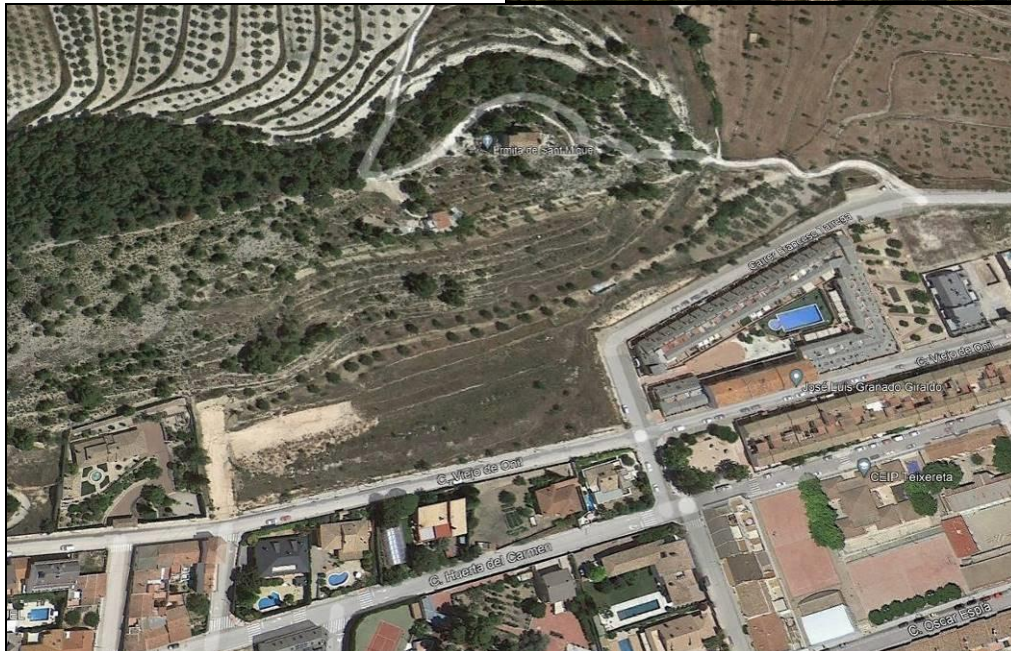
La Ley 26/2018, de 21 de diciembre, de derechos y garantías de la infancia y la adolescencia, en su artículo 6, “*Informes de impacto en la infancia y la adolescencia*” establece:

*“Los planes sectoriales y los proyectos normativos de la Generalitat incorporarán un informe de impacto en la infancia y la adolescencia que se elaborará por el departamento o centro directivo que propone el anteproyecto de ley o proyecto de norma, plan o programa, de acuerdo con las instrucciones y directrices que dicte el órgano competente en la materia, y deberá acompañar la propuesta desde el inicio del proceso de tramitación.”*

De nuevo, cabe decir que en este caso, la urbanización de la manzana 140 se encuentra ya ejecutada, y el Estudio de Detalle no propone modificación de alineaciones respecto a las previstas en el PGOU vigente, ni cambios de uso, ni percepción del espacio público colindante. La integración del área incluida en el ámbito del Estudio de Detalle respecto al resto de la ciudad ya estaba determinada en las previsiones del PGOU, y no se prevé ninguna alteración del mismo que pueda generar impacto en la infancia, la adolescencia y la familia.

## **A2.3. CONCLUSIONES**

Habiéndose justificado que el Estudio de Detalle que se tramita para la manzana 140 del PGOU de Ibi no tiene el carácter de actuación de transformación urbanística, sino de mera interpretación y adecuación de la normativa de edificación, que no supone generar nuevos viarios ni áreas públicas, ni prevé variación de las alineaciones o de la percepción del espacio público urbanizado y preexistente, **NO resulta perceptiva la elaboración de la Memoria específica, quedando justificado que el desarrollo en su ámbito del Estudio de Detalle NO tiene incidencia en la perspectiva de género del municipio, ni impacto en la infancia, la adolescencia y la familia.**



## **E. ANEXO 3:**

# **ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA ENTORNO DE PROTECCIÓN DEL BIEN DE RELEVANCIA LOCAL “ERMITA DE SAN MIGUEL”**

### **A3.1. INFORMACIÓN PREVIA**

#### **A3.1.1. Agentes.**

<u>Promotor:</u>	AGROATCLI, S.L., CIF B-54.636.808 C/ Comunidad Valenciana nº 25, 03440 IBI (Alicante)
<u>Representante:</u>	D. Jesús Atienza Serrano, NIF 74.085.411-L
<u>Redactor del Estudio:</u>	JUAN JOSÉ MOYA SALOM, arquitecto superior Colegiado 4.363 COACV. Avda Joan Gil Albert nº 24. 03804 ALCOI (Alicante)

#### **A3.1.2. Objeto del Estudio de Integración.**

A iniciativa de la mercantil AGROATCLI, S.L., representada por D. Jesús Atienza Serrano, se procede a la redacción del presente Estudio de Integración Paisajística, conforme al procedimiento previsto por la Consellería competente y desarrollado en el RDL 1/2021 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación, Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana (TR LOTUP).

El Estudio de Integración Paisajística se incorpora como Anexo en la tramitación del Estudio de Detalle que desarrolla la normativa urbanística de la Manzana 140 del Plan General de Ordenación Urbana de Ibi, situada en Ibi (CP 03440), C/ Camino Viejo de Onil s/n. El Ayuntamiento de Ibi requiere la redacción de un Estudio de Integración Paisajística complementario a dicho trámite por encontrarse la manzana 140 dentro del entorno transitorio de protección del Bien de Relevancia Local "Ermita de San Miguel".

El Estudio de Detalle tiene por objeto la ordenación de los volúmenes, rasantes y alineaciones de la manzana 140 del PGOU de Ibi, situada en C/ Camino Viejo de Onil s/n, mediante la introducción de unas normas de interpretación referentes a las alineaciones y a las rasantes (cota de referencia, rasante natural del terreno, etc.), así como la introducción de normas técnicas para el tratamiento del terreno que permitan una adecuada implantación e integración de las edificaciones en el mismo (plataformas de nivelación, excavaciones y rellenos, etc.).

El Estudio de Integración Paisajística tiene por objeto mejorar la implantación de la edificación en el terreno, minimizando el impacto de su ubicación en el entorno.

#### **A3.1.3. Antecedentes.**

En la manzana 140 del PGOU de Ibi se ha delimitado recientemente la segregación en 8 parcelas y se ha desarrollado la urbanización del entorno. Las parcelas adquieren así la condición de solar, consolidando las alineaciones a vial que se prevén en el vigente PGOU y completando la trama urbana.

En fecha 13 de abril de 2022, por parte de AGROATCLI, S.L., tuvo entrada en el Registro del Ayuntamiento de Ibi la solicitud de licencia de obras asociada al Proyecto Básico de tres viviendas unifamiliares aisladas en tres de estas parcelas contiguas. La respuesta municipal (expediente 1016017K), notificada de 3 de noviembre de 2002, da traslado del informe suscrito por el Arquitecto Municipal que solicita, para continuar la tramitación del expediente, la presentación, tramitación y aprobación de un Estudio de Detalle y un Estudio de Integración Paisajística de la manzana 140.

La necesidad del Estudio de Detalle se ampara en el artículo 3.2.2. del PGOU de Ibi, en concordancia con el artículo 41 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje. El trámite del Estudio de Integración Paisajística, se solicita por encontrarse el ámbito de actuación de la propuesta “dentro del entorno transitorio de protección del BRL de la Ermita de San Miguel, y de conformidad con los artículos 11 del Decreto 62/2011 y 41.4 del TR LOTUP.”

El contenido propio de los Estudios de Detalle queda recogida en el artículo 41.4 del TR LOTUP: “*Contendrán la documentación informativa y normativa propia que sea adecuada a sus fines e incluirán un análisis de su integración en el paisaje urbano.*”. El contenido documental del Estudio de Integración Paisajística en desarrollo de figuras de planeamiento de segundo orden para entornos urbanos especiales, se adaptará a la extensión limitada del ámbito de la intervención, cumpliendo los objetivos de predecir y valorar la magnitud de los efectos que la nueva actuación pueda producir en el paisaje y en su percepción, así como determinar si es necesario establecer estrategias que eviten o mitiguen los impactos visuales.

En el caso que nos ocupa, la localización y el tipo de entorno unifamiliar, la pequeña escala de la edificación y la reducida actuación que propone el Estudio de Detalle respecto a la normativa ya consolidada del PGOU para esta manzana, justifica que el desarrollo del presente Estudio de Integración Paisajística tenga un carácter básico.

## **A3.2. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN**


### **A3.2.1. Emplazamiento y entorno físico.**

La propiedad del suelo que integra la manzana 140 del PGOU de Ibi procede de la agrupación de las antiguas fincas registrales nº 19.858 y 19.859 de Ibi, correspondientes respectivamente a las catastrales iniciales 0582052YH1708S0001OJ, de 7.447,10 m<sup>2</sup>, y 0582053YH1708S0001KJ, de 1.303,80 m<sup>2</sup>. Tras la agrupación, se produce la segregación de la finca resultante en 8 parcelas edificables conforme al Proyecto de Segregación suscrito por la arquitecta Dña. Regina Martínez Quiralte, autorizada mediante licencia municipal concedida por el Ayuntamiento de Ibi en resolución nº 681 de 31 de marzo de 2022.

De acuerdo al reparto de la propiedad original, las parcelas resultantes números 1 a 7 quedan en propiedad de AGROATCLI, S.L., y la parcela 8 en propiedad de D. Celestino Calero Monedero. Las referencias catastrales y las superficies redondeadas de las 8 parcelas segregadas, es la siguiente:

Parcela 1:	0582058YH1708S0001JJ	1.688 m <sup>2</sup>
Parcela 2:	0582057YH1708S0001IJ	1.210 m <sup>2</sup>
Parcela 3:	0582056YH1708S0001XJ	1.213 m <sup>2</sup>
Parcela 4:	0582055YH1708S0001DJ	1.016 m <sup>2</sup>
Parcela 5:	0582054YH1708S0001RJ	1.019 m <sup>2</sup>
Parcela 6:	0582059YH1708S0001EJ	801 m <sup>2</sup>
Parcela 7:	0582060YH1708S0001IJ	802 m <sup>2</sup>
Parcela 8:	0582053YH1708S0001KJ	1.002 m <sup>2</sup>

**ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 140**  
**DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE IBI**  
 Camino Viejo de Onil s/n. 03440 IBI.  
 Juan José Moya Salom, arquitecto



GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0582052YH1708S0001OJ

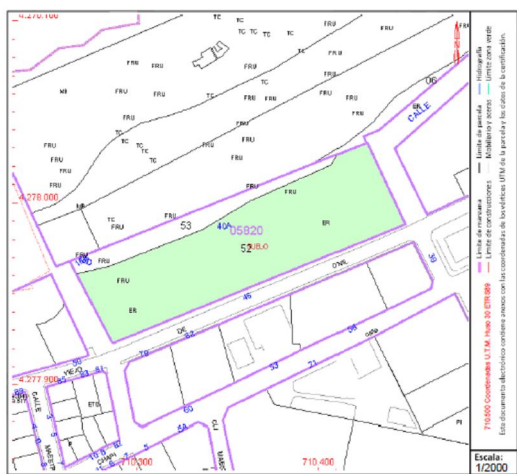
**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

**Localización:**  
CL CAMINO VIEJO DE ONIL Suelo  
03440 IBI [ALICANTE]

**Clase:** URBANO  
**Uso principal:** Suelo sin edif.  
**Superficie construida:**  
**Año construcción:**

**PARCELA**

**Superficie gráfica:** 7.447 m<sup>2</sup>  
**Participación del inmueble:** 100,00 %  
**Tipo:**




Escala: 1/2000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Lunes, 31 de Enero de 2022

*Finca catastral inicial 0582052YH1708S0001OJ, registral nº 19.858*



GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0582053YH1708S0001KJ

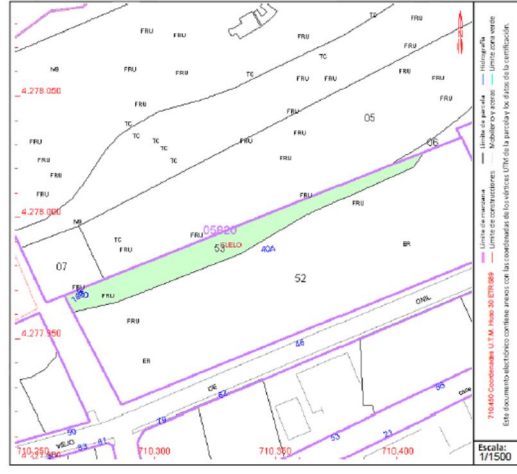
**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

**Localización:**  
CL CAMINO VIEJO DE ONIL Suelo  
03440 IBI [ALICANTE]

**Clase:** URBANO  
**Uso principal:** Suelo sin edif.  
**Superficie construida:**  
**Año construcción:**

**PARCELA**

**Superficie gráfica:** 1.304 m<sup>2</sup>  
**Participación del inmueble:** 100,00 %  
**Tipo:**



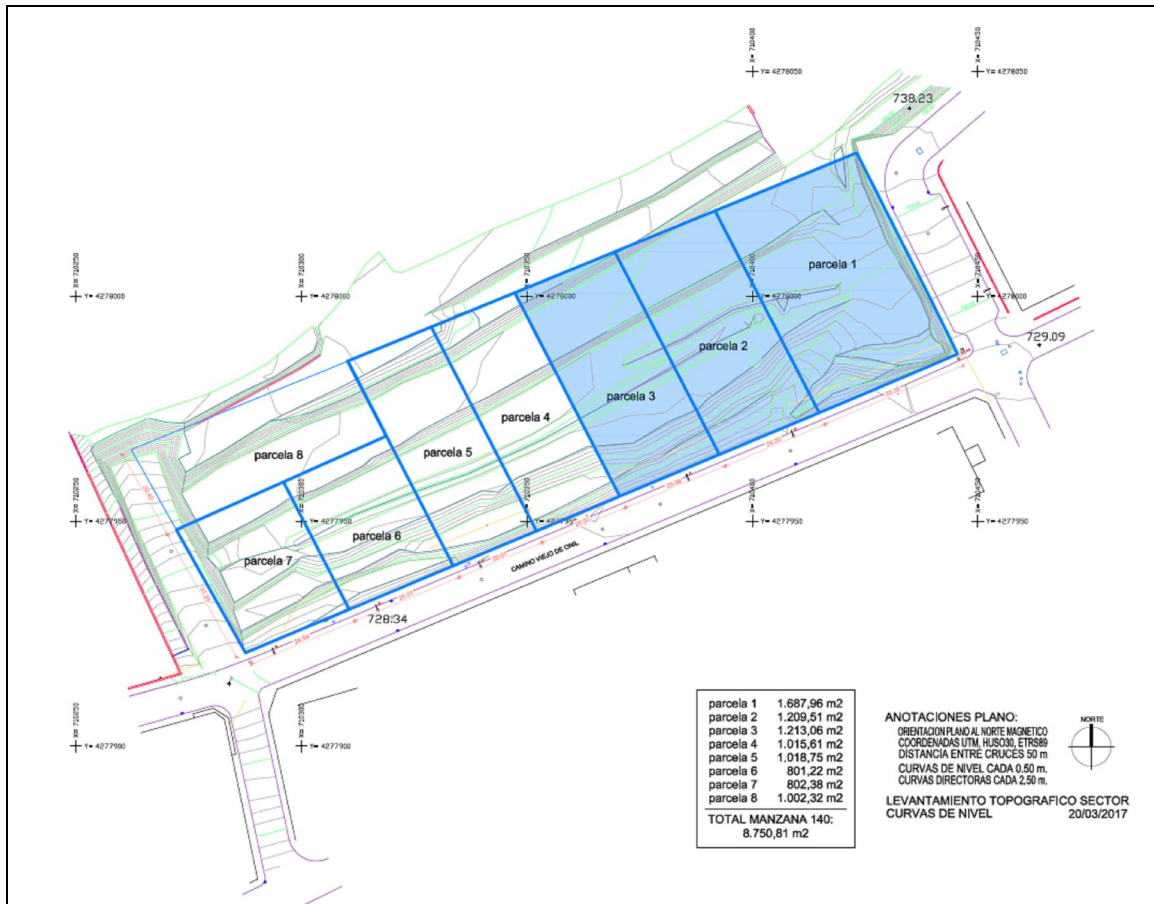
Escala: 1/1500

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

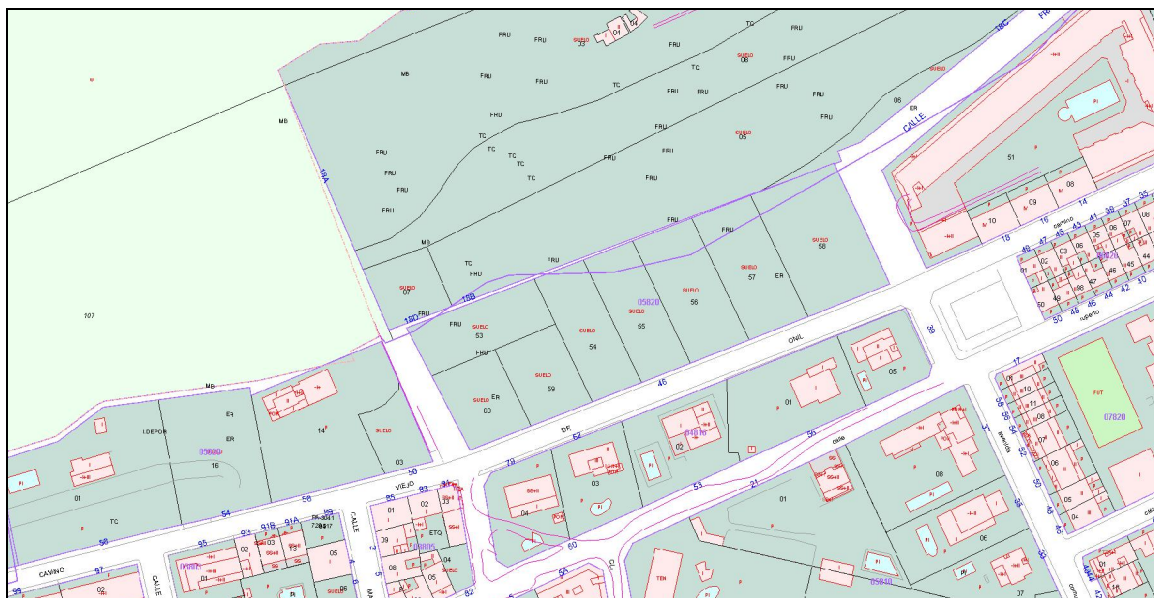
Lunes, 31 de Enero de 2022

*Finca catastral inicial 0582053YH1708S0001KJ, registral nº 19.859*

**ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 140**  
**DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE IBI**  
 Camino Viejo de Onil s/n. 03440 IBI.  
 Juan José Moya Salom, arquitecto




*Distribución resultante de las 8 parcelas segregadas en la manzana 140 del PGOU de Ibi.*



*Plano catastral tras la segregación, en 8 parcelas resultantes, de la manzana 140 del PGOU de Ibi.*



**ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 140**  
**DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE IBI**  
 Camino Viejo de Onil s/n. 03440 IBI.  
 Juan José Moya Salom, arquitecto



GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0582056YH1708S0001XJ

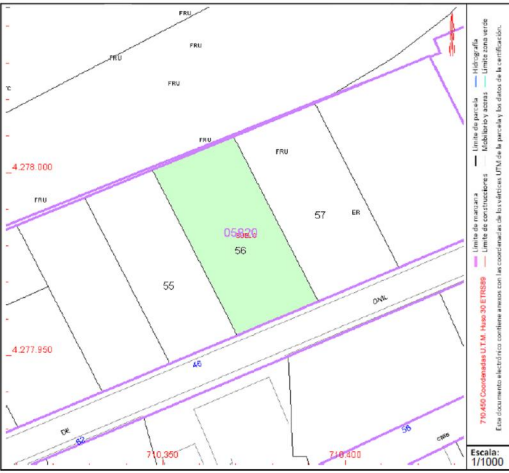
**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

**Localización:**  
CL CAMINO VIEJO DE ONIL Suelo  
03440 IBI [ALICANTE]

**Clase:** URBANO  
**Uso principal:** Suelo sin edif.  
**Superficie construida:**  
**Año construcción:**

**PARCELA**

**Superficie gráfica:** 1.213 m<sup>2</sup>  
**Participación del inmueble:** 100,00 %  
**Tipo:**




Este documento electrónico coincide en todo con el contenido de la certificación catastral correspondiente a los datos de la partición.  
 738.400 Coordenadas U.T.M. Nudo 30 ETR0509  
 Escala: 1/1000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Martes, 26 de Septiembre de 2023

