MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 22 DEL PGOU DE IBI

Documento – NOVIEMBRE de 2022

Documento - noviembre de 2022

ÍNDICE

I. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO TERRITORIAL DEL ÁMBITO....5
1. MEMORIA INFORMATIVA....5
1.1. ANTECEDENTES....5
1.2. ESTADO ACTUAL DEL PLANEAMIENTO EN RELACIÓN A LOS SUELOS AFECTADOS EN ESTA MODIFICACIÓN....5
1.3. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN E IDENTIFICACIÓN DE LAS Modificaciones PROPUESTAS....9
1.4. ORDENACIÓN Y REGULACIÓN ACTUAL....13
2. PLANOS DE INFORMACIÓN....20
II. DOCUMENTACIÓN JUSTIFICATIVA DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA....22
1. MEMORIA JUSTIFICATIVA....22
1.1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN....22
1.2. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN....25
1.2.1. MEMORIA - NORMAS URBANÍSTICAS....43
1.2.2. PLANOS....58
1.2.3. CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS – DESCATALOGACION DE LA FICHA 16 DEL CATALOGO Y NUEVA FICHA DE DELIMITACION DEL AREA DE VIGILANCIA ARQUEOLOGICA....59
1.3. ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y A LAS DEUT....63
1.4. JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES URBANÍSTICOS....63
1.4.1. SUELO URBANO....64
1.4.2. SUELO URBANIZABLE - Modificación Nº2. "REORDENACIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN PR-26"....71
1.5. INFRAESTRUCTURA VERDE....76
1.5.1. PLANO ESTADO ACTUAL....78
1.5.2. PLANO ESTADO MODIFICADO....79
1.6. PATRICOVA....80
1.7. INFORME JUSTIFICATIVO DE LA PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DEL AREA DE VIGILANCIA ARQUEOLOGICA DE IBI. 81
2. DOCUMENTOS DE EVALUACION AMBIENTAL Y TERRITORIAL....82
3. ESTUDIO DE PAISAJE DE LAS Modificaciones PROPUESTAS (ANEXO II)....87
4. INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA....88
4.1. INTRODUCCIÓN....88
4.2. VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO....88
4.3. ANEJO. CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO SANTA LUCIA....124
5. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA....125
5.1. ANTECEDENTES Y LEGISLACION....125
5.2. OBJEYO. CARACTERÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN....128
5.3. ESTRUCTURA....128
5.4. INFORMACION GENERAL....129
5.5. PREVISIONES DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U....129
5.6. EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL EN LAS HACIENDAS PÚBLICA....130
5.7. IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL....130

5.7.1. ESTUDIO DE LA LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO MUNICIPAL ACTUAL....130
5.7.2. ESTIMACIÓN DE INGRESOS CORRIENTES TRAS LA APROBACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL....131
5.8. IMPACTO EN LAS HACIENDAS MUNICIPALES....132
5.9. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DE LOS USOS PRODUCTIVOS....141
III. DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA....151
1. PLANOS DE ORDENACIÓN (M.P. Nº 22)....151
2. NORMAS URBANÍSTICAS....152
2.1. MODIFICACIÓN DE artículos DEL PGOU....152
2.2. FICHA DE GESTION DE LA UNIDAD DE EJECUCION PR-26....164
2.3. FICHA DE DELIMITACION DE VIGILANCIA ARQUEOLOGICA....165
IV. ANEJOS....166
1. ANEJO I. MEMORIA DE PROSPECIÓN ARQUEÓLOGICA Y DELIMITACIÓN DE ZONAS DE VIGILANCIA Y ENTORNOS DE PROTECCIÓN....167
2. ANEJO II. ESTUDIO DE PAISAJE DE LAS Modificaciones PROPUESTAS....168
3. ANEJO III. INFORMES SECTORIALES....169

I. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO TERRITORIAL DEL ÁMBITO

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. ANTECEDENTES

El vigente Plan General de Ibi fue aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante, en fecha 3 de febrero de 2000, siendo publicado dicho acuerdo en el B.O.P. de fecha 26 de mayo de 2000.

Con posterioridad a la aprobación del Plan General, se han tramitado diversos expedientes de Modificación Puntual, nunca viéndose afectado por ningunas de estos expedientes, los ámbitos sobre los que ahora se plantea la propuesta con el propósito de poder corregir alienaciones, rectificar errores, nuevas delimitaciones de equipamientos y espacios libres, etc en el PGOU vigente.

Esta propuesta será la **número 22** de las realizadas dentro del actual documento del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Ibi, y tras su aprobación formará parte del documento definitivo quedando integrada de forma efectiva.

1.2. ESTADO ACTUAL DEL PLANEAMIENTO EN RELACIÓN A LOS SUELOS AFECTADOS EN ESTA MODIFICACIÓN

Habiendo transcurrido más de diez años desde la aprobación del PGOU de ibi, se han puesto de manifiesto problemas puntuales de planeamiento que han impedido el desarrollo urbanístico en estas áreas por cuestiones diversas.

La modificación pretende corregir estas situaciones y posibilitar la ejecución del planeamiento, introduciendo ajustes relativos a la normativa de edificación y gestión, así como a algunas alineaciones y zonificaciones, resolviendo con ello problemas de ejecución del planeamiento y de interpretación de alguna de sus normas.

A tal efecto, el Ayuntamiento propone una serie de Modificaciones Puntuales del citado Plan General, que se tramitarán en un único expediente administrativo, adaptado al vigente Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (TRLOTUP).

Debido a la cantidad de subsanaciones y Modificaciones dentro del trascurso del presente documento, y en aras a una mayor aclaracion de las Modificaciones integradas en este documento procedemos a listar las **Modificaciones con su nueva numeracion**:

- M1. "MODIFICACIÓN DE artículos DEL PGOU" (ANTERIOR MP 3)
- M2. REORDENACIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN PR-26" (ANTERIOR MP 2)
- M3. CAMBIO DE CALIFICACIÓN "CERRO SANTA LUCÍA" (ANTERIOR MP 4)
- M4. CREACIÓN DE PLAZA "LA TERRACETA" (ANTERIOR MP 5)
- M5. EQ-45 – PLAZA DE LA IGLESIA (ANTERIOR MP 6)
- M6. EL-18, MANZANA ASILO Y ACCESOS (ANTERIOR MP 7)
- M7. EL-17, CARRER MITJA VOLTA (ANTERIOR MP 8)
- M8. EQ4 Y EQ-47, MANZANA HOTEL PLATA (ANTERIOR MP 9)
- M9. EQ-68, CARRER TIBI (ANTERIOR MP 10)
- M10. PLAZA DE BOUS Y DESAPARICIÓN DE LA ACTUACIÓN AISLADA AA13 (ANTERIOR MP 11)
- M11. CREACIÓN DE EQUIPAMIENTO OFICINA DE AYUNTAMIENTO Y CRUZ ROJA (ANTERIOR MP 12)
- M12. GASOLINERA, ANTIGUO MATADERO Y ROTONDA (ANTERIOR MP 13)
- M13. EQ.46-TEATRO RÍO (ANTERIOR MP 14)
- M14. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA EN JUAN CARLOS I (ANTERIOR MP 16)
- M15. ALINEACIÓN OBLIGATORIA EN SUELO TERCIARIO (ANTERIOR MP 17)
- M16. PASAJE COLEGIO SAN JUAN SAN PABLO Y ESCALERA DE LA IGLESIA (ANTERIOR MP 18)
- M17. DELIMITACIÓN GUARDIA CIVIL (ANTERIOR MP 19)
- M18. ALINEACIÓN PLAZA GUADALUPE (ANTERIOR MP 20)
- M19. DESCATALOGACIÓN DE LA FICHA 16 DEL CATÁLOGO (PROCEDENTE DE LA TRAMITACION DEL PROPIO EXPEDIENTE)
- M20. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE VIGILANCIA ARQUEOLÓGICA (PROCEDENTE DE LA TRAMITACION DEL PROPIO EXPEDIENTE)

Por una parte, la modificación **altera la ordenación estructural.** En la Modificación nº1 "Modificación del artículos del PGOU" en referencia al articulo 4.8. del PGOU de Ibi"; se modifican parámetros de ordenación del SNU (retranqueos de la edificación, superficie mínima), es decir, la o*rdenación del suelo no urbanizable, que incluye la zonificación y la normativa reguladora propia de los distintos usos y aprovechamientos admisibles excepcionalmente en esta clase de suelo (art. 21.1.g del TRLOTUP),* y finalmente en la Modificación nº19 "Descatalogación de la ficha 16 del catalogo" y en la Modificación nº20 "Delimitacion del Area de vigilancia Arqueologica" estamos ante una alteracion de la ordenación estructural al delimitar perímetros de afección y protección, exigidos por la legislación sectorial *(art. 21.1.e del TRLOTUP).*

Por otra parte, se **altera la ordenación pormenorizada** de varios ámbitos, con la definición y caracterización de la infraestructura verde urbana que no esta establecida como ordenación estructural, garantizando su conectividad a través de las zonas verdes, espacios libres e itinerarios peatonales que la integran (art. 35.1.a del TRLOTUP), modificando la red secundaria de dotaciones públicas (art. 35.1.b del TRLOTUP), la regulación específica de las ordenanzas particulares de edificación, que incluirán sus dimensiones, forma y volumen (art. 35.1.c de la LOTUP), la regulación detallada de los usos del suelo de cada subzona, en desarrollo de las zonas de ordenación estructural y del índice de edificabilidad neta aplicable a cada parcela de suelo urbano (art. 35.1.c del TR-LOTUP), la fijación de alineaciones y rasantes (art. 35.1.c del TRLOTUP), adecuando todas estas Modificaciones a las necesidades de actualización del PGOU de Ibi. Además, en la Modificación nº2 "Reordenación de la Unidad de Ejecución PR-26, se redelimita el área de reparto y se modifica el aprovechamiento tipo de acuerdo con los criterios y condiciones establecidos en la ordenación estructural, redelimitando asimismo la unidad de ejecución (art. 35.1.f y 35.1.i del TRLOTUP).

La actuación abarca una superficie discontinua del termino municipal de Ibi abarcando suelo urbanizable y suelo urbano. Su emplazamiento queda reflejado en los planos de informacion y ordenación anexos a la presente memoria.

En el siguiente plano de "localización de las Modificaciones" se observa la discontinuidad de ubicación de las distintas Modificaciones propuestas.

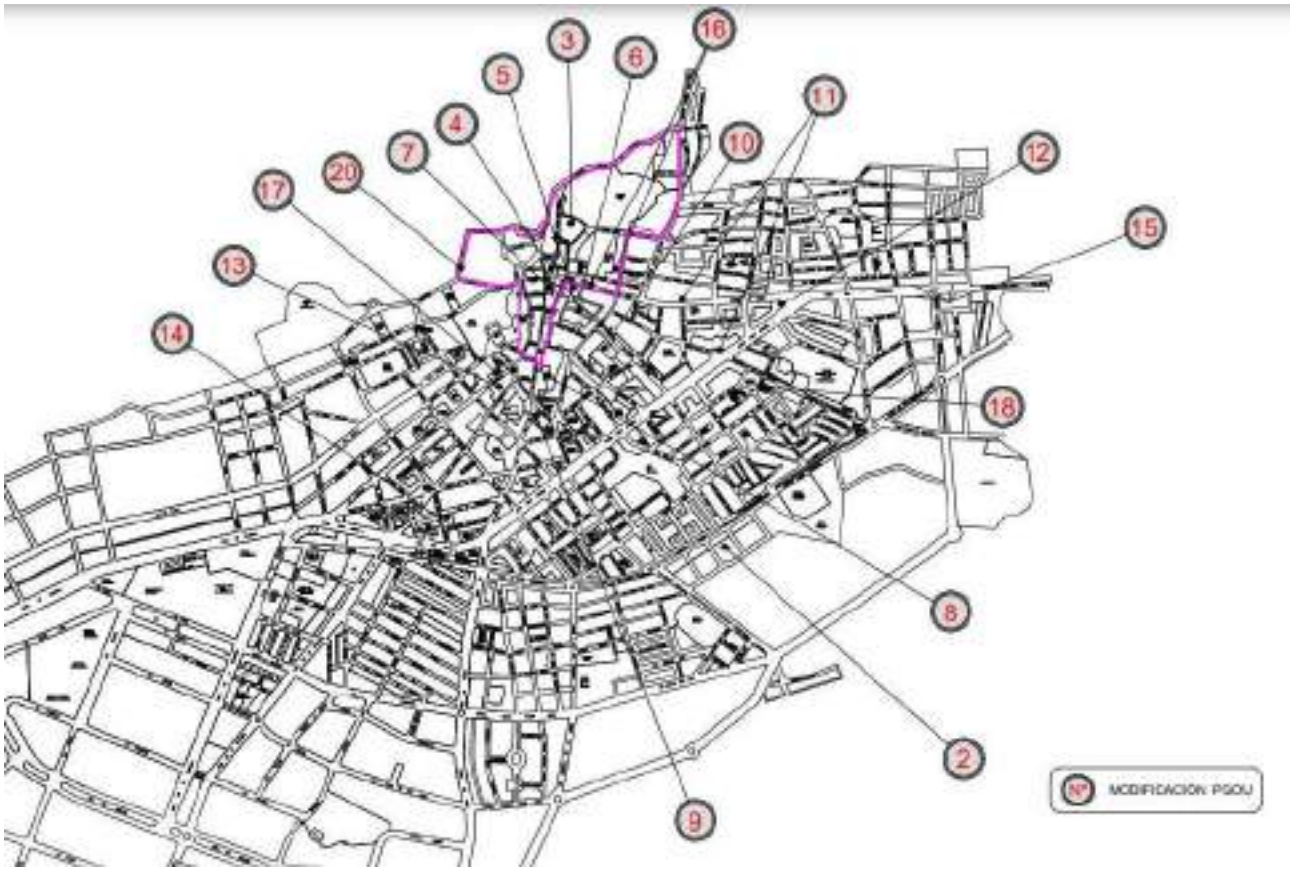


Figura 1. Ámbito de la Modificación Puntual nº 22 "localización de las Modificaciones"

1.3. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN E IDENTIFICACIÓN DE LAS Modificaciones PROPUESTAS

La presente modificación se redacta conforme a lo establecido en el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (TRLOTUP).

Los objetivos principales de las presente Modificación podriamos encuadrarlos en los siguientes puntos:

- Desistir de las Modificaciones puntuales planteadas anteriormente al presente documento:
  - Modificación "UNIDAD DE EJECUCIÓN PR-12 (Antigua Rico)";
  - Modificación "U.E. Vilaplana";
  - Modificación "Reordenación PR21";
  - Modificación "Pasaje Maestro Viudes Sevila (C/ Jaime I);
  - Modificación del artículo 8.37

  Manteniendo en estos ámbitos lo establecido en el actual PGOU de Ibi.

- M1. "MODIFICACIÓN DE artículos DEL PGOU"
  Se modifican parámetros de ordenación del SNU (retranqueos de la edifciacion, superficie mínima), es decir, la ordenación del suelo no urbanizable, que incluye la zonificación y la normativa reguladora propia de los distintos usos y aprovechamientos admisibles excepcionalmente en esta clase de suelo (art. 21.1.g del TRLOTUP). A su vez se modifican parametros urbanisticos de la ordenación pormenorizada en particular en el articulo 9.7.9. del vigente PGOU de ibi.

- M2. REORDENACIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN PR-26"
  Se redelimita el área de reparto y se modifica el aprovechamiento tipo de acuerdo con los criterios y condiciones establecidos en la ordenación estructural, redelimitando asimismo la unidad de ejecución (art. 35.1.f y 35.1.i del TRLOTUP).

- M3. CAMBIO DE CALIFICACIÓN "CERRO SANTA LUCÍA"
  Se modifica la definición y caracterización de la infraestructura verde urbana que no esta establecida como ordenación estructural, garantizando su conectividad a través de las zonas verdes, espacios libres e itinerarios peatonales que la integran (art. 35.1.a del TRLOTUP), aumentando la red secundaria de dotaciones públicas (art. 35.1.b del TRLOTUP), y la regulación detallada de los usos del suelo de cada subzona, en desarrollo de las zonas de ordenación estructural (art. 35.1.d del TRLOTUP), como se detallara mas adelante en la memoria justificativa.

- M4. CREACIÓN DE PLAZA "LA TERRACETA"
  Se modifica la definición y caracterización de la infraestructura verde urbana que no esta establecida como ordenación estructural, garantizando su conectividad a través de espacios libres e itinerarios peatonales que la integran (art. 35.1.a del TRLOTUP), y la regulación detallada de los usos del suelo de cada subzona, en desarrollo de las zonas de ordenación estructural (art. 35.1.d del TRLOTUP), como se detallara mas adelante en la memoria justificativa.

- M5. EQ-45 – PLAZA DE LA IGLESIA
  Se modifica la red secundaria de dotaciones públicas (art. 35.1.b del TRLOTUP), y la regulación detallada de los usos del suelo de cada subzona, en desarrollo de las zonas de ordenación estructural y del índice de edificabilidad neta aplicable a cada parcela de suelo urbano (art. 35.1.d del TRLOTUP), como se detallara mas adelante en la memoria justificativa.

- M6. EL-18, MANZANA ASILO Y ACCESOS
  Se modifica la definición y caracterización de la infraestructura verde urbana que no esta establecida como ordenación estructural, garantizando su conectividad a través de espacios libres e itinerarios peatonales que la integran (art. 35.1.a del TRLOTUP), y la regulación detallada de los usos del suelo de cada subzona, en desarrollo de las zonas de ordenación estructural y del índice de edificabilidad neta aplicable a cada parcela de suelo urbano (art. 35.1.d del TRLOTUP), como se detallara mas adelante en la memoria justificativa.

- M7. EL-17, CARRER MITJA VOLTA
  Se modifica la definición y caracterización de la infraestructura verde urbana que no esta establecida como ordenación estructural, garantizando su conectividad a través de las zonas verdes, espacios libres e itinerarios peatonales que la integran (art. 35.1.a del TRLOTUP), y la regulación detallada de los usos del suelo de cada subzona, en desarrollo de las zonas de ordenación estructural y del índice de edificabilidad neta aplicable a cada parcela de suelo urbano (art. 35.1.d del TRLOTUP), como se detallara mas adelante en la memoria justificativa.

- M8. EQ4 Y EQ-47, MANZANA HOTEL PLATA
  Se modifica la red secundaria de dotaciones públicas (art. 35.1.b del TRLOTUP), y la regulación detallada de los usos del suelo de cada subzona, en desarrollo de las zonas de ordenación estructural y del índice de edificabilidad neta aplicable a cada parcela de suelo urbano (art. 35.1.d del TRLOTUP), como se detallara mas adelante en la memoria justificativa.

- M9. EQ-68, CARRER TIBI
  Se modifica la red secundaria de dotaciones públicas (art. 35.1.b del TRLOTUP), y la regulación detallada de los usos del suelo de cada subzona, en desarrollo de las zonas de ordenación estructural y del índice de edificabilidad neta aplicable a cada parcela de suelo urbano (art. 35.1.d del TRLOTUP), como se detallara mas adelante en la memoria justificativa.

- M10. PLAZA DE BOUS Y DESAPARICIÓN DE LA ACTUACIÓN AISLADA AA13
  Se modifica la definición y caracterización de la infraestructura verde urbana que no esta establecida como ordenación estructural, garantizando su conectividad a través de las zonas verdes, espacios libres e itinerarios peatonales que la integran (art. 35.1.a del TRLOTUP), y la regulación detallada de los usos del suelo de cada subzona, en desarrollo de las zonas de ordenación estructural y del índice de edificabilidad neta aplicable a cada parcela de suelo urbano (art. 35.1.d del TRLOTUP), como se detallara mas adelante en la memoria justificativa.

- M11. CREACIÓN DE EQUIPAMIENTO OFICINA DE AYUNTAMIENTO Y CRUZ ROJA
  Se modifica la red secundaria de dotaciones públicas (art. 35.1.b del TRLOTUP), y la regulación detallada de los usos del suelo de cada subzona, en desarrollo de las zonas de ordenación estructural (art. 35.1.c del TRLOTUP), como se detallara mas adelante en la memoria justificativa.

- M12. GASOLINERA, ANTIGUO MATADERO Y ROTONDA
  Se modifica la definición y caracterización de la infraestructura verde urbana que no esta establecida como ordenación estructural, garantizando su conectividad a través de las zonas verdes, espacios libres e itinerarios peatonales que la integran (art. 35.1.a del TRLOTUP), y la regulación detallada de los usos del suelo de cada subzona, en desarrollo de las zonas de ordenación estructural y del índice de edificabilidad neta aplicable a cada parcela de suelo urbano (art. 35.1.d del TRLOTUP), como se detallara mas adelante en la memoria justificativa.

- M13. EQ.46-TEATRO RÍO
  Se modifica la red secundaria de dotaciones públicas (art. 35.1.b del TRLOTUP), y la regulación detallada de los usos del suelo de cada subzona, en desarrollo de las zonas de ordenación estructural y del índice de edificabilidad neta aplicable a cada parcela de suelo urbano (art. 35.1.d del TRLOTUP), como se detallara mas adelante en la memoria justificativa.

- M14. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA EN JUAN CARLOS I
  Se modifica la regulación detallada de los usos del suelo de cada subzona, en desarrollo de las zonas de ordenación estructural y del índice de edificabilidad neta aplicable a cada parcela de suelo urbano (art. 35.1.d del TRLOTUP), como se detallara mas adelante en la memoria justificativa.

- M15. ALINEACIÓN OBLIGATORIA EN SUELO TERCIARIO
  Se modifica la fijación de alineaciones y rasantes (art. 35.1.g del TRLOTUP), como se detallara mas adelante en la memoria justificativa.

- M16. PASAJE COLEGIO SAN JUAN SAN PABLO Y ESCALERA DE LA IGLESIA
  Se modifica la definición y caracterización de la infraestructura verde urbana que no esta establecida como ordenación estructural, garantizando su conectividad a través de las zonas verdes, espacios libres e itinerarios peatonales que la integran (art. 35.1.a del TRLOTUP), y la regulación detallada de los usos del suelo de cada subzona, en desarrollo de las zonas de ordenación estructural y del índice de edificabilidad neta aplicable a cada parcela de suelo urbano (art. 35.1.d del TRLOTUP), como se detallara mas adelante en la memoria justificativa.

- M17. DELIMITACIÓN GUARDIA CIVIL
  Se modifica la red secundaria de dotaciones públicas (art. 35.1.b del TRLOTUP), y la regulación detallada de los usos del suelo de cada subzona, en desarrollo de las zonas de ordenación estructural y del índice de edificabilidad neta aplicable a cada parcela de suelo urbano (art. 35.1.d del TRLOTUP), como se detallara mas adelante en la memoria justificativa.

- M18. ALINEACIÓN PLAZA GUADALUPE
  Se modifica la fijación de alineaciones y rasantes (art. 35.1.g del TRLOTUP), como se detallara mas adelante en la memoria justificativa.

- M19. DESCATALOGACIÓN DE LA FICHA 16 DEL CATÁLOGO
  Se modifica la delimitación de perímetros de afección y protección, exigidos por la legislación sectorial (art. 21.1.e del TRLOTUP), como se detallara mas adelante en la memoria justificativa.

- M20. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE VIGILANCIA ARQUEOLÓGICA
  Se modifica la delimitación de perímetros de afección y protección, exigidos por la legislación sectorial (art. 21.1.e del TRLOTUP), creando su Ficha en el "Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de Ibi" y su régimen de protección mediante una normativa especial de protección, como se detallara mas adelante en la memoria justificativa.

1.4. ORDENACIÓN Y REGULACIÓN ACTUAL

La ordenación y regulacion de todas las Modificaciones propuestas se grafian en el siguiente apartado de la memoria "Planos de Informacion".

La Modificación nº1 "Modificación de artículos del PGOU" incide en el articulado vigente de la memoria del Plan General de Ibi, que establece su ordenación según se enumera a continuacion. Cabe indicar que en el presente documento se desiste de las Modificaciones propuestas anteriormente respecto a los artículos 2.5, 9.7.2 y 9.8.1 debido a que ya estan contemplados en el vigente PGOU mediante otras Modificaciones puntuales aprobadas o no se estiman necesarias por el Excmo. Ayuntamiento de Ibi.

Regulacion actual del PGOU de los artículos a considerar (articulo 4.8. y articulo 9.7.9.) en la Modificación nº1 "Modificación de artículos del PGOU":

"Art. 4.8. Condiciones de la edificación.

1. *Edificaciones vinculadas a usos agropecuarios y las instalaciones necesarias para los mismos.*

   Solo se permitirán las construcciones destinadas a explotaciones agrícolas, granjas almacenes y aquellos que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca.

   Deberán cumplir las siguientes determinaciones:

   - *La parcela mínima será la fijada para el área por el PGOU. (G1-G2-G3)*
   - *La altura máxima será de 10 m.*
   - *La separación a lindes será de 10 m. mínimo.*
   - *Edificabilidad neta máxima 0,2 m2/m2 de parcela.*
   - *Ocupación máxima 20% del suelo neto.*
   - *Las ventanas se situarán al menos a 1,50 m. del suelo y tendrán una altura máxima de 0,80 m.*
   - *La puerta de acceso será de al menos 2 m. de ancho.*
   - *La pendiente del tejado se apreciará vista desde el interior de la nave.*
   - *No se permitirán cocinas, dormitorios o cualquier otra estancia propia del uso vivienda. Solamente los aseos que en función de los operarios se requieran, según la legislación laboral.*

(….)

