

JULIO 2006
AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO 'LA CAPELLANÍA'

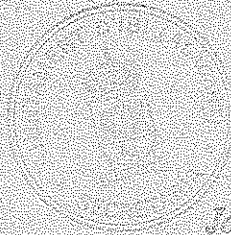
Para acceder a este documento
haga clic en el enlace
en esta fecha.

Plus

02 JUL 2006

CEP
E-28002

[Handwritten signature]



Jose M. Sánchez V.

PLAN PARCIAL MODIFICADO DEL PROGRAMA DE
ACTUACIÓN INTEGRADA **SECTOR NP-T1** DE IBI.
ALICANTE.

JUAN CARLOS ALMOGUERA SÁNCHEZ-V. Arquitecto
H-8203 C.T.A.A.

INDICE**0. INTRODUCCIÓN Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN****I. ANTECEDENTES LEGISLATIVOS Y URBANÍSTICOS****II. PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA (Artículos 65 y siguientes R.P.C.V.)****1. MEMORIA INFORMATIVA**

- 1.1. Condiciones geográficas del territorio ordenado
 - 1.1.1. Características naturales del territorio
 - 1.1.2. Usos presentes en el suelo, vegetación edificaciones e infraestructuras existentes
- 1.2. Condiciones institucionales del territorio ordenado
 - 1.2.1. Condiciones que se derivan de la ordenación del Plan General en orden al sector.
 - 1.2.2. Obras programadas y política de inversiones públicas que influyen en el desarrollo del Plan parcial.
 - 1.2.3. Análisis de las afecciones impuestas.
 - 1.2.4. Estructura de la propiedad del suelo

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 2.1. Objeto de la modificación del Plan Parcial aprobado. Alternativa propuesta
- 2.2. Justificación de su adecuación a la ordenación estructural
 - 2.2.1. Fichas de Planeamiento
 - 2.2.2. Fichas de gestión
- 2.3. Descripción y justificación de la ordenación pomenorizada
- 2.4. Definición, cómputo y justificación de los estándares y elementos propios de la red secundaria
- 2.5. Delimitación de las unidades de ejecución
- 2.6. Delimitación de las áreas que puedan ser objeto de ordenación mediante Estudio de Detalle

3. PLANOS DE INFORMACIÓN

- 3.1. Situación de los terrenos en el contexto de la ordenación urbanística 1/2000
- 3.2. Plano catastral. Estructura de la propiedad 1/1000
- 3.3. Topografía del terreno 1/1000
- 3.4. Edificaciones existentes, vegetación, infraestructuras y redes generales de servicio 1/1000
- 3.5. Ordenación estructural del sector 1/2000
- 3.6. Plano de afecciones 1/3000
- 3.6. Plano de afecciones 1/1000

III. PARTE CON EFICACIA NORMATIVA (Artículos 68 y siguientes R.P.C.V.)

- 4. **NORMAS URBANÍSTICAS**
- 5. **CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS (No es necesario ya que queda establecido por el PGOU de Ib.)**
- 6. **PLANOS DE ORDENACIÓN**
 - 6.1. Calificación y asignación de usos 1/1000
 - 6.2. Red de reservas de suelo rotacional público 1/1000
 - 6.3. Red Viaria 1/1000
 - 6.4. Perfiles longitudinales de viarios 1/500
 - 6.5. Red viaria. Secciones tipo 1/200
 - 6.5. Red viaria. Secciones tipo 1/50

0. INTRODUCCIÓN Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

0. INTRODUCCIÓN Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

Se redacta la presente Modificación de Plan Parcial para el desarrollo del Sector de Suelo Urbanizable No Pormenorizado NP-T1, con el fin de mejorar su ordenación y posterior gestión de los suelos incluidos dentro del ámbito que abarca el sector.

Tal y como establece la Disposición Transitoria *Primera* de la *LEY 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana*, al tratarse de la Modificación de un Plan Parcial iniciado y aprobado antes de la entrada en vigor de la presente ley, se registrará por la legislación anterior.

Por tanto, le será de aplicación la siguiente normativa:

- *LEY 6/1998, de 13 de abril, de la Jefatura del Estado, sobre régimen de suelo y valoraciones.*
- *LEY 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística. (LRAU)*
- *Decreto 201/1998, de 15 de diciembre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana. (RPCV)*

La presente Modificación de Plan Parcial, se redacta por encargo de D. Fernando Vilaplana Doménech, con DNI 21.649.934-B en calidad de Presidente de La Agrupación de Interés Urbanístico "LA CAPELLANÍA", con CIF G- 53865143 y domicilio a efectos de notificaciones en la C/. Pérez Galdós, nº 2, 03440 de la localidad de Ibi (Alicante).

El objeto de todo Plan Parcial, es el de establecer la ordenación pormenorizada de un sector para el cual el Plan General no la ha establecido. Tal y como indica el *Artículo 21* de LRAU, los Planes Parciales complementan las determinaciones del Plan General detallando las alineaciones, las rasantes y las reservas dotacionales suplementarias a la red estructural o primaria. Asimismo, fijan el parcelario, los destinos urbanísticos y las edificabilidades previstas para los terrenos y construcciones.