*Ficha catastral resultante de la parcela 3*



GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0582055YH1708S0001DJ

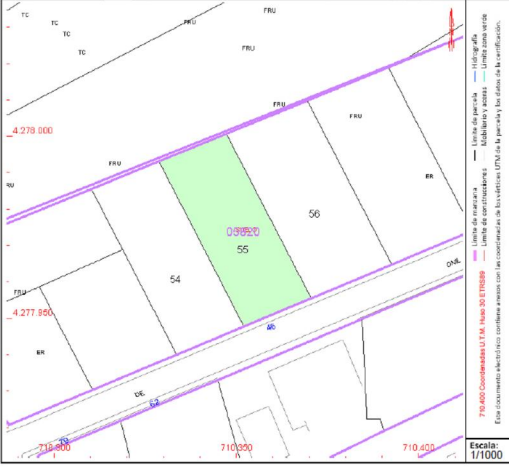
**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

**Localización:**  
CL CAMINO VIEJO DE ONIL Suelo  
03440 IBI [ALICANTE]

**Clase:** URBANO  
**Uso principal:** Suelo sin edif.  
**Superficie construida:**  
**Año construcción:**

**PARCELA**

**Superficie gráfica:** 1.016 m<sup>2</sup>  
**Participación del inmueble:** 100,00 %  
**Tipo:**



Este documento electrónico coincide en todo con el contenido de la certificación catastral correspondiente a los datos de la partición.  
 738.400 Coordenadas U.T.M. Nudo 30 ETR0509  
 Escala: 1/1000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Martes, 26 de Septiembre de 2023

*Ficha catastral resultante de la parcela 4*

**ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 140**  
**DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE IBI**  
 Camino Viejo de Onil s/n. 03440 IBI.  
 Juan José Moya Salom, arquitecto



Ficha catastral resultante de la parcela 5



Ficha catastral resultante de la parcela 6

**ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 140**  
**DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE IBI**  
 Camino Viejo de Onil s/n. 03440 IBI.  
 Juan José Moya Salom, arquitecto



GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0582060YH1708S0001J

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

**Localización:**  
CL CAMINO VIEJO DE ONIL Suelo  
03440 IBI [ALICANTE]

**Clase:** URBANO  
**Uso principal:** Suelo sin edif.  
**Superficie construida:**  
**Año construcción:**

**PARCELA**

**Superficie gráfica:** 802 m<sup>2</sup>  
**Participación del inmueble:** 100,00 %  
**Tipo:**



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Escala: 1/1000  
Martes, 26 de Septiembre de 2023

*Ficha catastral resultante de la parcela 7*



GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0582053YH1708S0001KJ

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

**Localización:**  
CL CAMINO VIEJO DE ONIL Suelo  
03440 IBI [ALICANTE]

**Clase:** URBANO  
**Uso principal:** Suelo sin edif.  
**Superficie construida:**  
**Año construcción:**

**PARCELA**

**Superficie gráfica:** 1 002 m<sup>2</sup>  
**Participación del inmueble:** 100,00 %  
**Tipo:**



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Escala: 1/1000  
Martes, 26 de Septiembre de 2023

*Ficha catastral resultante de la parcela 8*

El conjunto de la manzana completa queda delimitado al sur por la calle Camino Viejo de Onil, al este por la calle Francesc Tárrega, y al oeste por un vial de nueva creación en prolongación del existente perpendicular a C/ Huerta del Carmen. Por el norte limita con la zona verde de la Ermita San Miguel. La trama urbana de calles se encuentra consolidada según las alineaciones previstas en el PGOU, pero no se encuentra totalmente colmatada por la edificación, si bien en las manzanas contiguas ya existen construcciones de cierta antigüedad, tanto unifamiliares como plurifamiliares, y buena parte de ellas son anteriores a la aprobación del PGOU del año 2000.

El entorno físico de la manzana 140, en cuanto a sus condiciones topográficas y ambientales, es el que la diferencia de otras próximas con la misma calificación urbanística, y el que justifica una interpretación diferenciada de la normativa del PGOU mediante Estudio de Detalle. Para documentar la situación actual, se dispone de un levantamiento topográfico de la manzana en el que pueden verificarse las cotas de nivel del terreno natural en cada una de los 8 solares que integran la manzana.

El terreno natural está abanclado, y dispone de cierta vegetación de especies autóctonas, sin ejemplares de características relevantes. De acuerdo a los datos topográficos, se comprueba que el nivel medio de la calle Camino Viejo de Onil, en mitad del frente de fachada de la manzana, se sitúa en torno a la cota 775,50 metros. Por el fondo o linde norte de la manzana con la zona verde de la colina de San Miguel, se supera la cota 787,50 metros. El nivel del bancal natural de mayor anchura, situado sensiblemente en mitad de las parcelas, se encuentra a cota aproximada de 782,50 metros, es decir, unos 7 metros por encima del nivel medio de la calle Camino Viejo de Onil y unos 2,00 metros por encima del punto más alto de la calle Francesc Tárrega (el tramo de manzana que da frente a esta calle pasa de la cota 776,50 metros a la cota 780,50 metros, con pendiente de aproximadamente el 10% en subida desde el cruce con Camino Viejo de Onil).

El terreno natural de la colina al norte de la manzana 140, clasificado como zona verde, tiene una pendiente media del 35% hasta alcanzar lo alto del cerro, donde se encuentra la ermita de San Miguel, situada unos 60 metros por encima de la rasante de la calle Camino Viejo de Onil.

### **A3.2.2. Intervención propuesta.**

En cuanto a las condiciones geotécnicas del suelo, de la observación del terreno natural y del estudio realizado en el ámbito de la manzana 140, se concluye la existencia de un nivel superficial de suelo edáfico o rellenos antrópicos de espesor medio bastante variable, entre 1,40 y 2,70 metros, y muy baja estabilidad. Por debajo del mismo se localiza un estrato de limos arcillosos y arenosos de consistencia firme, y profundidad determinada en torno a los 8 metros, que apoya sobre un tercer estrato de arcillas limosas duras.

Las características de los terrenos y la irregularidad de potencia de los estratos encontrados, aconsejan que las estructuras de cimentación y contención necesarias para implantar las edificaciones sobre los solares se realicen con la mayor celeridad posible desde su excavación, y que la altura de los muros sea limitada, con el fin de homogeneizar los materiales de apoyo. En el área estudiada, y a la profundidad a la que se han realizado las prospecciones, no se ha detectado presencia de agua libre o un nivel freático superficial que pueda afectar especialmente a las cimentaciones.

A efectos de valorar el posible impacto de la edificación que puede autorizarse en estos solares, las ordenanzas generales y zonales del PGOU, que se complementan en el Estudio de Detalle, permiten la construcción de viviendas unifamiliares aisladas con una ocupación del 40% de la superficie de cada parcela, y en dos plantas sobre rasante, con una altura de cornisa máxima de 7,50 metros medidos en cada punto respecto a la cota natural del terreno existente.

**ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 140**  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE IBI  
Camino Viejo de Onil s/n. 03440 IBI.  
Juan José Moya Salom, arquitecto

---



*Calle prolongación y lado Oeste de la manzana 140, vista desde el Camino Viejo de Onil.*

**ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 140**  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE IBI  
Camino Viejo de Onil s/n. 03440 IBI.  
Juan José Moya Salom, arquitecto

---



*Aspecto de la C/ Francesc Tàrraga, frente Este de la manzana 140, vista desde la C/ Camino Viejo de Onil. Sólo desde el vial o desde solares vacantes se genera una buena vista de la Ermita sobre el cerro.*

### **A3. 3. PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO**

---

#### **A3.3.1. Los Estudios de Integración Paisajística en el TR LOTUP.**

La Norma reguladora del tipo de instrumentos de paisaje en el ámbito de la Comunidad Valenciana es también el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021 del Consell, de 18 de junio (TR LOTUP).

El artículo 6.4 del TR LOTUP diferencia como “*instrumentos de paisaje*” entre los Estudios de Paisaje, los Estudios de Integración Paisajística y los Programas de Paisaje.

La primera diferencia es que el Estudio de Paisaje, teniendo una finalidad de analizar la ordenación y de establecer directrices, presenta un mayor grado de complejidad en su desarrollo reglamentario, y es mucho más extenso debido a la documentación que se le exige y a que suelen abarcar ámbitos mucho más amplios, mientras que el Estudio de Integración Paisajística, que analiza el impacto de actuaciones concretas, se centra más en cómo afectará la actuación a la visualización y los valores del paisaje.

La otra gran diferencia entre ambos es que el Estudio de Paisaje se elaborará cuando se requiera una evaluación ambiental estratégica ordinaria, mientras que será necesario el Estudio de Integración Paisajística, entre otras situaciones, cuando se deba someter el plan o programa a evaluación ambiental simplificada. Como norma general los Estudios de Paisaje se elaboran para acompañar a planeamiento de orden estructural que, previsiblemente, tendrá un ámbito mucho mayor, mientras que los Estudios de Integración Paisajística se requerirán para actuaciones que generalmente abarcaran un ámbito menor, y que desarrollarán la ordenación estructural.

Esto supone que los Estudios de Integración Paisajística se deberían realizar para el planeamiento que se desarrolle con posterioridad la ordenación estructural (como el caso de un Estudio de Detalle), y para zonas concretas situadas dentro de otras de mayor dimensión que ya hayan sido sometidas a Estudios de Paisaje (como el caso de un PGOU).

Actualmente puede darse la situación de que las áreas que deban someterse al Estudio de Integración Paisajística aún no dispongan de un Estudio de Paisaje por no tener planeamientos territoriales o estructurales recientes. Ambos estudios podrán establecer medidas destinadas a la consecución de estos objetivos, pero hay algunas que los Estudios de Integración Paisajística no pueden determinar, como son la catalogación de los paisajes de mayor valor, o la definición de Programas de Paisaje.

Para el caso de tener que integrarse en un Estudio de Detalle, dentro de los tipos de instrumentos de paisaje, es el artículo 6.4.b. del TR LOTUP el que determina la obligatoriedad y el alcance de los Estudios de Integración Paisajística en la planificación urbanística:

*“b) Los estudios de integración paisajística, que valoran los efectos sobre el carácter y la percepción del paisaje de planes, proyectos y actuaciones con incidencia en el paisaje y establecen medidas para evitar o mitigar los posibles efectos negativos, conforme al anexo II de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante decreto del Consell que lo modifique.*

*En los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada que no tengan incidencia en el paisaje no será exigible estudio de integración paisajística, en caso de que así lo determine el órgano ambiental, así como un informe del departamento con las competencias de paisaje.”*

Por tanto, desde el punto de vista de la ordenación urbanística, los Estudios de Detalle no se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente. En este caso ha sido el propio “órgano ambiental” (El Ayuntamiento de Ibi) el que ha determinado directamente la necesidad de desarrollar un “Estudio de Integración Paisajística” complementario a un Estudio de Detalle, mediante su resolución de 13 de junio de 2023, en respuesta a las alegaciones formuladas por el interesado al expediente 1016017K de solicitud de licencias de obra. El Estudio de Detalle es un tipo instrumento de planeamiento incluido entre los supuestos del artículo 49.2 del TR LOTUP, en los que “*el órgano ambiental será el ayuntamiento del término municipal del ámbito de planeamiento objeto de la evaluación ambiental*”.

Respecto al procedimiento y tramitación del Estudio de Integración Paisajística, conforme al artículo 6.4 del TR LOTUP, puede interpretarse que para su aprobación por parte del órgano ambiental (el Ayuntamiento), sea necesario realizar un proceso de “*participación pública*”, pero siempre incluida en el mismo trámite de aprobación del planeamiento que lo motiva (el Estudio de Detalle), evitando así las demoras por plazos de exposición:

*“5. Los instrumentos de paisaje a que se refiere el apartado anterior se someterán en todo caso a participación pública y consulta a las administraciones públicas afectadas para que se pronuncien en un plazo máximo igual al del procedimiento del documento al que acompañe. Cuando estén vinculados a un plan o proyecto, lo harán dentro del procedimiento en el que se aprueban estos. La participación pública de tales instrumentos tendrá por objeto:*

*a) Hacer accesible, a través de los instrumentos de paisaje, la información relevante sobre las acciones previstas por el plan o proyecto al que acompañe, los efectos sobre el paisaje existente y la calidad de los generados ya sean naturales, rurales, urbanos o periurbanos.*

*b) Obtener información útil del público interesado y facilitar y encauzar el derecho a formular observaciones y comentarios en aquellas fases iniciales del procedimiento en que estén abiertas todas las opciones.*

*c) En los estudios de paisaje y de integración paisajística, conocer la opinión o preferencias del público interesado respecto del valor de los paisajes concernidos, de la definición de los objetivos de calidad paisajística y de las opciones consideradas en los planes o proyectos a que acompañen, y en el caso de los programas, participar en la definición de sus objetivos concretos”.*

**Respecto al contenido**, atendiendo al ámbito reducido de la manzana que nos ocupa en este expediente y a la letra del artículo 41.4 del TR LOTUP a los Estudios de Detalle (que requiere “*un análisis de paisaje*”), procederá adaptar el contenido estipulado en el Anexo II del TR LOTUP con carácter general a los Estudios de Integración Paisajística, que se transcribe a continuación, a las necesidades estrictas de esta actuación:

*“La información que deberá contener el estudio de integración paisajística previsto en la ley se adaptará al tipo, escala y alcance de la actuación y al paisaje donde esta se ubique, y será, con carácter general, la siguiente:*

*a) La descripción y definición del alcance de la actuación y de cada una de sus fases, sus antecedentes y objetivos. Se incluirá documentación gráfica con el ámbito de estudio, así como la localización, implantación en el entorno, ordenación y diseño, tanto de la actuación como de las instalaciones o elementos auxiliares necesarios para su funcionamiento, como accesos o infraestructuras.*

b) *El análisis de las distintas alternativas consideradas, incluida la alternativa cero, y una justificación de la solución propuesta, en caso de que se requiera en el procedimiento dicho análisis. Todo ello analizado desde el punto de vista de la incidencia en el paisaje, sin perjuicio del análisis que se efectúe en otros documentos respecto a otras materias sectoriales.*

c) *La caracterización del paisaje del ámbito de estudio, mediante la delimitación, descripción y valoración de las unidades de paisaje y los recursos paisajísticos que lo configuran, previa definición del mismo. En caso de existir estudios de paisaje aprobados, se recogerá la caracterización realizada en ellos, concretándola y ampliándola, si es el caso, para el ámbito definido.*

c.1) *El ámbito de estudio se definirá conforme al procedimiento establecido en el apartado b.1 del anexo I, debiendo abarcar las unidades de paisaje comprendidas total o parcialmente en la cuenca visual de la actuación.*

c.2) *Se entenderá como cuenca visual de la actuación el territorio desde el cual esta es visible, hasta una distancia máxima de 3.000 m, salvo excepción justificada por las características del territorio o si se trata de preservar vistas que afecten a recorridos escénicos o puntos singulares. Para su determinación serán de aplicación las técnicas a las que se refiere el apartado c) del anexo I.*

c.3) *El valor y la fragilidad del paisaje se determinarán conforme a lo expuesto en el apartado b.4 del anexo I. Las conclusiones de la integración paisajística y la compatibilidad visual se justificarán para cada unidad de paisaje y recurso paisajístico, relacionando las respectivas fragilidades y objetivos de calidad fijados, con la calificación de los impactos previstos: sustanciales, moderados, leves e insignificantes, según sea su escala, efecto, incidencia, duración, permanencia e individualidad.*

d) *La relación de la actuación con otros planes, estudios y proyectos en trámite o ejecución en el mismo ámbito de estudio. Así como con las normas, directrices o criterios que le sean de aplicación, y en especial, las paisajísticas y las determinaciones de los estudios de paisaje que afecten al ámbito de la actuación.*

e) *La valoración de la integración paisajística de la actuación a partir de la identificación y valoración de sus efectos en el paisaje, mediante el análisis y valoración de la capacidad o fragilidad del mismo para acomodar los cambios producidos por la actuación sin perder su valor o carácter paisajístico ni impedir la percepción de los recursos paisajísticos. Se justificará el cumplimiento de las determinaciones de los instrumentos de paisaje de aplicación o, en su defecto, se clasificará la importancia de los impactos paisajísticos como combinación de su magnitud y de la sensibilidad del paisaje, determinada por aspectos como la singularidad de sus elementos, su capacidad de transformación y los objetivos de calidad paisajística para el ámbito de estudio.*

f) *La valoración de la integración visual de la actuación a partir del análisis visual del ámbito, mediante el estudio y valoración de la visibilidad de la actuación, las vistas hacia el paisaje desde los principales puntos de observación, los cambios en la composición de las mismas y los efectos sobre la calidad visual del paisaje existente. Se identificarán y clasificarán los impactos visuales, en función de la compatibilidad visual de las características de la actuación, el bloqueo de vistas hacia recursos paisajísticos de valor alto o muy alto y la mejora de la calidad visual del paisaje.*

*f.1) A efectos de identificar y valorar los efectos de la actuación sobre el paisaje, el análisis visual se llevará a término mediante técnicas de modelización y simulación visual proporcionales a la escala de la actuación, que permitan controlar su resultado comparando escenas, fondos y perspectivas, antes y después de esta, y con y sin medidas de integración paisajística, tales como infografías, fotocomposiciones, secciones, dibujos u otros, de manera que sea entendible por público no especializado.*

*g) Las medidas de integración paisajística necesarias para evitar, reducir o corregir los impactos paisajísticos y visuales identificados, mejorar el paisaje y la calidad visual del entorno o compensar efectos negativos sobre el paisaje que no admitan medidas correctoras efectivas. Estas medidas serán, por orden prioritario de aplicación:*

*g.1) La localización y, en su caso, el trazado, preferentemente fuera del campo visual de los recursos paisajísticos y de las unidades de paisaje de alto valor y, en todo caso, en las zonas de menor incidencia respecto a los mismos.*

*g.2) La ordenación en el paisaje, de acuerdo a su carácter y al patrón que lo defina.*

*g.3) El diseño de la actuación y de todos los elementos que la conforman, y el de su implantación en el paisaje, mediante la adecuación del asentamiento y del entorno del proyecto, con especial atención al diseño de la topografía y la vegetación.*

*h) Los resultados y conclusiones de la valoración de la integración paisajística y visual, justificados mediante técnicas gráficas de representación y simulación visual del paisaje que muestren la situación existente y la previsible con la actuación propuesta antes y después de poner en práctica las medidas propuestas.*

*i) El programa de implementación que defina, para cada una de las medidas, sus horizontes temporales, una valoración económica, detalles de realización, cronograma y partes responsables de ponerlas en práctica.*

*j) Las medidas de integración paisajística y el coste del programa de implementación se incorporarán al plan o proyecto como parte del mismo.”*

Así pues, el contenido documental propuesto en el Anexo II del TR LOTUP, debe adecuarse a la **escasa capacidad transformadora** del tipo de planeamiento que lo motiva (el Estudio de Detalle no puede contradecir parámetros urbanísticos contenidos en el PGOU de rango superior) y al **ámbito reducido de la actuación** (una sola manzana, totalmente integrada en suelo urbano).

En este caso, es de suponer que los efectos sobre el entorno, y especialmente el impacto que sobre las vistas hacia la Ermita de San Miguel generaría la construcción de un conjunto de viviendas unifamiliares aisladas de escasa altura en la manzana 140, es una situación que ya se habría valorado para autorizar dicha clasificación del suelo en el vigente PGOU del año 2000, fecha en la que, por otra parte, ya se encontraba en vigor la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano.

En conclusión, queda claro que el PGOU de Ibi no encontró inconveniente en calificar la manzana 140 como **urbana, norma zonal 4/UNI**, completando de ese modo el frente y la trama articulada por las manzanas adyacentes a ambos lados de la calle Camino Viejo de Onil. De hecho, las manzanas cercanas se encuentran a día de hoy ya desarrolladas con edificaciones unifamiliares o plurifamiliares, algunas de ellas preexistentes al Plan y de tipología distinta a la prevista, incluso con mayor altura e impacto que la regulada por el PGOU para la manzana 140.

### **A3.3.2. Los Bienes de Relevancia Local en el Decreto 62/2011.**

Además de apoyarse en el artículo 41.4 del TR LOTUP para requerir la redacción de un Estudio de Detalle, la Resolución municipal de 13 de junio de 2023 justifica la necesidad de incorporar al mismo un Estudio de Integración Paisajística, en base a que la manzana 140 limita con el cerro de la Ermita de San Miguel, que es un “bien inmueble catalogado como Bien de Relevancia Local (BRL) de conformidad con la disposición adicional quinta de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano”.