3. *Instalaciones de ocio, deportivas, recreativas o turísticas*

   A. *En el primero de los tipos de estas instalaciones señalados en el art. 4.7.3 no se permitirá edificación alguna.*

   B. *En el segundo de los tipos citados se establecen las siguientes condiciones.*

No podrá existir ninguna edificación en parcelas menores de tres (3) Has.
La edificabilidad máxima será de cero con cero cinco (0,05) metros cuadrados por cada metro cuadrado.
La separación a linderos quince metros (15 m).
La altura máxima será de ocho metros (8 m).

Se dispondrá una (1) plaza de aparcamiento por cada cincuenta metros cuadrados (50 m^2) edificados.
La edificación se situará en el lugar donde se provoque el mínimo impacto paisajístico."

"Art. 9.7.9. Condiciones de la edificación e instalaciones.

Las zonas de retranqueo no podrán ser ocupadas por ningún elemento, excepto por los transformadores, equipos de co-generación, estaciones de regulación y medida, equipos de refrigeración, equipos de compresión, sistemas de abastecimiento de agua frente a incendios y otras instalaciones que, por aplicación de su normativa específica, deban recaer a vía pública, no pudiendo en ningún caso invadirse la zona de intersección del retranqueo lateral y frontal que deberá quedar siempre expedita.

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

. Se solicitará licencia municipal para su instalación, con justificación de la necesidad de la ocupación, y definición de la instalación a realizar, tanto en lo referente a la descripción de elementos, ocupación en planta y alzado, como en acabados e integración con la parcela industrial a la que quedan vinculados.

. Se adjuntará un certificado técnico del director de obra, en el que se garantice que la instalación solicitada, no es susceptible de transmitir un incendio hacia otras parcelas. En el mismo certificado, se garantizará también la no existencia de cualquier tipo de peligro hacia los usuarios de las parcelas colindantes, o del vial al que recae la parcela en cuestión.

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

. En los retranqueos laterales y traseros, cuando sea necesario y esté justificada la instalación de equipos e instalaciones en altura, se garantizará que queda expedito el paso a nivel de parcela, con el ancho total del retranqueo, y una altura libre mínima de 3,0 metros. Para estos casos, se aportará, además, un certificado del director de obra, en el que se garantice que la estructura de la edificación soportará la citada instalación.

. Todas las instalaciones reguladas en este apartado, deberán acreditar la estricta verificación de su normativa específica mediante la justificación de estos extremos con la certificación final del director de obra, así con la aportación de las autorizaciones administrativas y actas de funcionamiento a las que su normativa específica obligue.

.

A continuación se enumeran, las condiciones específica de regulación de las instalaciones susceptibles de ubicación en la zona de retranqueo de la Zona Industrial 7/N:"

Debido al resto de Modificaciones planteadas y para introducir los condicionantes planteados en los estudios de integracion paisajistica y los informes sectoriales se veran modificados el articulo 8.4 "Clases y condiciones", el articulo 8.62 "Ornato de las edificios", el articulo 9.10.4 "Condiciones especificas Dotacional, espacios libres y Zonas Verdes" y el articulo 9.10.5 "Condiciones especificas del Dotacional". Y se añade una nueva "SECCIÓN 12ª CUMPLIMIENTO PATRICOVA, con el articulo 8.77. "Cumplimiento Normativa PATRICOVA"

Regulacion actual del PGOU de los artículos a considerar (articulo 8.4, articulo 8.62, articulo 9.10.4. y articulo 9.10.5.) en la Modificación nº1 "Modificación de artículos del PGOU":

"Art. 8.4. Clases de condiciones.

La edificación deberá cumplir las condiciones que se detallan en las secciones siguientes de éste capítulo, referentes a los siguientes aspectos:
Secc 1ª Condiciones de la parcela.
Secc 2ª Condiciones de posición en la parcela.
Secc 3ª Condiciones de ocupación de la parcela.
Secc 4ª Condiciones deedificabilidad y aprovechamiento.
Secc 5ª Condiciones de volumen y forma.
Secc 6ª Condiciones de calidad e higiene.
Secc 7ª Condiciones de seguridad.
Secc 8ª Condiciones ambientales.
Secc 9ª Condiciones estéticas.
Secc 10ª Condiciones de dotaciones y servicios.
Secc 11ª Ornato de las vías públicas."

"Art. 8.62. Ornato de los edificios.

Es obligación de los propietarios de los edificios, tanto públicos como particulares, mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato.

En beneficio del ornato público, los paramentos de las paredes medianeras, sea cual fuere su carácter que puedan ser visibles desde el exterior, deberán revocarse

y pintarse en armonía con la fachada, empleando colores y materiales similares, recayendo esta obligación en la propiedad de los edificios, debiendo consentir la propiedad de los edificios colindantes la ejecución de dichas obras y su reparación.

Los espacios de retranqueo, así como las terrazas, balcones, miradores, etc. no deberán ser objeto de almacenamiento de objetos o mercancías que puedan redundar en perjuicio del ornato público."

"Art. 9.10.4. Condiciones específicas Dotacional Espacios Libres y Zonas Verdes.

No se permitirá la construcción de ningún tipo de edificación en los espacios libres, excepto las reseñadas a continuación:

- En espacios libres de más de 1.000 m2 se podrán establecer quioscos o módulos de mantenimiento con una superficie máxima de 25 m2 por cada 1.000 m2 o fracción superior a 500 m2 , con un máximo de 200 m2 en el caso de los quioscos. Los aseos darán servicio a los usuarios del espacio libre mediante entrada independiente.

- En espacios libres superior a 10.000 m2 se podrán situar instalaciones deportivas en un máximo del 50% de su superficie y las instalaciones anejas a las mismas con una superficie máxima edificada de 250 m2 cada 10.000 m2 de espacios libres.

En las zonas de contacto entre la edificación y los espacios libres (públicos o privados), se establecerá una zona libre de paso de 5,00 m. como mínimo, que permita el acceso de vehículos de servicio o emergencia."

*"**Art. 9.10.5. Condiciones específicas del Dotacional:***

Sanitario, Comunitario, Asistencial, Socio cultural, Religioso, Mercado y Deportivo.

Cuando alguno de estos equipamientos se prevea en un solar aislado, rodeado de viales o espacios libres de uso público, se aplicarán las siguientes condiciones de edificación:

-Ocupación de parcela: Libre
-Edificabilidad: 2 m2t/m2s.
-Nº máximo de alturas: 4

En concreto, y de acuerdo a la Modificación Puntual nº 13 aprobada, se establece para el EQ-54b los siguientes parámetros:*

- Ocupación de parcela: 30%
- Edificabilidad: 0,4 m2t/m2 - Nº máximo de alturas: 3 , no pudiendo superar los 11,30m - Altura libre mínima de planta: 2,80m"

A su vez, con motivo de la Modificación nº 20 "Delimitación del Área de vigilancia Arqueológica" se vera modificado el articulo 1.8. "Documentacion para la licencia".

Regulacion actual del PGOU de los artículos a considerar (articulo 1.8.) en la Modificación nº1 "Modificación de artículos del PGOU":

"Art. 1.8. Documentación para la licencia.

Además de la documentación propia de cualquier proyecto de edificación, la solicitud de obra mayor que tenga por objeto la intervención sobre un edificio protegido deberá aportar la siguiente documentación adicional:

a) Plano parcelario.
b) Levantamiento a escala 1:100 del edificio preexistente, que incluirá todas las plantas y alzados, así como una sección por la escalera, como mínimo.
c) Fotografías a color de la fachada, del paramento de fachada y de la calle en que se halle el edificio protegido"

Por otro lado, tras las conclusiones de la memoria de sostenibilidad economica, donde se establece que "*previamente a la concesión de la licencia de obras por el Excmo. Ayuntamiento de Ibi, se deberá realizar la siguiente compensación económica que se integrará en el patrimonio público de suelo", se vera modificado el articulo 14.7 "Edificacion de solares".*

Regulacion actual del PGOU de los artículos a considerar (articulo 14.7.) en la Modificación nº1 "Modificación de artículos del PGOU":

"Art.14.7. Edificación de solares.

Son solares las parcelas que cumplan con lo establecido en el art.6.1 de la L.R.A.U.

Los requisitos a cumplir para que el propietario de un solar pueda edificar sobre el mismo son:

a) Adquisición del excedente de aprovechamiento, generado por aplicación del artículo 14.5 de estas Normas, aplicando alguno de los instrumentos enumerados en el art.13.1 de estas Normas.

b) Pagar los cánones de urbanización, si los hubiere, de acuerdo con lo prescrito en el art.14.6 de estas Normas.

c) Solicitud de licencia de obras y ejecución en plazos."

Finalmente, para conformar una alineación uniforme obligatoria para las edificaciones que conformarán el frente de fachada de una de las entradas al municipio que se establecen en la Modificación nº 15 "Alineacion obligatoria en suelo terciario", se modifica el articulo *9.9.3. "Condiciones de la nueva edificacion"* del PGOU estableciendo la obligotariedad de alineaciones en este ámbito.

Regulacion actual del PGOU de los artículos a considerar (articulo 9.9.3.) en la Modificación nº1 "Modificación de artículos del PGOU":

"Art. 9.9.3. Condiciones de la nueva edificación.

A. Alineaciones y rasantes.
Serán las señaladas en el Plan General.
B. Parcela mínima.
No se señala.
C. Posición de la edificación.
Será libre en la parcela."

Respecto a la Modificación nº 2 "REORDENACIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN PR-26" incide en la ficha de gestion del vigente Plan General de Ibi, que establece lo siguiente:

SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO SECTOR P-R 26 U.E. R 26

ZONA DE ORDENANZAS		3/EA	
SECTOR = AREA DE REPARTO		P-R 26	
SUPERFICIE TOTAL	(S+D+P)	30.912	A
SUPERFICIE COMPUTABLE	(S+D)	26.361	C

TIPOLOGIA		EDIFICACION ABIERTA	
EDIFICABILIDAD BRUTA	(E)	15.126	m2Techo
APROVECHAMIENTO TIPO	(E/A)	0,4893	m2/m2
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA	(E/C)	0,5738	IEB

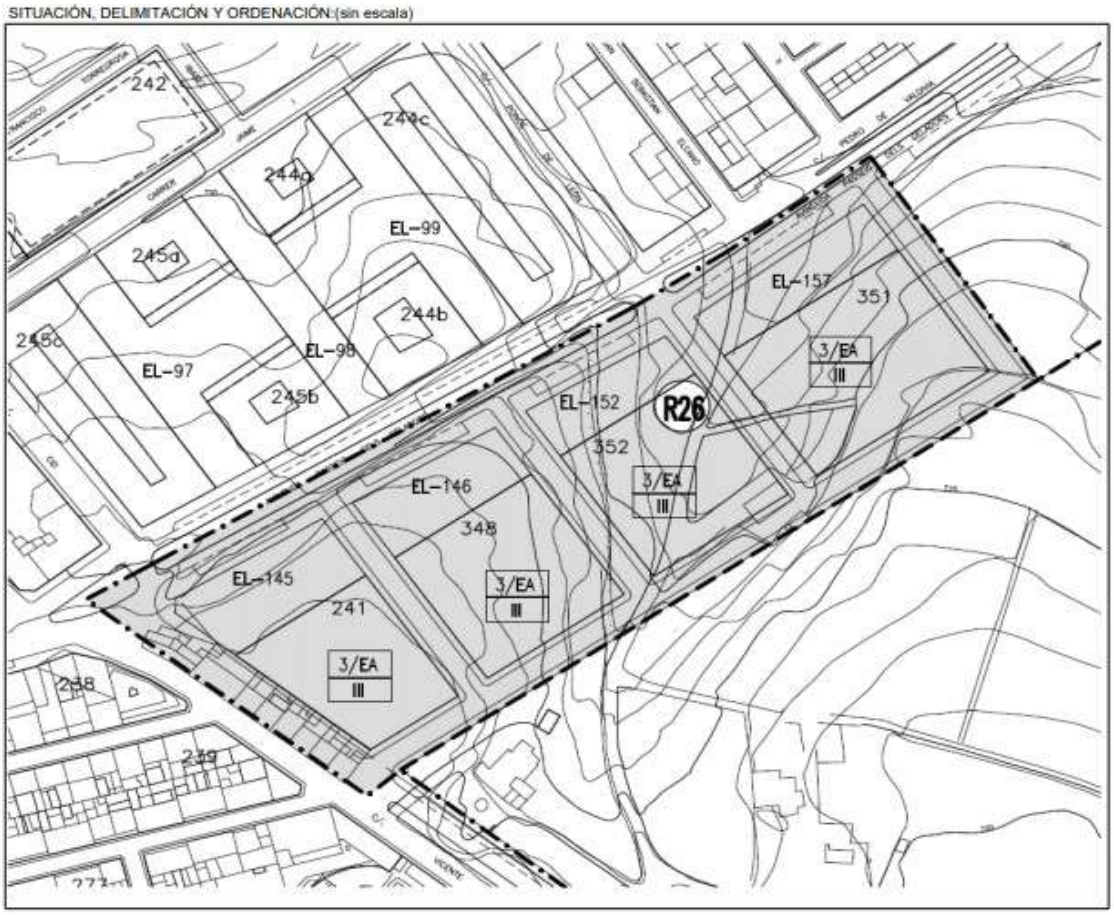
USOS LUCRATIVOS	m2 SUELO		m2 TECHO	
RESIDENCIAL	12.606		15.126	
INDUSTRIAL				
TERCIARIO				
TOTAL_	12.606	S	15.126	E

USO DOTACIONAL	RED PRIMARIA		RED SECUND.		% s/C	% s/E
ZONAS VERDES (EL)			5.360		20,33 %	35,44 %
EQUIPAMIENTOS (EQ)			0		0,00 %	0,00 %
VIARIO	4.551		8.395		49,11 %	
					69,44 %	35,44 %
TOTAL_	4.551	P	13.755	D		

SISTEMA DE EJECUCIÓN	Programa Desarrollo Actuación Integrada (P.D.A.I.)
CONDICIONES DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN	Las indicadas en el articulo 16.2 de las Normas Urbanisticas de Ibi
CONDICIONES DE DELIMITACIÓN	Las indicadas en el articulo 16.1 de las Normas Urbanisticas de Ibi

OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:

SITUACIÓN, DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN:(sin escala)



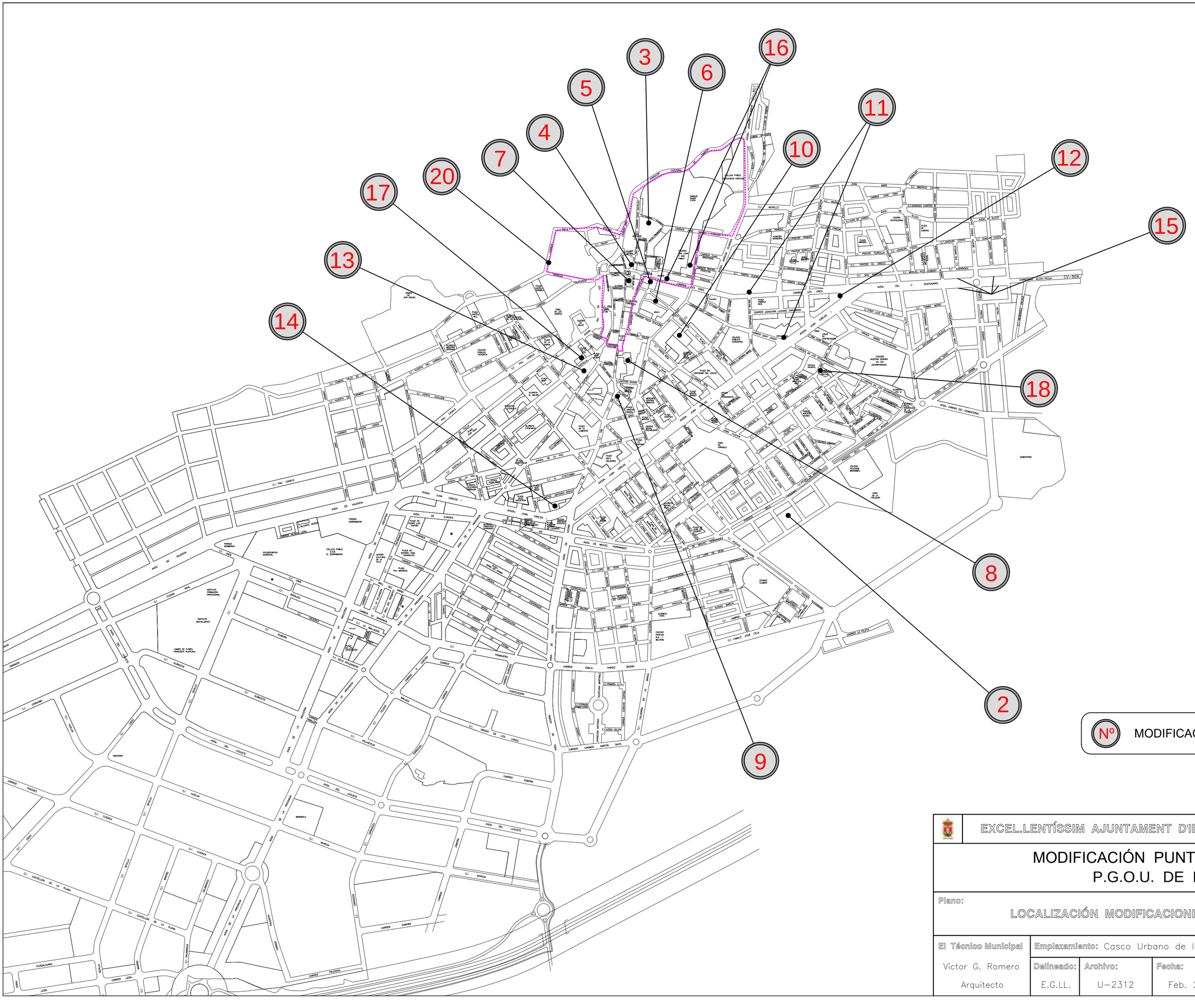
2. PLANOS DE INFORMACIÓN.

2.1. PLANO I-0 PLANO localización DE Modificaciones
2.2. PLANO I-2 ESTADO ACTUAL Modificación 2: "UNIDAD DE EJECUCION PR-26"
2.3. PLANO I-3 ESTADO ACTUAL Modificación 3: "CAMBIO DE CALIFICACIÓN "CERRO SANTA LUCÍA"
2.4. PLANO I-4 ESTADO ACTUAL Modificación 4: "CREACIÓN DE PLAZA "LA TERRACETA"
2.5. PLANO I-5 ESTADO ACTUAL Modificación 5: "EQ-45 – PLAZA DE LA IGLESIA"
2.6. PLANO I-6 ESTADO ACTUAL Modificación 5: "EL-18, MANZANA ASILO Y ACCESOS"
2.7. PLANO I-7 ESTADO ACTUAL Modificación 7: "EL-17, CARRER MITJA VOLTA"
2.8. PLANO I-8 ESTADO ACTUAL Modificación 8: "EQ4 Y EQ-47, MANZANA HOTEL PLATA"
2.9. PLANO I-9 ESTADO ACTUAL Modificación 9: "EQ-68, CARRER TIBI"
2.10. PLANO I-10 ESTADO ACTUAL Modificación 10: "PLAZA DE BOUS Y DESAPARICIÓN DE LA ACTUACIÓN AISLADA AA13"
2.11. PLANO I-11 ESTADO ACTUAL Modificación 11: "CREACIÓN DE EQUIPAMIENTO OFICINA DE AYUNTAMIENTO Y CRUZ ROJA"
2.12. PLANO I-12 ESTADO ACTUAL Modificación 12: "GASOLINERA, ANTIGUO MATADERO Y ROTONDA"
2.13. PLANO I-13 ESTADO ACTUAL Modificación 13: "EQ.46-TEATRO RÍO"
2.14. PLANO I-14 ESTADO ACTUAL Modificación 14: "VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA EN JUAN CARLOS I"
2.15. PLANO I-15 ESTADO ACTUAL Modificación 15: "ALINEACIÓN OBLIGATORIA EN SUELO TERCIARIO"
2.16. PLANO I-16 ESTADO ACTUAL Modificación 16: "PASAJE COLEGIO SAN JUAN SAN PABLO Y ESCALERA DE LA IGLESIA"
2.17. PLANO I-17 ESTADO ACTUAL Modificación 17: "DELIMITACIÓN GUARDIA CIVIL"
2.18. PLANO I-18 ESTADO ACTUAL Modificación 18: "ALINEACIÓN PLAZA GUADALUPE"
2.19. PLANOS DEL PGOU VIGENTE (ESTADO ACTUAL)

1.1. CLASIFICACION DEL SUELO
1.1.1
1.1.2

2.1 USOS, INTENSIDADES Y NORMAS ZONALES
2.1.1
2.1.2
2.1.3
2.1.4

2.2 GESTIÓN, UNIDADES DE EJECUCIÓN Y ACTUACIÓN
2.2.1
2.2.2
2.2.3
2.2.4
2.3 ALINEACIONES Y RASANTES
2.3.1
2.3.2
2.3.3
2.3.4
2.4 CASCO ANTIGUO

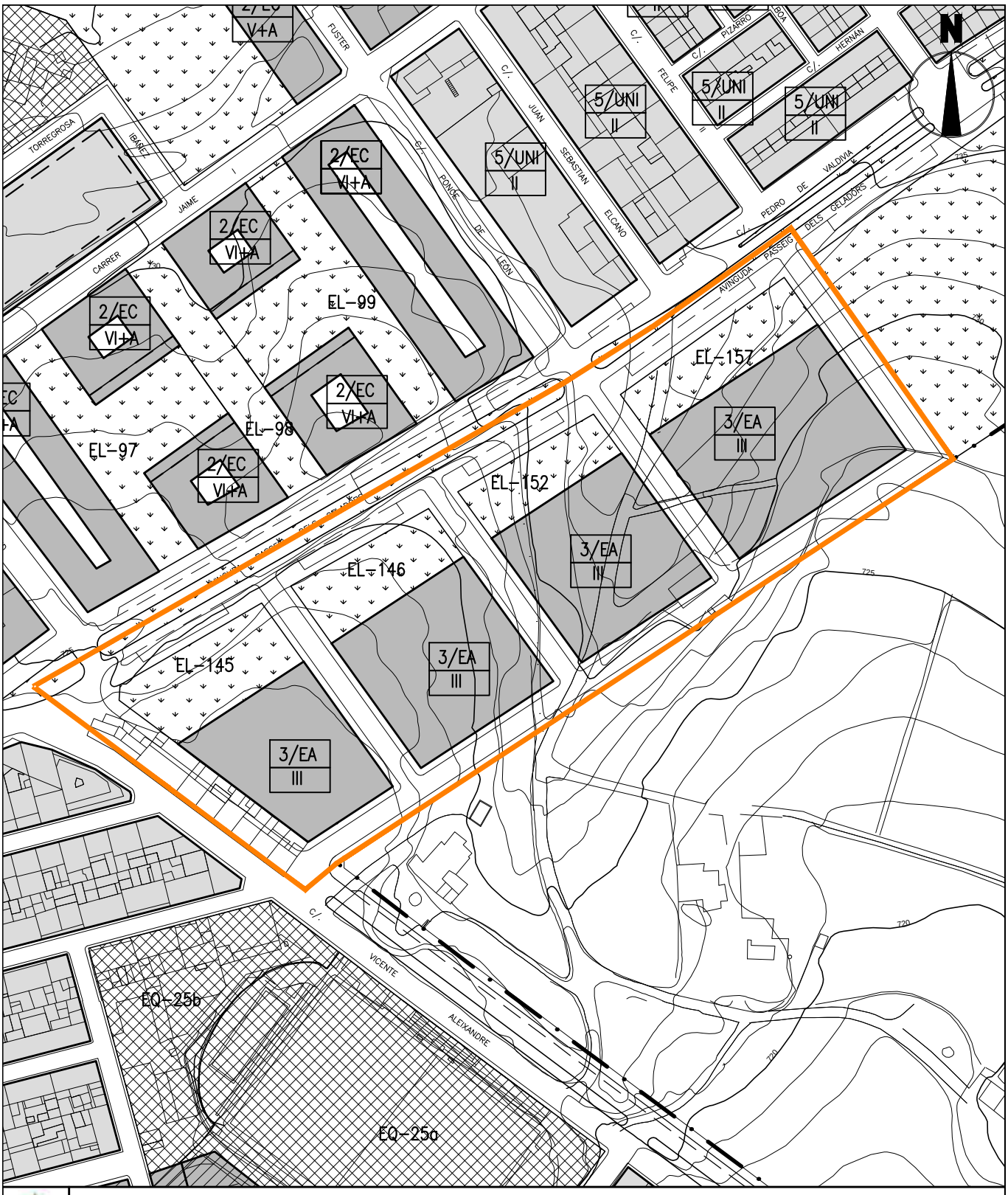


EXCEL.LENTÍSSIM AJUNTAMENT D'IBI - URBANISME I OBRES

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22
P.G.O.U. DE IBI

Plano:	Expte:
LOCALIZACIÓN MODIFICACIONES	2016/PAC-MPGOU/0003

El Técnico Municipal	Emplazamiento: Casco Urbano de Ibi				
Victor G. Romero Arquitecto	Delineado: E.G.LL.	Archivo: U-2312	Fecha: Feb. 2021	Escalas: Sin Escala	I-0