En concreto, la presente Modificación plantea lo siguiente:

- Apertura de un nuevo vial (CALLE 9), prolongación del ya existente, que dará servicio a la parcela 0 (P-0), en todo su frente.
- Reorganización de las parcelas para evitar el derribo de la Antigua Masía de La Capellanía.
- Justificación del Artículo 13 del RPCV, donde se establece la reserva mínima de aparcamiento en sectores terciarios.

Todas ellas son modificaciones que afectan exclusivamente a la ordenación pormenorizada del Sector, es decir, que la ordenación estructural permanece inalterable.

El Plan Parcial del Sector NP-T1, estará formado por la siguiente documentación (*Artículo 64* RPCV):

- Parte SIN eficacia normativa:
 - o Memoria Informativa
 - o Memoria Justificativa
 - o Planos de Información
- Parte CON eficacia normativa:
 - o Normas Urbanísticas
 - o Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos
 - o Planos de Ordenación

I. ANTECEDENTES LEGISLATIVOS Y URBANÍSTICOS

I. ANTECEDENTES LEGISLATIVOS Y URBANÍSTICOS

Tal y como se ha indicado anteriormente la *LEY 6/1998, de 13 de abril, de la Jefatura del Estado, sobre régimen de suelo y valoraciones*, la *LEY 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística. (LRAU)* y el *Decreto 201/1998, de 15 de diciembre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana. (RPCV)*, componen el marco legal básico que sustenta las actuaciones derivadas de la presente Modificación de Plan Parcial.

El presente documento modifica las determinaciones del Plan Parcial del Sector NP-T1 del PGOU de Ibi, aprobado en su día junto con el pertinente Programa de Actuación Integrada (PAI), promovido por la Agrupación de Interés Urbanístico "LA CAPELLANIA", al amparo de lo dispuesto en los *Artículos 5, 7.2, 44 y 49* de LRAU, que permiten y favorecen la promoción de la Gestión Urbanística, garantizando la ejecución completa del planeamiento, a través del agente urbanizador privado.

Todo Plan Parcial contendrá las determinaciones establecidas en el *Artículo 21* de LRAU y *63* del RPCV y cumplirá con los estándares mínimos exigidos en los *Artículos 11, 12 y 13* Anexo RPCV .

En cuanto a la documentación, cabe indicar, que la regulación de esta materia es más bien escasa en la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, ya que únicamente encontramos referencia a esta cuestión en los *Artículos 27 y 28*, si bien los mismos preceptos remiten a posteriores desarrollos reglamentarios. Esta carencia la suple el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, entre cuyos preceptos se regula de forma profusa y acertada la documentación que debe contener todo Plan Parcial, distinguiendo entre las distintas partes según su naturaleza.

El *Artículo 64* RPCV, establece que los Planes Parciales se formarán distinguiendo los documentos sin eficacia normativa (Memoria Informativa, Memoria Justificativa y Planos de Información), de los que tienen eficacia normativa (Normas Urbanísticas, Catálogo de Bienes y Espacios protegidos y Planos de Ordenación), por lo que procede su consideración de forma separada:

- **Memoria Informativa (Artículo 65 RPCV):** La Memoria Informativa contendrá las condiciones geográficas e institucionales del territorio ordenado. Las condiciones geográficas se refieren a las características naturales del territorio (geológicas, topográficas, climáticas, hidrológicas...), información respecto de los usos actuales de los terrenos, edificaciones e infraestructuras existentes en el Sector y fuera del Sector con las que hay que enlazar y estudio sobre la estructura de la propiedad del suelo. Las condiciones institucionales se refieren a aquellas condiciones que se deriven de la ordenación del Plan general en orden al sector NP-T1, posibles obras programadas y análisis de las afecciones impuestas por la legislación sectorial en el ámbito territorial.
- **Memoria Justificativa (Artículo 67 RPCV):** Este documento hace referencia a las siguientes determinaciones: Coherencia entre la base informativa elaborada y las soluciones adoptadas, explicación y justificación de los criterios, soluciones de ordenación y determinaciones adoptadas, usos pomenorizados, dotaciones, delimitación de las unidades de ejecución, ficha de planeamiento y ficha de gestión.
- **Planos de Información (Artículo 66 RPCV):** El Plan Parcial incorpora los siguientes planos de información: Plano de situación del sector NP-T1 en el contexto de la ordenación urbanística; Plano de la estructura de la propiedad (Plano Catastral); Plano topográfico; Plano de usos, aprovechamientos, vegetación, edificaciones existentes, infraestructuras, redes generales de servicio y bienes demaniales; Plano de la ordenación estructural del sector y de su entorno definida en el Plan general.
- **Planos de Ordenación (Artículo 70 RPCV):** El Plan Parcial contendrá los planos de ordenación, que recogen las determinaciones propias de la ordenación pomenorizada y las reflejan integradas con la ordenación estructural que afecta al sector NP-T1. En

estos planos se recoge la calificación y asignación de destinos urbanísticos a cada terreno, la Red de reservas de suelo dotacional público, las Actuaciones Integradas previstas cuyo ámbito quedará definido delimitando Unidades de Ejecución y todos aquellos aspectos que se consideren necesarios para la mejor definición de la ordenación pomenorizada.