La definición como BRL de la Ermita de San Miguel dimana de la clasificación que hace el artículo 3.1.a. del Decreto 62/2011 de 20 de mayo, del Consell, por el que se regula el Procedimiento de declaración y el régimen de protección de los bienes de relevancia local:

*“1. Los bienes inmuebles de relevancia local serán inscritos en la Sección Segunda del Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano, atendiendo a la siguiente calificación:*

*a) Monumentos de interés local. Son inmuebles y edificaciones que constituyen realizaciones arquitectónicas, escultóricas o de ingeniería de importancia local, comarcal o provincial. Tienen esta consideración, con carácter general, los siguientes elementos a los que se refiere la disposición adicional quinta de la Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat, del Patrimonio Cultural Valenciano: las iglesias, conventos, santuarios, ermitas y ermitorios, calvarios y monasterios, anteriores a 1940, las lonjas y las salas comunales anteriores al siglo XIX.”*

La misma resolución municipal remite a la aplicación del artículo 11 del Decreto 62/2011, al indicar que “hasta la modificación del correspondiente Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, que incluya a la ermita como Bien de Relevancia Local”, se establece un entorno transitorio de protección que corresponde, según el punto 1.a de dicho artículo 11:

*“a) Para los situados en ámbitos urbanos: el espacio resultante de sumar a la manzana donde se ubica el inmueble, los espacios públicos colindantes con el mismo incluyendo las fachadas que entren en contacto con dichos espacios públicos.”*

También se cita en la resolución municipal el artículo 12 del Decreto 62/2011, que regula el Régimen de protección de los entornos de los bienes inmuebles de relevancia local en los siguientes términos:

*“En estos ámbitos, el Ayuntamiento velará por que se respeten los tipos edificatorios tradicionales, así como el cromatismo, materiales y disposición de huecos cuando se trate de zonas urbanas y garantizará la preservación del paisaje rural tradicional cuando se trate de ámbitos rústicos, evitándose en todo caso que la situación o dimensiones de las edificaciones o instalaciones perturben su contemplación.”*

El objetivo de preservar la “contemplación” del paisaje (la Ermita) conforme a los criterios del artículo 12 se antoja una tarea ardua en este caso, al menos en lo que se refiere a las vistas a pie desde la calle Camino Viejo de Onil.

A esta dificultad contribuye la propia clasificación de la manzana 140 como edificable y **su enclave en un entorno urbano, compacto y consolidado**, en el que rige una normativa zonal establecida por la ordenanza del PGOU vigente desde el año 2000, que permite levantar una edificación con posición, volumen y alturas determinados. Esta normativa urbanística se ha venido aplicando sin restricciones adicionales desde entonces, y desde luego con anterioridad a la aprobación del Decreto 62/2011.

De hecho, debido a la propia configuración y pendiente de la colina, únicamente desde ciertos solares que se encuentran aún vacantes podemos encontrar algunas visuales hacia el edificio de la Ermita, al menos en un entorno cercano situado al Sur del cerro, como el definido por la posición de un peatón situado en la C/ Camino Viejo de Onil o sus aledaños. Ante la circunstancia de que, conforme al desarrollo previsto por el PGOU, los solares vacantes en esta área serán ocupados en un futuro por edificación, las vistas próximas hacia la Ermita que podrán mantenerse y potenciarse serán las del fondo de perspectiva de la C/ Francesc Tàrraga.

En este mismo sentido, cuando en el artículo 12 del Decreto 62/2011 se habla de respetar los tipos edificatorios tradicionales y los parámetros compositivos, más bien parece referirse al caso de núcleos urbanos históricos o caracterizados, y no de áreas de crecimiento en el límite del suelo urbano como la que nos ocupa, y tal vez por ello el propio PGOU no contempla restricciones estéticas para las edificaciones en esta manzana 140. No debe olvidarse que el Bien de Relevancia Local que interesa al Decreto 62/2011 es una Ermita de carácter aislado, y no un conjunto urbano tradicional con invariantes compositivos que deban mantenerse en el diseño de nuevas edificaciones.

Respecto a la superposición que se produce entre las distintas ordenanzas y normativas vigentes que se han mencionado, cabe recordar que la aprobación del PGOU de Ibi del año 2000, que es el que clasifica la manzana objeto de este informe como normativa zonal 4/UNI para uso residencial unifamiliar aislada, se intercala temporalmente entre la redacción de la Ley 4/1998 y la del Decreto 62/2011, siendo muy anterior a la primera versión de la LOTUP de 2014, antes de sus modificados y refundidos. Además, la clasificación de la manzana 140 según el PGOU del año 2000 se realizó sin contemplar que fuera necesario delimitar esta área como susceptible de desarrollo mediante Estudio de Detalle.

En conclusión, las circunstancias anteriores, junto al hecho de que el Estudio de Detalle se ciñe a un ámbito de actuación reducido y no puede contradecir parámetros urbanísticos contenidos en el PGOU, justifican el desarrollo de un Estudio de Integración Paisajística de **carácter simplificado** respecto al contenido documental previsto en el Anexo II del TR LOTUP. Cabe decir, además, que el propio Decreto 62/2011 no remite a la figura explícita y completa del “Estudio de Integración Paisajística” para tramitar expedientes en entornos de BRL. Tampoco lo hace el artículo 41.4 del TR LOTUP, cuando requiere la incorporación a los Estudios de Detalle de un “análisis de paisaje”, que puede interpretarse como un Estudio de Integración Paisajística más reducido en objetivos y documentación.

### **A3.3.3. Planeamiento urbanístico municipal.**

Tanto el artículo 41.1 del TR LOTUP como el artículo 3.2.1 del PGOU de Ibi determinan que una figura de planeamiento como el Estudio de Detalle puede remodelar volúmenes y alineaciones en su ámbito, pero no puede modificar otras determinaciones propias del Plan de rango superior ni contradecir sus objetivos.

La normativa municipal vigente para el ámbito estudiado es la contenida en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana del Excmo. Ayuntamiento de Ibi, texto refundido aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante en fecha 3 de febrero de 2000 (BOP 26 de mayo de 2000), y sus posteriores modificaciones puntuales.

La manzana 140 del PGOU queda calificada dentro de la “Norma Zonal 4. Vivienda Unifamiliar Aislada”, con el código 4/UNI, determinándose gráficamente en los planos una altura máxima de dos plantas. Por tanto, serán de aplicación estas Normas Particulares que caracterizan la Ordenanza de esta zona con uso residencial, además de las Normas Urbanísticas Generales que contemplan las definiciones y condiciones generales para todo tipo de edificación en el municipio, y en especial las que afecten a la tipología o zonificación para uso residencial unifamiliar aislada.

En su Título IV, el PGOU de Ibi contiene las Ordenanzas de la edificación en el municipio, dedicando el Capítulo VII (artículos 8.1 a 8.75) al establecimiento de las Normas Generales que incluyen las definiciones de los parámetros urbanísticos determinantes, las condiciones de las parcelas y de la posición de los edificios, las condiciones de ocupación, edificabilidad, aprovechamiento, volumen y forma de los edificios, las condiciones de calidad, higiene y seguridad, las condiciones ambientales y estéticas, las condiciones de dotaciones y servicios, y las condiciones de ornato de las vías públicas.

En su Título IV, el PGOU de Ibi contiene las Ordenanzas de la edificación específicas para la zona de Suelo Urbano clasificada como Norma Zonal 4 (4/UNI-II), para Vivienda Unifamiliar Aislada en dos plantas de altura. Los artículos 9.4.1 a 9.4.5 definen la tipología y obras admitidas en esta zona, así como las condiciones que deben reunir las parcelas, las condiciones de forma y volumen de los edificios y los usos que son compatibles con el característico del área.

#### **A3.4. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS**

---

El desarrollo el planeamiento del Estudio de Detalle de la manzana 140 es un acto reconocido por la ordenación vigente y por los servicios técnicos del Ayuntamiento de Ibi, y resulta necesario para tramitar, y en su caso conceder, las licencias urbanísticas de edificación para los solares que componen la manzana, materializándose así el derecho a edificar adquirido tras la urbanización de dicha manzana conforme a las alineaciones oficiales.

Los términos de respeto al entorno urbano dimanar del cumplimiento de las ordenanzas generales y particulares incluidas en el PGOU del año 2000, de los criterios interpretativos reconocidos y de la casuística particular que desarrolla el Estudio de Detalle. La regulación normativa garantiza que no existen afecciones sobre el paisaje en el ámbito de la actuación, y que el impacto del desarrollo de la manzana 140 no es relevante.

Conforme al artículo 41.4.b del TR LOTUP y el contenido estipulado en el Anexo II del TR LOTUP para los Estudios de Integración Paisajística, se consideran tres alternativas en cuanto a la alteración que pueda suponer en el paisaje el desarrollo del Estudio de Detalle de la manzana 140, teniendo en cuenta el desnivel de su sección transversal hacia el cerro:

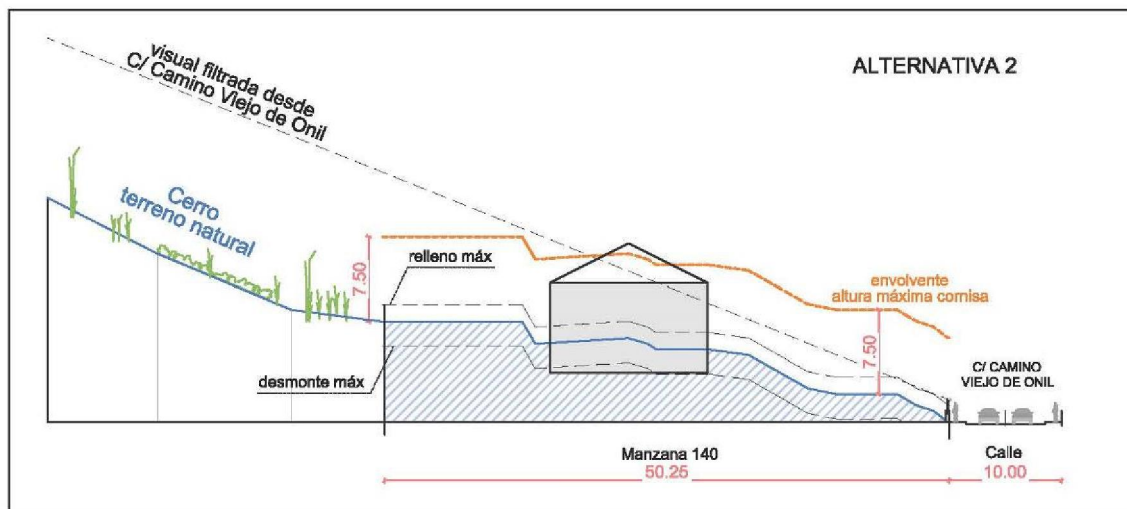
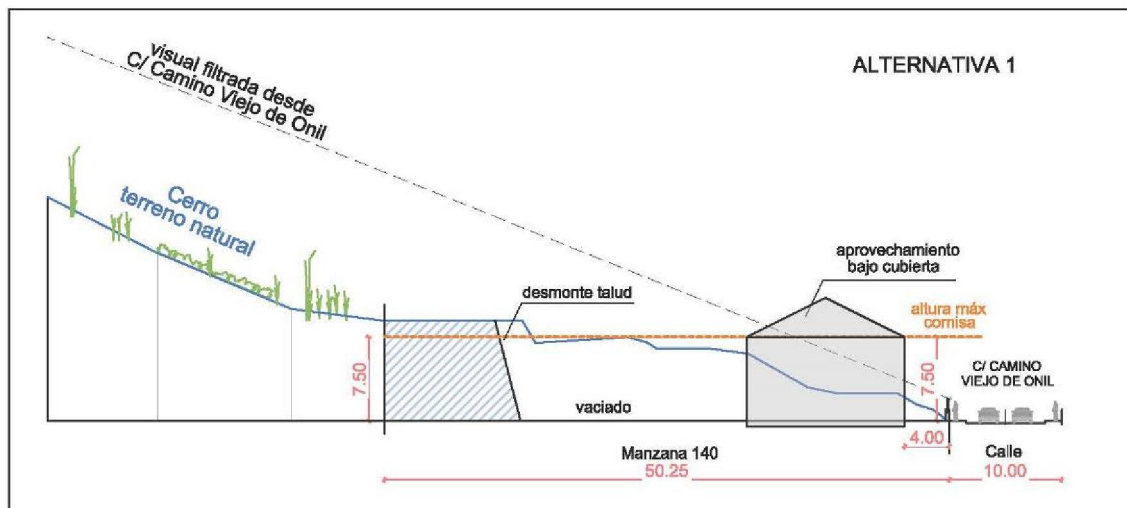
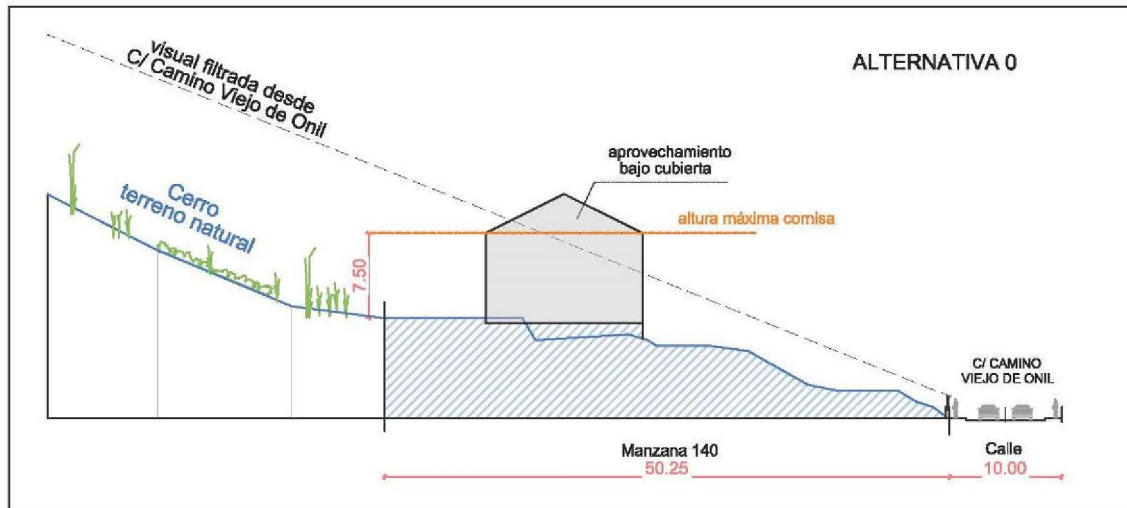
**a. Alternativa cero.**

Situar las edificaciones en el fondo de las parcelas sin alterar el perfil de terreno natural, de modo que ésta quedaría con su planta baja en el punto de cota más alta. Esta alternativa tendría el impacto más negativo sobre las vistas al cerro, puesto que si se interpreta la normativa realizando una construcción en dos plantas y aprovechamiento bajo cubierta, el obstáculo ganaría suficiente cota respecto al nivel del terreno natural como para entorpecer las perspectivas visuales del cerro a un espectador situado en el espacio público (viales y aceras) del entorno.

**b. Alternativa uno.**

Situar las edificaciones a nivel de la rasante de la acera, es decir, con su planta baja a pie llano respecto al vial de C/ Camino Viejo de Onil. Implantar un edificio con altura de dos plantas y aprovechamiento bajo cubierta en estas condiciones, conllevaría tener que rebajar la cota y cajar la mayor parte del terreno natural a su alrededor, para resolver las condiciones de iluminación de la vivienda. Con esta alternativa, y teniendo en cuenta que en esta manzana la diferencia de cota entre la acera y el fondo de las parcelas es de casi 10 metros, los efectos del corte en talud y el vaciado por desmonte del cerro producirían un impacto transformador del paisaje muy negativo, y muy difícil de enmascarar.

**ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 140**  
 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE IBI  
 Camino Viejo de Onil s/n. 03440 IBI.  
 Juan José Moya Salom, arquitecto



**c. Alternativa dos.**

Situar las edificaciones integradas en el perfil transversal del cerro, regulando la transformación del terreno natural admisible en parcelas en pendiente (rellenos y desmontes máximos), y estableciendo una ordenación de los volúmenes y rasantes de la edificación en función de las plataformas de terreno obtenidas, interpretando la cota de referencia para el cálculo de la altura máxima de la edificación respecto al terreno natural o respecto al terreno transformado conforme a las ordenanzas reguladoras. Esta alternativa permite alcanzar un equilibrio entre la implantación de la edificación y el mantenimiento del aspecto original del terreno, minimizando el impacto en el paisaje del entorno y sin obstaculizar las vistas filtradas del cerro.

Por la misma naturaleza de este documento y los razonamientos expuestos hasta el momento, se adoptará como válida la alternativa dos, que garantiza la integración de las futuras viviendas en el terreno.

**A3.5. ÁMBITO DE ESTUDIO DEL PAISAJE**

Conforme al artículo 41.4.c del TR LOTUP y el contenido estipulado en el Anexo II del TR LOTUP para los Estudios de Integración Paisajística, se definen las unidades de paisaje o los recursos paisajísticos existentes en el ámbito de la actuación y la cuenca visual en la que deben preservarse las vistas o recorridos escénicos que enmarcan dichos recursos.

La unidad de paisaje es un área geográfica con una configuración estructural, funcional o perceptivamente diferenciada, única y singular, que ha ido adquiriendo los caracteres que la definen con el transcurso del tiempo. Las unidades de paisaje se definen a partir de los elementos y factores naturales y/o humanos, que le proporcionan una imagen particular y la hacen identificable o única.

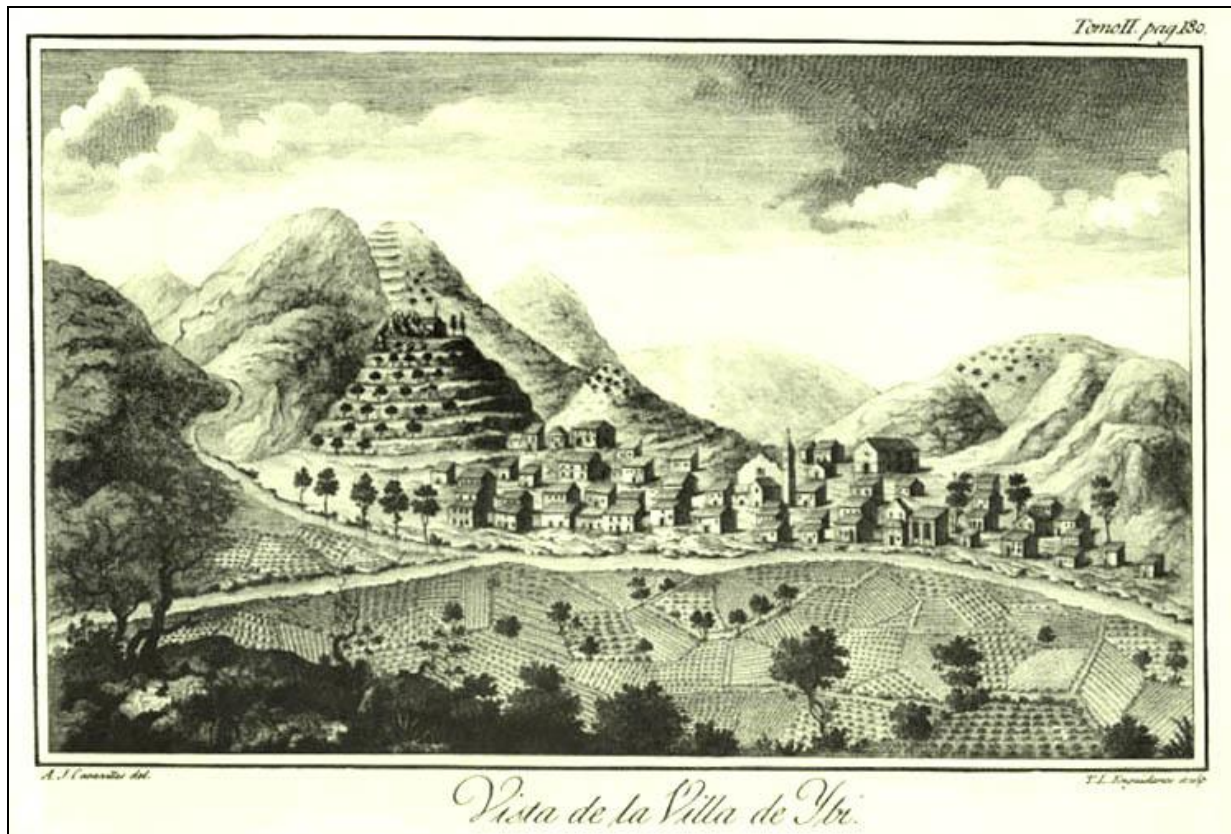
El planeamiento al que se refiere este Estudio no tiene carácter estructural, ya que el ámbito de actuación del Estudio de Detalle está restringido a la manzana 140 del PGOU, una mínima parte del suelo urbano que se encuentra vacante de edificación, pues las manzanas colindantes (fuera del ámbito de esta actuación) ya se encuentran prácticamente consolidadas por construcciones y no se prevé corregir ahora su impacto. Por tanto, no tiene sentido delimitar unidades de paisaje de ámbito regional o provincial, sino sólo determinar si existen recursos paisajísticos de ámbito local que merezcan la significación de algunas medidas de protección dentro del planeamiento de desarrollo.