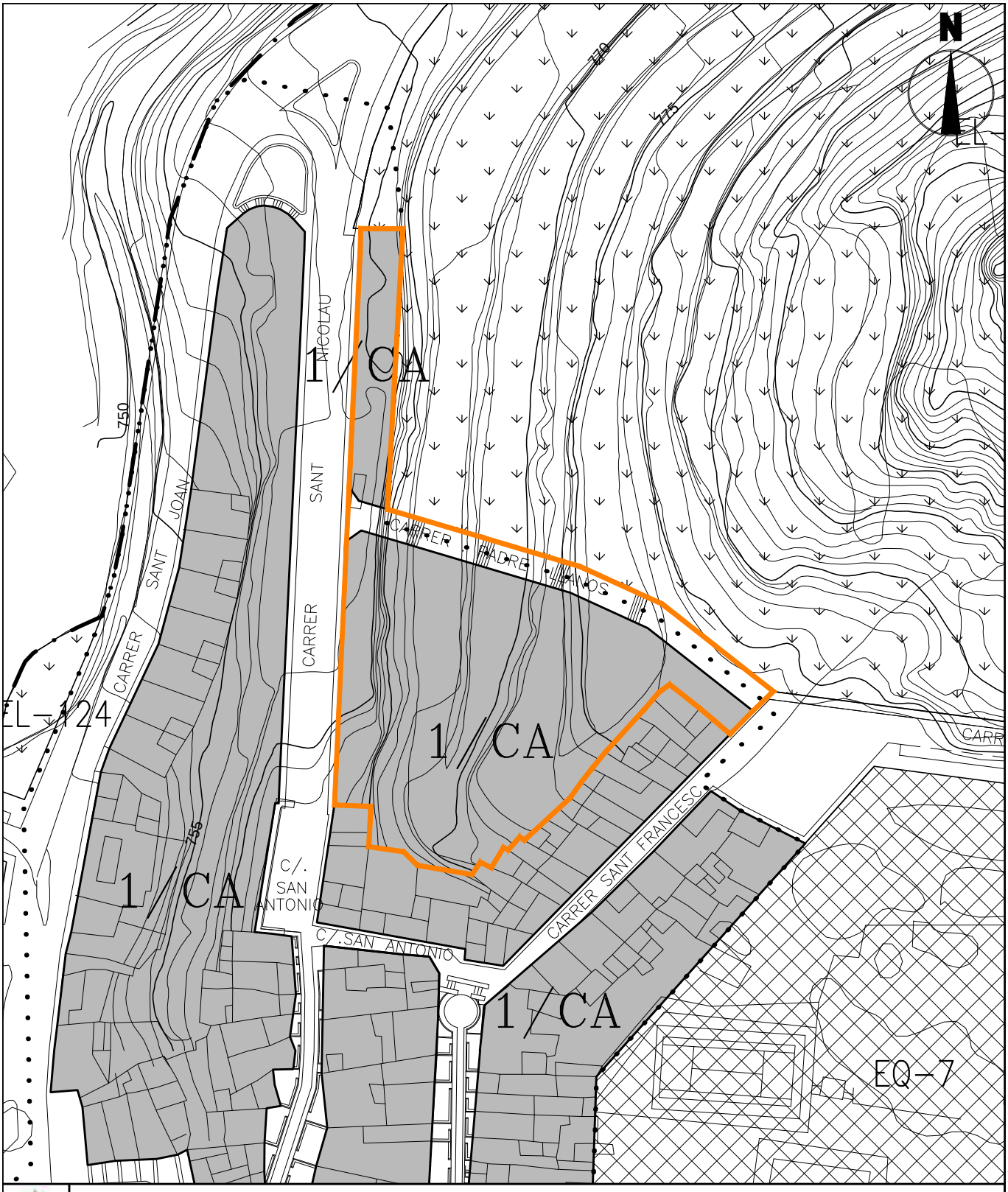


EXCEL.LENTÍSSIM AJUNTAMENT D'IBI - URBANISME I OBRES

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22
P.G.O.U. DE IBI

Plano: - ESTADO ACTUAL PGOU - UNIDAD DE EJECUCIÓN R-26 (Pg. dels Geladors)	Expte: 2016/PAC-MPGOU/0003

El Técnico Municipal Victor G. Romero Arquitecto	Emplazamiento: Avgda. Passeig dels Geladors				
	Delineado: E.G.LL.	Archivo: U-2315	Fecha: Feb. 2021	Escalas: 1 : 2000	I-2



EXCEL.LENTÍSSIM AJUNTAMENT D'IBI - URBANISME I OBRES

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22
P.G.O.U. DE IBI

Plano:	- ESTADO ACTUAL PGOU - SANTA LUCÍA	Expte: 2016/PAC-MPGOU/0003

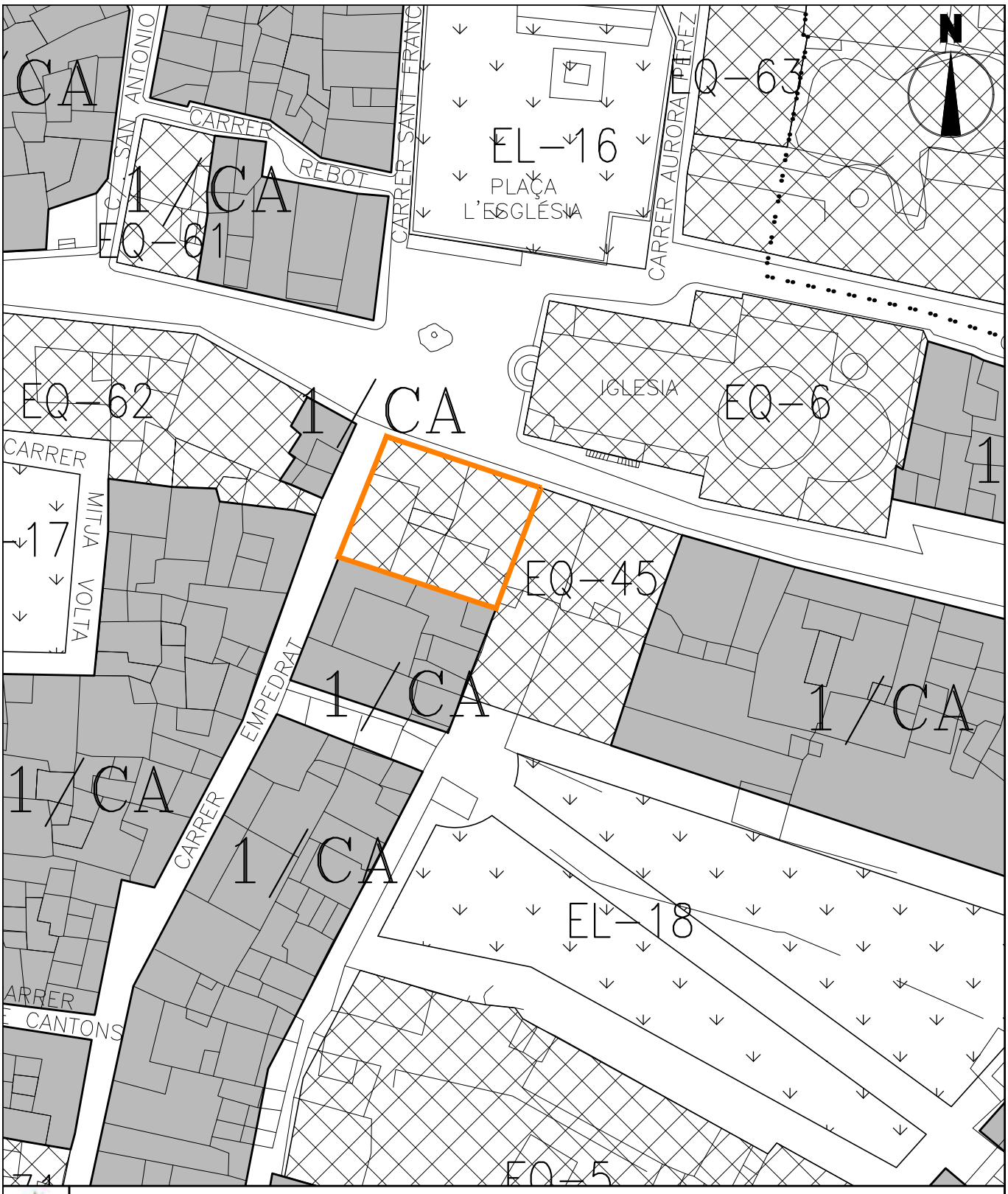
El Técnico Municipal	Emplazamiento: Carrer Sant Nicolau				
Victor G. Romero Arquitecto	Delineado: E.G.LL.	Archivo: U-2316	Fecha: Feb. 2021	Escalas: 1 : 1000	I-3

EXCEL.LENTÍSSIM AJUNTAMENT D'IBI - URBANISME I OBRES

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22
P.G.O.U. DE IBI

Plano:	- ESTADO ACTUAL PGOU - PLAÇA LA TERRASSETA	Expte: 2016/PAC-MPGOU/0003

El Técnico Municipal	Emplazamiento: Plaça L'Església y C/. San Antonio				
Victor G. Romero Arquitecto	Delineado: E.G.LL.	Archivo: U-2317	Fecha: Feb. 2021	Escalas: 1 : 500	I-4

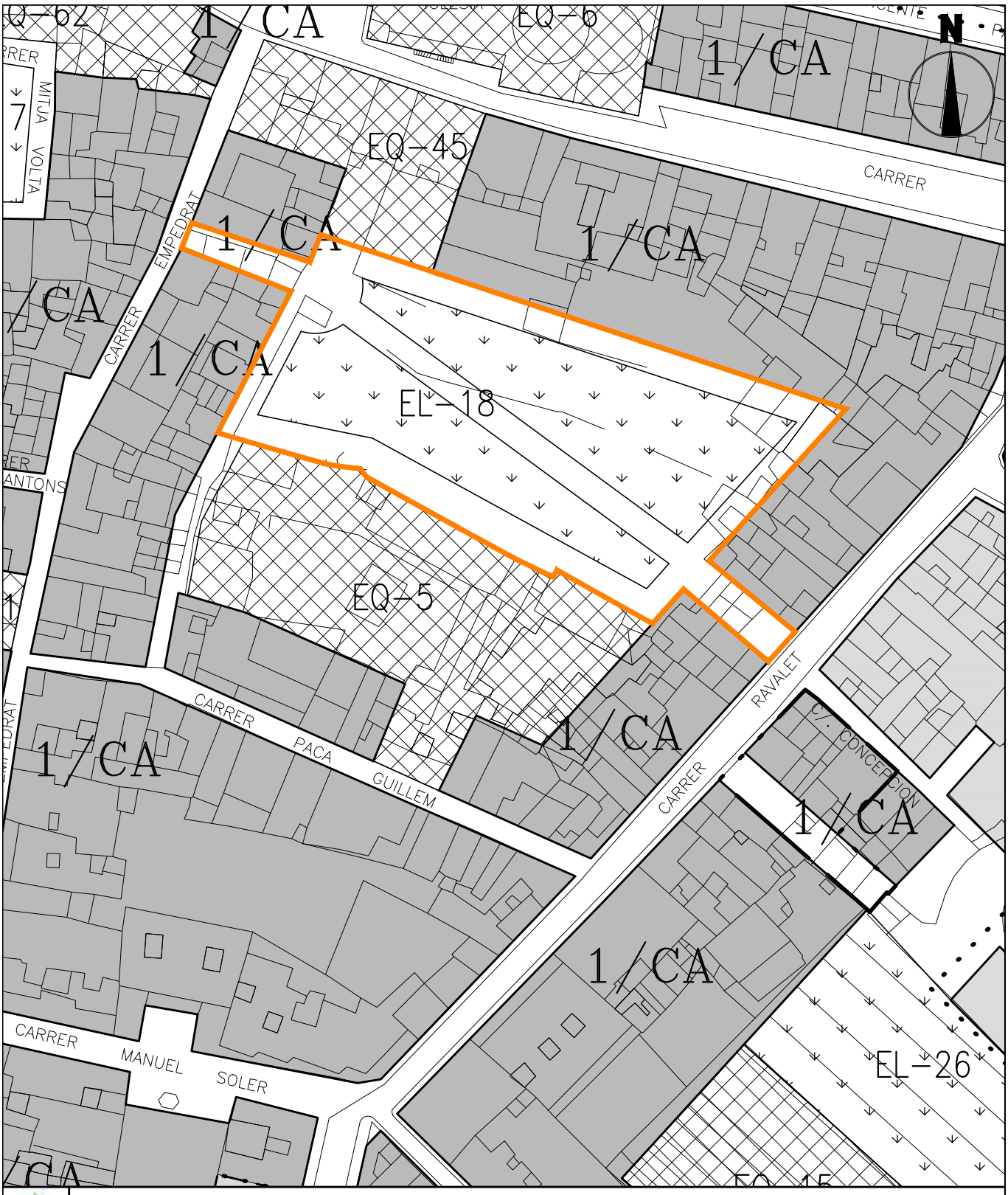


EXCEL.LENTÍSSIM AJUNTAMENT D'IBI - URBANISME I OBRES

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22
P.G.O.U. DE IBI

Plano:	Expte:
- ESTADO ACTUAL PGOU - EQUIPAMIENTO EQ-45 (Plaça L'Església)	2016/PAC-MPGOU/0003

El Técnico Municipal	Emplazamiento: Carrers Les Eres y Empedrat				
Victor G. Romero Arquitecto	Delineado: E.G.LL.	Archivo: U-2318	Fecha: Feb. 2021	Escalas: 1 : 750	I-5

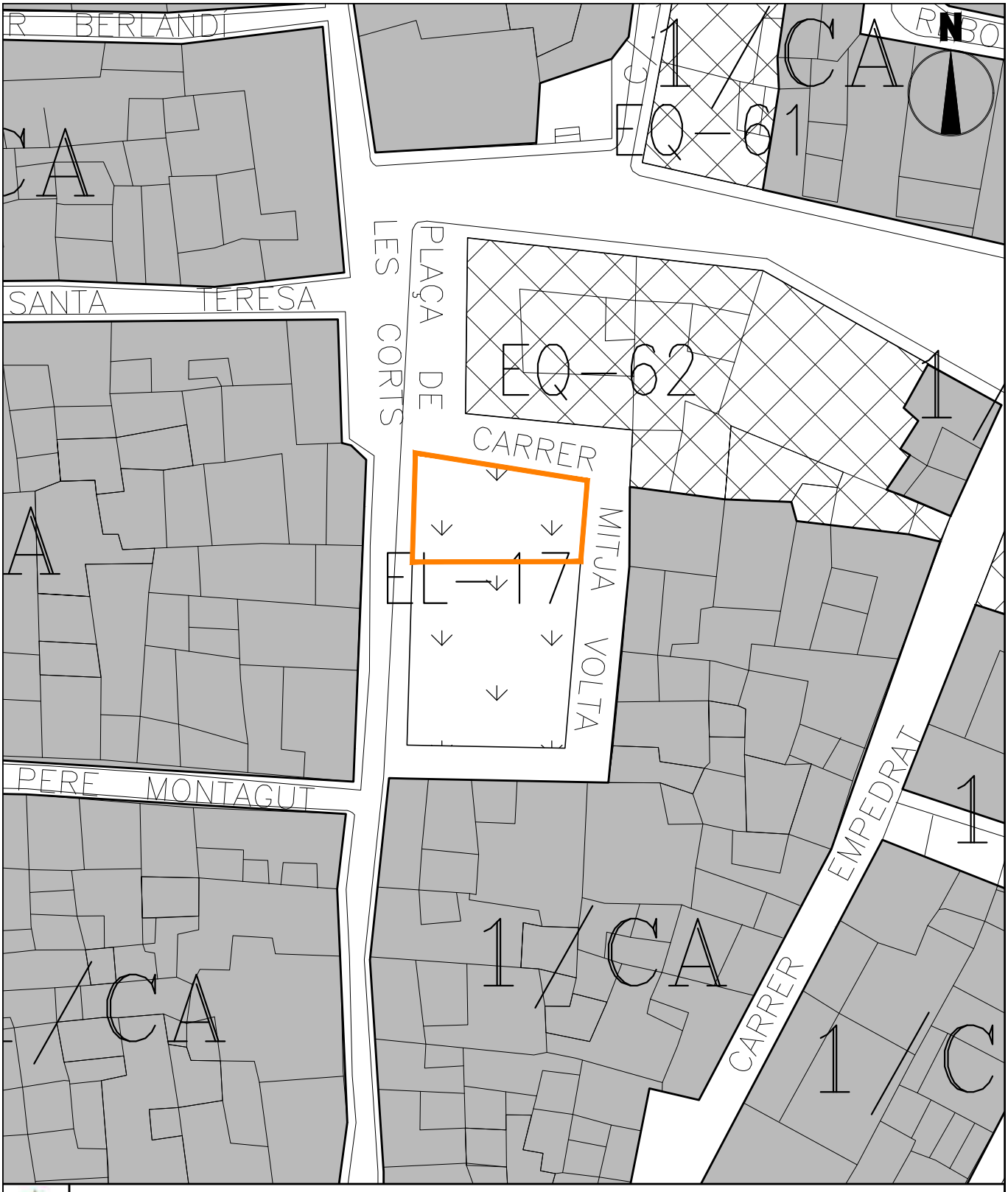


EXCEL.LENTÍSSIM AJUNTAMENT D'IBI - URBANISME I OBRES

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22
P.G.O.U. DE IBI

Plano: - ESTADO ACTUAL PGOU - ESPACIO LIBRE EL-18 (Manzana asilo)	Expte: 2016/PAC-MPGOU/0003

El Técnico Municipal Victor G. Romero Arquitecto	Emplazamiento: Carrers Empedrat y Ravalet				
	Delineado: E.G.LL.	Archivo: U-2319	Fecha: Feb. 2021	Escalas: 1 : 1000	I-6



EXCEL.LENTÍSSIM AJUNTAMENT D'IBI - URBANISME I OBRES

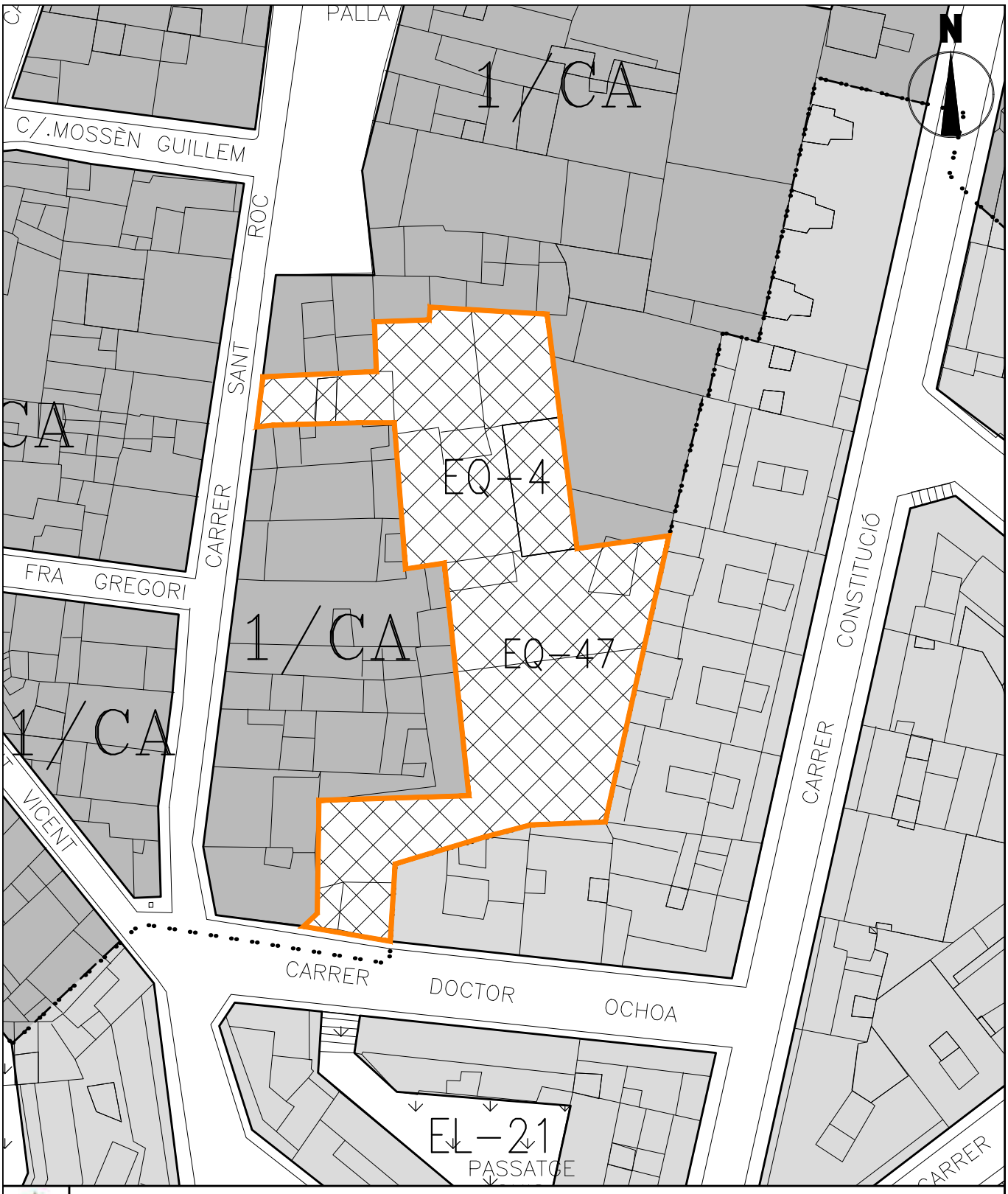
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22
P.G.O.U. DE IBI

Plano:

- ESTADO ACTUAL PGOU -
ESPACIO LIBRE EL-17 (Carrer Mitjavolta)

Expte: 2016/PAC-MPGOU/0003

El Técnico Municipal	Emplazamiento: C/. Mayor y Carrer Mitjavolta				
Victor G. Romero Arquitecto	Delineado: E.G.LL.	Archivo: U-2320	Fecha: Feb. 2021	Escalas: 1 : 500	I-7

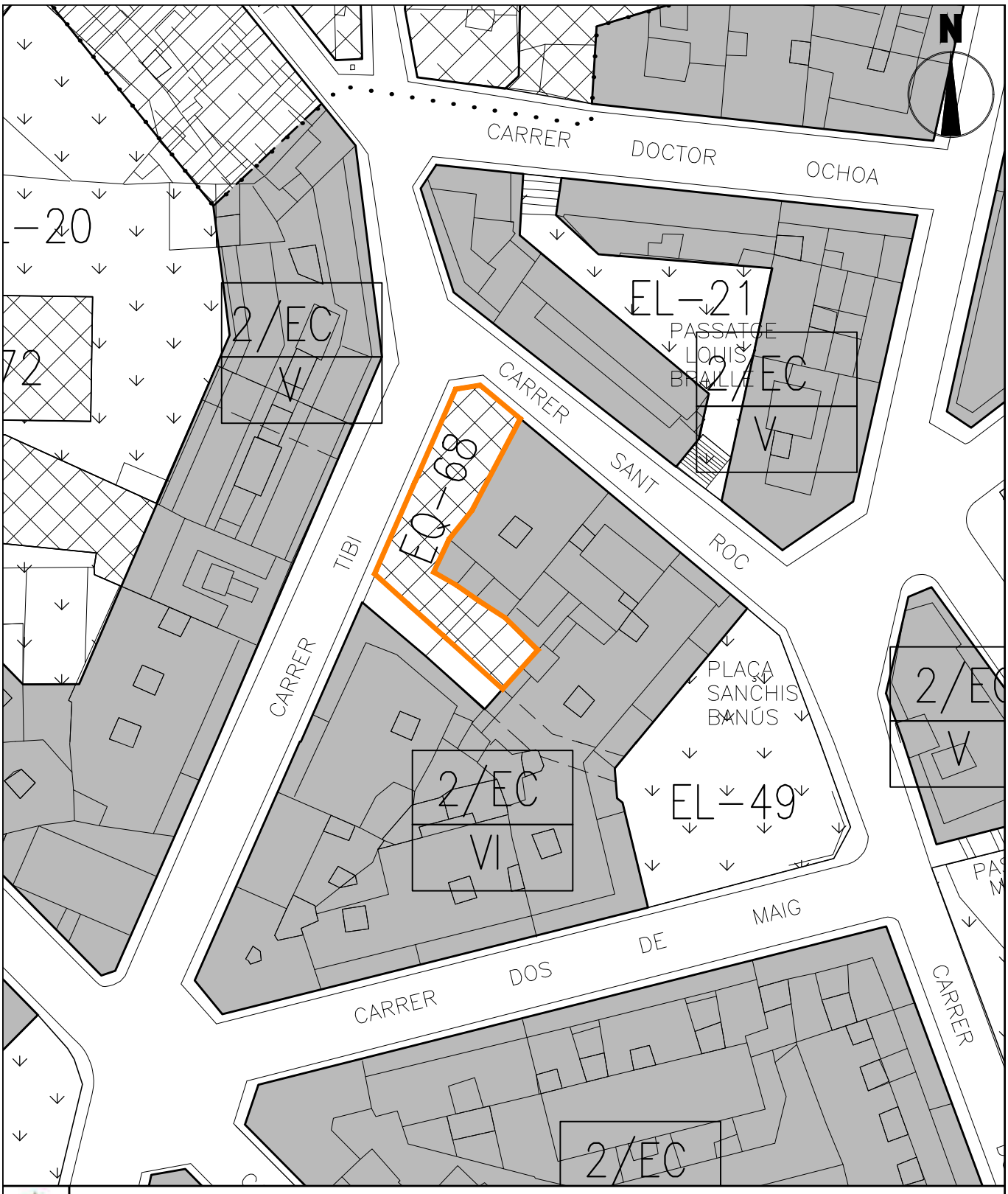


EXCEL.LENTÍSSIM AJUNTAMENT D'IBI - URBANISME I OBRES

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22
P.G.O.U. DE IBI

Plano: - ESTADO ACTUAL PGOU - EQUIPAMIENTOS: EQ-4 Y EQ-47 (Hotel Plata)	Expte: 2016/PAC-MPGOU/0003