· **Normas Urbanísticas (Artículo 68 RPCV):** Las normas urbanísticas de los Planes Parciales regularán las determinaciones de la ordenación pomenorizada de su ámbito, y en concreto:

A. Usos específicos y tipología, por remisión al Reglamento de Zonas Urbanísticas, o en caso de particularidades específicas del municipio, los derivados de las mismas.

B. Ordenación de volúmenes, altura y número de plantas construibles sobre o bajo rasante y demás determinaciones definitorias de la edificación y su situación en la parcela.

C. Parcelación de los terrenos o régimen para parcelarlos en función de la zona de ordenación definida.

D. Elementos y reservas de suelo dotacional propio de la red secundaria.

E. Régimen urbanístico del suelo con relación a los Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización.

F. Otras determinaciones propias del régimen específico del ámbito.

II. PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

II. PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

MEMORIA INFORMATIVA

El objetivo básico de este apartado es el de estudiar y establecer todas aquellas condiciones y afecciones que concurren sobre el territorio que se quiere ordenar, en este caso el ámbito del Sector NP-T1, así como su relación con el planeamiento general y con aquellas actuaciones institucionales, que pueden determinar la ordenación que se pretende implantar. En concreto debe referirse a las condiciones geográficas e institucionales del territorio ordenado.

Condiciones geográficas del territorio ordenado:

Características naturales del territorio

Los terrenos que comprenden el **Sector NP- T1** objeto del Plan Parcial lindan: al Norte, con un Sector de Suelo Urbanizable programado, muy próximo al casco urbano consolidado y Colegio Público "Pascual Pla y Beltran"; Al Sur, con el Sector de Suelo Urbanizable No pomenorizado NP- T-2 y autovía Alcoy – Alicante; Al Este, con Sector de Suelo Urbanizable No pomenorizado residencial NP-R-3 y al Oeste con la carretera de Tibi (CV-798)

Según reciente medición el Sector cuenta con una superficie total de **64.768 m²**, coincidente con la superficie computable, que consideramos como base del Plan Parcial a partir de la cual plantearemos todos los cálculos de aprovechamiento, edificabilidades, cesiones, reservas, etc., que se desarrollarán en los siguientes cuadros de superficies.

Se estima una resistencia de cálculo de **2,0 kg/cm²** en el terreno, según análisis visual realizado, que permite diseñar cimentaciones sencillas, aunque para cotejar este dato será obligatorio la redacción del pertinente Estudio Geotécnico para cada edificación.

La topografía del terreno presenta fuerte pendiente en dirección Norte -Sur según se refleja en plano correspondiente.

La geometría del sector corresponde a un polígono irregular de cuatro lados flanqueado por tres avenidas de nueva ejecución y la denominada Ctra de Tibi CV-798 en el margen izquierdo. Se organiza en torno a dos rotondas, una en la parte sur, en confluencia de calle 1 con la calle 2 y otra, en la parte norte, en confluencia de la calle 3 con la carretera de Tibi, tal y como se contempla en los planos pertinentes del P.G.O.U. de Ibi.

Usos presentes en el suelo, vegetación edificaciones e infraestructuras existentes

El uso tradicional de estos terrenos es agrícola y ganadero, que posteriormente se han compaginado con pequeñas construcciones, almacén y taller de serrería.

En la actualidad existen dos grupos de edificaciones que a continuación se describen:

- 1.- Casa de dos plantas con una superficie construida de 329,19 m² por planta de calidad media y antigüedad de 30 -40 años cuyo uso fue el de vivienda/almacén sin estar definido en la actualidad, la cual, pretende ser objeto de mantenimiento y rehabilitación.
- 2.- Parcela cerrada con valla de obra que alberga en su interior una nave destinada a uso de serrería con supuesta actividad y superficie construida de 173,57 m² y cerramiento de 60,86 ml.

A tenor de lo dispuesto en el *Artículo 67 LRAU*, y de acuerdo con la programación y ordenación urbanística contemplada en este Plan Parcial, se indemnizará el valor de aquellas construcciones e instalaciones incompatibles con este Plan Parcial. La valoración de estas

construcciones e instalaciones se efectuará en el Proyecto de Reparcelación y de acuerdo a lo previsto en la Ley 6/1998 de 13 de Abril sobre Régimen de Suelo y Valoraciones y legislación concordante.

Condiciones institucionales del territorio ordenado:

Condiciones que se derivan de la ordenación del Plan General en orden al sector.

El PGOU vigente en Ibi data de 2000, las adaptaciones de este instrumento a las variaciones y necesidades urbanísticas se han venido produciendo a través de modificaciones puntuales al P.G.O.U. que daban respuestas concretas a los problemas que el crecimiento y desarrollo de la Ciudad ha venido planteando.