**A3.5.1. Recursos paisajísticos.**

Como se ha comentado en el apartado 3.2, la Resolución municipal de 13 de junio de 2023 justifica la necesidad de tramitar un Estudio de Integración Paisajística, en base a que la manzana 140 limita con el cerro de la Ermita de San Miguel, que es un *“bien inmueble catalogado como Bien de Relevancia Local (BRL) de conformidad con la disposición adicional quinta de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano”*.

Esta definición dimana de la clasificación que hace el artículo 3.1.a. del Decreto 62/2011 de 20 de mayo, del Consell, que permite incluir como *“monumento de interés local”* las ermitas anteriores a 1940, estableciendo un entorno transitorio de protección que corresponde, según el punto 1.a del artículo 11, y en ámbitos urbanos, al *“espacio resultante de sumar a la manzana donde se ubica el inmueble, los espacios públicos colindantes con el mismo incluyendo las fachadas que entren en contacto con dichos espacios públicos.”*

Por tanto, el Recurso Paisajístico a preservar es la “Ermita de San Miguel”, y no tanto porque tenga un valor ambiental o un interés visual, sino por su interés cultural y patrimonial, como hito histórico cuya modificación de su percepción se valorara como una pérdida de rasgos locales de identidad. Aunque Ibi dispone de otros BRL y BIC, no se encuentran en el ámbito de la actuación.



*Grabado representando la Villa de Ibi con la Ermita en el cerro, hacia 1797.*

La Ermita data de mediados del siglo XVIII, apareciendo por primera vez en la Relación de ermitas realizada por el Arzobispo de Valencia Don Francisco Fabián y Fuero en 1790. Ocupa una pequeña planicie sobre el cerro, dejando apenas una escasa explanada ante la misma. Se accede mediante un camino que asciende desde el lado Este, salvando una diferencia de cota de alrededor de 65 metros desde el nivel de la C/ Camino Viejo de Onil.

Se trata de un edificio exento, realizado en mampostería ordinaria con muros de 65 cm y contrafuertes, y con cubierta a dos aguas de teja árabe. La fachada se orienta al Este, mirando a la ermita de Santa Lucía. La planta, de unos 13,90 x 5,50 metros, es de una sola nave dividida en cuatro tramos con capillas laterales entre los contrafuertes y arcos perpiños que sostienen la bóveda de cañón. En el cuarto tramo se encuentra el presbiterio, elevado un escalón sobre la nave. Por el exterior, una espadaña y el hueco para la campana coronan el eje sobre la puerta principal.



*Vista de la Ermita y su fachada principal al lado Este.*

El estado de conservación de la Ermita es bueno, y se clasifica con Nivel de Protección Integral. Se le puede asignar un nivel de calidad y un valor paisajístico medio. Al situarse en una zona elevada, la Ermita aún es visible desde varios puntos de la población, si bien desde las calles del ámbito cercano, los frentes edificados ocultan su vista y la del cerro. En el interior de la ciudad, la observación del edificio sólo se produce desde los solares vacantes cercanos, como fondo de perspectiva de ciertas calles, o desde los parques o espacios públicos abiertos situados a media-larga distancia.

Principalmente, la Ermita es visible cuando se abandona el casco urbano, sobre todo desde la ladera montañosa situada al Norte, por donde discurre la carretera CV-801 de salida hacia Banyeres-Onil. Por su situación en promontorio, desde el cerro donde se encuentra la Ermita sí que se domina la vista Sur hacia la ciudad.

#### **A3.5.2. Cuenca visual.**

El ámbito de estudio al que se ciñe este documento, conforme al artículo 51 del Reglamento de Paisaje de la Comunitat Valenciana, estará constituido por la cuenca visual que puede ser observada desde la actuación propuesta.

Puesto que, en este caso, el Estudio de Detalle desarrolla una manzana en suelo urbano suficientemente consolidado, y en las proximidades no existen entornos inmediatos de especial interés tipológico o formal, salvo el BRL de la Ermita de San Miguel, el ámbito de estudio queda determinado prácticamente por la zonificación del suelo que se establece en el planeamiento urbanístico del municipio, diferenciándose dos ámbitos:

1.- **Un entorno cercano**, en un área de unos 200 a 400 metros de radio trazado desde la posición del BRL, que incluiría la manzana objeto del Estudio de Detalle y la perspectiva desde las propias calles que la limitan (sobre todo la C/ Francesc Tàrrega, que toma dirección Norte-Sur), comprendiendo la propia C/ Camino Viejo de Onil y su paralela por el Sur, la C/ Huerta del Carmen.

A pesar de la escasa altura de los edificios próximos, y su tipología edificatoria de baja densidad con dos plantas sobre rasante más otra de aprovechamiento bajo cubierta (salvo algunas excepciones de edificios plurifamiliares de mayor edad e impacto), estas edificaciones ocultan en gran parte la vista próxima de la Ermita a nivel de peatón.



*Posición relativa de la manzana 140 respecto al cerro de la Ermita de San Miguel.*

2.- **Un entorno lejano**, delimitado en un radio de más de 1.000 metros de radio trazado desde la posición del BRL, en el que mejora la visibilidad de la Ermita desde los espacios abiertos o parques (al Este, parque Les Hortes y salida por la CV-801 hacia Banyeres-Onil), y desde las áreas recién urbanizadas que aún no están edificadas (al Oeste, urbanización el Alamí).

Por la orografía del terreno y las construcciones consolidadas, no existen vistas al cerro de la Ermita desde el área Sur y Sureste de la población, ni obviamente a las edificaciones que en el futuro se construyan en la manzana 140, con lo que no se interfiere en recorridos escénicos o puntos singulares del paisaje. Tipológicamente, estas edificaciones tampoco supondrán una huella distintiva respecto al resto de la trama urbana, pues la clasificación urbanística es la misma que la de las manzanas colindantes. El escaso tamaño de la manzana supone que la actuación en ella sea irrelevante frente al mantenimiento de recursos paisajísticos más alejados, aunque éstos se encuentren comprendidos total o parcialmente en la cuenca visual.



*Posición relativa de la manzana 140 y el cerro de la Ermita de San Miguel en un entorno lejano.*

### **A3.6. RELACIÓN CON OTROS PLANES O ESTUDIOS**

La normativa municipal vigente para el ámbito estudiado es la contenida en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana del Excmo. Ayuntamiento de Ibi, texto refundido aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante en fecha 3 de febrero de 2000 (BOP 26 de mayo de 2000), y sus posteriores modificaciones puntuales. Su aprobación es posterior a la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano y anterior a la primera formulación de la LOTUP en 2014, por lo que no consta que se haya implementado un Estudio de Paisaje relacionado con esta figura de planeamiento.

Al no existir ninguna ordenación específica de los criterios de preservación del paisaje para el municipio, éstos se supeditan al cumplimiento de los parámetros de edificación contenidos en la normativa urbanística general y zonal del PGOU. Recientemente, desde el Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento de Ibi se está implementando la redacción de Estudios de Interés Paisajístico complementarios a la redacción de planes, tanto para las áreas afectadas por modificaciones puntuales del PGOU como para los planeamientos en desarrollo de nueva redacción.

No consta que en el ámbito de la manzana 140 existan en este momento otros planes, estudios o proyectos, en trámite o en ejecución, cuyas normas, directrices o criterios paisajísticos se solapen con las del Estudio de Detalle promovido por Agroatcli, S.L.

En cuanto a directrices de orden superior al PGOU, se tendrá en cuenta lo establecido en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, así como los aspectos de prevención del riesgo de inundación y estrategia forestal recogidos en el PATRICOVA y en el PATFOR.

### **A3.7. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN VISUAL Y PAISAJÍSTICA**

En este capítulo se simplifica el contenido completo que el Anexo II del TR LOTUP exigiría a los Estudios de Integración Paisajística, adaptándolo a las necesidades estrictas de esta actuación. Se mantienen los objetivos de alcanzar, para el recurso paisajístico, una valoración al menos cualitativa de la integración paisajística de la actuación, de su compatibilidad visual y de sus efectos sobre el paisaje, calificando los impactos previstos como sustanciales, moderados, leves o insignificantes, según sea su escala, efecto, incidencia, duración, permanencia e individualidad.

#### **A3.7.1. Valor paisajístico y fragilidad.**

El valor paisajístico del entorno de la manzana 140 queda condicionado por la presencia del BRL de la Ermita de San Miguel y la condición de borde urbano, en el que la trama de calles enfrenta con la zona verde del cerro, cuyo valor paisajístico en el lado Sur del cerro es medio-bajo, ya que se encuentra abancalada en seco y con escasa presencia de vegetación de monte bajo.

De hecho, la principal masa arbórea se encuentra en la ladera opuesta del cerro (cara Norte), oculta por la propia colina, de modo que esta zona verde no quedará afectada por ninguna transformación urbanística y mantendrá su morfología y calidad escénica.

La presencia del edificio de la Ermita aporta interés cultural y patrimonial por su propia historia y antigüedad, pero no tiene un interés ambiental alto, más allá de suponer un hito o referente visual coronando la ladera del cerro, cuya potencia no se altera, ya que ésta no se transforma.

El conjunto de viviendas edificadas en el entorno tampoco se configura como un barrio o una zona tipológicamente homogénea o cuya imagen presente alguna característica específica que merezca ser conservada y extrapolada a las edificaciones nuevas.

En realidad, las construcciones recientes se han limitado a materializar las condiciones normativas del PGOU aprobado hace más de 20 años, para tipología de vivienda unifamiliar aislada o adosada en dos plantas, con cubiertas inclinadas muy protagonistas, que enmascaran las visuales al cerro.

La baja calidad escénica que aporta el conjunto de las construcciones unifamiliares existentes en la C/ Camino Viejo de Onil y su entorno, queda además desvirtuada por la presencia de algunos edificios plurifamiliares de mayor altura, levantados antes de la entrada en vigor del PGOU (fuera de ordenación), que se mezclan con otros elementos poco armoniosos (centros de transformación eléctrica, solares,...).

Con estas consideraciones, puede calificarse la calidad paisajística actual del entorno en un valor medio, y la fragilidad en un valor medio-bajo, es decir, que el paisaje tiene capacidad suficiente para acomodar los cambios que producirá la actuación sin perder grados de su valor o carácter paisajístico ni impedir la percepción de los recursos paisajísticos.

**ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 140**  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE IBI  
Camino Viejo de Onil s/n. 03440 IBI.  
Juan José Moya Salom, arquitecto

---



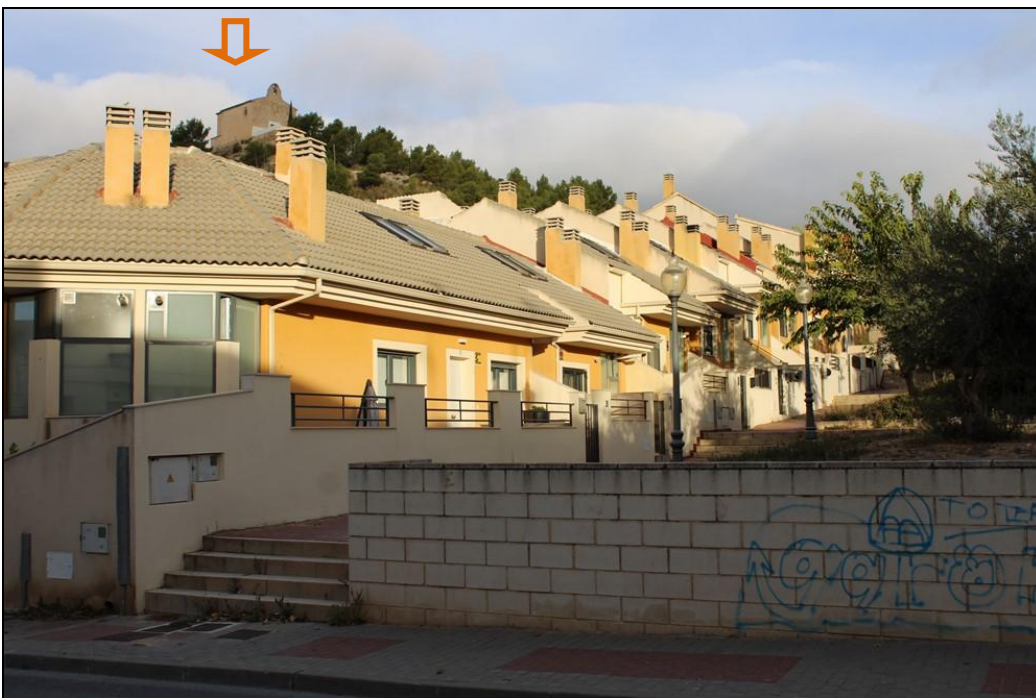
*Vista de la manzana 140 en C/ Camino Viejo de Onil. La vista del terreno del cerro no genera interés en sí, salvo por la presencia del BRL de la Ermita de San Miguel, que será visible tangencialmente y sólo mientras se encuentren los solares vacantes, por lo que se deben potenciar otras visuales.*



*Manzana contigua a la 140, en C/ Camino Viejo de Onil, esquina C/ Francesc Tàrraga, consolidada por edificación existente. La mezcla de tipologías de viviendas unifamiliares retranqueadas con edificios plurifamiliares alineados a vial resulta bastante lesiva para la imagen urbana y no aporta ningún invariante que sea referente o caracterizador de la construcción en este ámbito.*

**ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 140**  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE IBI  
Camino Viejo de Onil s/n. 03440 IBI.  
Juan José Moya Salom, arquitecto

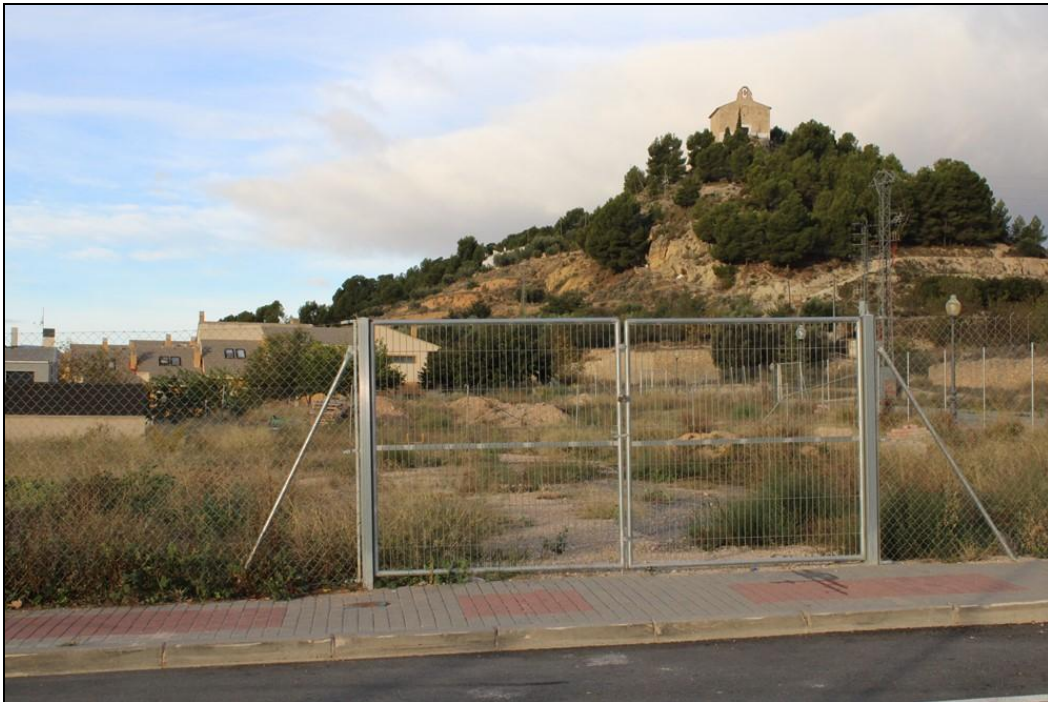
---



*Vistas de la manzana contigua a la 140, en C/ Camino Viejo de Onil. La edificación existente es heterogénea, y en el mismo frente se mezclan edificios plurifamiliares alineados a vial con viviendas unifamiliares retranqueadas, así como cubiertas casi planas con otras de importante inclinación y escalonadas en un recurso formal potente que compite con la vista de la Ermita. El frente de calle se rompe también con la existencia de una torreta para transformador eléctrico y con el muro de un jardín público sobreelevado respecto a la rasante de la acera.*

**ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 140**  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE IBI  
Camino Viejo de Onil s/n. 03440 IBI.  
Juan José Moya Salom, arquitecto

---



*Traseras de la C/ Francesc Tàrraga, con solares vacantes cerrados con valla ligera. Una vez se edifiquen, la vista de la Ermita y del arbolado en la cara Norte del cerro se mantendrá desde el tramo de calle Este-Oeste, paralelo a la subida al promontorio.*



*Vista del BRL Ermita de San Miguel, filtrada entre las cubiertas de una de las viviendas unifamiliares de la C/ Huerta del Carmen, paralela a C/ Camino Viejo de Onil. Una vez consolidada la alineación de calles, la trama urbana y la tipología edificatoria prevista en el PGOU, aun siendo ésta de baja densidad, la visibilidad del BRL sólo puede garantizarse desde los fondos de calles y espacios abiertos.*

En efecto, la consolidación futura de la edificación en la manzana 140, que se ha de llevar a cabo en los próximos años mediante la tramitación y aprobación del Estudio de detalle y la obtención de licencias de obra en cada solar, no hace más que completar la gestión prevista en el PGOU y colmatar la trama urbana en una manzana que actualmente presenta un “vacío” o discontinuidad en el frente de la C/ Camino Viejo de Onil.

Este desarrollo debe incluso considerarse como una oportunidad de rectificar o mejorar las visuales del frente de calle respecto a la heterogénea situación actual. El mantenimiento de la tipología de edificación asegura que la actuación no diferirá ni contrastará respecto al entorno en el que se ubica, y no supondrá una alteración del paisaje en cuanto que se adecuará en forma, volumen y composición al tipo unifamiliar predominante.

En definitiva, la edificación de los solares de la manzana 140 que promueve el Estudio de Detalle en la tipología prevista en el PGOU, no restará valor paisajístico a este entorno, sino que su desarrollo permitirá percibir la trama viaria de forma integrada con la de su entorno inmediato, y contribuirá a la pacificación de la hoy caótica imagen urbana.

Respecto al impacto de la actuación de edificación de la manzana 140 sobre la percepción del recurso paisajístico del BRL de la Ermita:

- En el entorno cercano, ayudará a enmarcar y focalizar la percepción del BRL hacia el fondo de perspectiva de las calles.
- En el entorno lejano, la escasa entidad de la actuación no genera ningún efecto adverso sobre la percepción del paisaje desde los mismos puntos desde los que es posible percibirlo en la actualidad.



*Frente sin desarrollar de la manzana 140 en C/ Camino Viejo de Onil, orientación suroeste.*

**ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 140**  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE IBI  
Camino Viejo de Onil s/n. 03440 IBI.  
Juan José Moya Salom, arquitecto

---



*Vistas de la C/ Camino Viejo de Onil en la acera de enfrente de la manzana 140. La repetición de patrones de alturas y vallados ofrece una imagen urbana más pacificada, que se potenciará cuando se desarrollen vallados y edificaciones colmatando los solares de la manzana 140 según la ordenanza de edificación unifamiliar aislada, con referencia a formas y volúmenes ya existentes en el entorno.*

**A3.7.2. Análisis visual.**

Con los mismos argumentos que se han expuesto en el punto anterior, se considera que la consolidación futura de la edificación en la manzana 140, y la colmatación de la trama urbana según lo previsto en el PGOU, tendrá un efecto ordenador, homogeneizador y favorable respecto a las vistas de la C/ Camino Viejo de Onil a nivel de peatón.

Obviamente, respecto a la contemplación del cerro (paisaje de escaso valor) la construcción ejercerá un efecto de pantalla y bloqueo de vistas, aspecto que ya se asumió cuando en el PGOU de 2000 se calificó la manzana 140 como edificable, aun cuando la ordenación urbanística limita la edificación a una tipología de baja altura. Hay que tener en cuenta que un simple vallado de solar o el desarrollo de un arbolado frondoso en el interior de la parcela ya supone una barrera visual del BRL para el peatón que circula por la acera.



*Vistas filtradas del BRL de la Ermita a través de arbolado y vallado de parcelas en C/ Huerta del Carmen.*

**ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 140**  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE IBI  
Camino Viejo de Onil s/n. 03440 IBI.  
Juan José Moya Salom, arquitecto

---

Pero a cambio, la consolidación del frente y alineación de calle permitirá mantener y potenciar la vista del BRL de la Ermita (recurso paisajístico de mayor interés que el cerro) desde el fondo de perspectiva desde la C/ Francesc Tàrrrega y la C/ Comunitat Valenciana. Y la tipología de edificación aislada permitirá conservar aún líneas visuales en un entorno cercano. Desde el entorno lejano, se mantienen sin cambios los puntos de observación existentes, principales y secundarios, de modo que no se altera la calidad visual del paisaje.