El Técnico Municipal Victor G. Romero Arquitecto	Emplazamiento: Carrers Sant Roc y Doctor Ochoa				
	Delineado: E.G.LL.	Archivo: U-2321	Fecha: Feb. 2021	Escalas: 1 : 750	I-8

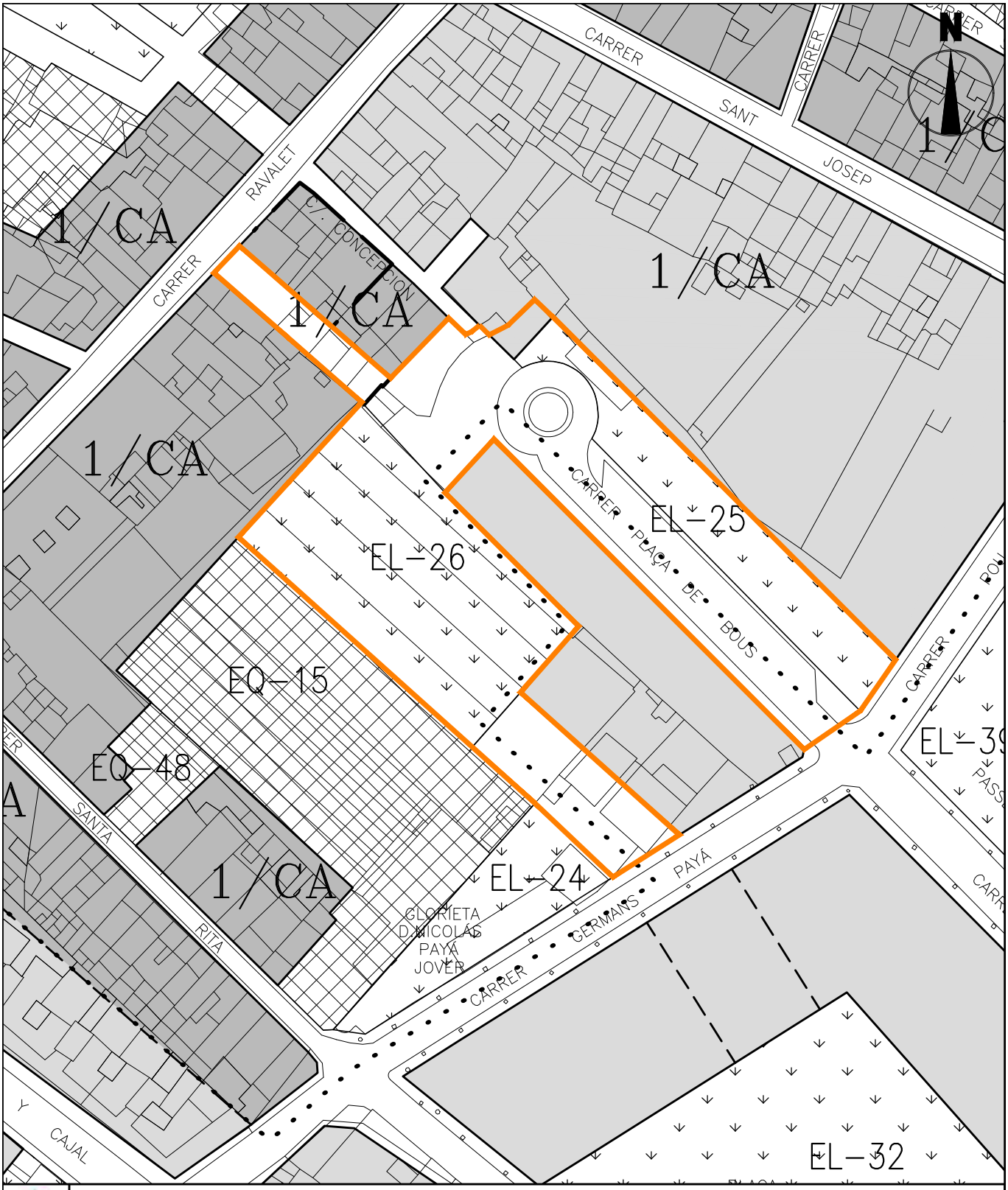


EXCEL.LENTÍSSIM AJUNTAMENT D'IBI - URBANISME I OBRES

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22
P.G.O.U. DE IBI

Plano:	Expte:
- ESTADO ACTUAL PGOU - EQUIPAMIENTO EQ-68 (Carrer Tibi)	2016/PAC-MPGOU/0003

El Técnico Municipal	Emplazamiento: Carrers Tibi y Sant Roc				
Victor G. Romero Arquitecto	Delineado: E.G.LL.	Archivo: U-2322	Fecha: Feb. 2021	Escalas: 1 : 750	I-9

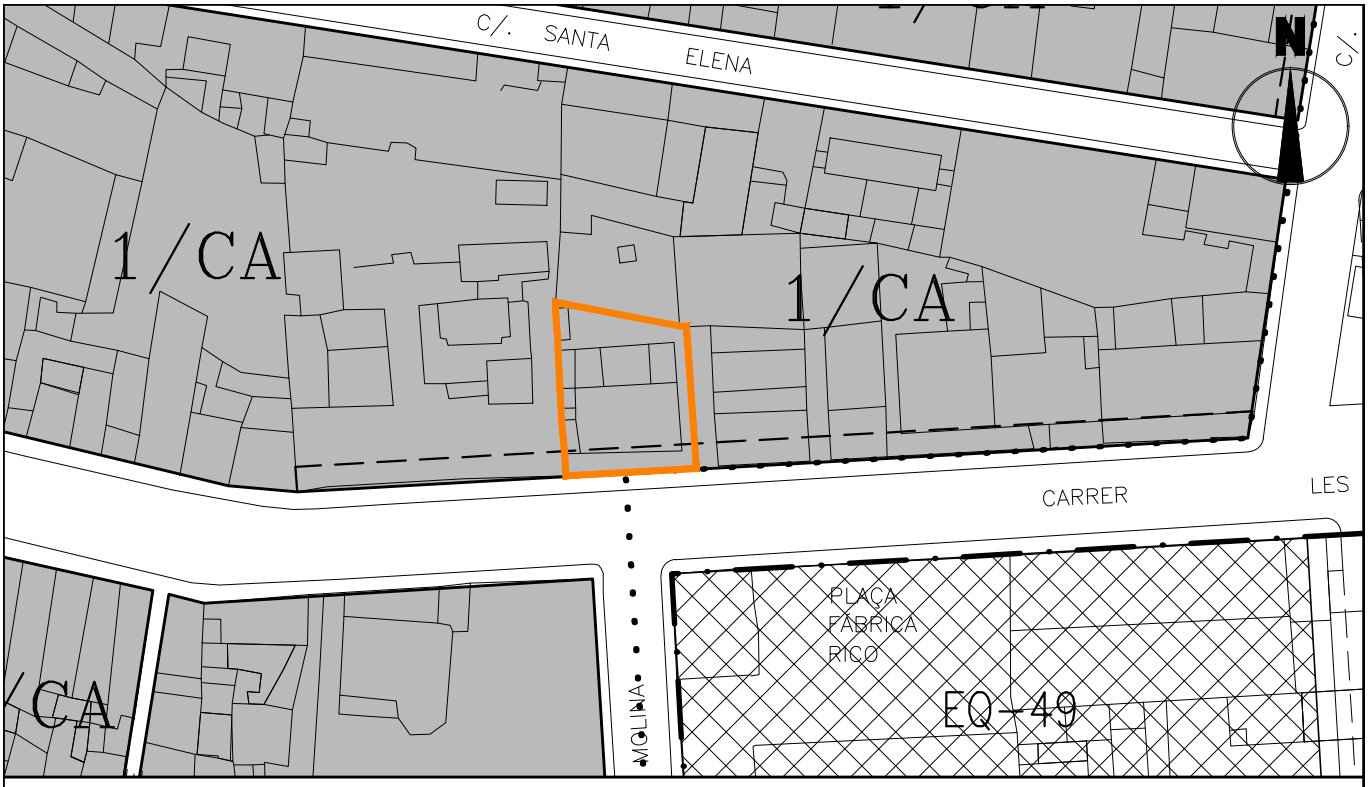


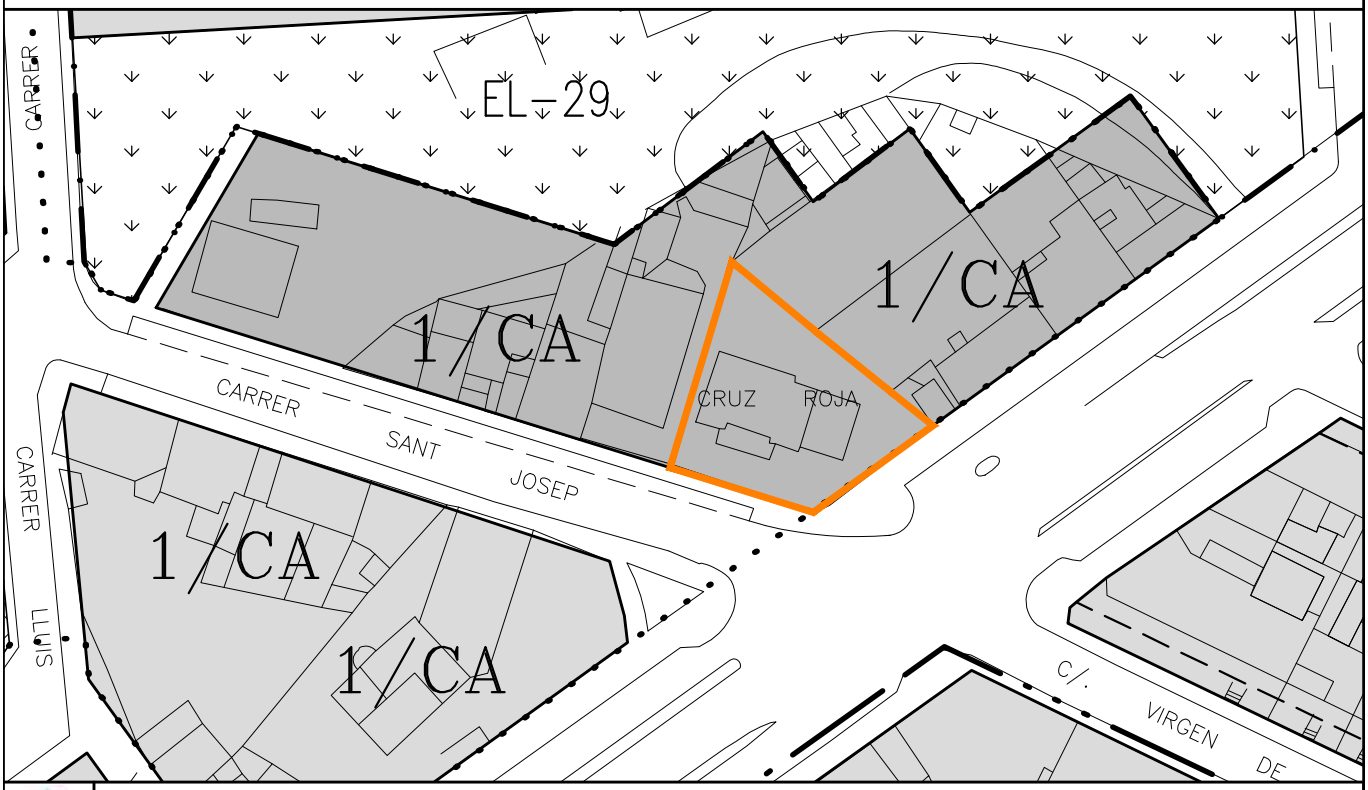
EXCEL.LENTÍSSIM AJUNTAMENT D'IBI - URBANISME I OBRES

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22
P.G.O.U. DE IBI

Plano:	- ESTADO ACTUAL PGOU - PLAÇA DE BOUS	Expte: 2016/PAC-MPGOU/0003

El Técnico Municipal	Emplazamiento: Carrer Plaça de Bous				
Victor G. Romero Arquitecto	Delineado: E.G.LL.	Archivo: U-2323	Fecha: Feb. 2021	Escalas: 1 : 1000	I-10



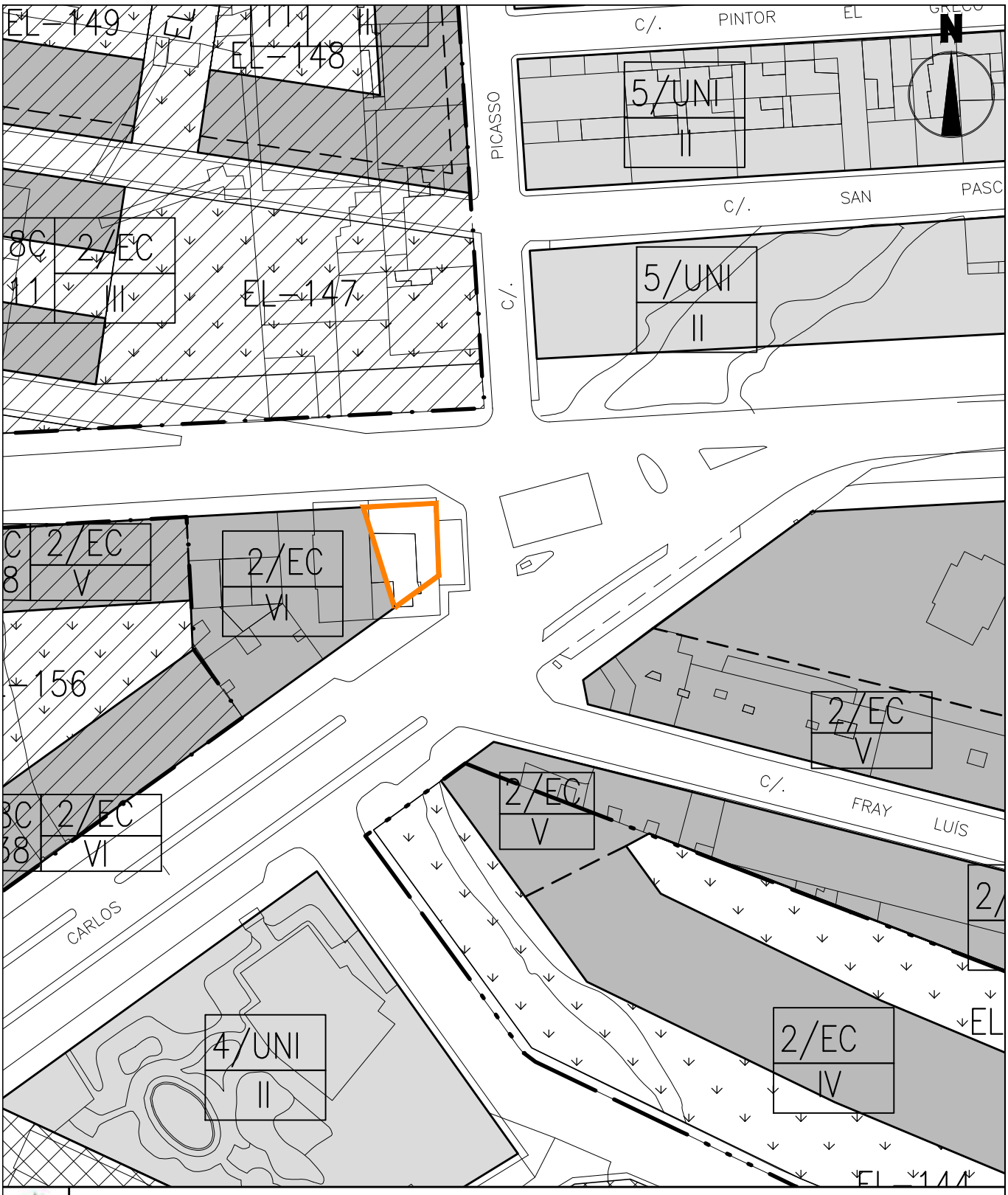


EXCEL.LENTÍSSIM AJUNTAMENT D'IBI - URBANISME I OBRES

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22
P.G.O.U. DE IBI

Plano:	Expte:
- ESTADO ACTUAL PGOU - CRUZ ROJA Y DPTO. URBANISMO	2016/PAC-MPGOU/0003

El Técnico Municipal	Emplazamiento: Carrers Les Eres y Sant Josep				
Victor G. Romero Arquitecto	Delineado: E.G.LL.	Archivo: U-2324	Fecha: Feb. 2021	Escalas: 1 : 1000	I-11

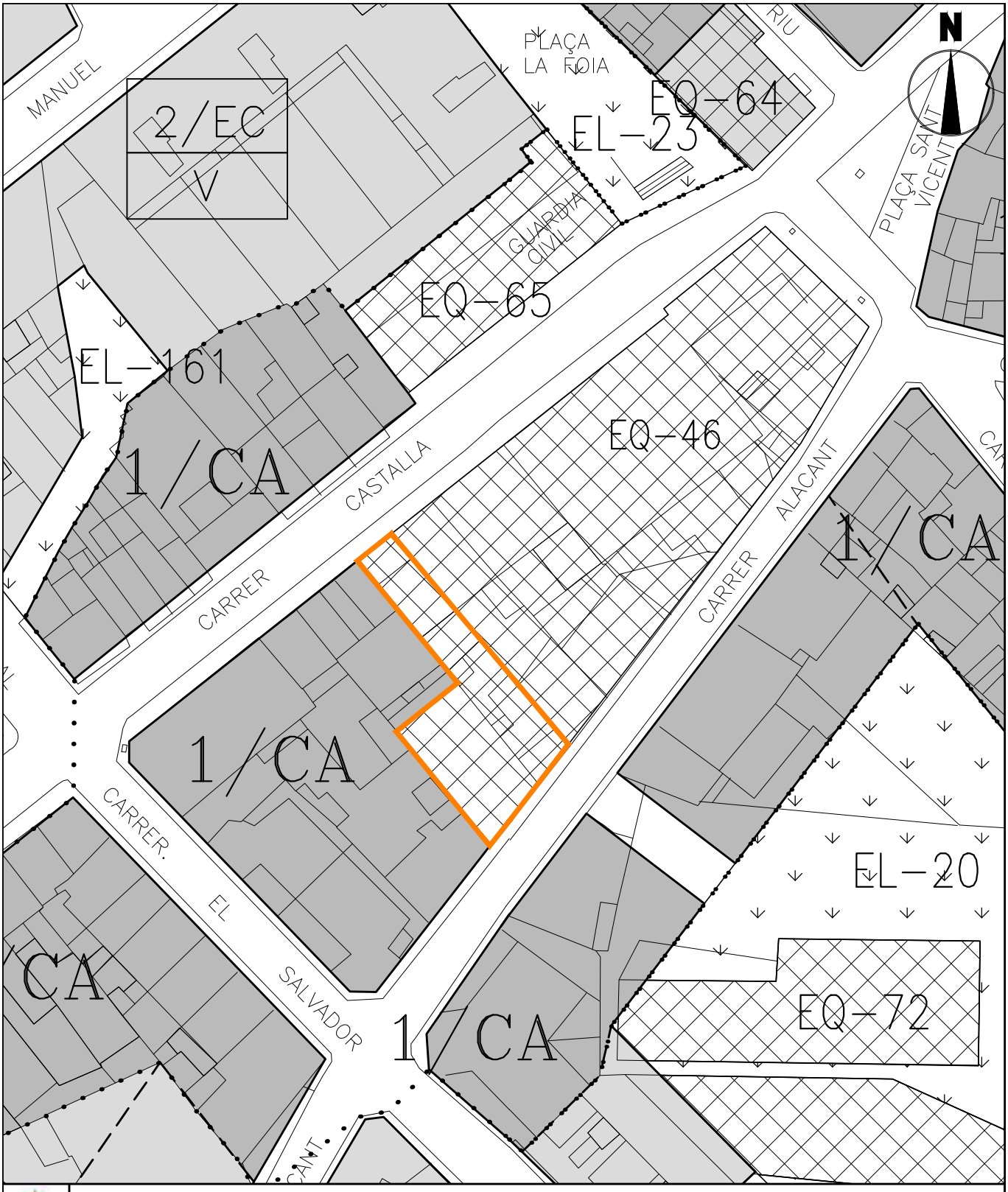


EXCEL.LENTÍSSIM AJUNTAMENT D'IBI - URBANISME I OBRES

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22
P.G.O.U. DE IBI

Plano:	- ESTADO ACTUAL PGOU - GASOLINERA - ANTIGÜO MATADERO Y ROTONDA	Expte: 2016/PAC-MPGOU/0003

El Técnico Municipal	Emplazamiento: C/. Les Eres y Avgda. Juan Carlos I				
Victor G. Romero	Delineado:	Archivo:	Fecha:	Escalas:	I-12
Arquitecto	E.G.LL.	U-2325	Feb. 2021	1 : 1000	



EXCEL.LENTÍSSIM AJUNTAMENT D'IBI - URBANISME I OBRES

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22
P.G.O.U. DE IBI

Plano:		Expte:
	- ESTADO ACTUAL PGOU - EQUIPAMIENTO EQ-46 (Teatro Río)	2016/PAC-MPGOU/0003

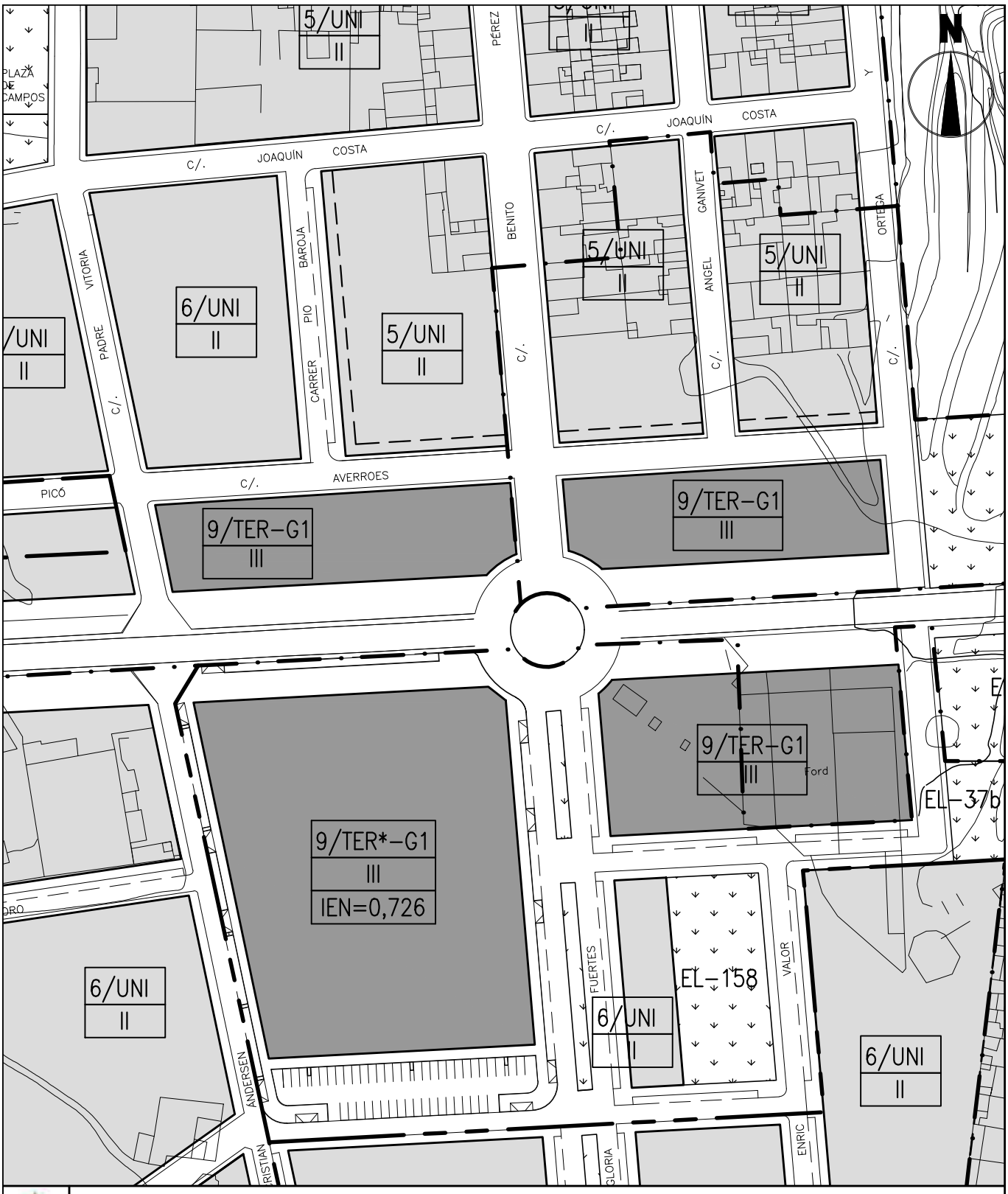
El Técnico Municipal	Emplazamiento: Carrers Castalla y Alacant				
Victor G. Romero Arquitecto	Delineado: E.G.LL.	Archivo: U-2326	Fecha: Feb. 2021	Escalas: 1 : 750	I-13