Las determinaciones urbanísticas consideradas para el **Sector NP-T1** son las siguientes, según la ficha de planeamiento establecida por el PGOU:

- **Aprovechamiento Tipo (AT):** entendido como la edificabilidad unitaria ponderada con los correspondientes coeficientes correctores que el planeamiento establece para todos los terrenos comprendidos en una misma Área de Reparto, se fija en 0,65 m²/m²s. El AT coincide con el IEB del sector.

- **Figura de Planeamiento de desarrollo:** Plan Parcial.

- **Sistema de Ejecución:** Programa de Actuación Integrada ((PAI).

- **Uso característico:** Se establece como uso global del sector el **terciario** (debe destinarse a este uso un mínimo del 75 % del suelo edificable), como usos compatibles, el **dotacional** (se podrá destinar a estos usos un máximo del 25 % del suelo edificable) y el **industrial** (categoría 1ª y 2ª en edificio exclusivo) y como uso incompatible el **residencial**.

Indirectamente, la limitación por parte del PGOU de la edificabilidad bruta, implica una limitación también para la edificabilidad neta media sobre las parcelas; como la edificabilidad neta se relaciona, en términos globales, con la edificabilidad bruta a través de la proporción de parcelas edificables respecto a la superficie del sector, la consecuencia es que la edificabilidad neta también tendrá una limitación máxima, que se establece, en este caso en 1,1024 m²/m²s, no superando la edificabilidad neta media proyectada que es de 1,1022 m²/m²s.

La ficha de planeamiento del PGOU del Sector NP-T1 no lo indica, pero tal y como se ha podido comprobar en los planos de Red Primaria de Dotaciones Públicas, la carretera de Tibi CV-798, pertenece a la misma. Sin embargo, al no establecer el PGOU lo contrario y al haber estado incluida para el cómputo de la edificabilidad del sector, se considera que es un elemento de la red primaria que puede computar como red secundaria. En este caso, es un elemento que debe ser cedido y ejecutado con cargo al Sector.

En el campo de la ejecución del planeamiento, donde la complejidad de las actuaciones y la insuficiencia de recursos son una constante harto frecuente, la complementariedad entre la Administración y los particulares requiere una permanente innovación que se traduce en la búsqueda y, en su caso, la configuración de mecanismos eficaces que permitan que la programación de las actuaciones obedezca a un efectivo compromiso de desarrollo, tanto si se trata de la Administración pública como en los particulares. Compromiso que en última instancia debe procurar una oferta inmobiliaria que responda a las necesidades cuantitativas y cualitativas de la población, lo que obliga a que la colaboración entre Administración y particulares se extienda más allá de la mera clasificación/calificación urbanística contenida en los planes.

A estos efectos la legislación urbanística de la Comunidad Valenciana introduce una importante figura, la del Urbanizador, con su correspondiente regulación, a través de la cual se diseña un conjunto de mecanismos que permiten un equilibrio y una importante

complementariedad entre Administración y los particulares, en toda una serie de etapas del proceso urbanizador de operaciones en las que el interés general no reclame la actuación pública completa.

Es así que la participación de los particulares recibe en la LRAU, por un lado, una importante premisa de partida contenida en los artículos 5.2 y 7.2 LRAU y por otro lado, el reconocimiento de diversas posibilidades de iniciativa en el desarrollo de las actuaciones urbanísticas, tanto para los que son propietarios de terreno como para los que no tuvieran esa condición (Art. 5.2. "Los propietarios y titulares de derechos sobre bienes inmuebles intervendrán en la gestión de la actividad urbanística conforme a lo previsto en esta Ley". Art. 7.2. "La ejecución de las Actuaciones Integradas es siempre pública, correspondiendo a la Administración decidir su gestión directa o indirecta. Se considera que una Actuación es de ejecución directa por la Administración, cuando la totalidad de las obras e inversiones que comporta son financiadas con fondos públicos y gestionadas por los órganos o empresas de la Administración. La gestión es indirecta cuando la Administración delega la condición de Agente urbanizador adjudicándola en favor de una iniciativa empresarial seleccionada en pública competencia").

Así pues, es la Agrupación de Intereses Urbanístico "LA CAPELLANIA", la mercantil responsable de ejecutar, desarrollar y culminar este Programa Urbanístico por cuenta de la Administración actuante y según convenio estipulado con ésta y con los propietarios de los terrenos, de acuerdo con el contenido de los Arts. 32, 29.9, LRAU.

Obras programadas y política de inversiones públicas que influyen en el desarrollo del Plan parcial.

En este caso, cabe indicar, que no existen previsiones de construcción de dotaciones supramunicipales en fase de ejecución o proyecto.

Análisis de las afecciones impuestas.

En las condiciones de conexión e integración del Sector, aparece la afección impuesta por la legislación sectorial en el ámbito territorial en relación a la Carretera CV-798:

Se disponen 25 m. de zona de afección en toda la longitud colindante del Sector NP - T1 con la mencionada red primaria, que gestiona Conselleria de Infraestructuras y Transportes.

Las Carreteras de la Generalitat Valenciana se someterán a la Ley 6/1991 de la G.V.