En definitiva, la afección de las actuaciones de edificación es prácticamente imperceptible desde los puntos de observación principales, especialmente los lejanos, ya que su volumen es irrelevante y queda oculto respecto al perfil de las construcciones del barrio y el conjunto de la ciudad. Considerando un ámbito amplio, la actuación supone una transformación mínima, no genera ningún cambio sustancial en el paisaje urbano, no deteriora los recursos paisajísticos ni su visibilidad, y no produce ningún impacto negativo.



*Análisis de las vistas principales y secundarias del cerro y del BRL Ermita de San Miguel en el entorno cercano y lejano dentro del ámbito de la actuación:*

- Las vistas principales se articulan desde tres áreas de observación, que no son alteradas por la actuación de edificación en la manzana 140. Por el lado Sur se potencia la Vista 1 desde C/ Comunitat Valenciana y fondo de perspectiva de C/ Francesc Tàrrrega. Por el lado Este, la Vista 2 corresponde al límite del caso urbano consolidado y la senda de subida a la Ermita, y por el lado Norte, la Vista 3 tomada desde la carretera CV-801 permite divisar el cerro y la Ermita desde una cota más alta, dominando la ciudad.
- Las actuaciones en la manzana 140 del PGOU (edificación de 8 viviendas en C/ Camino Viejo de Onil) son irrelevantes también para el mantenimiento de los puntos secundarios de observación A (zona urbanizada del Alamí, con solares vacantes) y B (parque Les Hortes), así como de todo el área Noreste de la población.
- Finalmente, la tipología de edificación unifamiliar aislada con retranqueos a todos los lindes de la parcela permitirá encontrar una serie de vistas filtradas desde la C/ Camino Viejo de Onil hacia la ermita, situada a una cota de unos 65 metros por encima, de la misma manera que ya sucede en las manzanas contiguas consolidadas.

**ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 140**  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE IBI  
Camino Viejo de Onil s/n. 03440 IBI.  
Juan José Moya Salom, arquitecto

---



*Vista principal 1. El desarrollo de la edificación, vallado y urbanización de la parcela 1 de la manzana 140 (esquina) potenciará una vista interesante del recurso paisajístico y el fondo de perspectiva de la Ermita en las C/ Francesc Tàrrega y C/ Comunitat Valenciana, al completar la alineación de los frentes a ambos lados de la calle y retirar los elementos accesorios o las instalaciones provisionales que actualmente afean la imagen urbana.*



*Vista principal 2. Imagen de la Ermita desde el lado Este, a pie de la C/ Francesc Tàrrega, que incorpora la subida al promontorio a través de un camino paralelo con llegada a la fachada principal de la Ermita. El paisaje se completa con una vista interesante del cerro, en el que se aprecia la pendiente de la cara Sur y el arbolado en la cara Norte, más abrupta.*

**ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 140**  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE IBI  
Camino Viejo de Onil s/n. 03440 IBI.  
Juan José Moya Salom, arquitecto

---



*Vista principal 3. Imagen característica del cerro y de la Ermita de San Miguel desde la carretera a Banyeres-Onil, situada a una cota más alta, en la falda de la montaña. Se genera la vista tal vez más interesante, con el paisaje abierto al valle y el casco urbano de Ibi a los pies del cerro, destacando el edificio de la Ermita por encima del arbolado de la cara Norte del cerro.*



*Vista secundaria A. A pesar de insertarse prácticamente el BRL en el casco urbano, existen puntos de observación en entornos lejanos, en los que es más fácil obtener vistas del cerro y de la Ermita de San Miguel, como ocurre desde el lado Oeste (el Alami), donde se ha desarrollado la urbanización y la trama viaria, pero todavía está pendiente la edificación de gran parte de los solares.*



*Vista secundaria B. Las vistas del paisaje mejoran desde espacios abiertos, no condicionados por el entramado de calles, como el parque público Les Hortes, situado al Este del BRL. Desde este parque, aun tratándose de un entorno lejano, se obtiene un buen punto de observación del cerro y de la Ermita de San Miguel, que será sostenida en el tiempo ya que no se prevé que pueda entorpecerse por barreras de edificación.*

### **A3.8. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA**

Tanto el estudio de valor paisajístico como el análisis visual de la cuenca analizada, tanto en el entorno cercano como en el lejano, avala la conclusión de que en el ámbito considerado la actuación de edificación en la manzana 140 no produce ningún impacto negativo para el entorno ni los recursos paisajísticos, especialmente para BRL de la Ermita de San Miguel.

A falta de un Estudio de Paisaje integrado en el PGOU de 2000, para preservar los criterios paisajísticos se considera suficiente la observancia de las ordenanzas reguladoras de la Norma Zonal del PGOU en la que se inscribe la manzana 140 (4-UNI) con las consideraciones pormenorizadas que se matizan en Documento Normativo del Estudio de Detalle que motiva este Estudio de Interés Paisajístico.

Dichas ordenanzas regulan las condiciones de parcela, y las condiciones de forma y volumen de la edificación, y de su aplicación se derivan situaciones que afectan sobre todo a la transformación del terreno natural, a la preservación de la vistas al paisaje y a la estética de la imagen urbana. Determinan principalmente el entorno cercano, es decir, la relación de la edificación con la C/ Camino Viejo de Onil.

### **A3.8.1. Ordenanzas básicas del PGOU que afectan a la imagen urbana.**

#### **a) Respecto a ocupación de la parcela.**

*“La edificación deberá retranquearse, como mínimo, 3,00 metros de los linderos de las parcelas y 4,00 metros de la alineación exterior. El frente a Espacio Libre (EL) se considera alineación exterior, por lo que el retranqueo mínimo de la edificación respecto al mismo será de 4,00 metros.*

*La ocupación en planta de la edificación, tanto sobre rasante como bajo rasante, no podrá superar el 40% de la superficie de la parcela. La edificación no podrá ocupar, ni sobre rasante ni bajo rasante, el espacio destinado a retranqueos o separación a linderos”.*

La obligatoriedad de respetar retranqueos en cada parcela de la manzana y la condición de que no se edifique sobre ellos, así como el parámetro restrictivo de ocupación máxima, garantizan que se mantenga un espacio de parcela libre suficiente (60%) para que se minimice el impacto de la edificación y puedan filtrarse vistas entre los respectivos volúmenes hacia los recursos paisajísticos. Con ello podría haber visibilidad del BRL de la Ermita desde ciertos puntos de observación en la C/ Camino Viejo de Onil.

Los criterios interpretativos del PGOU contenidos en el Documento Refundido de enero de 2024, incorporados al documento normativo del presente Estudio de Detalle (ED3.C), concretan la casuística de medición de la ocupación de una edificación, computando en este parámetro desde el perímetro cerrado por los muros de fachada hasta la proyección horizontal de todos los elementos cubiertos no necesariamente cerrados, como miradores, porches y terrazas. La consideración de estas construcciones “auxiliares” como elementos computables redundará en un control e incremento de los espacios libres en la parcela:

*“1. Se define como “ocupación” la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección horizontal de los planos de fachada exterior de cada planta del edificio, incluyendo todos los espacios cubiertos (art 8.22 PGOU). Será computable como ocupación el 100% de la superficie en proyección horizontal de todos los elementos cubiertos, incluyendo miradores, porches o terrazas, cornisas, aleros, etc.*

*2. En el caso de viviendas unifamiliares aisladas, las estructuras de pérgola fija cuya cubierta se mantenga hueca o calada en más del 50% de su superficie, se considerarán computables como ocupación al 50% de su proyección horizontal.*

*3. No computarán en el parámetro de ocupación los toldos retráctiles, lonas o elementos de sombra provisionales ligeros. Las cubiertas bioclimáticas o móviles de lamas computarán al 50% o al 100% (en función de su calado), según el apartado anterior.*

*6. Se computará como superficie ocupada sobre rasante, con los mismos criterios anteriores, la delimitada por la proyección horizontal de la cubierta de todas aquellas instalaciones o construcciones auxiliares (instalaciones de la piscina, etc) de más de 6,00 m<sup>2</sup> de superficie o cuya altura máxima sea mayor de 1,80 metros sobre la cota de referencia del terreno. Estas construcciones no podrán ocupar la superficie destinada a retranqueos”.*

**b) Respecto al vallado del frente de parcela.**

*“Cuando se proceda a edificar el solar, el diseño y ejecución del vallado exterior armonizará con el de la propia edificación, y deberá cumplir las siguientes condiciones:*

- 1. Se dispondrá de un basamento ciego o macizo de altura máxima 1,00 metro medido en paralelo a la rasante de la calle. En alineaciones con pendiente, se autoriza formar tramos horizontales, cuyo escalonamiento no rebase esta altura en más de 0,30 metros en su punto más elevado.*
- 2. Sobre el basamento anterior, se dispondrá verja transparente con más del 50% de superficie hueca y/o seto vegetal, hasta completar una altura total del cierre que como máximo tendrá 2,00 metros medidos en paralelo a la rasante de la calle (2,30 metros en el punto más elevado en escalonamientos)”.*

La ordenanza de la Norma Zonal 4-UNI y el documento normativo del Estudio de Detalle que pormenoriza dicha ordenanza para la manzana 140, establecen indicaciones bastante estrictas para el diseño de los vallados de las parcelas, de modo que armonicen con la edificación y con los desniveles del terreno natural, que caracterizan a esta manzana.

La regulación normativa específica del vallado que se implementa con los criterios interpretativos del PGOU contenidos en el Documento Refundido de enero de 2024, y se incorpora al documento normativo del presente Estudio de Detalle (ED3.D), pretende ser un recurso compositivo homogeneizador de la imagen urbana, frente a la estridencia que transmiten las soluciones dispares. Con este recurso también se potencia el mantenimiento de las franjas de terreno natural y se controla su transformación:

- “3. Se admite la formación de pilastras ciegas o macizas hasta 2,20 metros de altura en las jambas de las puertas de paso peatonal o de vehículos, y en la longitud imprescindible para proteger los mecanismos de apertura.*
- 4. Si no existe diferencia de cota apreciable entre la rasante de la acera y el nivel del terreno natural o transformado por el interior del solar, la composición del vallado en altura en cada punto del terreno no podrá superar los parámetros máximos establecidos por la normativa.*
- 5. Si el terreno presenta un cambio de cota brusco entre la rasante de acera y el perfil del terreno natural por el interior del solar, de modo que el basamento ciego del vallado servirá como contención de tierras, para integrar el diseño del vallado con la sección del terreno transversal al mismo hasta alcanzar la distancia de retranqueo respecto a la calle (4,00 metros), se observarán las normas de los siguientes apartados 6 a 8.*
- 6. Por el interior de la valla, se respetará una primera franja de mantenimiento paralela a la alineación de la calle, de 1,30 metros de fondo mínimo, en la que el nivel del terreno no sobrepasará una altura máxima igual a la de la parte ciega de la valla (1,00 metro de altura medido en paralelo respecto a la acera).*
- 7. A partir de esta franja, y hasta alcanzar la distancia de retranqueo mínimo (4,00 metros respecto a la alineación de calle), la sección del terreno natural o transformado deberá quedar por debajo de un plano inclinado 100% (45 grados), trazado desde el final de la citada franja. La intersección teórica entre este plano inclinado y el plano vertical a la distancia de retranqueo respecto a la calle define la “línea de referencia de retranqueo”.*

8. Cuando se formen cambios de pendiente en el terreno natural o transformado, facultativamente se admitirá disponer sobre la línea de charnela un peto calado de seguridad anti-caídas, de máximo 1,00 metro de altura”.

**c) Respetto a la transformación del terreno natural.**

*“En parcelas destinadas a edificación unifamiliar aislada con retranqueos obligatorios, y en las que el perfil en pendiente del terreno natural difiere de la rasante de la acera, la edificación se implantará sin alterar el perfil del terreno natural existente, o reconstituyendo el mismo nivel original una vez terminadas las obras, considerando como “cota de referencia” la del terreno natural en sus niveles medios (art. 8.34 PGOU).*

*En caso de que el “terreno natural” se modifique debido a los movimientos de tierra autorizados (rellenos, excavaciones, abancalamientos, plataformas o restitución del terreno anterior tras la edificación), deberá tomarse como referencia la rasante modificada (siempre que ésta se sitúe a una cota inferior respecto a la rasante del terreno natural anterior), o respecto de la acera, en su defecto.*

*En ningún punto respecto de la “rasante del terreno natural” o respecto de la “rasante modificada” (que no podrá ser superior a la natural), la edificación podrá elevarse un número de plantas mayor a las permitidas ni ostentar una altura de cornisa superior a la máxima establecida por el plan.*

*Cuando se prevea la nivelación del terreno no edificado del solar mediante movimientos de tierra formando terrazas, éstas se dispondrán de tal forma que la cota de cada una de ellas cumpla las siguientes condiciones:*

*a) Las plataformas de nivelación situadas junto a los lindes interiores del solar no sobrepasarán una franja comprendida entre 1,50 metros por encima o 2,20 metros por debajo de la cota natural del linde. La relación entre abancalamientos sucesivos a distinta altura podrá resolverse mediante taludes o mediante muros interiores acordes a la excavación o relleno resultantes, y se mantendrá al menos hasta la distancia de retranqueo respecto al linde interior.*

*b) Los muros interiores de contención de tierras a lindes interiores que sean necesarios para completar los trabajos de transformación del terreno, relleno, vaciado o desmonte, no podrán rebasar, en ningún punto, una altura superior a 1,50 metros por encima de la cota natural del linde, ni una altura superior a 2,20 metros por debajo de la cota natural del linde, de forma que su parte vista no rebase una altura máxima total de 3,70 metros. Sobre este muro de contención se permitirá la realización de un vallado metálico o seto vegetal de altura máxima 1,80 metros.*

*c) Los trabajos de vaciado de terreno para formación de sótanos o “patios ingleses” se autorizan siempre que no ocupen los espacios de retranqueo a fachada o linderos, y siempre que la superficie de los “patios ingleses” no sea superior a 16 m<sup>2</sup> (art. ED3.C).*

*d) Para permitir la accesibilidad peatonal y de vehículos a los edificios, se autoriza realizar vaciados en la zona de retranqueo a calle de hasta 5,50 metros de longitud total por cada frente de alineación de que disponga la parcela. Estos vaciados no invadirán en ningún caso las franjas laterales de 3,00 metros de retranqueo a linderos.*

*e) Se permitirán los rellenos de tierra formando terrazas hasta una altura máxima definida por un plano paralelo al perfil natural del terreno, situado a 1,50 metros por encima de aquél.*

*f) Se permitirán los desmontes de tierra formando terrazas hasta una depresión máxima definida por un plano paralelo al perfil natural del terreno, situado a 2,20 metros por debajo de aquél (se exceptúa de esta regla el vaciado para realizar sótanos o patios ingleses).*

En la misma línea del punto anterior, la regulación de las transformaciones de terreno (excavaciones y vaciados) es una medida encaminada a dar homogeneidad al frente de calle y evitar que los desniveles interiores obstruyan las visuales sur-norte, es decir, facilitando la observación del paisaje de fondo mediante vistas filtradas desde mayor número de puntos. Se sigue además el criterio de la mínima alteración del estado natural del terreno, controlando su transformación y la nula ocupación de las franjas de retranqueo.

Esta regulación parte de la interpretación que se hace en el apartado 2 del Documento Refundido de enero de 2024 sobre la definición de "cota de origen y referencia" del artículo 8.34 del PGOU, y en concreto la consideración de "cota de referencia" en "edificaciones con retranqueo".

A partir de ello se regula la formación de las plataformas de nivelación necesarias para compensar los desniveles existentes en algunas parcelas en pendiente, estableciendo condiciones que minimizan las alteraciones por rellenos o desmontes, que se concretan en el documento normativo del Estudio de Detalle (ED3.E).

#### **d) Respecto a la edificabilidad y la altura máxima**

*"La edificabilidad máxima será de 0,25 metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela".*

*"La altura máxima de la edificación será de dos plantas, correspondientes a una altura máxima de cornisa de 7,50 metros (art. 8.35 PGOU), medidos respecto a la "cota de referencia" del terreno natural o respecto al "plano de referencia del terreno transformado", siempre y cuando éste sea inferior al terreno natural.*

*Por encima de la altura de cornisa se permite el aprovechamiento de la planta bajo cubierta inclinada de teja, y las construcciones y tipologías admitidas en el artículo 8.37 PGOU".*

Tanto la limitación de la edificabilidad sobre rasante a un valor relativamente bajo (inferior al porcentaje de ocupación) como la limitación de la altura máxima de las construcciones, son parámetros que inciden en el control del volumen del edificio emergente por encima de la cota del terreno natural original.

De ese modo, los parámetros máximos determinados por el PGOU acotan la capacidad del edificio de alterar el entorno y variar la contemplación del paisaje, y así se trasladan al documento normativo del Estudio de Detalle (ED4.B), completados con la interpretación del PGOU contenida en el Documento Refundido de enero de 2024 respecto a definición de la "cota de referencia" que ha de servir como base para la medición de las alturas.

La importancia de la regulación sobre el mantenimiento del terreno en estado natural o con una transformación controlada se completa con la exigencia normativa incluida en el Estudio de Detalle (ED4.C) de ajardinar o implantar vegetación en los taludes y terrenos libres:

*“Los espacios de retranqueo a alineaciones exteriores no podrán ocuparse, en ningún caso, con ningún tipo de construcciones cubiertas ni sobre ni bajo rasante. En caso de que estos espacios se resuelven mediante taludes o abanalamientos de terreno, se deberán ajardinar e implantar vegetación arbustiva”.*

### **A3.8.2. Otras recomendaciones.**

El PGOU no establece la implantación de otras medidas de integración paisajística adicionales, para evitar, reducir o corregir los impactos paisajísticos y visuales identificados, mejorar el paisaje y la calidad visual del entorno o compensar eventuales efectos negativos sobre el paisaje.

Puesto que tampoco se detectan estos efectos negativos en el ámbito de la manzana 140, a nivel de recomendación este Estudio propone que el diseño de la actuación y de todos los elementos que la conforman, y el de su implantación en el paisaje, cuide la adecuación de las edificaciones al asentamiento y del entorno del proyecto, atendiendo también al diseño de la topografía y la vegetación en las parcelas.

### **A3.8.3. Implantación.**

Puesto que la normativa del PGOU no propone medidas de integración paisajística y no se contemplan actuaciones específicas en los espacios vinculados al ámbito, no existen costes adicionales ni cronograma de intervenciones.

La implantación de las normativas zonales del PGOU y de las medidas de integración paisajística que de ellas dimanen, corresponderá por tanto al diseño del proyecto de edificación que desarrolle cada particular en su propiedad, asumiendo los costes de implantación de las condiciones recomendadas como parte de dicho proyecto, y con el control de la licencia urbanística concedida.

## **A3.9. CONCLUSIÓN**

---

La intervención de desarrollo de la manzana 140 del PGOU de Ibi, con la sustanciación del derecho a edificar, queda regulada por la normativa urbanística del PGOU vigente y por el planeamiento de desarrollo del Estudio de Detalle en trámite.

El cumplimiento de estas normas reguladoras asegura que esta intervención **no tendrá efectos desfavorables sobre el espacio público ni sobre el paisaje**, en tanto tiene un **carácter limitado a su ámbito concreto**, y es compatible y estará integrada con otras intervenciones en el entorno. Tipológicamente, estas edificaciones **no tienen una huella distintiva respecto al resto de la trama urbana**, pues la clasificación urbanística es la misma que la de las manzanas colindantes.

En su relación con el Bien de Relevancia Local de la Ermita de San Miguel, **su impacto es mínimo en el ámbito cercano** (200 metros de radio aproximado respecto a la posición del BRL), que incluye las vistas filtradas al BRL desde puntos de observación situados en la C/ Camino Viejo de Onil y la mejora de la imagen urbana de la propia calle. **El impacto es irrelevante en el ámbito lejano** (más de 1.000 metros de radio trazado desde el BRL), ya que la intervención edificada es imperceptible en forma y volumen desde la distancia, que a la vez mejora la visibilidad y perspectiva de la Ermita desde los espacios abiertos o parques de los alrededores.

**ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 140**  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE IBI  
Camino Viejo de Onil s/n. 03440 IBI.  
Juan José Moya Salom, arquitecto

---

El escaso tamaño de la manzana supone que la actuación en ella sea irrelevante, y **no genera ninguna afección a la observación y mantenimiento de recursos paisajísticos más alejados**, aunque éstos se encuentren comprendidos total o parcialmente en la cuenca visual.

Con todo lo anterior, se concluye que **el documento del Estudio de Detalle en trámite se ajusta** a la legislación ambiental y paisajística vigente, y sus propuestas refuerzan en esta materia las medidas diferidas de la normativa urbanística del vigente PGOU de Ibi.