EXCEL.LENTÍSSIM AJUNTAMENT D'IBI - URBANISME I OBRES

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22
P.G.O.U. DE IBI

Plano:	Expte:
- ESTADO ACTUAL PGOU - VIV. UNIFAMILIAR EN AVGDA. JUAN CARLOS I	2016/PAC-MPGOU/0003

El Técnico Municipal	Emplazamiento: Avgda. Juan Carlos I				
Victor G. Romero Arquitecto	Delineado: E.G.LL.	Archivo: U-2328	Fecha: Feb. 2021	Escalas: 1 : 1000	I-14

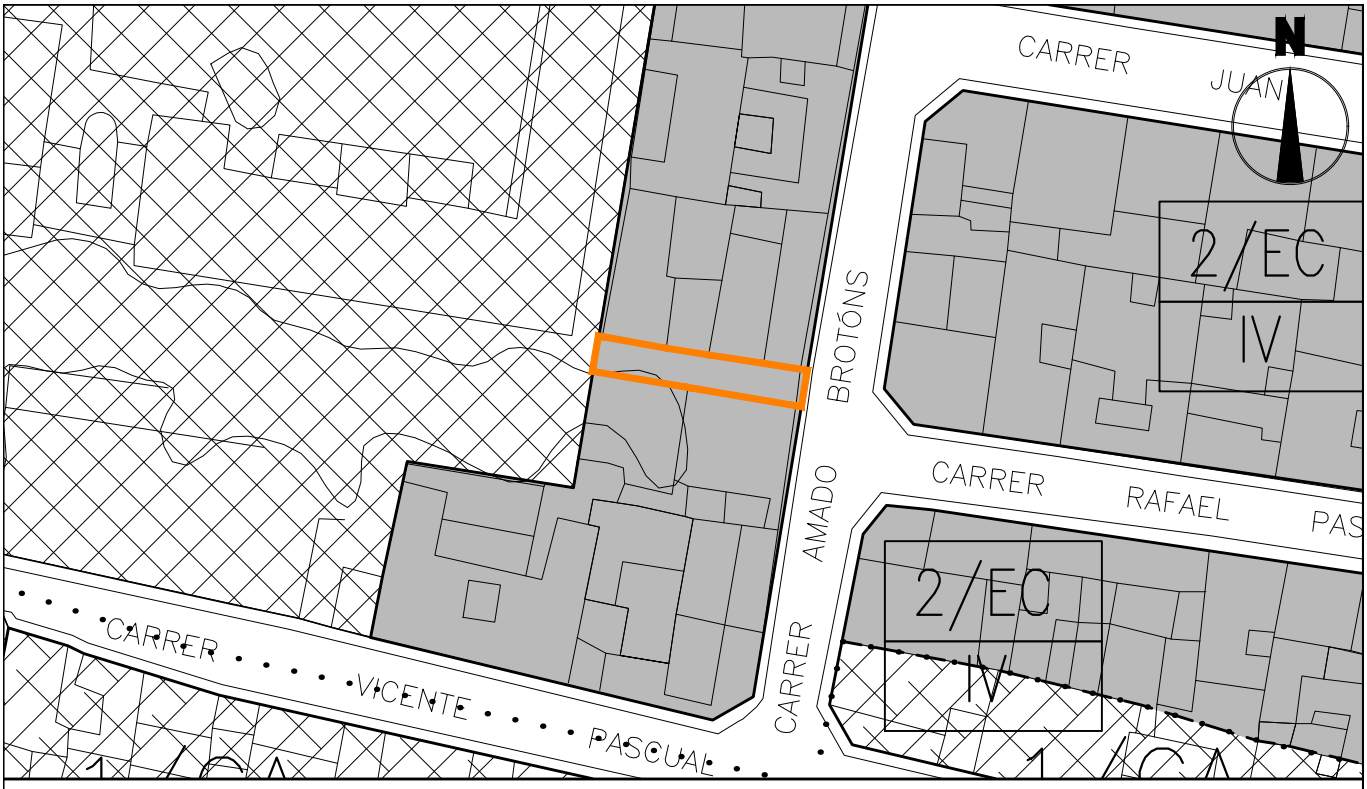


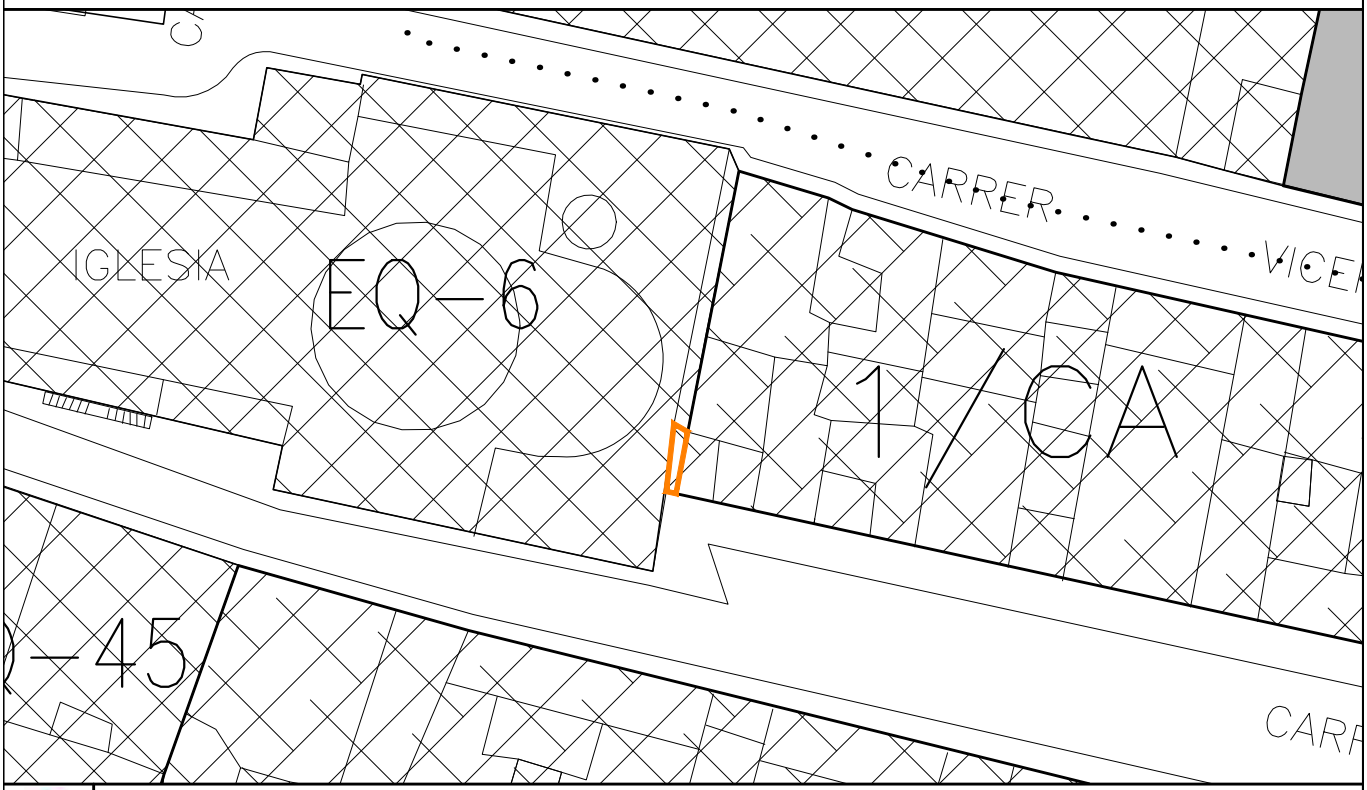
EXCEL.LENTÍSSIM AJUNTAMENT D'IBI - URBANISME I OBRES

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22
P.G.O.U. DE IBI

Plano:	Expte:
- ESTADO ACTUAL PGOU - ALINEACIÓN OBLIGATORIA SUELO TERCIARIO	2016/PAC-MPGOU/0003

El Técnico Municipal	Emplazamiento: Avda. del V Centenario				
Victor G. Romero Arquitecto	Delineado: E.G.LL.	Archivo: U-2330	Fecha: Feb. 2021	Escalas: 1 : 1500	I-15





EXCEL.LENTÍSSIM AJUNTAMENT D'IBI - URBANISME I OBRES

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22
P.G.O.U. DE IBI

Plano: - ESTADO ACTUAL PGOU -

PSJE. COLEGIO Y CUERPO ESCALERA IGLESIA

Expte: 2016/PAC-MPGOU/0003

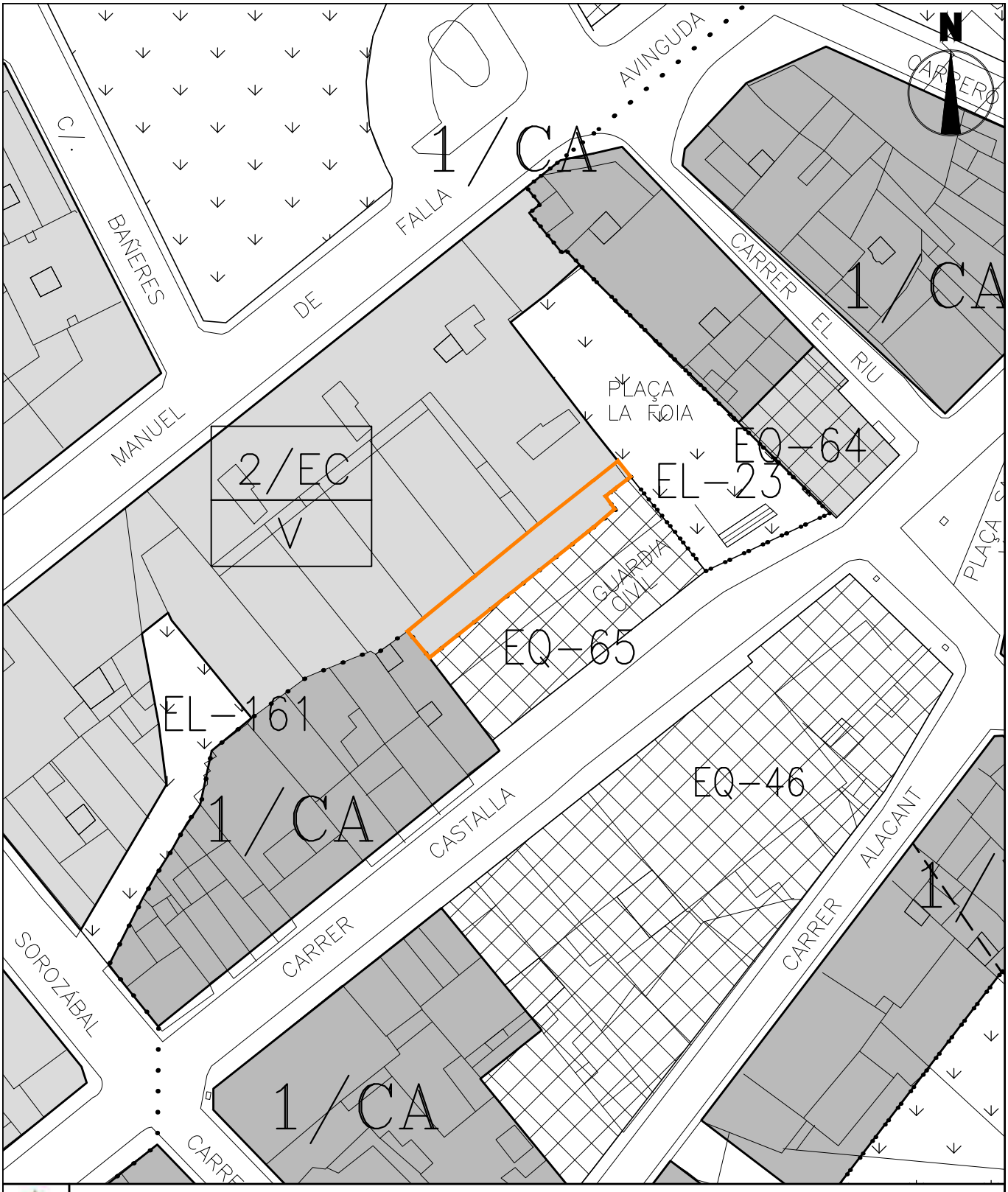
El Técnico Municipal

Victor G. Romero

Arquitecto

Emplazamiento: Carrers Juan Brotóns y Les Eres

Delineado:	Archivo:	Fecha:	Escalas:	
E.G.LL.	U-2331	Feb. 2021	1:750-1:500	I-16

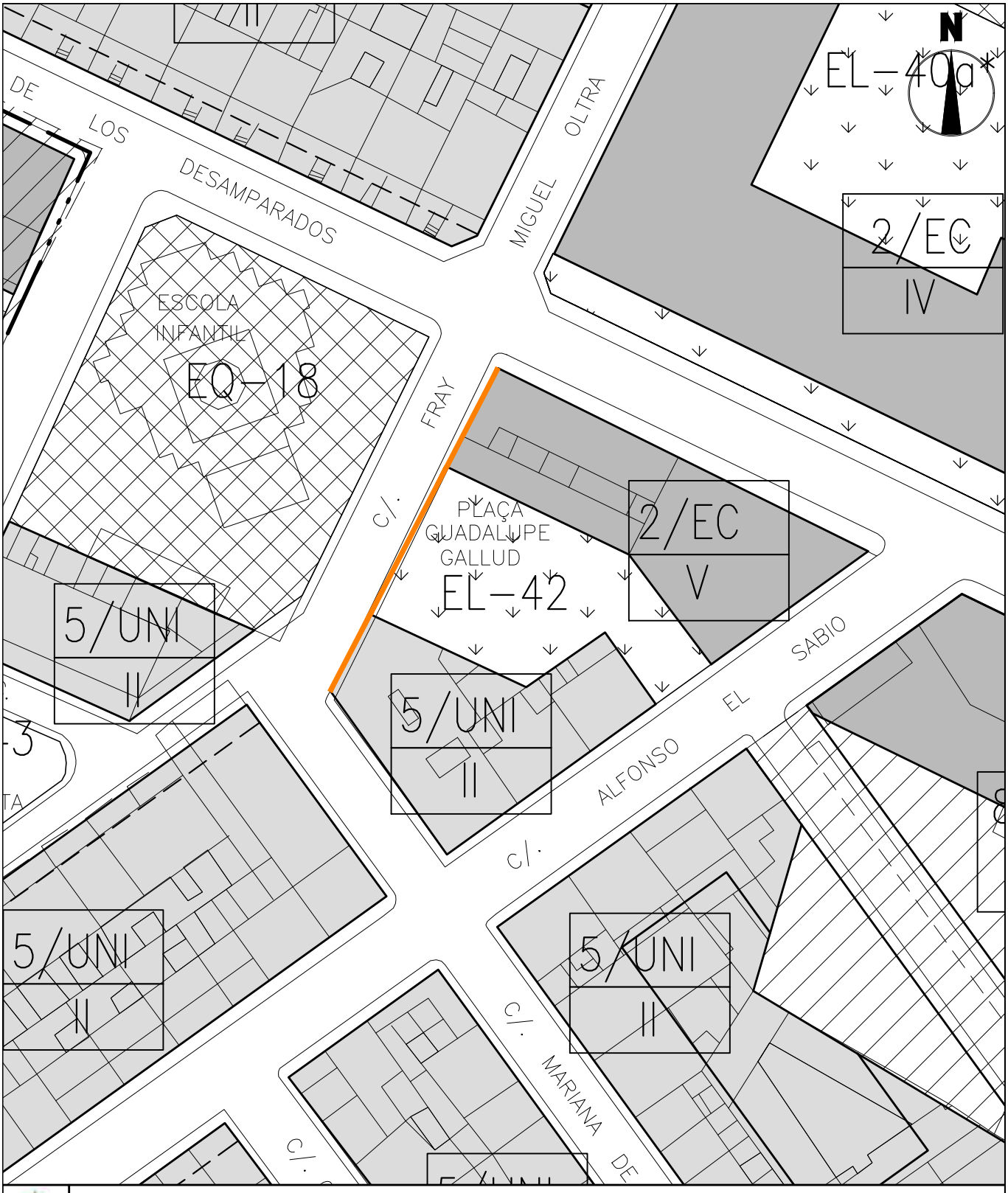


EXCEL.LENTÍSSIM AJUNTAMENT D'IBI - URBANISME I OBRES

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22
P.G.O.U. DE IBI

Plano:	- ESTADO ACTUAL PGOU - CUARTEL GUARDIA CIVIL y LÍMITE DEL C.A.	Expte: 2016/PAC-MPGOU/0003

El Técnico Municipal Victor G. Romero Arquitecto	Emplazamiento: Carrer Castalla				
	Delineado: E.G.LL.	Archivo: U-2332	Fecha: Feb. 2021	Escalas: 1 : 750	I-17



EXCEL.LENTÍSSIM AJUNTAMENT D'IBI - URBANISME I OBRES

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22
P.G.O.U. DE IBI

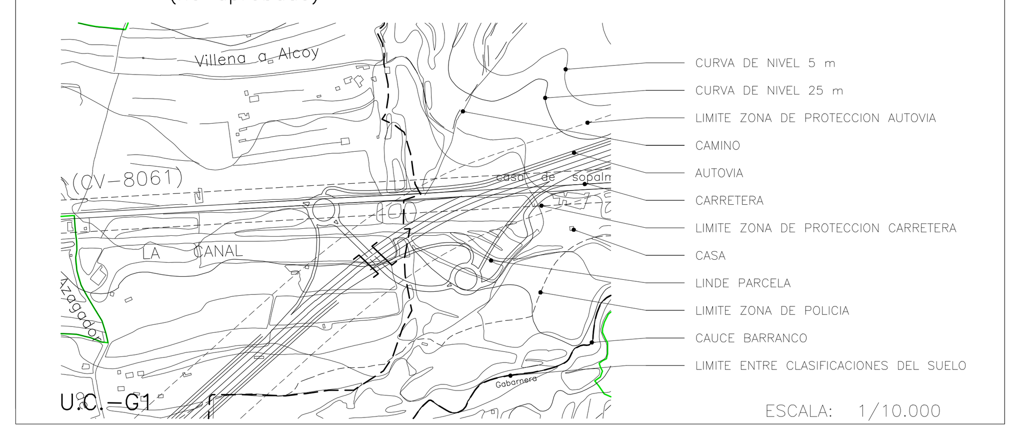
Plano:	Expte:
- ESTADO ACTUAL PGOU - ALINEACIONES PLAÇA GUADALUPE GALLUD	2016/PAC–MPGOU/0003

El Técnico Municipal	Emplazamiento: C/. Fray Miguel oltra				
Victor G. Romero Arquitecto	Delineado: E.G.LL.	Archivo: U–2333	Fecha: Feb. 2021	Escalas: 1 : 750	I-18

	YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS	COORDENADAS UTM X	Y	Z	UBICACIÓN POL.	PARC.	P.G.O.U.
1	CASTELL VELL	710779.93	4279331.77	901	4	310	
2	CASTELL VERMELL	711232.92	4278448.77	814	URBANA		
3	ALTET DE CAMPOS	711542.93	4279015.77	800	4	220	
4	COVA DE LA MONEDA	708424.92	4280411.75	1.080	1	9	
5	COVA DESPARTIDOR	710929.93	4279021.77	800	4	312	
6	FERNOVA	709269.91	4277811.76	794	2	109	
7	FERNOVETA	710278.92	4278316.77	760	2	24	
8	DONCELLETA DEL BARBER	708609.91	4277901.76	750	2	114	
9	BARRANCO DE GORGÀS	708516.91	4277859.75	750	2	114	
10	L'HORTA DEL PONT (NECRÓPOLIS)	711224.93	4278830.77	790	2	32	
11	L'HORTA DEL PONT NORTE	711126.93	4278997.77	790	4	253	
12	L'HORTA DEL PONT SUR	711072.92	4278805.77	780	2	30	
13	LES HORTES SUR	710859.92	4278320.77	750	URBANA		
14	LES HORTES NORTE	710753.92	4278651.77	780	2	57	
15	LA CASCADA	710596.93	4279696.77	915	4	305	
16	SANTA MARÍA	710582.93	4279747.77	940	4	305	
17	HUERTA DEL CARMEN	710064.91	4277737.77	715	3	3	SEC: 27...30
18	L'ALFÀS	708164.89	4275731.76	650	11	33	SEC: NP-I5
19	ELS PLANS DELS MOROS	710265.93	4280421.76	946	4	2	
20	SIMA SIMARRO	714239.99	4281336.76	1.270	4	9	
21	CAMINO ERMITA SAN MIGUEL	710549.92	4278141.77	750	4	94	SEC: PR-2
22	ABRIGO BARRANCO MOLINOS	710951.93	4279783.77	930	4	257	
23	MAS DE FELIP	715182.99	4279573.76	920	4	13	
24	CAMÍ VELL D'ONIL	710441.92	4277994.77	740	URBANA		
25	ERMITA DE SAN MIGUEL	710371.92	4278133.77	791	2	103	(URBANA)
26	FONT D'ALBARZERET	716654.98	4276856.77	1.050	5	36	
27	ABRIGO II BARRANCO MOLINOS	710976.93	4279761.77	930	4	257	
28	L'ALFÀS	708175.89	4275071.76	630	11	88	SEC: NP-I5
29	FONT NEGRA	709049.89	4274731.77	620	10	125	
30	FONT DE LA PILETA	711539.91	4276881.78	690	9	42	

CLASIFICACION DEL SUELO

- S.U. — SUELO URBANO
- S.U.N.P. — SUELO URBANIZABLE NO PORMENORIZ.
- S.U.P. — SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO
- S.N.U.C. — SUELO NO URBANIZABLE COMUN
- S.N.U.E.P. — SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION
- PARAJE NATURAL MUNICIPAL SAN PASCUAL–TORRETES
- MICRORRESERVA DE FLORA
- RESERVA DE FAUNA SILVESTRE
- 1 — YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS SEGÚN "INFORME CARTA ARQUEOLÓGICA" (no aprobado)



ESCALA: 1/10.000

IBI REGII PATRIMONII

EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE IBI

REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO

SERIE:

CLASIFICACION DEL SUELO

1
2

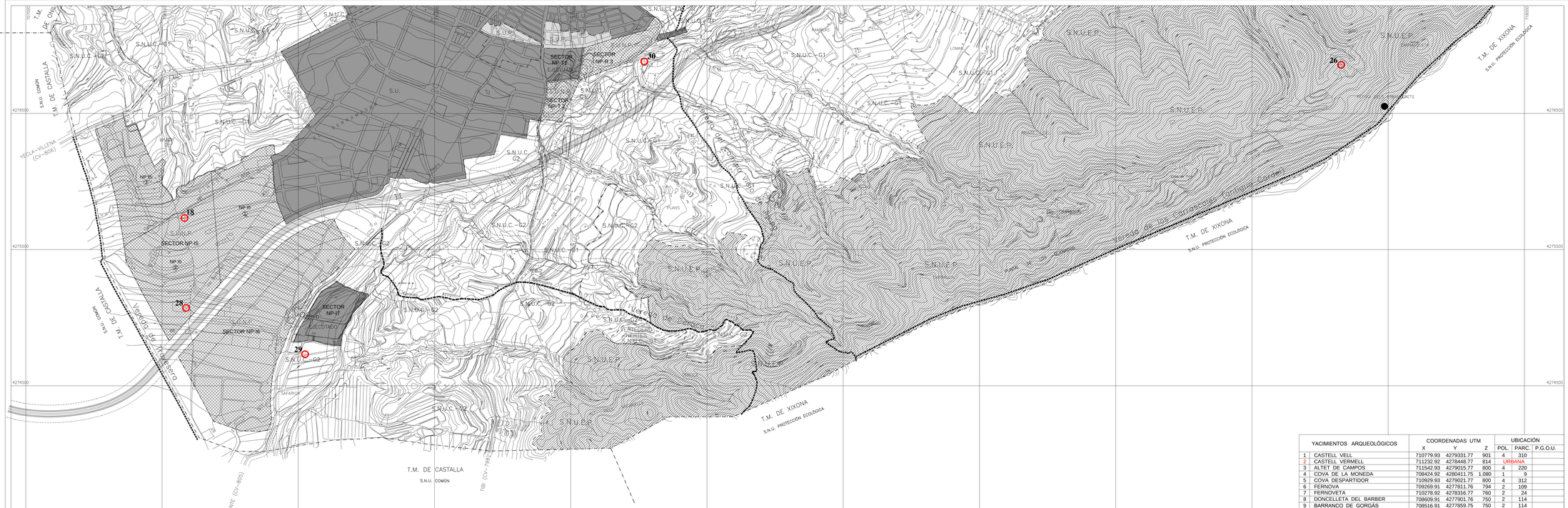
PLANO N°:

1.1.1

PLANO ACTUALIZADO
Diciembre 2019

ESCALA: 1/10.000

PLANO REFUNDIDO MODIFICACIÓN Nº 26

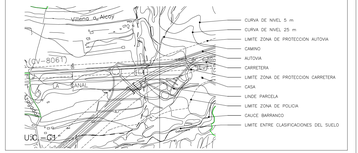


YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS		COORDENADAS UTM			UBICACIÓN		
		X	Y	Z	POL.	PARC.	P.G.O.U.
1	CASTELL VELL	710779.93	4279331.77	901	4	310	
2	CASTELL VERMELL	711232.92	4278448.77	814		URBANA	
3	ALTET DE CAMPOS	711542.93	4279015.77	800	4	220	
4	COVA DE LA MONEDA	708424.92	4280411.75	1.080	1	9	
5	COVA DESPARTIDOR	710929.93	4279021.77	800	4	312	
6	FERNOVA	709269.91	4277811.76	794	2	109	
7	FERNOVETA	710278.92	4278316.77	760	2	24	
8	DONCELLETA DEL BARBER	708609.91	4277901.76	750	2	114	
9	BARRANCO DE GORGÁS	708516.91	4277859.75	750	2	114	
10	L'HORTA DEL PONT (NECRÓPOLIS)	711224.93	4278830.77	790	2	32	
11	L'HORTA DEL PONT NORTE	711126.93	4278997.77	790	4	253	
12	L'HORTA DEL PONT SUR	711072.92	4278805.77	780	2	30	
13	LES HORTES SUR	710859.92	4278320.77	750		URBANA	
14	LES HORTES NORTE	710753.92	4278651.77	780	2	57	
15	LA CASCADA	710596.93	4279696.77	915	4	305	
16	SANTA MARÍA	710582.93	4279747.77	940	4	305	
17	HUERTA DEL CARMEN	710064.91	4277737.77	715	3	3	SEC. 27_30
18	L'ALFÁS	708164.89	4275731.76	650	11	33	SEC. NP-I5
19	ELS PLANS DELS MOROS	710265.93	4280421.76	946	4	2	
20	SIMA SIMARRO	714239.99	4281336.76	1.270	4	9	
21	CAMINO ERMITA SAN MIGUEL	710549.92	4278141.77	750	4	94	SEC. PR-2
22	ABRIGO BARRANCO MOLINOS	710951.93	4279783.77	930	4	257	
23	MAS DE FELIP	715182.99	4279573.76	920	4	13	
24	CAMÍ VELL D'ONIL	710441.92	4277994.77	740		URBANA	
25	ERMITA DE SAN MIGUEL	710371.92	4278133.77	791	2	103	(URBANA)
26	FONT D'ALBARZERET	716654.98	4276856.77	1.050	5	36	
27	ABRIGO II BARRANCO MOLINOS	710976.93	4279761.77	930	4	257	
28	L'ALFÁS	708175.89	4275071.76	630	11	88	SEC. NP-I5
29	FONT NEGRA	709049.89	4274731.77	620	10	125	
30	FONT DE LA PILETA	711539.91	4276881.78	690	9	42	

CLASIFICACION DEL SUELO

- S.U. — SUELO URBANO
- S.U. — SUELO URBANIZABLE NO PORMENORIZ.
- S.U.P. — SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO
- S.N.U.C. — SUELO NO URBANIZABLE COMUN
- S.N.U.E.P. — SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION

1 YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS SEGÚN "INFORME CARTA ARQUEOLÓGICA" (no aprobado)



EXCELENTISIMO
AYUNTAMIENTO DE
IBI

REVISION DEL PLAN GENERAL
DE ORDENACION URBANA

DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO

SERIE:

CLASIFICACION DEL SUELO

1
2

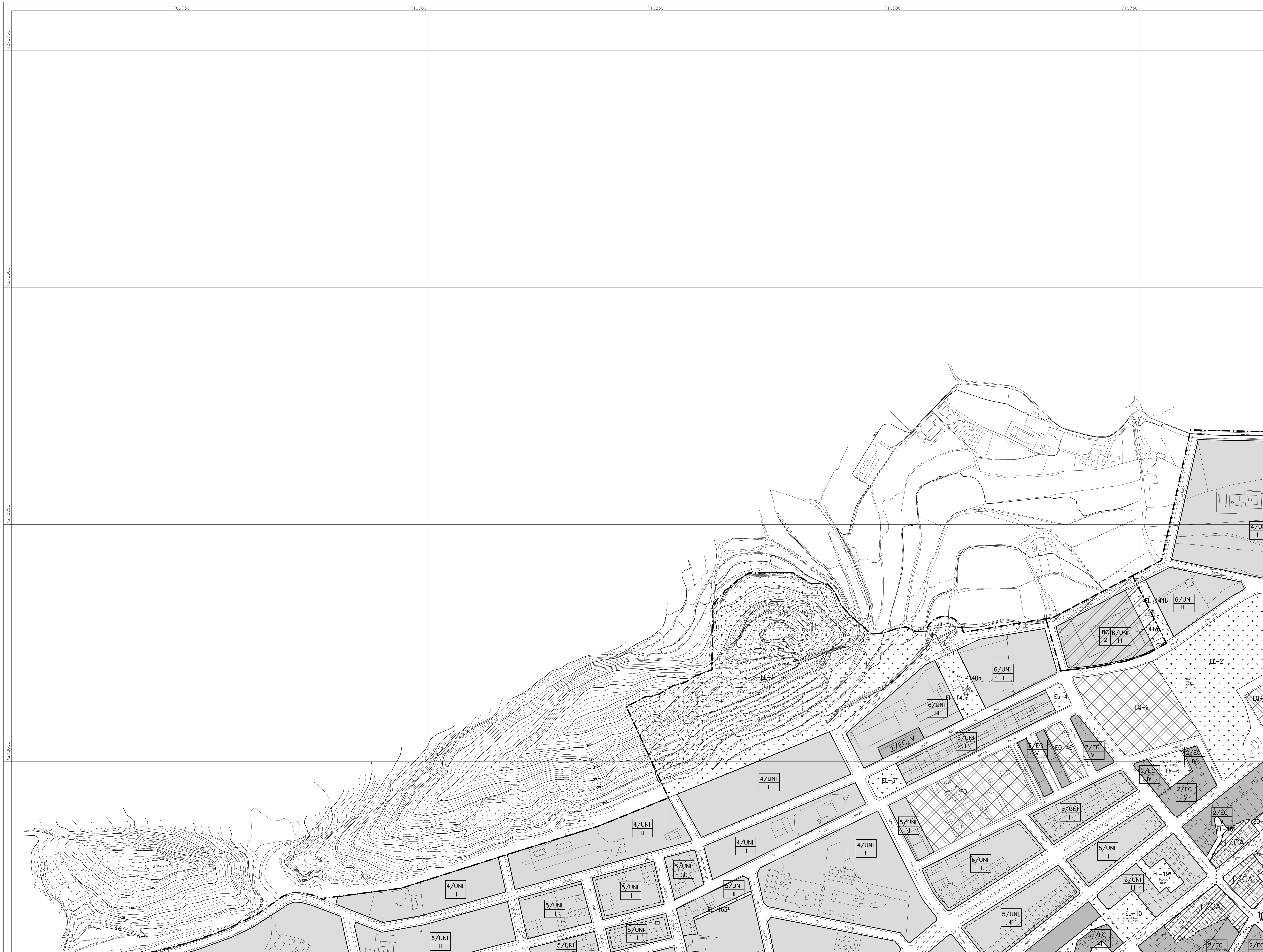
PLANO Nº:

1.1.2

ESCALA: 1/10.000

PLANO ACTUALIZADO:
Diciembre 2019

PLANO REFUNDIDO MODIFICACIONES Nº 26 - 27



1/CA	NZ–1/CA CASCO ANTIGUO
2/EC	NZ–2/EC EDIFICACION CERRADA
3/EA	NZ–3/EA EDIFICACION ABIERTA
4/UNI	NZ–4/UNI VIV. UNIF. AISLADA
5/UNI	NZ–5/UNI VIV. UNIF. ADOSADA EN MANZANA CERRADA
5/UNI–Pluri.	NZ–5/UNI VIV. UNIF. ADOSADA EN MANZANA CERRADA COMPATIBLE CON USO PLURIFAMILIAR
6/UNI	NZ–6/UNI VIV. UNIF. ADOSADA EN MANZANA ABIERTA
7/IN	NZ–7/IN INDUSTRIAL
8/TRA	NZ–8/TRA TRANSFORMACION
9/TER–G1	NZ–9/TER TERCIARIO GRADO 1 (GRADO 2)
EQ	NZ–10/EQ DOTACIONAL. EQUIPAMIENTOS
EL	NZ–10/EL DOTACIONAL. ESPACIOS LIBRES

8A 2 | 4/UNI II

- ZONAS DE TRANSFORMACION Y TIPO
- NORMA ZONAL
- NUMERO DE ALTURAS MAXIMO
- NUMERO DE ZONA DE TRANSFORMACION

- LIMITE SUELO URBANO
- LIMITE SUELO URBANIZABLE
- LIMITE CASCO ANTIGUO
- LIMITE ENTRE UNIDADES DE EJECUCION
- UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO
- ACTUACIONES AISLADAS
- LIMITE ENTRE NORMAS ZONALES

IBI REGII PATRIMONII

EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE IBI

REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO

SERIE:

USOS, INTENSIDADES Y NORMAS ZONALES

PLANO Nº:

2.1.1

HOJA 1 DE 5

1	2
3	4
5	

ESCALA: 1/2.000

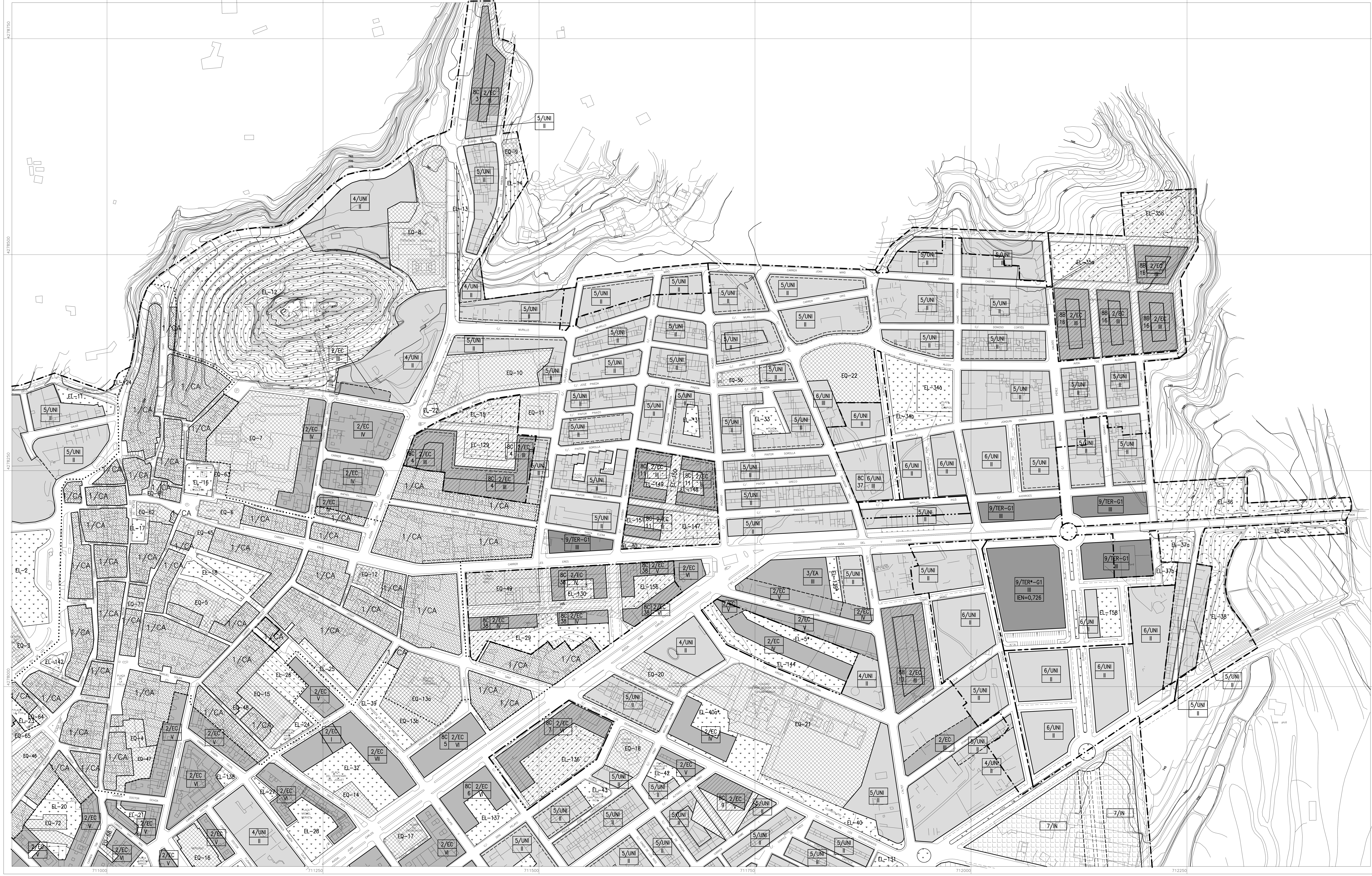
PLANO ACTUALIZADO
Abril 2014

LOS DIRECTORES DEL EQUIPO DE REDACCION

EMPRESA CONSULTORA
Prointec s.a.

JL y R V-ALMAZAN & ASOCIADOS, S.L.
ARQUITECTURA-URBANISMO-INGENIERIA

JOSE LUIS V.-ALMAZAN P. DE PETINTO   RAFAEL V.-ALMAZAN P.DE PETINTO



1/CA	NZ-1/CA CASCO ANTIGUO
2/EC	NZ-2/EC EDIFICACION CERRADA
3/EA	NZ-3/EA EDIFICACION ABIERTA
4/UNI	NZ-4/UNI VIV. UNIF. AISLADA
5/UNI	NZ-5/UNI VIV. UNIF. ADOSADA EN MANZANA CERRADA
5/UNI-Pluri.	NZ-5/UNI VIV. UNIF. ADOSADA EN MANZANA CERRADA COMPATIBLE CON USO PLURIFAMILIAR
6/UNI	NZ-6/UNI VIV. UNIF. ADOSADA EN MANZANA ABIERTA
7/IN	NZ-7/IN INDUSTRIAL
8/TRA	NZ-8/TRA TRANSFORMACION
9/TER-G1	NZ-9/TER TERCIARIO GRADO 1 (GRADO 2)
EQ	NZ-10/EQ DOTACIONAL. EQUIPAMIENTOS
EL	NZ-10/EL DOTACIONAL. ESPACIOS LIBRES

8A 4/UNI
2 II

ZONAS DE TRANSFORMACION Y TIPO
NORMA ZONAL
NUMERO DE ALTURAS MAXIMO
NUMERO DE ZONA DE TRANSFORMACION

LIMITE SUELO URBANO
LIMITE SUELO URBANIZABLE
LIMITE CASCO ANTIGUO
LIMITE ENTRE UNIDADES DE EJECUCION
UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO
ACTUACIONES AISLADAS
LIMITE ENTRE NORMAS ZONALES

IBI REGII PATRIMONII

EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE IBI

REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO

SERIE:
USOS, INTENSIDADES Y NORMAS ZONALES

PLANO Nº:
2.1.2

HOJA 2 DE 5

1	2
3	4
5	

ESCALA: 1/2.000

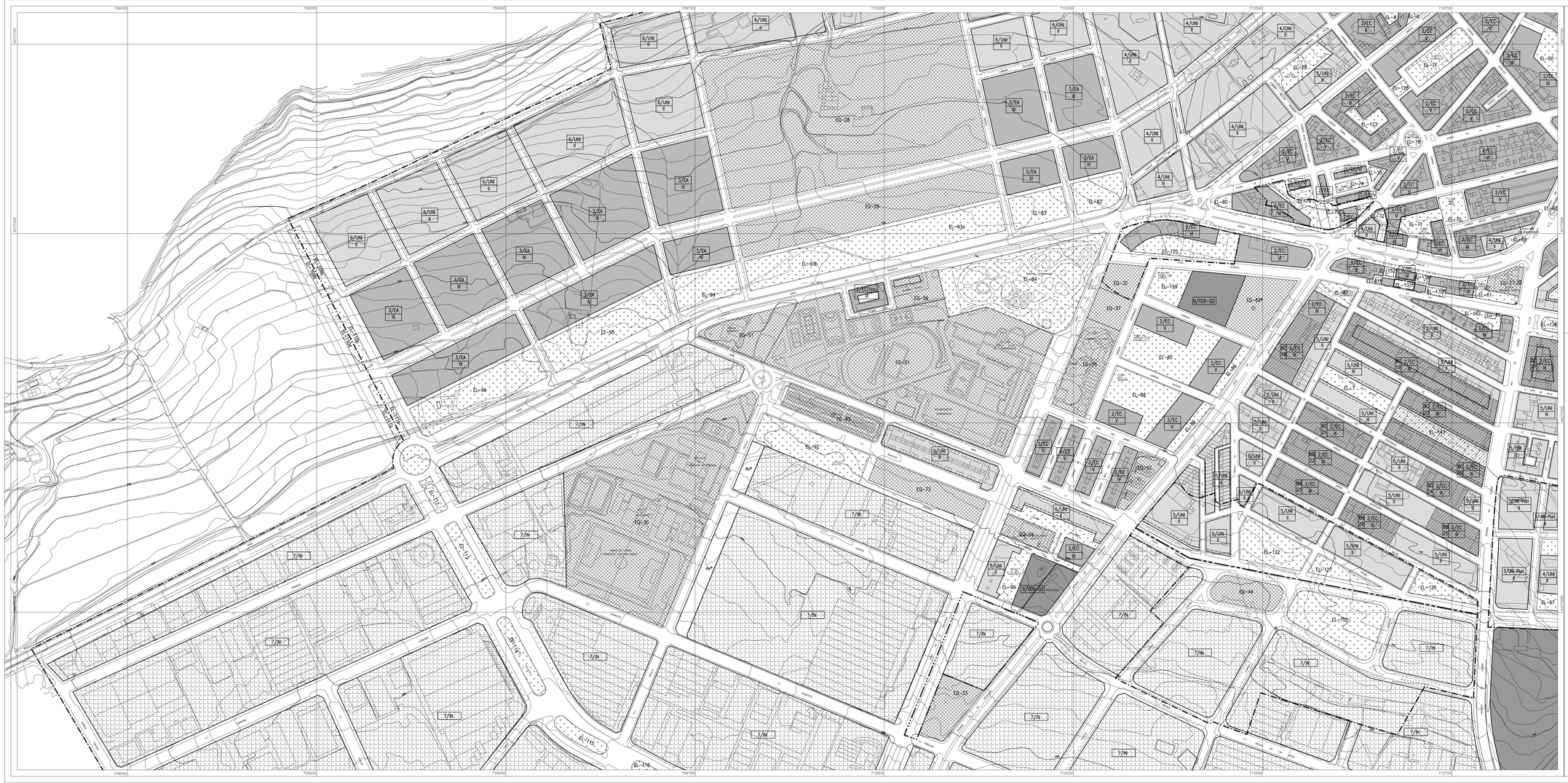
PLANO ACTUALIZADO
Abril 2014

LOS DIRECTORES DEL EQUIPO DE REDACCION

EMPRESA CONSULTORA
Prointec s.a.

JL y R V-ALMAZAN & ASOCIADOS, S.L.
ARQUITECTURA-URBANISMO-INGENIERIA

JOSE LUIS V.-ALMAZAN P. DE PETINTO
RAFAEL V.-ALMAZAN P.DE PETINTO



1/CA	NZ–1/CA CASCO ANTIGUO
2/EC	NZ–2/EC EDIFICACION CERRADA
3/EA	NZ–3/EA EDIFICACION ABIERTA
4/UNI	NZ–4/UNI VIV. UNIF. AISLADA
5/UNI	NZ–5/UNI VIV. UNIF. ADOSADA EN MANZANA CERRADA
5/UNI-Pluri	NZ–5/UNI VIV. UNIF. ADOSADA EN MANZANA CERRADA COMPATIBLE CON USO PLURIFAMILIAR
6/UNI	NZ–6/UNI VIV. UNIF. ADOSADA EN MANZANA ABIERTA
7/IN	NZ–7/IN INDUSTRIAL
8/TRA	NZ–8/TRA TRANSFORMACION
9/TER-G1	NZ–9/TER TERCIARIO GRADO 1 (GRADO 2)
	NZ–10/EQ DOTACIONAL. EQUIPAMIENTOS
EL	NZ–10/EL DOTACIONAL. ESPACIOS LIBRES
Av*	DOTACIONAL. APARCAMIENTO PRIVADO
6/4/UNI 2 II	ZONAS DE TRANSFORMACION Y TIPO NORMA ZONAL NUMERO DE ALTURAS MAXIMO NUMERO DE ZONA DE TRANSFORMACION
	LIMITE SUELO URBANO
	LIMITE SUELO URBANIZABLE
	LIMITE CASCO ANTIGUO
	LIMITE ENTRE UNIDADES DE EJECUCION
	UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO
	ACTUACIONES AISLADAS
	LIMITE ENTRE NORMAS ZONALES

EXCELENTISIMO
AYUNTAMIENTO DE
IBI

REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO

SERIE:

USOS, INTENSIDADES Y NORMAS ZONALES

PLANO Nº:

2.1.3

HOJA 3 DE 5

1	2
3	4
5	

ESCALA: 1/2.000

PLANO ACTUALIZADO
Abril 2019

EMPRESA CONSULTORA

PROYECTING, S.L.

LOS DIRECTORES DEL EQUIPO DE REDACCION

JOSE LUIS V.-ALMAGRO P. DE PEDRO

RAFAEL V.-ALMAGRO P. DE PEDRO

A.T.E.T.A.M.U.R. & ARTIURB, S.L.
ARQUITECTOS - TERRITORIO - URBANISMO

1/CA	NZ-1/CA CASCO ANTIGUO
2/EC	NZ-2/EC EDIFICACION CERRADA
3/EA	NZ-3/EA EDIFICACION ABIERTA
4/UNI	NZ-4/UNI VIV. UNIF. AISLADA
5/UNI	NZ-5/UNI VIV. UNIF. ADOSADA EN MANZANA CERRADA
5/UNI-Pluri	NZ-5/UNI VIV. UNIF. ADOSADA EN MANZANA CERRADA COMPATIBLE CON USO PLURIFAMILIAR
6/UNI	NZ-6/UNI VIV. UNIF. ADOSADA EN MANZANA ABIERTA
7/IN	NZ-7/IN INDUSTRIAL
8/TRA	NZ-8/TRA TRANSFORMACION
9/TER-G1	NZ-9/TER TERCIARIO GRADO 1 (GRADO 2)
EQ	NZ-10/EQ DOTACIONAL. EQUIPAMIENTOS
"EL"	NZ-10/EL DOTACIONAL. ESPACIOS LIBRES

8A 4/UNI 2 II — ZONAS DE TRANSFORMACION Y TIPO; NORMA ZONAL; NUMERO DE ALTURAS MAXIMO; NUMERO DE ZONA DE TRANSFORMACION

- LIMITE SUELO URBANO
- LIMITE SUELO URBANIZABLE
- LIMITE CASCO ANTIGUO
- LIMITE ENTRE UNIDADES DE EJECUCION
- UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO
- ACTUACIONES AISLADAS
- LIMITE ENTRE NORMAS ZONALES

EXCELENTISIMO
AYUNTAMIENTO DE
IBI

REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO

SERIE:

USOS, INTENSIDADES Y NORMAS ZONALES

PLANO Nº:

2.1.4

HOJA 4 DE 5

1	2
3	4
5	

ESCALA: 1/2.000

PLANO ACTUALIZADO
Abril 2014

LOS DIRECTORES DEL EQUIPO DE REDACCION

EMPRESA CONSULTORA
Arvintec S.L.