Los márgenes de las carreteras están sometidos a las limitaciones y servidumbres que determina La Ley 25/1988 de 29 Julio.

Estructura de la propiedad del suelo

El número de propietarios del suelo es de 5, que junto con un camino privado existente, completan los 64.768 m² de suelo bruto incluido en el ámbito de actuación del Sector NP-T1. En la tabla que se adjunta a continuación se detallan las superficies aportadas por cada uno de ellos.

PROPIETARIO	SUPERFICIE DE PARCELA (m ² suelo bruto)	Porcentaje de participación	POLIGONO/ PARCELA
Nº 1. Fernando Viñedo Martínez	850	1,3123%	9/19
Nº2. Proindiviso:	32.388	50,0062%	9/20
- Fernando Vilaplana Martínez (50%)	16.194	25,0031%	
- Teresa Doménech Pérez (25%)	8.097	12,5015%	
- Villaibi, S.L. (25%)	8.097	12,5015%	

Nº 3. Siroco Dos, S.L.	6.091	9,4043%	9/286
			9/287
			9/292
Nº 4. Aljuan, S.L.	19.073	29,4482%	9/288
Nº 5. La Capellania (Urbanizador)	5.310	8,1985%	9/289
Camino Privado	1.056	1,6304%	
TOTALES:	64.768	100,0000%	

Deberá tenerse en cuenta, así mismo, y en el Proyecto de Reparcelación y como un concepto más a incluir dentro del Coste Total de la Urbanización, los importes abonados por los propietarios como Contribuciones Especiales y para la ejecución de tramos de las calles incluidas en este Sector. La liquidación exacta de dichos importes se determinará por el Excmo. Ayuntamiento de Ibi.

Así mismo, se desconoce la existencia de otros derechos personales o reales que graven la propiedad del suelo en este Sector NP- T1, sin perjuicio de lo cual su existencia o inexistencia deberá acreditarse en el correspondiente Proyecto de Reparcelación y a través del procedimiento administrativo que lo apruebe.

II. PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Una vez analizado lo existente en el terreno, el objeto de la Memoria Justificativa es valorar lo que se pretende realizar en el Sector NP-T1 y aportar aquellos argumentos que respaldan la ordenación que se propone.

Objeto de la modificación del Plan Parcial aprobado. Alternativa propuesta

Del Plan Parcial aprobado se desprende lo siguiente:

Existe un viario de red primaria, la carretera CV-798 que discurre por la parte oeste del sector, del cual, se encuentra incluido dentro del ámbito una franja de terreno situada en el margen derecho. Esta carretera presenta una zona de afección y por tanto libre de edificación de 25 m., por lo que para absorber esta servidumbre se proyecta en esa parte la zona verde del sector que también sirve como colchón y como amortiguador del mismo.

Se proyecta un viario, tipo boulevard, en el centro del sector que lo atraviesa de norte a sur, dividiendo en dos las zonificaciones a desarrollar y dando continuidad a la red viaria consolidada en la parte superior. En el centro del mismo se ejecutará una rotonda que servirá como punto de confluencia de las zonas peatonales y como elemento que hará disminuir la velocidad del tráfico rodado.

Estas circunstancias permiten una serie de posibilidades varias, habiéndose optado por la alternativa que, cumpliendo los anteriores condicionantes, otorga una mayor rentabilidad económica a la programación del Sector.

La presente modificación, como se ha indicado anteriormente, se propone para mejorar la ordenación existente y justificar algunos aspectos no tratados en el documento anterior. En concreto la modificación se basa en los siguientes aspectos:

- **Apertura de un nuevo vial (CALLE 9), prolongación del ya existente, que dará servicio a la parcela 0 (P-0), en todo su frente.** Tal y como está diseñado el Plan Parcial la parte sur de la parcela se encuentra flanqueada por la zona verde y la parcela colindante P-10, por lo que no podrían producirse parcelaciones independientes en esta zona por no cumplir la condición de solar. Por otra parte, se prolongará por la misma la red de saneamiento sin que ésta tenga que sufrir quiebro alguno, lo cual genera un mejor funcionamiento de la misma.
- **Reorganización de las parcelas para evitar el derribo de la Antigua Masía de La Capellanía.** Se trata de un edificio emblemático, situado en la parte este del Sector NP-T1, que da nombre a la Agrupación de Interés Urbanístico y que es objeto de mantenimiento y rehabilitación. El Plan Parcial existente realiza la parcelación de tal manera q parte en dos el edificio antes mencionado. Se propone un reajuste de los lindes de parcela así como un reajuste de las edificabilidades para adaptarse a la nueva situación. De esta forma, la construcción quedará incluida dentro de la ordenación del sector y se evita, por tanto, su derribo.
- **Justificación del Artículo 13 del RPCV, donde se establece la reserva mínima de aparcamiento en sectores terciarios.** El tipo de dotación que exige el correcto funcionamiento de las instalaciones terciarias son los aparcamientos, cuestión no contemplada en el Plan Parcial existente. Se propone la justificación de la dotación, tanto en parcela privada como en viario público para lo cual habrá que modificar alguna de las secciones de viario existentes.