Alcoi, junio 2024

JUAN JOSÉ MOYA SALOM  
Arquitecto Superior Colegiado 4363

Firmado por MOYA SALOM  
JUAN JOSE ~~\*\*\*4375\*\*~~  
el día 25/06/2024 con  
un certificado emitido  
por AC FNMT Usuarios

## **ANEJO AL EIP: PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA**

---

En el capítulo II, artículo 6.5 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (TRLOTUP, Decreto Legislativo 1/2021 de 18 de junio), se determina el procedimiento de participación pública y consulta al que deben someterse los Estudios de Integración Paisajística, en que se trata de uno de los instrumentos de paisaje definidos en el artículo 6.4:

*“5. Los instrumentos de paisaje a que se refiere el apartado anterior se someterán en todo caso a participación pública y consulta a las administraciones públicas afectadas para que se pronuncien en un plazo máximo igual al del procedimiento del documento al que acompañe. Cuando estén vinculados a un plan o proyecto, lo harán dentro del procedimiento en el que se aprueban estos. La participación pública de tales instrumentos tendrá por objeto:*

*a) Hacer accesible, a través de los instrumentos de paisaje, la información relevante sobre las acciones previstas por el plan o proyecto al que acompañe, los efectos sobre el paisaje existente y la calidad de los generados ya sean naturales, rurales, urbanos o periurbanos.*

*b) Obtener información útil del público interesado y facilitar y encauzar el derecho a formular observaciones y comentarios en aquellas fases iniciales del procedimiento en que estén abiertas todas las opciones.*

*c) En los estudios de paisaje y de integración paisajística, conocer la opinión o preferencias del público interesado respecto del valor de los paisajes concernidos, de la definición de los objetivos de calidad paisajística y de las opciones consideradas en los planes o proyectos a que acompañen, y en el caso de los programas, participar en la definición de sus objetivos concretos”.*

El Plan de Participación Pública es pues el documento que define y desarrolla la estrategia de participación pública durante el proceso de la intervención planteada, y se incluye como un documento anexo al Estudio de Integración Paisajística.

Su objetivo es recoger los puntos de vista y las opiniones de los ciudadanos frente a la actuación que se pretende realizar en el paisaje, teniendo en cuenta que cualquier actuación puede crear discrepancias por diferentes criterios o intereses. De este modo, los ciudadanos ejercen sus derechos en materia de participación, exponiendo su valoración de las unidades de paisaje y su percepción de los recursos paisajísticos para la definición de los objetivos de calidad paisajística que debe cumplir la intervención, aportando información útil.

Se consideran posibles grupos de interés afectados son:

- Propietarios de parcelas colindantes en primer orden (de la manzana 140 completa).
- Propietarios de parcelas no colindantes, pero cercanas, parcelas pertenecientes a manzanas adyacentes o situadas en las calles inmediatas.
- Representantes de grupos políticos e instituciones.
- Personas e instituciones que lo soliciten, en el trámite y plazos previstos.

Para la divulgación de la información se empleará la página web municipal, indicando la forma de contacto para obtener o consultar la documentación de base, pudiendo publicarse notas de prensa en periódicos locales o comarcales, o anuncios en la radio local, para la difusión generalizada.

La información relevante sobre el instrumento de paisaje ha de estar a disposición del público interesado durante el plazo preceptivo que determinen los técnicos municipales, para dar a conocer la opción adoptada y sus implicaciones. Dada la escasa entidad de la intervención, las consultas al documento y la atención al público se realizarán directamente en las dependencias municipales. El documento de consulta permanecerá accesible en exposición durante el plazo preceptivo, con el apoyo y atención de un funcionario. Se dispondrá de un registro para la recogida de alegaciones, opiniones e informaciones útiles que aporten los interesados.

Los resultados se notificarán al Promotor, indicando las conclusiones y las medidas que se debieran adoptar. El resumen de los resultados del Plan de Participación Pública se comunicará también al público, al final del procedimiento, a través de la página web municipal.

Para sistematizar las opiniones que merezca el Plan, se ello se propone un cuestionario común al que podrán acceder durante el plazo de consulta las personas que libremente deseen implicarse en el proceso, con en el siguiente modelo de encuesta rellenable:

**ENCUESTA PERTENECIENTE AL PLAN DE PARTICIPACION PÚBLICA DEL ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA ANEXO AL ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 140 DEL PGOU DE IBI.**

**Entorno del Bien de Relevancia Local “Ermita de San Miguel”**

Este documento contiene un cuestionario para conocer su opinión respecto a diferentes aspectos del paisaje de la zona, además de una ortofoto general y unos planos de situación de la manzana y sección para facilitar la participación en la encuesta. Solo será necesario imprimir las hojas del cuestionario y completarlas con sus datos personales y firma, respondiendo a las preguntas expuestas.

**PROMOTOR DE LA ACTUACIÓN:**

AGOATCLI, S.L.

CIF B-54.636.808

C/ Comunidad Valenciana nº 25, 03440 IBI (Alicante)

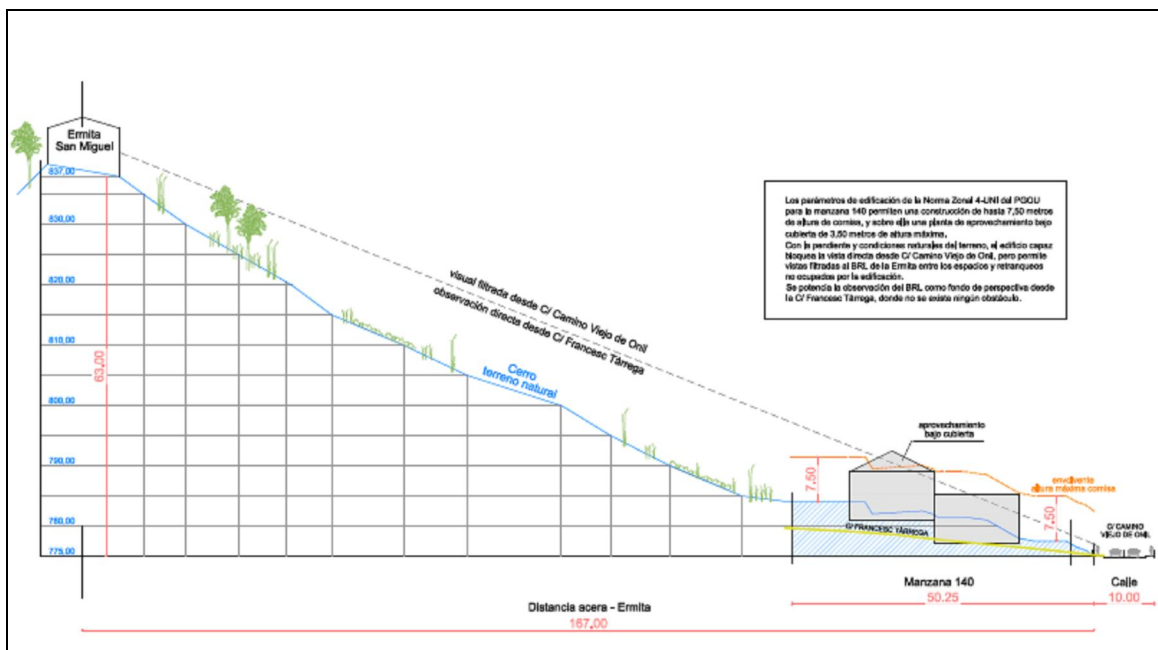
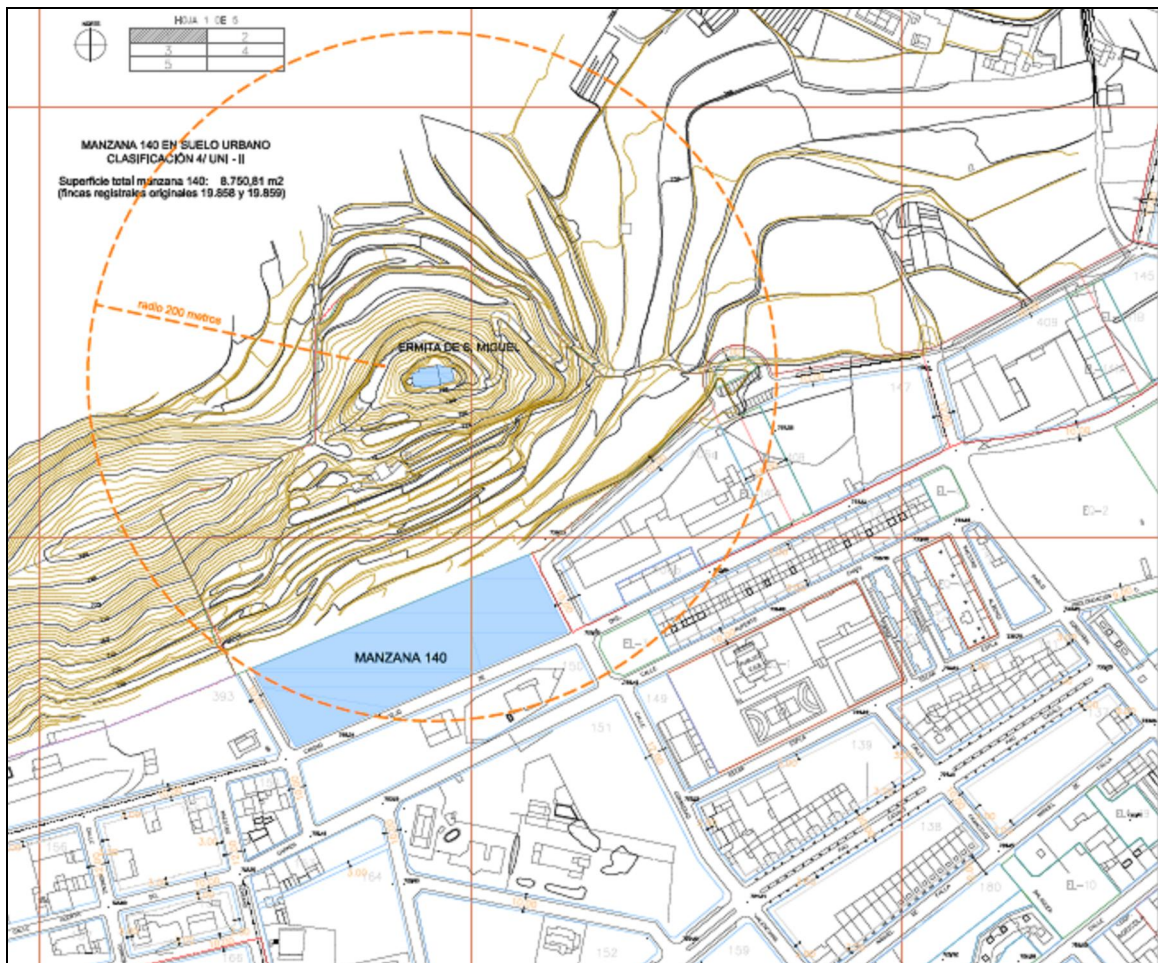
**PARCELA:**

Manzana 140 del PGOU de IBI

C/ Camino Viejo de Onil s/n, 03440 IBI (Alicante)



**ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 140**  
 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE IBI  
 Camino Viejo de Onil s/n. 03440 IBI.  
 Juan José Moya Salom, arquitecto



ENCUESTA PERTENECIENTE AL PLAN DE PARTICIPACION PÚBLICA  
DEL ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA  
ANEXO AL ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 140 DEL PGOU DE IBI  
Entorno del BRL "Ermita de San Miguel"

---

**DATOS DEL ENCUESTADO:**

Nombre y Apellidos:  
D.N.I.:

**CUESTIONARIO**

1. ¿Conoce la Zona?  
- SI / NO / NS/NC
2. ¿Con que frecuencia disfruta de la zona accediendo a ella?  
- A Diario / Frecuentemente / A Veces / Raras Veces / Nunca
3. Valore la calidad paisajística actual de la parcela (manzana 140).  
- Muy Alta / Alta / Media / Baja / Muy Baja
4. Valore la calidad paisajística actual de la zona (manzanas del entorno).  
- Muy Alta / Alta / Media / Baja / Muy Baja
5. Valore si el desarrollo de la urbanización y de la construcción en las parcelas de esta manzana producirá algún tipo de impacto negativo en la zona. Tipo de impacto:  
- Sustancial / Moderado / Leve / Insignificante.
6. Valore si completar el desarrollo de la urbanización y de la construcción en las parcelas de esta manzana será beneficioso para la zona de modo:  
- Sustancial / Moderado / Leve / Insignificante.
7. Valore el grado de compatibilidad o semejanza de las características de esta actuación respecto a las existentes en el entorno (tipo de edificios, instalaciones, vegetación)  
- Muy Alto / Alto / Medio / Bajo / Muy Bajo.
8. Observaciones y recomendaciones que considere importantes referidos a la integración paisajística de entorno:

Fecha:  
Firma:

**ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 140**  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE IBI  
Camino Viejo de Onil s/n. 03440 IBI.  
Juan José Moya Salom, arquitecto

---

## **F. PLANOS DE INFORMACIÓN:**

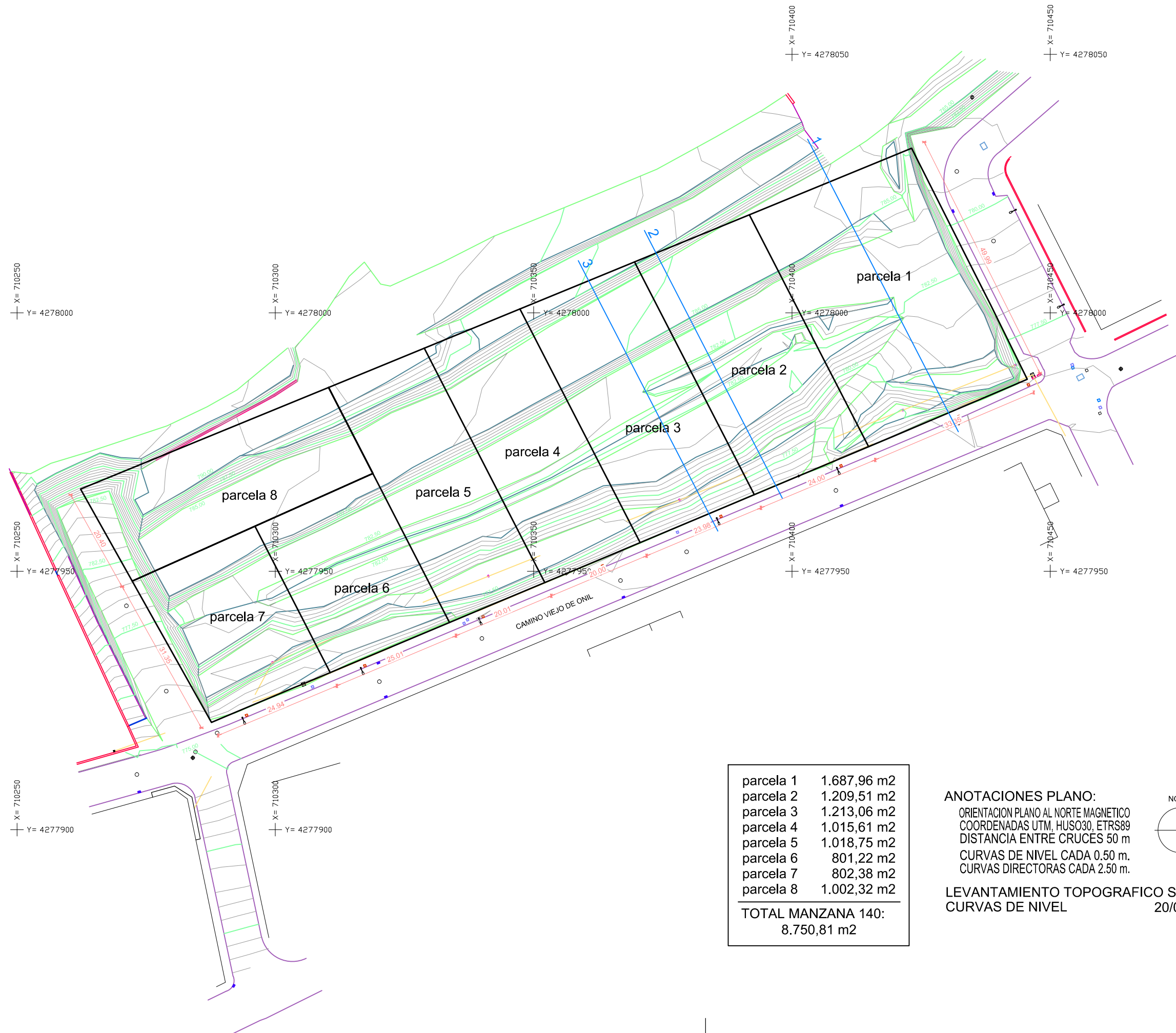
**PLANOS MEMORIA JUSTIFICATIVA:  
ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 140 DEL PGOU DE IBI**

- 1.1. SITUACIÓN. Revisión PGOU IBI 2000. Plano 2.3.1. Alineaciones y rasantes.
- 1.2. SITUACIÓN. Topografía manzana 140. Emplazamiento del solar.
  
- 2.1. CONJUNTO MANZANA. Topografía. Curvas de nivel, urbanización y linderos.
- 2.2. CONJUNTO MANZANA. Parámetros de referencia. Sección y detalle vallado.

**PLANOS ANEXO 3:  
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE LA MANZANA 140  
EN EL ENTORNO DEL BRL “ERMITA SAN MIGUEL”.**

- 1.1. SITUACIÓN. Revisión PGOU IBI 2000. Plano 2.3.1. Alineaciones y rasantes.
- 1.2. SITUACIÓN. Topografía manzana 140. Emplazamiento del solar.
  
- 2.1. SECCIONES. Topografía parcela tipo. Sección longitudinal.
- 2.2. SECCIONES. Topografía Cerro San Miguel. Sección longitudinal del terreno natural.





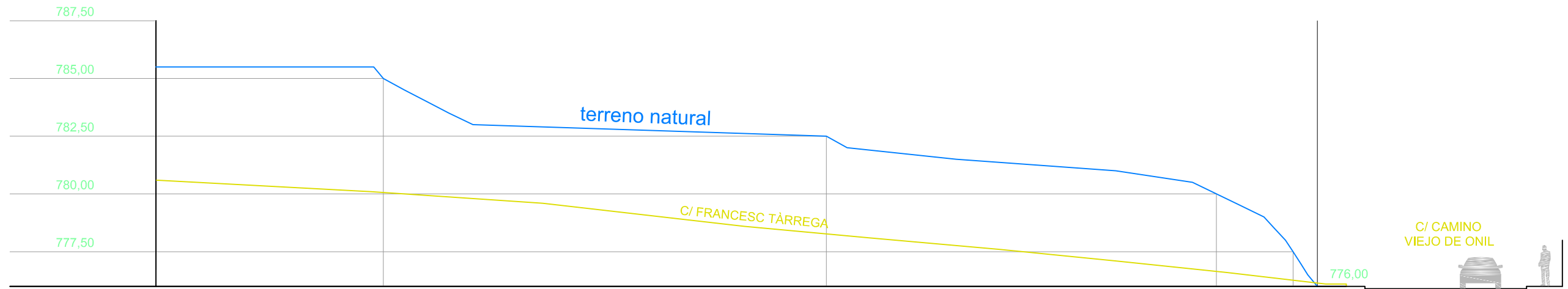
parcela 1	1.687,96 m2
parcela 2	1.209,51 m2
parcela 3	1.213,06 m2
parcela 4	1.015,61 m2
parcela 5	1.018,75 m2
parcela 6	801,22 m2
parcela 7	802,38 m2
parcela 8	1.002,32 m2
<b>TOTAL MANZANA 140:</b>	<b>8.750,81 m2</b>

ANOTACIONES PLANO:  
 ORIENTACION PLANO AL NORTE MAGNETICO  
 COORDENADAS UTM, HUSO30, ETRS89  
 DISTANCIA ENTRE CRUCES 50 m  
 CURVAS DE NIVEL CADA 0.50 m.  
 CURVAS DIRECTORAS CADA 2.50 m.