JOSE LUIS V.-ALMAZAN P. DE PETINTO

RAFAEL V.-ALMAZAN P.DE PETINTO

A. y T. RAMON A. ANTOLINEZ, S.L.
ARQUITECTURA - URBANISMO - INGENIERIA

SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO

SUELO URBANIZABLE NO PORMENORIZADO

NZ-8/TRA TRANSFORMACION

ZONAS DE TRANSFORMACION Y TIPO
NORMA ZONAL
NUMERO DE ALTURAS MAXIMO
NUMERO DE ZONA DE TRANSFORMACION

LIMITE SUELO URBANO

LIMITE SUELO URBANIZABLE

LIMITE CASCO ANTIGUO

LIMITE ENTRE UNIDADES DE EJECUCION

UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO

ACTUACIONES AISLADAS

R1 DENOMINACION DE UNIDADES DE EJECUCION

A1 DENOMINACION DE ACTUACIONES AISLADAS

EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE IBI

REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO

SERIE:

GESTION DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE
DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCION
Y ACTUACIONES AISLADAS

PLANO Nº:

2.2.1

HOJA 1 DE 5

1	2
3	4
5	

PLANO ACTUALIZADO
NOVIEMBRE 2020

ESCALA: 1/2.000

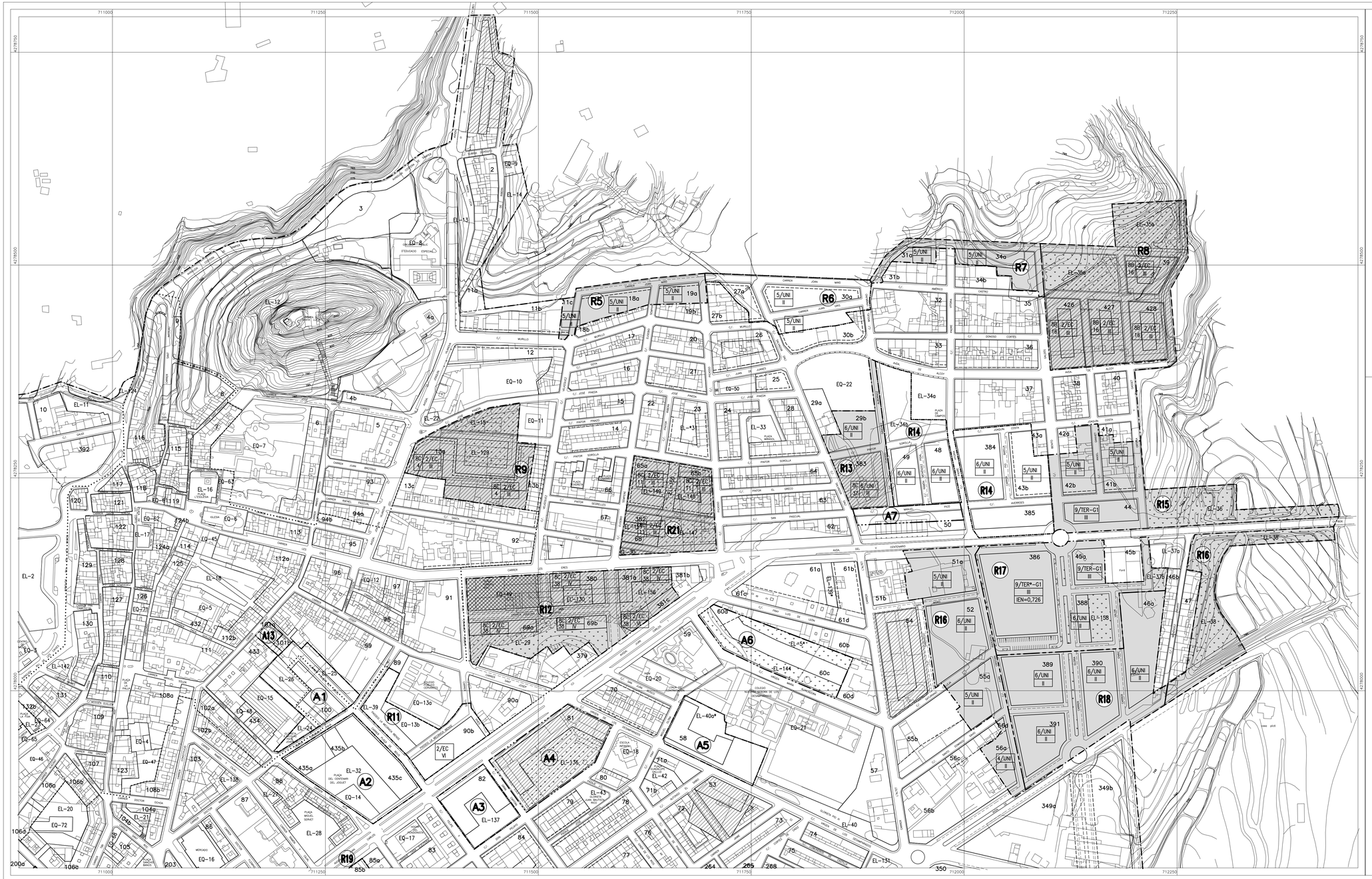
LOS DIRECTORES DEL EQUIPO DE REDACCION

EMPRESA CONSULTORA
Prointec s.a.

JOSE LUIS V.-ALMAZAN P. DE PETINTO

RAFAEL V.-ALMAZAN P.DE PETINTO

A y V V - ALMAZAN & ANTOLINEZ S.L.
ARQUITECTURA-URBANISMO-INGENIERIA



SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO

SUELO URBANIZABLE NO PORMENORIZADO

NZ-8/TRA TRANSFORMACION

ZONAS DE TRANSFORMACION Y TIPO

NORMA ZONAL

NUMERO DE ALTURAS MAXIMO

NUMERO DE ZONA DE TRANSFORMACION

LIMITE SUELO URBANO

LIMITE SUELO URBANIZABLE

LIMITE CASCO ANTIGUO

LIMITE ENTRE UNIDADES DE EJECUCION

UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO

ACTUACIONES AISLADAS

R1 DENOMINACION DE UNIDADES DE EJECUCION

A1 DENOMINACION DE ACTUACIONES AISLADAS

EXCELENTISIMO
AYUNTAMIENTO DE
IBI

REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO

SERIE:

GESTION DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE
DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCION
Y ACTUACIONES AISLADAS

PLANO Nº:

2.2.2

HOJA 2 DE 5

1	2
3	4
5	

ESCALA: 1/2.000

PLANO ACTUALIZADO
Abril 2014

LOS DIRECTORES DEL EQUIPO DE REDACCION

EMPRESA CONSULTORA
Proinbec s.a.

JOSE LUIS V.-ALMAZAN P. DE PETINTO

RAFAEL V.-ALMAZAN P.DE PETINTO

A.V.D.V. ABADIA & ARQUEBIC, S.L.
ARQUITECTURA · URBANISMO · INGENIERIA

SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO

SUELO URBANIZABLE NO PORMENORIZADO

NZ-8/TRA TRANSFORMACION

ZONAS DE TRANSFORMACION Y TIPO
NORMA ZONAL
NUMERO DE ALTURAS MAXIMO
NUMERO DE ZONA DE TRANSFORMACION

LIMITE SUELO URBANO

LIMITE SUELO URBANIZABLE

LIMITE CASCO ANTIGUO

LIMITE ENTRE UNIDADES DE EJECUCION

UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO

ACTUACIONES AISLADAS

R1 DENOMINACION DE UNIDADES DE EJECUCION

A1 DENOMINACION DE ACTUACIONES AISLADAS

EXCELENTISIMO
AYUNTAMIENTO DE
IBI

REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO

SERIE:
GESTION DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE
DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCION
Y ACTUACIONES AISLADAS

PLANO Nº:
2.2.3

HOJA 3 DE 5

1	2
3	4
5	

ESCALA: 1/2.000

PLANO ACTUALIZADO
Abril 2019

LOS DIRECTORES DEL EQUIPO DE REDACCION

JOSE LUIS V.-ALMAGRO P. DE PEDRO

RAFAEL V.-ALMAGRO P. DE PEDRO

SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO

SUELO URBANIZABLE NO PORMENORIZADO

NZ-8/TRA TRANSFORMACION

8A 4/UNI
2 II

- ZONAS DE TRANSFORMACION Y TIPO
- NORMA ZONAL
- NUMERO DE ALTURAS MAXIMO
- NUMERO DE ZONA DE TRANSFORMACION

LIMITE SUELO URBANO

LIMITE SUELO URBANIZABLE

LIMITE CASCO ANTIGUO

LIMITE ENTRE UNIDADES DE EJECUCION

UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO

ACTUACIONES AISLADAS

R1 DENOMINACION DE UNIDADES DE EJECUCION

A1 DENOMINACION DE ACTUACIONES AISLADAS

EXCELENTISIMO
AYUNTAMIENTO DE
IBI

REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO

SERIE:

GESTION DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE
DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCION
Y ACTUACIONES AISLADAS

PLANO Nº:

2.2.4

HOJA 4 DE 5

1	2
3	4
5	

PLANO ACTUALIZADO
Abril 2014

ESCALA: 1/2.000

LOS DIRECTORES DEL EQUIPO DE REDACCION

EMPRESA CONSULTORA
Arcintec S.L.

JOSE LUIS V.-ALMAZAN P. DE PETINTO

RAFAEL V.-ALMAZAN P.DE PETINTO

A. y T. ALMAZAN & ASOCIADOS, S.L.
ARQUITECTURA - URBANISMO - PAISAJISMO

709750 710000 710250 710500 710750

4278750 4278500 4278250

LIMITE SUELO URBANO

LIMITE SUELO URBANIZABLE

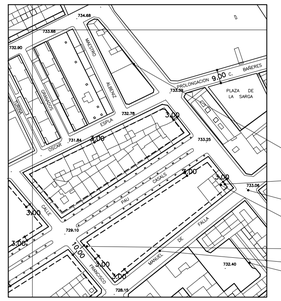
LIMITE CASCO ANTIGUO

LIMITE ENTRE UNIDADES DE EJECUCION

UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO

ACTUACIONES AISLADAS

LINEA DE ARBOLES



EXCELENTISIMO
AYUNTAMIENTO DE
IBI

REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO

SERIE:

ALINEACIONES Y RASANTES

PLANO Nº:

2.3.1

HOJA 1 DE 5

1	2
3	4
5	

ESCALA: 1/2.000

PLANO ACTUALIZADO
Abril 2014

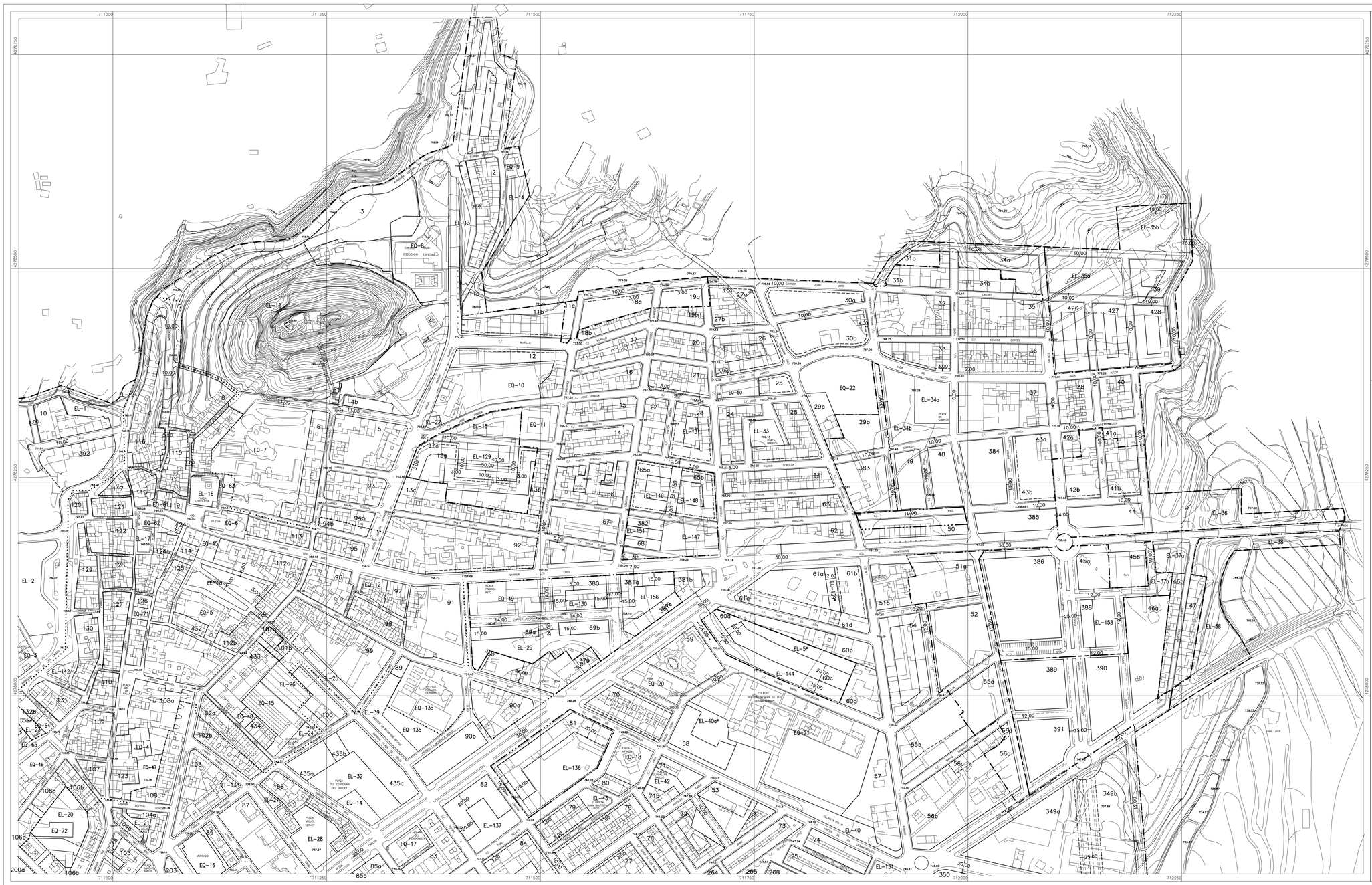
LOS DIRECTORES DEL EQUIPO DE REDACCION

EMPRESA CONSULTORA
Prointec s.a.

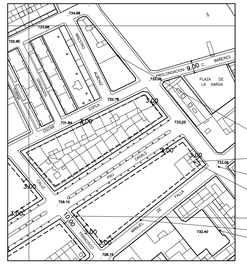
JOSE LUIS V.-ALMAZAN P. DE PETINTO

RAFAEL V.-ALMAZAN P.DE PETINTO

A y T V. ALMAZAN & ASOCIADOS S.L.
ARQUITECTURA-URBANISMO-INGENIERIA



- LIMITE SUELO URBANO
- LIMITE SUELO URBANIZABLE
- LIMITE CASCO ANTIGUO
- LIMITE ENTRE UNIDADES DE EJECUCION
- UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO
- ACTUACIONES AISLADAS
- LINEA DE ARBOLES



EXCELENTISIMO
AYUNTAMIENTO DE
IBI

REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO

SERIE:
ALINEACIONES Y RASANTES

PLANO Nº:
2.3.2

HOJA 2 DE 5

1	2
3	4
5	

ESCALA: 1/2.000

PLANO ACTUALIZADO
Abril 2014

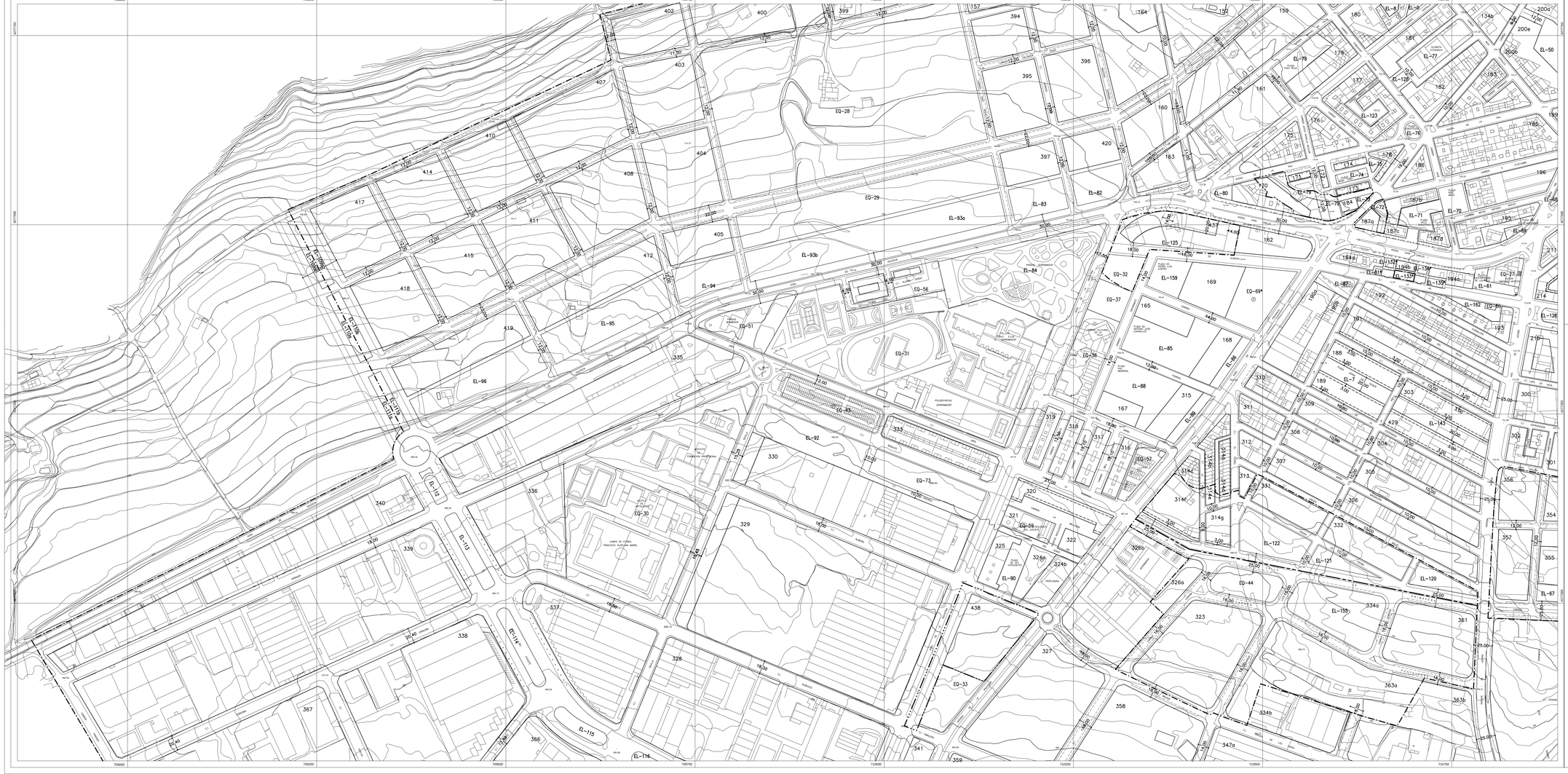
LOS DIRECTORES DEL EQUIPO DE REDACCION

EMPRESA CONSULTORA
Proinber, S.L.

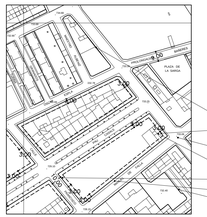
JOSE LUIS V.-ALMAZAN P. DE PETINTO

RAFAEL V.-ALMAZAN P.DE PETINTO

A.J.E.T. ABOGADOS Y ARQUITECTOS, S.L.
ARQUITECTURA · URBANISMO · VALORACIONES



- LIMITE SUELO URBANO
- LIMITE SUELO URBANIZABLE
- LIMITE CASCO ANTIGUO
- LIMITE ENTRE UNIDADES DE EJECUCION
- UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO
- ACTUACIONES AISLADAS
- LINEA DE ARBOLES



- ALINEACION OFICIAL
- RETRANQUEO
- COTA DE RASANTE
- COTA RETRANQUEO
- COTA DE CALLE
- LINEA DE ACERA
- EDIFICACION EXISTENTE

EXCELENTISIMO
AYUNTAMIENTO DE
IBI

REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO

SERIE:

ALINEACIONES Y RASANTES

PLANO Nº:

2.3.3

HOJA 3 DE 5

1	2
3	4
5	

ESCALA: 1/2.000

PLANO ACTUALIZADO
Abril 2019

EMPRESA CONSULTORA

ARQUITECTURA, S.L.

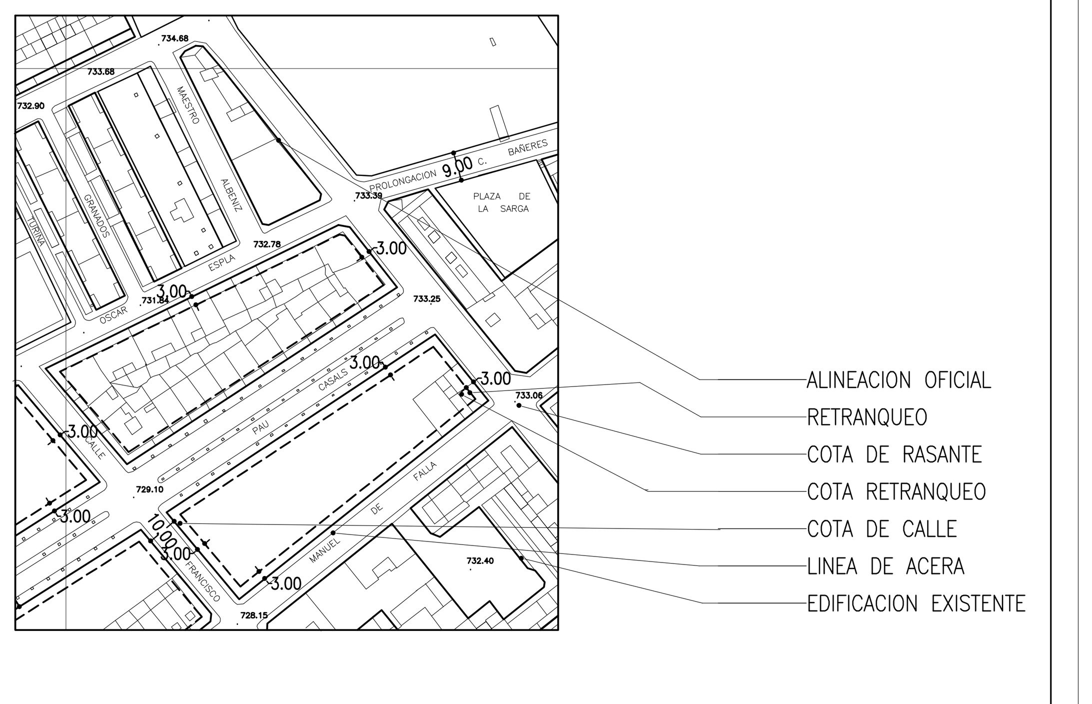
LOS DIRECTORES DEL EQUIPO DE REDACCION

JOSE LUIS V.-ALMAGRO P. DE PEDRO

RAFAEL V.-ALMAGRO P. DE PEDRO

A.T.E.T.A.MADRID S. ANTONIO 13.
ARQUITECTURA · TERRITORIO · URBANISMO

LIMITE SUELO URBANO
LIMITE SUELO URBANIZABLE
LIMITE CASCO ANTIGUO
LIMITE ENTRE UNIDADES DE EJECUCION
UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO
ACTUACIONES AISLADAS
LINEA DE ARBOLES



EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE IBI

REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO

SERIE:

ALINEACIONES Y RASANTES

PLANO Nº:

2.3.4

HOJA 4 DE 5

1	2
3	4
5	

ESCALA: 1/2.000

PLANO ACTUALIZADO
Abril 2014

LOS DIRECTORES DEL EQUIPO DE REDACCION

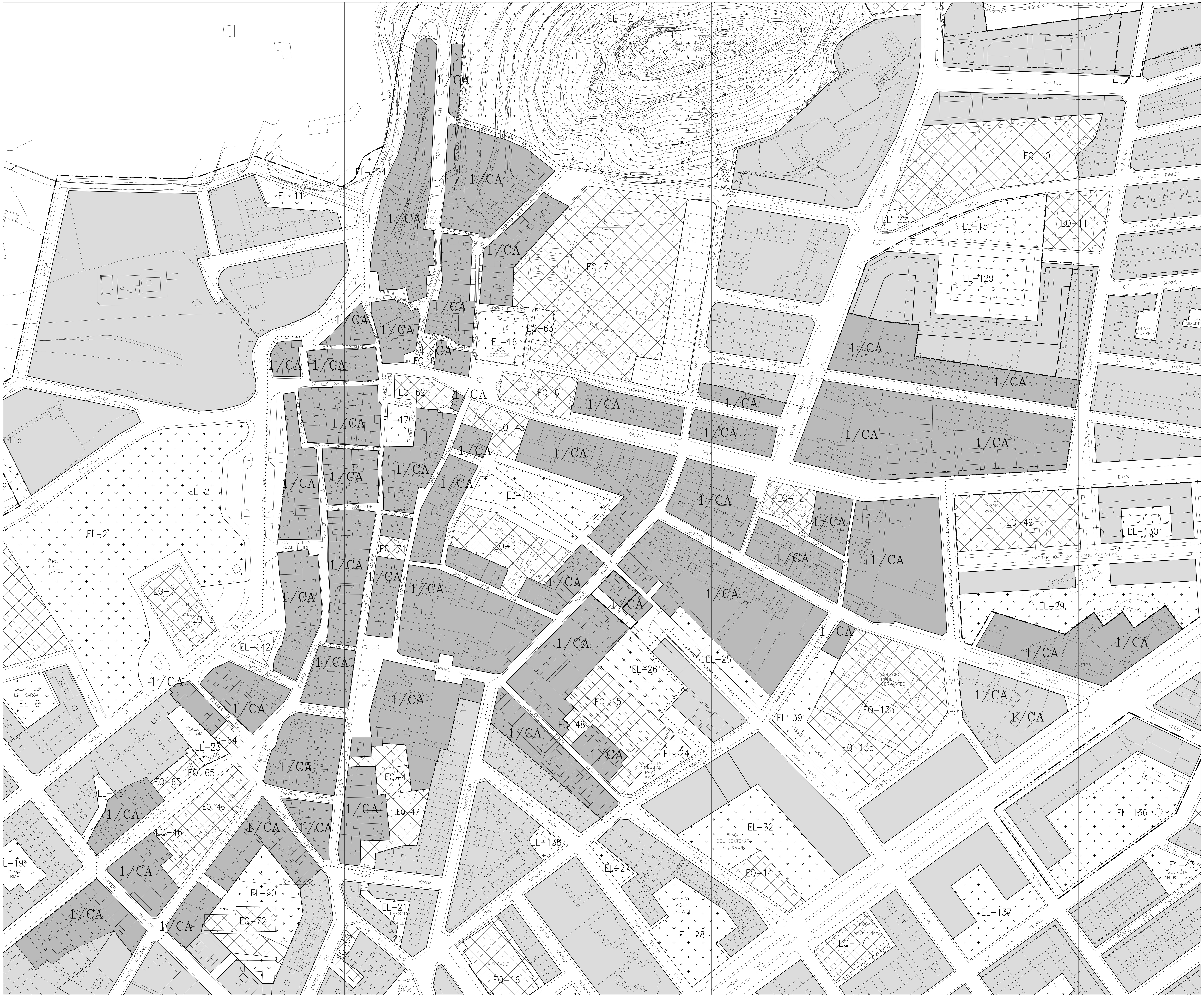
EMPRESA CONSULTORA

Prointec s.a.