Justificación de su adecuación a la ordenación estructural

La presente modificación se adecua a la ordenación estructural establecida desde el PGOU de Ibi, así como al cumplimiento de las directrices de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio a las que alude el *Artículo 51* RPCV.

Se trata de un Plan Parcial de desarrollo del Plan General por lo que se refiere exclusivamente a cuestiones de la ordenación pormenorizada, permaneciendo inalterable y sin modificación alguna la ordenación estructural establecida.

El presente Plan Parcial delimita una única unidad de ejecución que coincide con el ámbito del sector, por lo que se establece, en este caso una única ficha de gestión a desarrollar en el PAI presentado.

La ficha de planeamiento propuesta para el sector NP-T1 coincide con la existente en el PGOU, cumpliéndose todas las determinaciones establecidas en la misma.

Tanto la ficha de planeamiento como la de gestión del sector se describen a continuación:

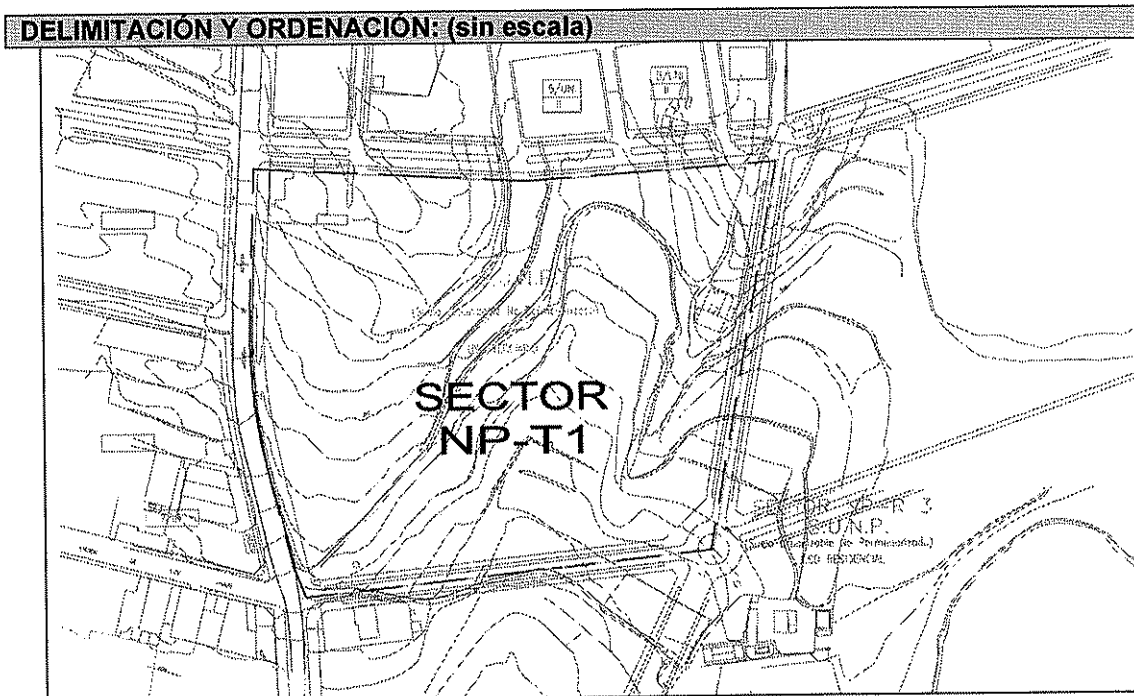
Ficha de Planeamiento

FICHA DE PLANEAMIENTO

SECTOR NP-T1 (suelo urbanizable no pomenorizado)		
SUELO:		Urbanizable Sectorial
USO GLOBAL:	TERCIARIO (Debe destinarse a este uso un mínimo del 75% del suelo edificable)	9/TER
USOS COMPATIBLES:	DOTACIONAL (Se podrá destinar a este uso un máximo del 25% del suelo edificable) INDUSTRIAL (Categoría 1º y 2º en edificio exclusivo)	
USOS INCOMPATIBLES:	RESIDENCIAL	
ÁREA DE REPARTO:		SECTOR NP-T1
APROVECHAMIENTO TIPO:		0,65 m ² / m ²
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB):		0,65 m ² / m ²
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:		42.099 m ²
SUPERFICIE TOTAL:		64.768 m ^{2S}
SUPERFICIE COMPUTABLE:		64.768 m ^{2S}

FIGURA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	Plan Parcial
SISTEMA DE EJECUCIÓN:	Programa de Actuación Integrada (PAI)

OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:	
La reserva mínima de aparcamientos en parcela privada será la que se desprende del Artículo 13 del Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana	
Condiciones no modificables por planeamiento posterior:	<ul style="list-style-type: none"> - Uso Global e Incompatibles - Aprovechamiento Tipo - Número de plantas