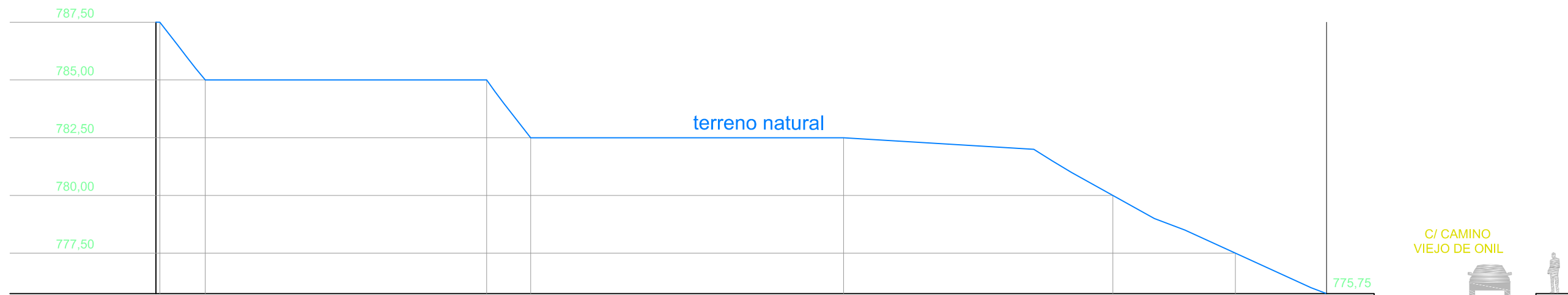


LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO SECTOR  
 CURVAS DE NIVEL 20/03/2017

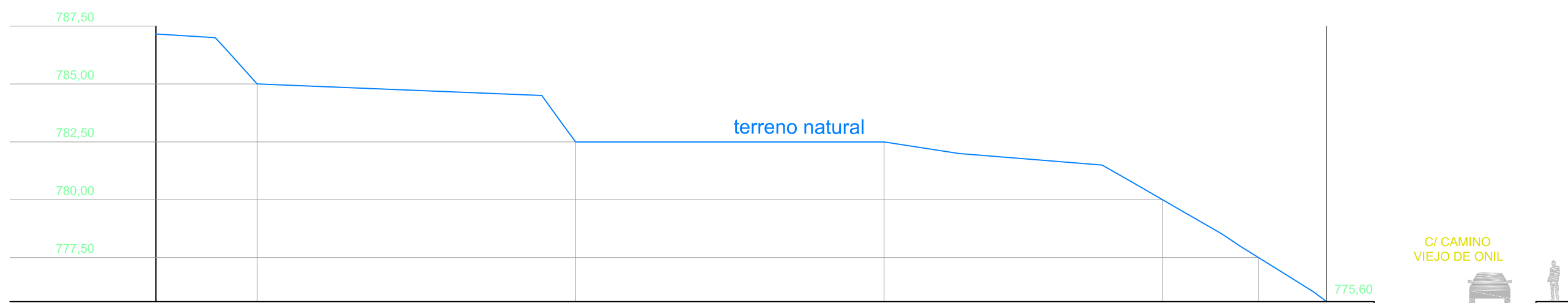
proyecto	ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 140 DEL PGOU DE IBI	promotor	AGROATCLI, S.L.	arquitecto col. 4363 COACV	JUAN JOSÉ MOYA SALOM
situación	CAMINO VIEJO DE ONIL s/n. 03440 IBI	plano	TOPOGRAFÍA MANZANA 140 EMPLAZAMIENTO DEL SOLAR	fecha	OCTUBRE 2023
sección	01. SITUACIÓN	referencia	023-2023 ESTDET	escala	1:750
número	01.02				



SECCIÓN 1

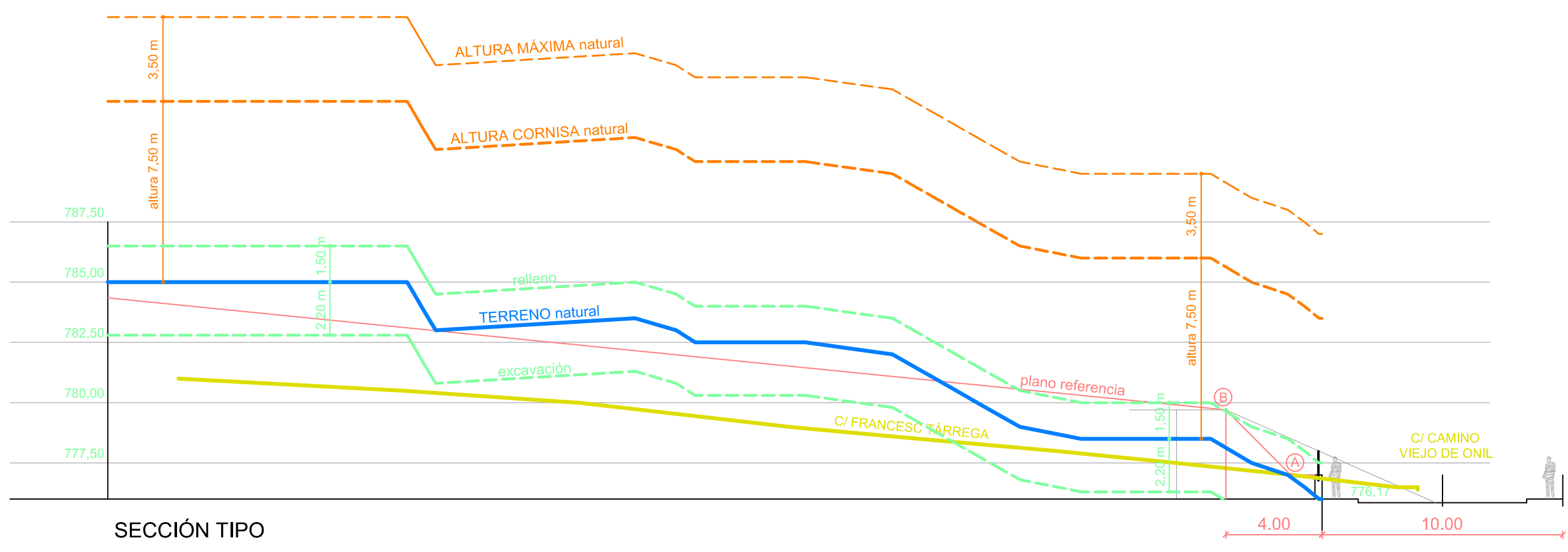
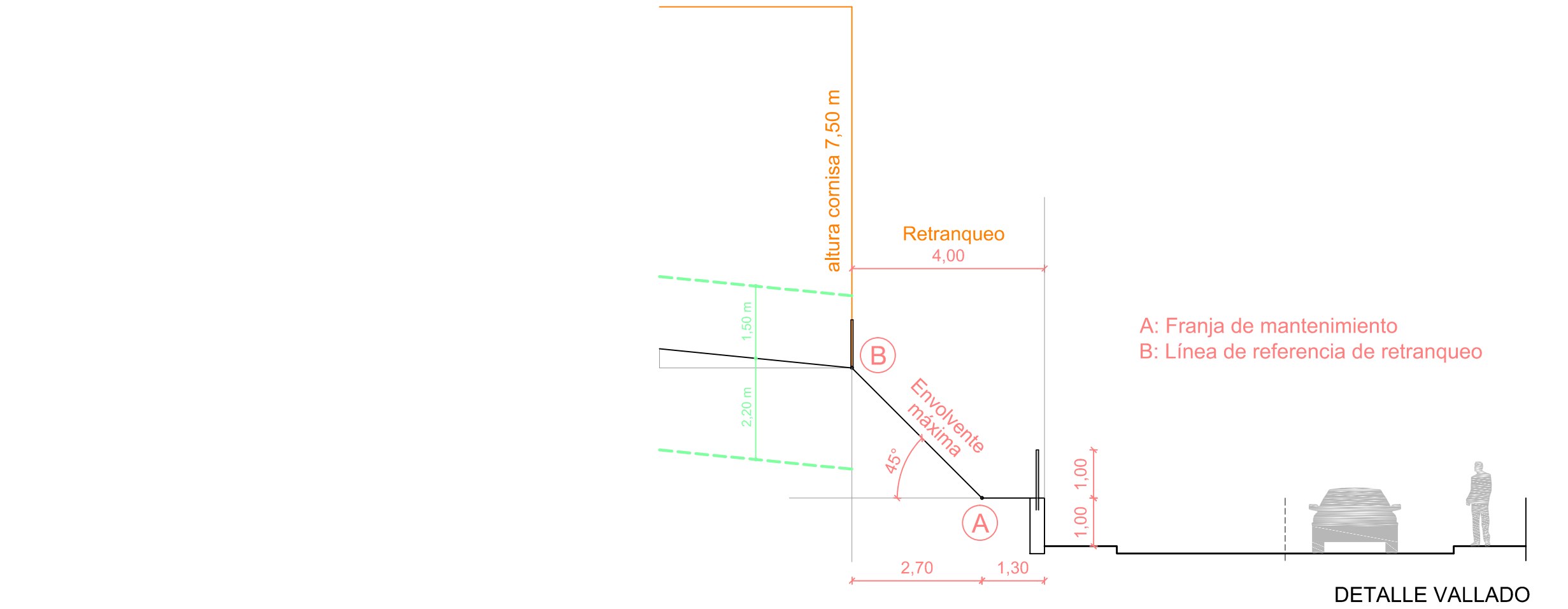


SECCIÓN 2

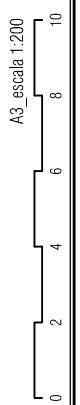


SECCIÓN 3

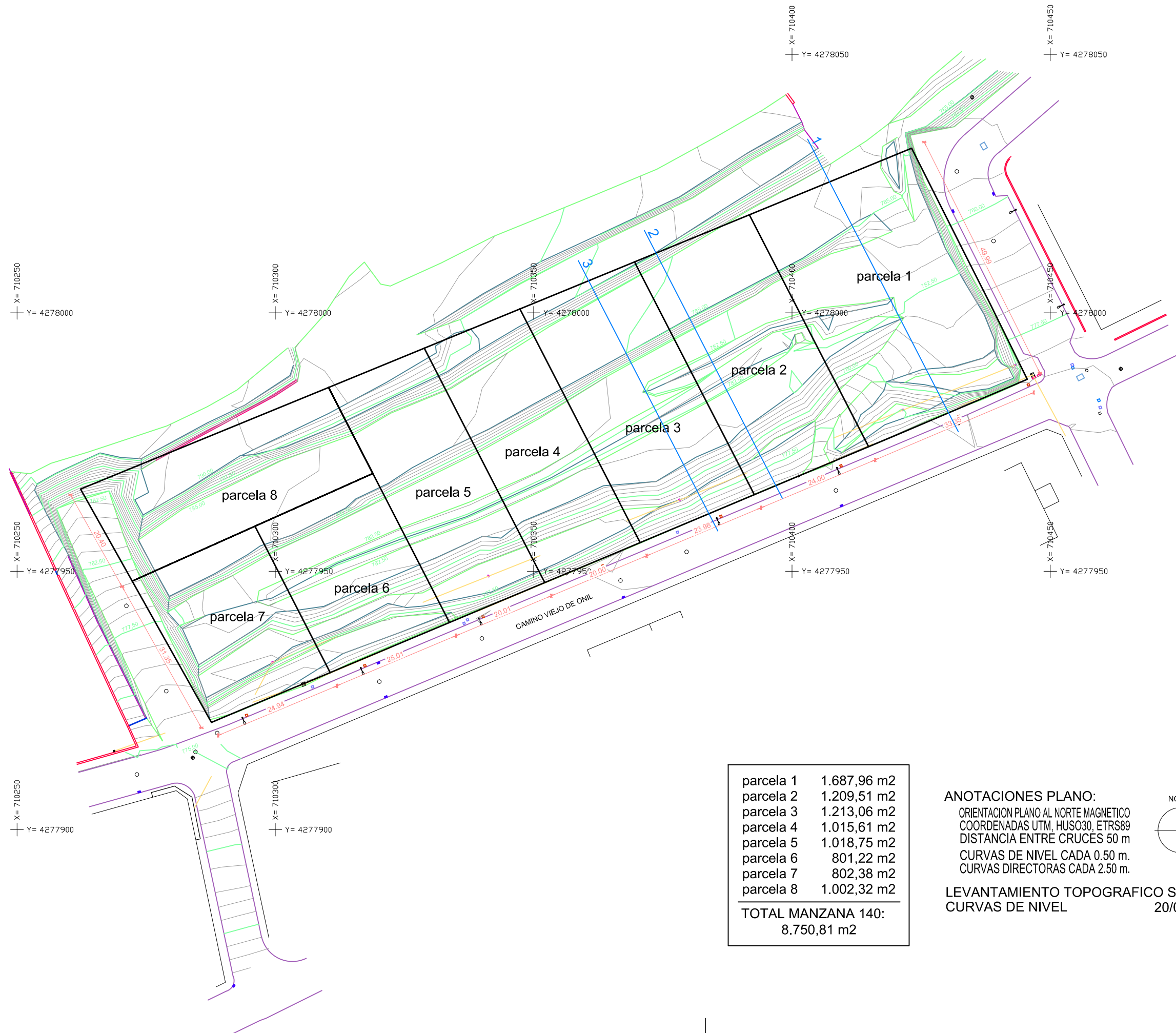
arquitecto col. 4363 COACV juan José <b>moya salom</b>	fecha OCTUBRE 2023 referencia 023-2023 ESTDET	promotor <b>AGROATCLI, S.L.</b>	plano TOPOGRAFÍA
proyecto ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 140 DE IBI situación CAMINO VIEJO DE ONIL s/n. 03440 IBI		SECCIONES LONGITUDINALES DEL TERRENO NATURAL	
sección CONJUNTO MANZANA		A3 escala 1:200	
número		0 2 4 6 8 10	
02.01			



arquitecto col. 4363 COACV juan José <b>moya salom</b>	fecha OCTUBRE 2023 referencia 023-2023 ESTDET	promotor <b>AGROATCLI, S.L.</b>	plano <b>PARÁMETROS DE REFERENCIA SECCIÓN TIPO Y DETALLE VALLADO</b>
proyecto <b>ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 140 DE IBI</b> situación <b>CAMINO VIEJO DE ONIL s/n. 03440 IBI</b>		sección <b>CONJUNTO MANZANA</b>	
número <b>02.02</b>			







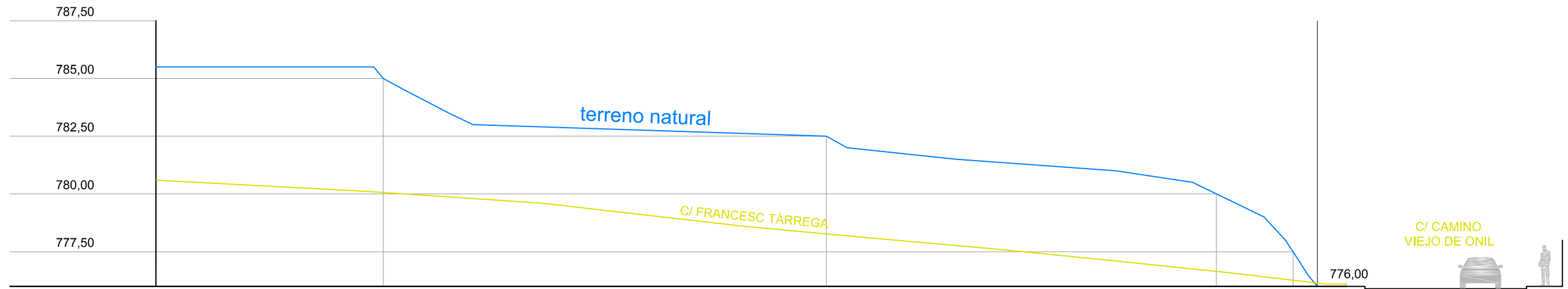
parcela 1	1.687,96 m2
parcela 2	1.209,51 m2
parcela 3	1.213,06 m2
parcela 4	1.015,61 m2
parcela 5	1.018,75 m2
parcela 6	801,22 m2
parcela 7	802,38 m2
parcela 8	1.002,32 m2
<b>TOTAL MANZANA 140:</b>	<b>8.750,81 m2</b>

ANOTACIONES PLANO:  
 ORIENTACION PLANO AL NORTE MAGNETICO  
 COORDENADAS UTM, HUSO30, ETRS89  
 DISTANCIA ENTRE CRUCES 50 m  
 CURVAS DE NIVEL CADA 0.50 m.  
 CURVAS DIRECTORAS CADA 2.50 m.

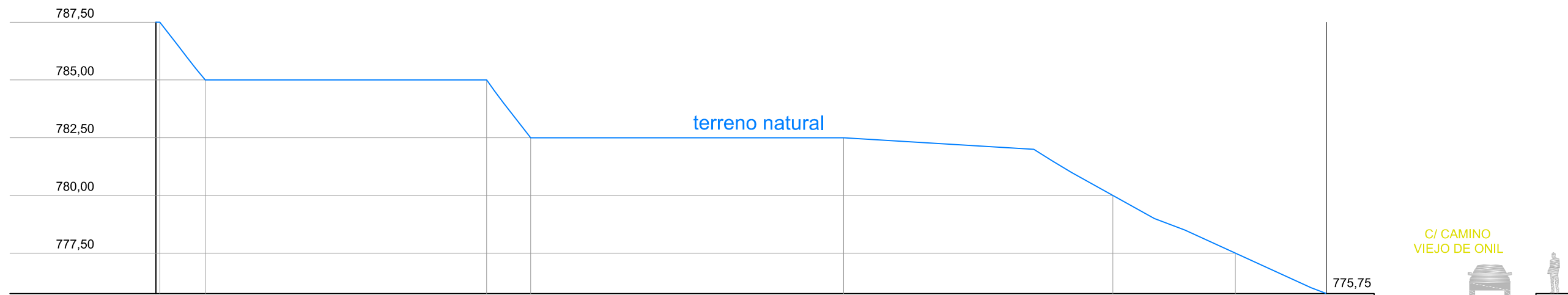


LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO SECTOR  
 CURVAS DE NIVEL 20/03/2017

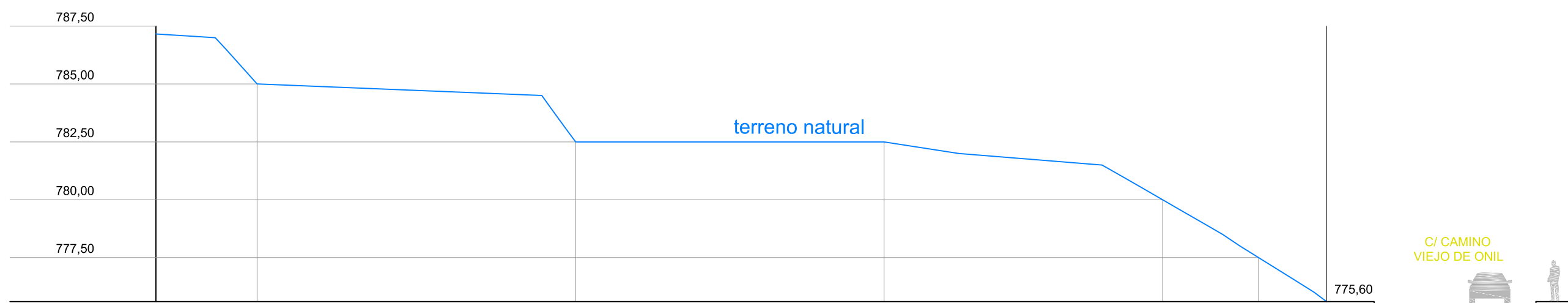
arquitecto col. 4363 COACV juan José <b>moya salom</b>	fecha NOVIEMBRE 2023 referencia 029-2023 ESTPSJ	proyecto ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE LA MANZANA 140 DEL PGOU DE IBI situación CAMINO VIEJO DE ONIL s/n. 03440 IBI	promotor AGROATCLI, S.L.	plano TOPOGRAFÍA MANZANA 140 EMPLAZAMIENTO DEL SOLAR	escala A3 escala 1:750 0 7.50 15 22.50 30 37.50
número				01.02	
sección				01. SITUACIÓN	