Ficha de gestión

FICHA DE GESTIÓN

SECTOR NP-T1 (suelo urbanizable no pormenorizado)	
ZONA DE ORDENANZAS	9/TER
TIPOLOGIA	TERCIARIO
SECTOR=AREA DE REPARTO	NP-T1
SUPERFICIE TOTAL:	64.768 m ^{2s}
SUPERFICIE COMPUTABLE:	64.768 m ^{2s}
I.E.B	0,65 m ^{2t} / m ^{2s}
APROVECHAMIENTO:	42.099 m ^{2t}
AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO:	0,65 m ^{2t} / m ^{2s}
SISTEMA DE EJECUCIÓN	P.A.I

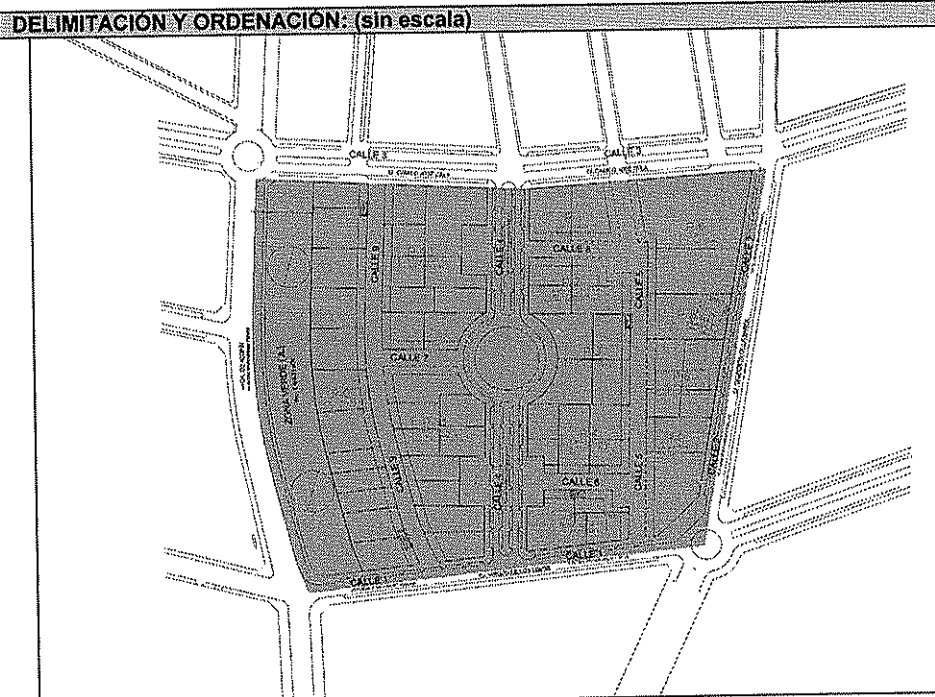
USOS LUCRATIVOS	M2 SUELO	M2 TECHO
RESIDENCIAL		
INDUSTRIAL		
TERCIARIO	64.768 m ^{2s}	42.099 m ^{2t}
TOTAL:	64.768 m^{2s}	42.099 m^{2t}

USO DOTACIONAL	RED PRIMARIA	RED SECUNDARIA	%RP	%RS
ZONAS VERDES		6.476,80 m2s		10%
EQUIPAMIENTOS				
VIARIO	1.820,70 m2s	18.271,66 m2s	2,81%	28,21%
TOTAL:	1.820,70 m2s	24.748,46 m2s	2,81%	38,21%

CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y DE CONEXIÓN DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA	
RED ESTRUCTURAL VIARIA	<ul style="list-style-type: none"> Se deberá conectar la infraestructura viaria en la Carretera CV-798.
RED DE EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES	<ul style="list-style-type: none"> Se deberá realizar la conexión de la red de alcantarillado de este Sector NP-T1 en el aliviadero existente al sudoeste del Sector, debiendo para ello realizar la NECESARIA EJECUCIÓN DE DICHA CONEXIÓN CON CARÁCTER PREVIO A LA ACTUACIÓN CON CARGO AL SECTOR.
RED ABASTECIMIENTO AGUA POTABLE	<ul style="list-style-type: none"> Quedará justificado y garantizado el suministro de agua potable así como la conexión siguiendo indicaciones y aportando informe de Compañía Suministradora.

OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:

Mediante Estudio de Detalle podrán crearse nuevos viales, modificar alineaciones y rasantes y reordenar los volúmenes, sin alterar el destino del suelo ni aumentar el aprovechamiento urbanístico. Los Estudios de Detalle que se establezcan deberán comprender como mínimo manzanas o unidades equivalentes completas.



Descripción y justificación de la ordenación pormenorizada

El sector se ordena a partir de un eje central de circulación que va desde la parte norte a la parte sur del sector y da continuidad a la red viaria consolidada de la parte superior. En el centro del mismo se prevé una rotonda que servirá como punto de confluencia de calles peatonales y como elemento que hará disminuir la velocidad del tráfico rodado.

~~La trama de viarios peatonales será de acceso restringido al tráfico rodado. Se proyectan retranqueos de 5m. a estos viales para dar servicio a la dotación de plazas de aparcamiento en parcela privada. Este retranqueo de 5 m. supone ensanchar de alguna manera los viales de 10 m. lo cual supondrá una sensación de mayor amplitud para el transeúnte.~~

Las edificaciones deberán apoyar su fachada principal en las alineaciones y retranqueos establecidos para evitar el posicionamiento caótico de las mismas.