SECCIÓN 1



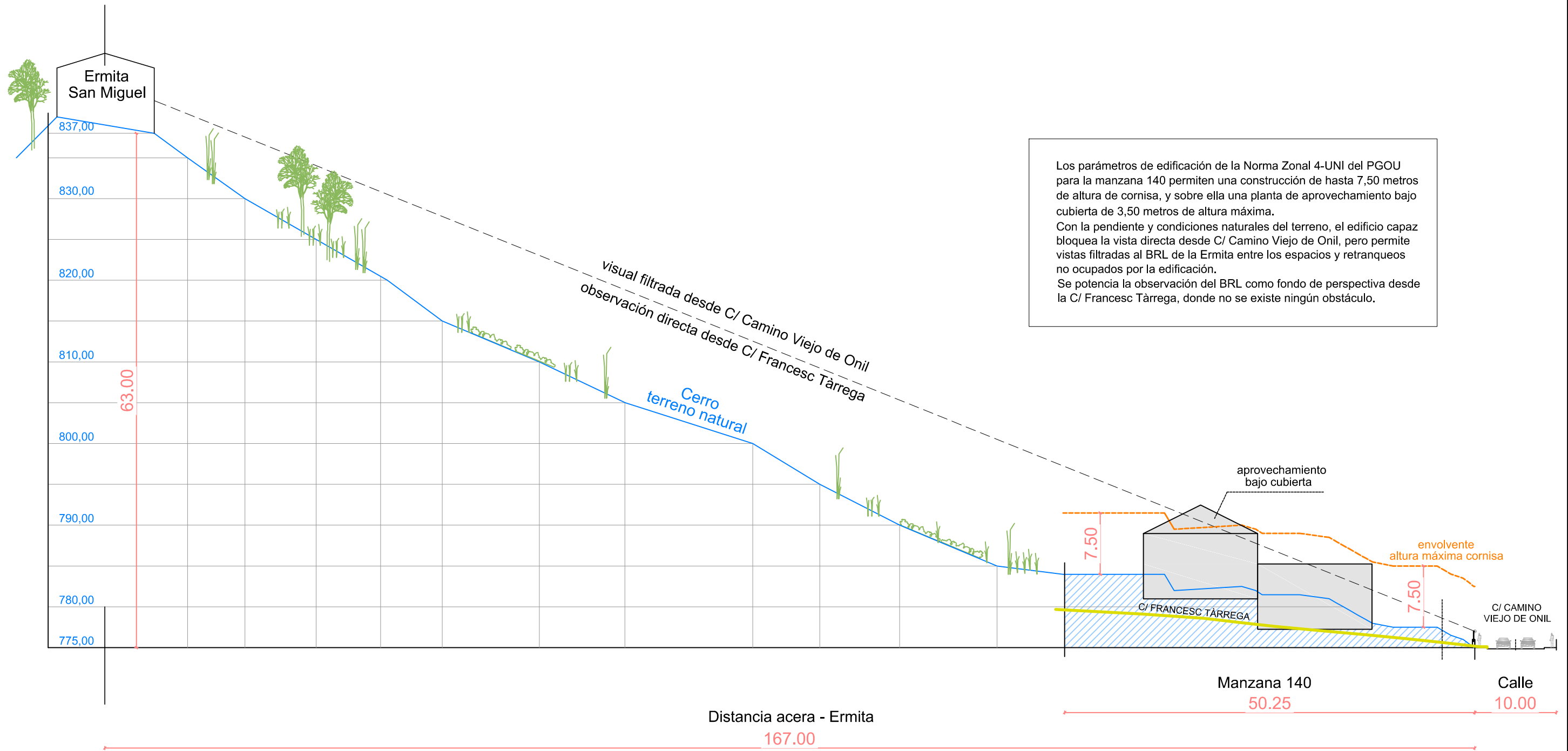
SECCIÓN 2



SECCIÓN 3

arquitecto col. 4363 COACV juan José <b>moya salom</b>	fecha NOVIEMBRE 2023	promotor AGROATCLI, S.L.	proyecto ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE LA MANZANA 140 DE IBI
	referencia 029-2023 ESTPSJ		situación CAMINO VIEJO DE ONIL s/n. 03440 IBI
			sección SECCIONES
			piano TOPOGRAFÍA PARCELA TIPO SECCIONES LONGITUDINALES DEL TERRENO NATURAL
			número <b>02.01</b>

A3 escala 1:200  
0 2 4 6 8 10



Los parámetros de edificación de la Norma Zonal 4-UNI del PGOU para la manzana 140 permiten una construcción de hasta 7,50 metros de altura de cornisa, y sobre ella una planta de aprovechamiento bajo cubierta de 3,50 metros de altura máxima. Con la pendiente y condiciones naturales del terreno, el edificio capaz bloquea la vista directa desde C/ Camino Viejo de Onil, pero permite vistas filtradas al BRL de la Ermita entre los espacios y retranqueos no ocupados por la edificación. Se potencia la observación del BRL como fondo de perspectiva desde la C/ Francesc Tàrrega, donde no se existe ningún obstáculo.

arquitecto col. 4363 COACV juan José <b>moya salom</b>	fecha <b>NOVIEMBRE 2023</b> referencia 029-2023 ESTPSJ	promotor <b>AGROATCLI, S.L.</b>	escala <b>A3_ escala 1:500</b>
proyecto <b>ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE LA MANZANA 140 DEL PGOU DE IBI</b>	situación <b>CAMINO VIEJO DE ONIL s/n. 03440 IBI</b>	plano <b>TOPOGRAFÍA CERRO SAN MIGUEL</b>	sección <b>SECCIONES</b>
número <b>02.02</b>			SECCIÓN LONGITUDINAL DEL TERRENO NATURAL

**BLOQUE SEGUNDO**

**DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA**

**ESTUDIO DE DETALLE:**  
**DOCUMENTO NORMATIVO**  
**DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

**DOCUMENTO NORMATIVO:**  
**ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA MANZANA 140 DEL PGOU**

**Artículo ED1 (adapta el 9.4.1 PGOU). Ámbito.**

El ámbito de aplicación de la Ordenación Pormenorizada es la Manzana 140 del Plan General de Ordenación Urbana de Ibi, comprendida entre la C/ Camino Viejo de Onil, el espacio libre dotacional EL1 (cerro de la ermita de San Miguel), la C/ Francesc Tàrrega y calle de nuevo trazado en prolongación de la perpendicular a C/ Huerta del Carmen.

La totalidad de la manzana se califica por el PGOU como Norma Zonal 4/UNI, con tipología de edificación unifamiliar aislada. El uso característico es el residencial, clase de vivienda, categoría 1ª, unifamiliar.

**Artículo ED2 (adapta el 9.4.2 PGOU). Obras admitidas.**

Se admiten todo tipo de obras en los edificios, las de demolición y las de nueva edificación.

**Artículo ED3 (adapta el 9.4.3 PGOU). Condiciones de parcela.**

**A. Parcela mínima.**

Se establece una superficie de parcela mínima edificable de 800 m2, admitiéndose un máximo de una vivienda por cada 800 m2 de parcela. El frente mínimo de parcela a vial es de 20 metros.

**B. Posición de la edificación.**

La edificación deberá retranquearse, como mínimo, 3,00 metros de los linderos de las parcelas y 4,00 metros de la alineación exterior. El frente a Espacio Libre (EL) se considera alineación exterior, por lo que el retranqueo mínimo de la edificación respecto al mismo será de 4,00 metros.

**C. Ocupación.**

La ocupación en planta de la edificación, tanto sobre rasante como bajo rasante, no podrá superar el 40% de la superficie de la parcela. La edificación no podrá ocupar, ni sobre rasante ni bajo rasante, el espacio destinado a retranqueos o separación a linderos (art. 8.17 PGOU), por lo que si de esta condición de posición resultara una ocupación menor, será ésta la máxima aplicable.

En caso de edificación escalonada, se admite que el recinto que define la superficie ocupada por las plantas sobre rasante y el recinto que define la superficie ocupada por las plantas bajo rasante no sea coincidente, siempre que ninguno de ambos supere el 40% de la superficie de la parcela.

El cómputo de la superficie ocupada por la edificación en cada planta se realizará teniendo en cuenta los siguientes criterios:

1. Se define como "ocupación" la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección horizontal de los planos de fachada exterior de cada planta del edificio, incluyendo todos los espacios cubiertos (art 8.22 PGOU). Será computable como ocupación el 100% de la superficie en proyección horizontal de todos los elementos cubiertos, incluyendo miradores, porches o terrazas, cornisas, aleros, etc.
2. En el caso de viviendas unifamiliares aisladas, las estructuras de pérgola fija cuya cubierta se mantenga hueca o calada en más del 50% de su superficie, se considerarán computables como ocupación al 50% de su proyección horizontal.
3. No computarán en el parámetro de ocupación los toldos retráctiles, lonas o elementos de sombra provisionales ligeros. Las cubiertas bioclimáticas o móviles de lamas computarán al 50% o al 100% (en función de su calado), según el apartado anterior.
4. No computarán como superficie ocupada en su planta los patios interiores descubiertos situados en plantas sobre rasante.
5. No computarán como superficie ocupada los "patios ingleses" abiertos en plantas bajo rasante. Se autoriza la apertura de este tipo de patios en plantas sótano y semisótano siempre que su superficie sea, como máximo, de 16,00 m<sup>2</sup>.
6. Se computará como superficie ocupada sobre rasante, con los mismos criterios anteriores, la delimitada por la proyección horizontal de la cubierta de todas aquellas instalaciones o construcciones auxiliares (instalaciones de la piscina, etc) de más de 6,00 m<sup>2</sup> de superficie o cuya altura máxima sea mayor de 1,80 metros sobre la cota de referencia del terreno. Estas construcciones no podrán ocupar la superficie destinada a retranqueos.
7. No computará como superficie ocupada la delimitada por las piscinas, pistas descubiertas, bancadas descubiertas y barbacoas descubiertas. Tampoco computarán como superficie ocupada las casetas desmontables para protección de instalaciones y elementos no habitables que no superen una superficie de 6,00 m<sup>2</sup> y no superen una altura máxima total de 1,80 metros sobre la cota de referencia del terreno.

#### D. Condiciones de vallado de las parcelas.

Mientras los solares se encuentren vacantes y sin edificar, deberán permanecer vallados. El cerramiento será opaco, de una altura mínima de 1,80 metros, y de aspecto cuidado (art. 8.76 PGOU). El vallado será estable para garantizar la seguridad de los peatones, y dispondrá de una puerta de paso con mecanismo de cierre.

Cuando se proceda a edificar el solar, el diseño y ejecución del vallado exterior armonizará con el de la propia edificación, y deberá cumplir las siguientes condiciones:

1. Se dispondrá de un basamento ciego o macizo de altura máxima 1,00 metro medido en paralelo a la rasante de la calle. En alineaciones con pendiente, se autoriza formar tramos horizontales, cuyo escalonamiento no rebase esta altura en más de 0,30 metros en su punto más elevado.
2. Sobre el basamento anterior, se dispondrá verja transparente con más del 50% de superficie hueca y/o seto vegetal, hasta completar una altura total del cierre que como máximo tendrá 2,00 metros medidos en paralelo a la rasante de la calle (2,30 metros en el punto más elevado en escalonamientos).
3. Se admite la formación de pilastras ciegas o macizas hasta 2,20 metros de altura en las jambas de las puertas de paso peatonal o de vehículos, y en la longitud imprescindible para proteger los mecanismos de apertura.
4. Si no existe diferencia de cota apreciable entre la rasante de la acera y el nivel del terreno natural o transformado por el interior del solar, la composición del vallado en altura en cada punto del terreno no podrá superar los parámetros máximos establecidos por la normativa.
5. Si el terreno presenta un cambio de cota brusco entre la rasante de acera y el perfil del terreno natural por el interior del solar, de modo que el basamento ciego del vallado servirá como contención de tierras, para integrar el diseño del vallado con la sección del terreno transversal al mismo hasta alcanzar la distancia de retranqueo respecto a la calle (4,00 metros), se observarán las normas de los siguientes apartados 6 a 8.
6. Por el interior de la valla, se respetará una primera franja de mantenimiento paralela a la alineación de la calle, de 1,30 metros de fondo mínimo, en la que el nivel del terreno no sobrepasará una altura máxima igual a la de la parte ciega de la valla (1,00 metro de altura medido en paralelo respecto a la acera).
7. A partir de esta franja, y hasta alcanzar la distancia de retranqueo mínimo (4,00 metros respecto a la alineación de calle), la sección del terreno natural o transformado deberá quedar por debajo de un plano inclinado 100% (45 grados), trazado desde el final de la citada franja. La intersección teórica entre este plano inclinado y el plano vertical a la distancia de retranqueo respecto a la calle define la "línea de referencia de retranqueo".
8. Cuando se formen cambios de pendiente en el terreno natural o transformado, facultativamente se admitirá disponer sobre la línea de charnela un peto calado de seguridad anti-caídas, de máximo 1,00 metro de altura.

#### E. Explanaciones, vaciados y rellenos. Cota y plano de referencia.

En parcelas destinadas a edificación unifamiliar aislada con retranqueos obligatorios, y en las que el perfil en pendiente del terreno natural difiere de la rasante de la acera, la edificación se implantará sin alterar el perfil del terreno natural existente, o reconstituyendo el mismo nivel original una vez terminadas las obras, considerando como "cota de referencia" la del terreno natural en sus niveles medios (art. 8.34 PGOU).

En caso de que el "*terreno natural*" se modifique debido a los movimientos de tierra autorizados (rellenos, excavaciones, abancalamientos, plataformas o restitución del terreno anterior tras la edificación), deberá tomarse como referencia la rasante modificada (siempre que ésta se sitúe a una cota inferior respecto a la rasante del terreno natural anterior), o respecto de la acera, en su defecto.

En ningún punto respecto de la “*rasante del terreno natural*” o respecto de la “*rasante modificada*” (que no podrá ser superior a la natural), la edificación podrá elevarse un número de plantas mayor a las permitidas ni ostentar una altura de cornisa superior a la máxima establecida por el plan.

Cuando se prevea la nivelación del terreno no edificado del solar mediante movimientos de tierra formando terrazas, éstas se dispondrán de tal forma que la cota de cada una de ellas cumpla las siguientes condiciones:

- a) Las plataformas de nivelación situadas junto a los lindes interiores del solar no sobrepasarán una franja comprendida entre 1,50 metros por encima o 2,20 metros por debajo de la cota natural del linde. La relación entre abanalamientos sucesivos a distinta altura podrá resolverse mediante taludes o mediante muros interiores acordes a la excavación o relleno resultantes, y se mantendrá al menos hasta la distancia de retranqueo respecto al linde interior.
- b) Los muros interiores de contención de tierras a lindes interiores que sean necesarios para completar los trabajos de transformación del terreno, relleno, vaciado o desmonte, no podrán rebasar, en ningún punto, una altura superior a 1,50 metros por encima de la cota natural del linde, ni una altura superior a 2,20 metros por debajo de la cota natural del linde, de forma que su parte vista no rebase una altura máxima total de 3,70 metros. Sobre este muro de contención se permitirá la realización de un vallado metálico o seto vegetal de altura máxima 1,80 metros.
- c) Los trabajos de vaciado de terreno para formación de sótanos o “patios ingleses” se autorizan siempre que no ocupen los espacios de retranqueo a fachada o linderos, y siempre que la superficie de los “patios ingleses” no sea superior a 16 m<sup>2</sup> (art. ED3.C).
- d) Para permitir la accesibilidad peatonal y de vehículos a los edificios, se autoriza realizar vaciados en la zona de retranqueo a calle de hasta 5,50 metros de longitud total por cada frente de alineación de que disponga la parcela. Estos vaciados no invadirán en ningún caso las franjas laterales de 3,00 metros de retranqueo a linderos.
- e) Se permitirán los rellenos de tierra formando terrazas hasta una altura máxima definida por un plano paralelo al perfil natural del terreno, situado a 1,50 metros por encima de aquél.
- f) Se permitirán los desmontes de tierra formando terrazas hasta una depresión máxima definida por un plano paralelo al perfil natural del terreno, situado a 2,20 metros por debajo de aquél (se exceptúa de esta regla el vaciado para realizar sótanos o patios ingleses).

#### **Artículo ED4 (adapta el 9.4.4 PGOU). Condiciones de forma y volumen.**

##### A. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima será de 0,25 metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.

La superficie total edificada en una parcela es la suma de las superficies edificadas computables de cada uno de los edificios construidos en ella. Para el cálculo de la superficie construida computable de un edificio, se suman las superficies construidas computables en cada una de sus plantas (art. 8.28 PGOU).

El cómputo de la edificabilidad total se realizará teniendo en cuenta los siguientes criterios:

1. Se entiende como superficie construida, y se computará al 100% a efectos de edificabilidad, la superficie incluida dentro de la línea exterior de los paramentos perimetrales de cada planta sobre rasante del edificio, incluyendo los miradores y cuerpos volados cerrados, y deduciendo la superficie de los patios de luces y otros espacios no cubiertos.

2. Se excluye del cómputo de edificabilidad la superficie en planta por encima de la altura de cornisa (aprovechamiento con uso residencial bajo cubierta inclinada). A estos efectos, se considera planta de aprovechamiento bajo cubierta a la utilización del espacio comprendido entre la cubierta inclinada del edificio y el forjado del techo de la última planta.

La planta bajo cubierta no debe contar con retranqueos respecto a la línea de fachada o de su vuelo, ni tener apertura de huecos de iluminación o ventilación que no estén incorporados al mismo plano de la cubierta inclinada, salvo que estos huecos puedan disponerse en los planos verticales de cerramiento de esa planta que coincidan con los patios de luces interiores o recaigan a una terraza o tramo de cubierta plana (art. 8.41.g PGOU).

3. Se excluye del cómputo de edificabilidad la superficie en plantas bajo rasante (sótanos y semisótanos). A estos efectos, se considera semisótano aquella planta semienterrada cuya cara inferior de su forjado techo no levante en su punto medio de sección más de 1,50 metros respecto a la "cota de referencia" del terreno natural (art. ED3.E1).

4. Los balcones, terrazas, porches y demás elementos análogos que se encuentren cubiertos, se computarán al 50% de la superficie de su proyección horizontal, salvo que estén cerrados por tres de sus cuatro orientaciones, en cuyo caso se computarán al 100%.

5. En el caso de viviendas unifamiliares aisladas, se excluyen del cómputo de la superficie construida las cornisas y aleros de protección, siempre que su vuelo no sobrepase 1,30 metros de longitud, medida perpendicularmente desde el plano de cerramiento exterior.

6. No computarán como superficie construida las estructuras de pérgola fija cuya cubierta se mantenga hueca o calada en más del 50% de su superficie, ni los toldos retráctiles.

7. Las cubiertas bioclimáticas o móviles de lamas computarán al 50% o al 100% (en función de su calado), según el apartado anterior.

8. No computarán como superficie construida en su planta los patios interiores descubiertos situados en plantas sobre rasante.

9. Se computará como superficie construida sobre rasante, con los mismos criterios anteriores, la delimitada por la línea exterior de los paramentos perimetrales de todas aquellas instalaciones o construcciones auxiliares ubicadas sobre la parcela de más de 6,00 m<sup>2</sup> de superficie y 1,80 metros de altura máxima. Estas construcciones no podrán ocupar la superficie destinada a retranqueos.

10. No computará como superficie construida la delimitada por las piscinas, pistas descubiertas, bancadas descubiertas y barbacoas descubiertas. Tampoco computarán como superficie construida las casetas desmontables para protección de instalaciones y elementos no habitables que no superen una superficie de 6,00 m<sup>2</sup> y no superen una altura máxima de 1,80 metros sobre la cota de referencia del terreno, ni de 1,50 metros desde la cota de referencia del terreno hasta la cara inferior del forjado techo.

**B. Altura de la edificación.**

La altura máxima de la edificación será de dos plantas, correspondientes a una altura máxima de cornisa de 7,50 metros (art. 8.35 PGOU), medidos respecto a la “cota de referencia” del terreno natural o respecto al “plano de referencia del terreno transformado”, siempre y cuando éste sea inferior al terreno natural.

Por encima de la altura de cornisa se permite el aprovechamiento de la planta bajo cubierta inclinada de teja, y las construcciones y tipologías admitidas en el artículo 8.37 PGOU.

**C. Condiciones estéticas.**

Los espacios de retranqueo a alineaciones exteriores no podrán ocuparse, en ningún caso, con ningún tipo de construcciones cubiertas ni sobre ni bajo rasante. En caso de que estos espacios se resuelvan mediante taludes o abancalamientos de terreno, se deberán ajardinar e implantar vegetación arbustiva.

Las bancadas descubiertas y los elementos de urbanización interior de la parcela, podrán disponerse en el espacio de retranqueo.

Se permite la instalación de piscinas en el interior de la parcela, sin restricciones de ocupación, manteniendo una separación a linderos de parcelas de como mínimo 3,00 metros, y a alineación exterior de como mínimo 4,00 metros.

Serán de aplicación las condiciones estéticas contenidas en las Ordenanzas de edificación del PGOU, y facultativamente, las que dictaminen los técnicos municipales, y estén encaminadas a mantener el ornato público.

**Artículo ED5 (adapta el 9.4.5 PGOU). Usos compatibles.**

Los usos compatibles con el característico residencial en esta zona serán los que determine el articulado del PGOU y sus modificados.

Alcoi, Junio 2024

JUAN JOSÉ MOYA SALOM  
Arquitecto Superior Colegiado 4363

# Documento bajo custodia en Sede Electrónica

AYUNTAMIENTO DE IBI

**TT\_011-2024-ESTDET-Camino-Viejo-Onil-sn-IBI\_signed**

Puede acceder a este documento en formato PDF - PAdES y comprobar su autenticidad en la Sede Electrónica usando el código CSV siguiente:



**URL (dirección en Internet) de la Sede Electrónica:** <https://ibi.sedipualba.es/>

**Código Seguro de Verificación (CSV):** LUAA AEFX W32Z H9AU 4M9H

En dicha dirección puede obtener más información técnica sobre el proceso de firma, así como descargar las firmas y sellos en formato XAdES correspondientes.

## Resumen de firmas y/o sellos electrónicos de este documento

Huella del documento para el firmante	Texto de la firma	Datos adicionales de la firma
	JUAN JOSE MOYA SALOM	Firma electrónica avanzada - FNMT-RCM - 25/06/2024 19:38 (según el firmante) JUAN JOSE MOYA SALOM
	Registrado el 26/06/2024 a las 11:13 Nº de entrada 5708 / 2024	Sello electrónico - 26/06/2024 11:14 Sede Electrónica AYUNTAMIENTO DE IBI