La zona verde del sector se proyecta a lo largo de la parte oeste del mismo con el fin de absorber la servidumbre de carreteras, libre de edificación obligatoria de 25 m.

El objetivo es crear un conjunto armónico de terciario al aire libre y evitar los volúmenes compactos cerrados que se proyectan en este tipo de casos que son, en opinión del autor, la antítesis de la ciudad.

Definición, cómputo y justificación de los estándares y elementos propios de la red secundaria

Se deberá cumplir los **Artículos 11, 12 y 13** RPCV, donde se regulan los estándares aplicables para la redacción de Planes Parciales de usos Terciarios.

La superficie de **suelo dotacional público viario** será la que resulte de la aplicación de la tabla 1, para el índice de edificabilidad bruta del sector (**Artículo 12** RPCV):

-	Para IEB: 0,65 m2/m2.....RV+AV: 26,50% de la superficie computable del sector
	Viales proyectados en la actuación:
	PORCIÓN AVDA. DE AZORÍN 1.820,70 m2
	CALLE 1 1.795,62 m2
	CALLE 2 2.167,87 m2
	CALLE 3 exterior al ámbito
	CALLE 4 8.074,96 m2
	CALLE 5 2.543,88 m2
	CALLE 6 408,85 m2
	CALLE 7 436,73 m2
	CALLE 8 508,85 m2
	CALLE 9 2.334,90 m2
	TOTAL RV+AV 20.092,36 m2.....31,02%
	(Superior al 26,50% establecido)

Será necesario reservar el 10% de la superficie computable del sector para **zonas verdes públicas** (**Artículo 12** RPCV):

10% (64.768 m2s) = 6.476,80 m2s < **6.488,33 m2s** Proyectado como ZV (**10,02%**)

Se trata de una zona verde de tipo jardín que pertenece a la red secundaria de dotaciones públicas (SJL)

Reserva mínima de aparcamiento en sectores terciarios:

El **Artículo 13** RPCV establece los módulos mínimos de reserva obligatoria de aparcamiento en parcela privada en función del uso concreto propuesto de las mismas. Además, se exige una reserva adicional de plazas en suelo dotacional público del 50% de las anteriores:

Parcela	Uso	Superficie (m ² s)	Edificabilidad (m ² t)	Plazas/m2t	Nº de plazas de aprcamiento
P-0	Oficinas / Exposición	7.574,15	9.467,69	100	95
P-1	Ocio	1.738,28	1.738,28	100	17
P-2	Ocio	1.973,71	1.973,71	100	20
P-3	Comercial Recreativo	2.628,91	3.154,69	25	126
P-4	Ocio	2.440,26	2.440,26	100	24
P-5	Ocio	1.831,55	1.831,55	100	18
P-6	Hotelero	4.342,67	5.428,34	200	27
P-7	Ocio	1.314,42	1.314,42	100	13
P-8	Exposición	1.993,29	2.391,95	100	24
P-9	Ocio	2.150,41	2.150,41	100	22
P-10	Ocio	5.325,35	5.325,35	100	53
P-11	Ocio	4.873,19	4.873,19	100	49
TOTAL		38.186,19	42.090		488

Por tanto, en viario público serán necesarias **244** plazas de aparcamiento.

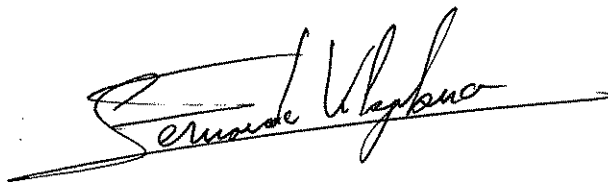
Delimitación de las unidades de ejecución

Se delimita una única unidad de ejecución para el desarrollo completo del Sector NP-T1, que coincide con el ámbito mismo.

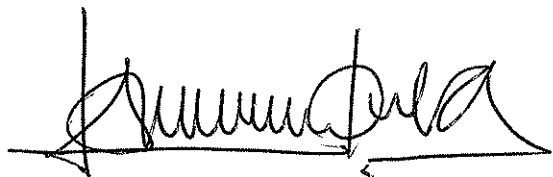
Delimitación de las áreas que puedan ser objeto de ordenación mediante Estudio de Detalle

Mediante Estudio de Detalle podrán crearse nuevos viales, modificar alineaciones y rasantes y reordenar los volúmenes, sin alterar el destino del suelo ni aumentar el aprovechamiento urbanístico. Los Estudios de Detalle que se establezcan deberán comprender como mínimo manzanas o unidades equivalentes completas.

En Ibi a 21 de Julio de 2006



Fdo.: D. FERNANDO VILAPLANA
DOMENECH
AGRUPACIÓN INTERÉS URBANÍSTICO
"LA CAPELLANÍA"



Fdo.: D. JUAN CARLOS ALMOGUERA SÁNCHEZ-
V.
ARQUITECTO

II. PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

3. Planos de información