JL y R V-ALMAZAN & ASOCIADOS, S.L.
ARQUITECTURA-URBANISMO-INGENIERIA

JOSE LUIS V.-ALMAZAN P. DE PETINTO

RAFAEL V.-ALMAZAN P.DE PETINTO



EQ	NZ–10/EQ DOTACIONAL. EQUIPAMIENTOS
EL	NZ–10/EL DOTACIONAL. ESPACIOS LIBRES
1/CA	NZ–1/CA CASCO ANTIGUO

- LIMITE SUELO URBANO
- LIMITE SUELO URBANIZABLE
- LIMITE CASCO ANTIGUO
- LIMITE ENTRE UNIDADES DE EJECUCION
- UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO
- ACTUACIONES AISLADAS

IBI REGII PATRIMONII

EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE IBI

REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO

SERIE:
DELIMITACION CASCO ANTIGUO

PLANO Nº:
2.4

ESCALA: 1/1.000

PLANO ACTUALIZADO
Abril 2014

LOS DIRECTORES DEL EQUIPO DE REDACCION

EMPRESA CONSULTORA
Prointec s.a.

JL y R V-ALMAZAN & ASOCIADOS, S.L.
ARQUITECTURA-URBANISMO-INGENIERIA

JOSE LUIS V.-ALMAZAN P. DE PETINTO   RAFAEL V.-ALMAZAN P.DE PETINTO

II. DOCUMENTACIÓN JUSTIFICATIVA DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

Se plantea la presente modificación puntual de planeamiento para la consecución de los fines antes descritos.

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN

Conforme a lo establecido en el artículo 19 del TRLOTUP, la modificación, afecta a la ordenación estructural del municipio y también a la pormenorizada. En lo que respecta a la ordenación estructural, se reordenan sectores de suelo urbanizable pormenorizado, lo que supone variación del aprovechamiento tipo. También se produce una variación en el Catálogo de Bienes y espacios protegidos excluyendo una edificación cuya significatividad y valor arquitectónico no se entiende relevante. Se incluyen Modificaciones en la normativa de suelo no urbanizable que acerquen las determinaciones de la vigente TRLOTUP con el PGOUM. El resto de Modificaciones afectan a la ordenación pormenorizada del PG.

Se introducen en el presente documento las variaciones y requerimientos establecidos por las diferentes Consellerías conforme a los informes referenciados en el apartado anterior.

Conforme a lo establecido en el artículo 67.3 del TRLOTUP, las nuevas soluciones propuestas mantienen el equilibrio del planeamiento entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, puesto que se reduce la edificabilidad global y la superficie edificable y se incrementan las dotaciones,de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos según el anexo IV de esta ley.

Conforme a lo establecido en el artículo 79 del TRLOTUP , en el suelo urbanizable se ha considerado cada Sector modificado como un área de reparto a efectos del cálculo del equilibrio dotacional.

En suelo urbano se justifica el mantenimiento de estándares y equilibrio del planeamiento tomando como ámbito los suelos urbanos que se modifican, calculando así la variación de estándares antes y después de la modificación que se presenta.

En la presente Modificación Puntual n º22, **se tienen en cuenta criterios de perspectiva de género** y de atención a todos los sectores de la población, es decir, el urbanismo no puede mantener estos elementos "degradados" que generan más percepción de inseguridad, por lo que este aspecto queda vinculado inequívocamente a las decisiones urbanísticas y al diseño de la ciudad y sus espacios públicos desde los poderes públicos.

Los estudios indican que en materia de seguridad no son tan importantes las estadísticas de denuncias policiales, como la percepción subjetiva de que un espacio sea seguro o no lo sea. Por tanto, es un aspecto que debe cuantificarse y valorarse desde la experiencia cotidiana.

La percepción de inseguridad urbana ejerce un efecto de restricción para el acceso, uso y apropiación del espacio público de la ciudad por parte de la ciudadanía. Existe evidencia empírica de que las mujeres auto limitan sus desplazamientos, y por tanto el uso y acceso a los espacios urbanos y transporte público, en función de la percepción de inseguridad. Por lo tanto, este factor constituye un obstáculo para la autonomía de las mujeres, ya que evitan salir a determinadas horas o modifican su recorrido a pie por la ciudad.

Por todo ello, se debe garantizar la percepción de seguridad en los espacios urbanos mediante una adecuada iluminación y la máxima visibilidad en todo momento y eliminar las edificaciones con bajo mantenimiento y conservación, y con la presente modificación puntual se incentivará la mejor y mayor conservación de las edificaciones en el ámbito propuesto.

Por una parte, la modificación **altera la ordenación estructural.** En la Modificación nº1 "Modificación del artículos del PGOU" en referencia al articulo 4.8. del PGOU de Ibi"; se modifican parámetros de ordenación del SNU (retranqueos de la edifciacion, superficie mínima), es decir, la o*rdenación del suelo no urbanizable, que incluye la zonificación y la normativa reguladora propia de los distintos usos y aprovechamientos admisibles excepcionalmente en esta clase de suelo (art. 21.1.g del TRLOTUP),* y finalmente en la Modificación nº19 "Descatalogacion de la ficha 16 del catalogo" y en la Modificación nº20 "Delimitacion del Area de vigilancia Arqueologica" estamos ante una alteracion de la ordenación estructural al delimitar perímetros de afección y protección, exigidos por la legislación sectorial *(art. 21.1.e del TRLOTUP).*

Por otra parte, se **altera la ordenación pormenorizada** de varios ámbitos, con la definición y caracterización de la infraestructura verde urbana que no esta establecida como ordenación estructural, garantizando su conectividad a través de las zonas verdes, espacios libres e itinerarios peatonales que la integran (art. 35.1.a del TRLOTUP), modificando la red secundaria de dotaciones públicas (art. 35.1.b del TRLOTUP), la regulación específica de las ordenanzas particulares de edificación, que incluirán sus dimensiones, forma y volumen (art. 35.1.c del TRLOTUP), la regulación detallada de los usos del suelo de cada subzona, en desarrollo de las zonas de ordenación estructural y del índice de edificabilidad neta aplicable a cada parcela de suelo urbano (art. 35.1.c del TRLOTUP), la fijación de alineaciones y rasantes (art. 35.1.c del TRLOTUP), adecuando todas estas Modificaciones a las necesidades de actualización del PGOU de Ibi. Además, en la Modificación nº2 "Reordenación de la Unidad de Ejecucion PR-26, se redelimita el área de reparto y se modifica el aprovechamiento tipo de acuerdo con los criterios y

condiciones establecidos en la ordenación estructural, redelimitando asimismo la unidad de ejecución (art. 35.1.f y 35.1.i del TRLOTUP).

Las Modificaciones propuestas sobre la ordenación pormenorizada vigente **son principalmente de signo positivo.**

Se considera que los efectos previsibles sobre el paisaje de las Modificaciones que ahora se proponen, en comparación con los que podrían producirse por aplicación de la normativa urbanística vigente, van a ser positivos.

Respecto a la **Infraestructura Verde**, se modifica la definición y caracterización de la infraestructura verde urbana que no está establecida como ordenación estructural, garantizando su conectividad a través de las zonas verdes, espacios libres e itinerarios peatonales que la integran (art. 35.1.a del TRLOTUP).

1.2. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

Por un lado, se presentan dos Modificaciones que afectan a la delimitacion de perímetros de afección y protección, por lo que se consideran de carácter estructural.

Por otro lado, se presentan puntos localizados en suelo urbano de suelos con calificaciones que no resultan integradas en el entorno en el que se encuentran, edificaciones dotacionales que no resultan necesarios para el municipio y creación de otros que sí son necesarios e incluso se encuentran ya funcionando como equipamiento sin estar calificados como tal, calificaciones de tipologías edificatorias disconformes con el tejido urbano en el que se encuentran y creación de otros nuevos. Además, en la se redelimita el área de reparto de un sector de suelo urbanizable pormenorizado y se modifica el aprovechamiento tipo de acuerdo con los criterios y condiciones establecidos en la ordenación estructural, redelimitando asimismo la unidad de ejecución.

A continuación procedemos a definir el contenido de la presente modificación puntual nº22:

- **M1. "MODIFICACIÓN DE artículos DEL PGOU"**

Se modifican parámetros de ordenación del SNU (retranqueos de la edifciacion, superficie mínima), es decir, la ordenación del suelo no urbanizable, que incluye la zonificación y la normativa reguladora propia de los distintos usos y aprovechamientos admisibles excepcionalmente en esta clase de suelo (art. 21.1.g del TRLOTUP). A su vez se modifican parametros urbanisticos de la ordenación pormenorizada en particular el articulo 9.7.9. del vigente PGOU de ibi.

Se mantendrá todo lo existente en la memoria del PGOU de Ibi, afectando a los artículos establecidos en la presente Modificación nº1 "Modificación de artículos del PGOU" que son el *articulo 4.8. y articulo 9.7.9.*

Debido al resto de Modificaciones planteadas y para introducir los condicionantes planteados en los estudios de integracion paisajistica y los informes sectoriales se veran modificados el articulo 8.4 "Clases y condiciones", el articulo 8.62 "Ornato de las edificios", el articulo 9.10.4 "Condiciones especificas Dotacional, espacios libres y Zonas Verdes" y el articulo 9.10.5 "Condiciones especificas del Dotacional". Y se añade una nueva "SECCIÓN 12ª CUMPLIMIENTO PATRICOVA, con el articulo 8.77. "Cumplimiento Normativa PATRICOVA".

A su vez, con motivo de la Modificación nº 20 "Delimitación del Área de vigilancia Arqueológica" se vera modificado el articulo 1.8. "Documentacion para la licencia".

Por otro lado, tras las conclusiones de la memoria de sostenibilidad economica, donde se establece que "*previamente a la concesión de la licencia de obras por el Excmo. Ayuntamiento de Ibi, se deberá realizar la siguiente compensación económica que se integrará en el patrimonio público de suelo", se vera modificado el articulo 14.7 "Edificacion de solares".*

Finalmente, para conformar una alineación uniforme obligatoria para las edificaciones que conformarán el frente de fachada de una de las entradas al municipio que se establecen en la Modificación nº 15 "Alineacion obligatoria en suelo terciario", se modifica el articulo *9.9.3. "Condiciones de la nueva edificacion"* del PGOU estableciendo la obligotariedad de alineaciones en este ámbito.

- **M2. "REORDENACIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN PR-26"**

Se redelimita el área de reparto y se modifica el aprovechamiento tipo de acuerdo con los criterios y condiciones establecidos en la ordenación estructural, redelimitando asimismo la unidad de ejecución. (art. 35.1.f y 35.1.i del TRLOTUP).

La unidad de ejecución planteada no ha sido desarrollada por los elevados costes que supone la misma, mayoritariamente por las cargas que supone la indemnización de las viviendas unifamiliares al oeste del Sector.

La modificación propuesta pretende compatibilizar las edificaciones existentes con el nuevo Sector que se proyecta, reduciendo el ancho del vial perimetral en suelo urbano que se había planteado como de sentido doble a sencillo y reordenando las manzanas para incrementar las superficies de zonas verdes dotando de mayor calidad urbana al ámbito.

Se reduce la edificabilidad y la superficie edificable incrementando las superficies de espacios libres. Asimismo se excluye de la delimitación viarios que en la actualidad se encuentran urbanizados y obtenidos por la administración.

Puesto que no es necesario demoler las edificaciones existentes que ocupan el futuro semivial, se eliminan las indemnizaciones, por lo que se dejan fuera del Sector.

Las variaciones superficiales son las siguientes:

	ÁREA SECTOR	SUP. EDIFICABLE	CALIFICACIÓN	EDIFICABILIDAD	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO	VIARIO
ESTADO VIGENTE	30912	12606	3/EA III	15126	5360		12946
MODIFICACIÓN PROPUESTA	25052	11303	3/EA IV	14694	6840	0	6715
VARIACIÓN	-5860	-1303		-432	1480	0	-6231

Se ha reducido la edificabilidad y se han aumentado los espacios libres respecto a las actuales vigentes del PGOU de Ibi debido a que la nueva configuración de manzanas, que pasan de cuatro a tres, se reduce ligeramente la superficie destinada al uso lucrativo; sin embargo la reducción del uso lucrativo se ve compensada por la reducción de costes de urbanización al eliminar las indemnizaciones correspondientes a la demolición de las edificaciones existentes incluídas en el Sector que preveía el PGOU de Ibi, así como al excluir el viario existente y urbanizado de la Avenida dels Geladors.

Principalmente tras la Modificación planteada, con la nueva configuracion de manzanas se elimina el EL-146 y se modifican las superficies de los EL 145, EL152 y EL157.

- **M3. "CAMBIO DE CALIFICACIÓN "CERRO SANTA LUCÍA"**

Se modifica la definición y caracterización de la infraestructura verde urbana que no esta establecida como ordenación estructural, garantizando su conectividad a través de las zonas verdes, espacios libres e itinerarios peatonales que la integran (art. 35.1.a del TRLOTUP), aumentando la red secundaria de dotaciones públicas (art. 35.1.b del TRLOTUP), y la regulación detallada de los usos del suelo de cada subzona, en desarrollo de las zonas de ordenación estructural (art. 35.1.d del TRLOTUP).

En la cúspide del cerro de Santa Lucía se encuentra la ermita que lleva el mismo nombre bajo la cuál se encuentran los restos del antiguo Castillo de Santa Lucía.
La parte suroeste de ladera del cerro fue parcialmente calificado por el PGOUM como edificable con uso lucrativo privado, con calificación 1/CA, casco antiguo.

Por considerarse un emplazamiento privilegiado en la parte más elevada del municipio y con la intención de poder materializar un elemento significativo para el municipio en tal ubicación para disfrute de todos los ciudadanos, se propone calificar el solar como equipamiento público, EQ-68, cuyos usos dotacionales serían ED/AD/RD/TD/ID.

Se reduce por tanto la edificabilidad lucrativa para incrementar las dotaciones públicas en una zona que conforma la parte más antigua y céntrica del municipio.

Las variaciones superficiales se reflejan en la tabla que constituye el cómputo global de la modificación y se describen en la documentación gráfica, pero en todo caso son las siguientes:

	ÁREA SECTOR	SUP. EDIFICABLE	CALIFICACIÓN	EDIFICABILIDAD	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO	VIARIO
ESTADO VIGENTE		2951	1/CA	11264	0	0	420
MODIFICACIÓN PROPUESTA		0	EQ-68	0	0	3371	0
VARIACIÓN	0	-2951		-11264	0	3371	-420

Para la edificación del equipamiento, con la solicitud de licencia se exigirá deberá realizarse un estudio de integración paisajística que garanticen la integración con el entorno.

El espacio en cuestión se encuentra dentro del área de 200 metros de protección del antiguo castillo, cuyo nivel de protección es el de un Bien de Interés de Cultural, al estar así declarado, quedando también incluída dentro del Área de Vigilancia Arqueológica que se propone en la presente modificación. Por ello cualquier actuación en su entorno deberá estar sujeta al preceptivo informe por parte del Servicio Territorial de Cultura y Deporte de la Generalitat Valenciana de Alicante.

En el caso de realizarse movimientos de sedimento, estos deberán estar sujetos a vigilancia arqueológica y las medidas a adoptar serán establecidas tanto por los Servicios territoriales de Cultura de la Generalitat valenciana como por la Ley 4/1998 , de 11 de junio, del Patrimonio Cultural valenciano, así como sus modifcaciones y disposiciones transitorias.

- **M4. "CREACIÓN DE PLAZA "LA TERRACETA"**

Se modifica la definición y caracterización de la infraestructura verde urbana que no esta establecida como ordenación estructural, garantizando su conectividad a través de espacios libres e itinerarios peatonales que la integran (art. 35.1.a del TRLOTUP), y la regulación detallada de los usos del suelo de cada subzona, en desarrollo de las zonas de ordenación estructural y del índice de edificabilidad neta aplicable a cada parcela de suelo urbano (art. 35.1.d del TRLOTUP).

Se plantéa la recuperación y ampliación de una pequeña placita existente antiguamente para donarle el carácter de placeta vecinal de casco histórico siguiendo la configuración de las placetas que existen en todas las casas que conforman el barrio en el que se emplaza denominado "costeretes". Se ha demolido una edificación con uso lucrativo que era de propiedad municipal y se encontraba en estado de ruina y se ha resuelto así la

servidumbre de acceso a una vivienda colindante que se producía a través de este edificio en ruinas.
La modificación supone un aumento superficial de dotaciones, en concreto espacio libres y una disminución de aprovechamiento lucrativo según se refleja en la siguiente tabla.

	ÁREA SECTOR	SUP. EDIFICABLE	CALIFICACIÓN	EDIFICABILIDAD	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO	VIARIO
ESTADO VIGENTE		98	1/CA	342			
MODIFICACIÓN PROPUESTA			EL				98
VARIACIÓN	0	-98		-342	0	0	98

El espacio en cuestión se encuentra dentro del Área de Vigilancia Arqueológica que se propone en la presente modificación. Por ello cualquier actuación en su entorno deberá estar sujeta al preceptivo informe por parte del Servicio Territorial de Cultura y Deporte de la Generalitat Valenciana de Alicante.

En el caso de realizarse movimientos de sedimento, estos deberán estar sujetos a vigilancia arqueológica y las medidas a adoptar serán establecidas tanto por los Servicios territoriales de Cultura de la Generalitat valenciana como por la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural valenciano, así como sus Modificaciones y disposiciones transitorias.

- **M5. "EQ-45 – PLAZA DE LA IGLESIA"**

Se modifica la red secundaria de dotaciones públicas (art. 35.1.b del TRLOTUP), y la regulación detallada de los usos del suelo de cada subzona, en desarrollo de las zonas de ordenación estructural y del índice de edificabilidad neta aplicable a cada parcela de suelo urbano (art. 35.1.d del TRLOTUP).

La existencia de un edificio dotacional en el ámbito de la zona denominada central y en concreto del Casco antiguo, unida a la escasa viabilidad económica manifiesta ya durante mas de diez años para la ampliación de edificios dotacionales existentes y en uso y su relativa suficiencia en cuanto a prestación de servicios hace que se plantée la reversión de estos edificios a su calificación inicial.

Fueron calificados como dotacionales pero no han sido adquiridos en el período que la ley establece. Este que se trata, en concreto, se encuentra catalogado y en un estado bastante deteriorado. La gestión de la rehabilitación o mantenimiento se complica por tratarse de una propiedad privada calificada como equipamiento.

Con la Modificación planteada, el EQ-45 ve reducida su superficie.

La modificación supone un aumento de aprovechamiento lucrativo en detrimento de suelo dotacional de Equipamiento, según se refleja en la siguiente tabla.

	ÁREA SECTOR	SUP. EDIFICABLE	CALIFICACIÓN	EDIFICABILIDAD	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO	VIARIO
ESTADO VIGENTE		0	EQ-45			997	
MODIFICACIÓN PROPUESTA		384	1/CA	1428		613	
VARIACIÓN	0	384		1428	0	-384	0

El espacio en cuestión se encuentra dentro del Área de Vigilancia Arqueológica que se propone en la presente modificación. Por ello cualquier actuación en su entorno deberá estar sujeta al preceptivo informe por parte del Servicio Territorial de Cultura y Deporte de la Generalitat Valenciana de Alicante.

En el caso de realizarse movimientos de sedimento, estos deberán estar sujetos a vigilancia arqueológica y las medidas a adoptar serán establecidas tanto por los Servicios territoriales de Cultura de la Generalitat valenciana como por la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural valenciano, así como sus Modificaciones y disposiciones transitorias.

- **M6. "EL-18, MANZANA ASILO Y ACCESOS"**

Se modifica la definición y caracterización de la infraestructura verde urbana que no esta establecida como ordenación estructural, garantizando su conectividad a través de espacios libres e itinerarios peatonales que la integran (art. 35.1.a del TRLOTUP), y la regulación detallada de los usos del suelo de cada subzona, en desarrollo de las zonas de ordenación estructural y del índice de edificabilidad neta aplicable a cada parcela de suelo urbano (art. 35.1.d del TRLOTUP).

El PGOU de Ibi planteaba la creación de un espacio libre dentro de una manzana consolidada en el núcleo urbano del municipio con acceso mediante la creación de dos viales de reducidas dimensiones.

Analizado el emplazamiento del mismo, confinado por edificaciones en todos sus frentes y accesible sólo por dos estrechos viales, se le confiere a este espacio libre un carácter más propio de espacio libre de uso publico vinculado al equipamiento publico preexistente (asilo de ancianos) al que es colindante y al que debería dar servicio ya que configura la fachada de mayor dimensión del mismo dotándole de iluminación y ventilación.

Conforme a lo expuesto la presente modificación propone mantener la calificación de espacio libre publico haciendo innecesarios los viales de acceso al mismo y por tanto

suprimiéndolos, pasando a tener la calificación del resto de la manzana y siendo acorde al uso que actualmente tienen de vivienda.

Con la Modificación planteada, el EL-18 ve aumentada su superficie.

Las variaciones superficiales son las siguientes:

	ÁREA SECTOR	SUP. EDIFICABLE	CALIFICACIÓN	EDIFICABILIDAD	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO	VIARIO
ESTADO VIGENTE		0	EL18/VIARIO	0	2126		259
MODIFICACIÓN PROPUESTA		259	EL18/1/CA	961	3915		
VARIACIÓN	0	259		961	1789	0	-259

El espacio en cuestión se encuentra dentro del Área de Vigilancia Arqueológica que se propone en la presente modificación. Por ello cualquier actuación en su entorno deberá estar sujeta al preceptivo informe por parte del Servicio Territorial de Cultura y Deporte de la Generalitat Valenciana de Alicante.

"En el caso de realizarse movimientos de sedimento, estos deberán estar sujetos a vigilancia arqueológica y las medidas a adoptar serán establecidas tanto por los Servicios territoriales de Cultura de la Generalitat valenciana como por la Ley 4/1998 , de 11 de junio, del Patrimonio Cultural valenciano, así como sus Modificaciones y disposiciones transitorias."

- **M7. "EL-17, CARRER MITJA VOLTA"**

Se modifica la definición y caracterización de la infraestructura verde urbana que no esta establecida como ordenación estructural, garantizando su conectividad a través de las zonas verdes, espacios libres e itinerarios peatonales que la integran (art. 35.1.a del TRLOTUP), y la regulación detallada de los usos del suelo de cada subzona, en desarrollo de las zonas de ordenación estructural y del índice de edificabilidad neta aplicable a cada parcela de suelo urbano (art. 35.1.d del TRLOTUP).

Colindante al EQ-62 , actual archivo municipal se emplaza el EL-17. En la actualidad parte del mismo está edificado por un edificio exento en buen estado de conservación cuya tipología está integrada en el entorno urbano en que se integra.

Con la Modificación planteada, el EL-17 ve reducida su superficie.

La modificación supone un aumento de aprovechamiento lucrativo en detrimento de suelo dotacional de Espacio libre, según se refleja en la siguiente tabla.

	ÁREA SECTOR	SUP. EDIFICABLE	CALIFICACIÓN	EDIFICABILIDAD	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO	VIARIO
ESTADO VIGENTE			EL-17		374		
MODIFICACIÓN PROPUESTA		131	1/CA	425	243		
VARIACIÓN	0	131		425	-131	0	0

Para la urbanización del espacio libre, con el proyecto de urbanización se exigirá deberá realizarse un estudio de integración paisajística que garanticen la integración con el entorno.

El espacio en cuestión se encuentra dentro del Área de Vigilancia Arqueológica que se propone en la presente modificación. Por ello cualquier actuación en su entorno deberá estar sujeta al preceptivo informe por parte del Servicio Territorial de Cultura y Deporte de la Generalitat Valenciana de Alicante.

"En el caso de realizarse movimientos de sedimento, estos deberán estar sujetos a vigilancia arqueológica y las medidas a adoptar serán establecidas tanto por los Servicios territoriales de Cultura de la Generalitat valenciana como por la Ley 4/1998 , de 11 de junio, del Patrimonio Cultural valenciano, así como sus Modificaciones y disposiciones transitorias."

- **M8. "EQ4 Y EQ-47, MANZANA HOTEL PLATA"**

Se modifica la red secundaria de dotaciones públicas (art. 35.1.b del TRLOTUP), y la regulación detallada de los usos del suelo de cada subzona, en desarrollo de las zonas de ordenación estructural y del índice de edificabilidad neta aplicable a cada parcela de suelo urbano (art. 35.1.d del TRLOTUP).

El PGOUM vigente propone dos equipamientos EQ-4 y EQ-47 en el interior de una manzana de casco antiguo consolidada. Estos espacios donde se pretende emplazar estos equipamientos están confinados por edificaciones con servidumbres de luces y vistas consolidadas a estos espacios de equipamiento. Además están siendo utilizadas de manera privada por los propietarios de las mismas para dar servicios complementarios a las edificaciones, al denominado Hotel Plata en el caso del EQ-4 y como aparcamiento para las viviendas colindantes en el caso del EQ-47.

En el caso del EQ-4 se encuentra emplazado un antiguo molino que ha sido rehabilitado por el propietario que se ha vinculado al servicio terciario que da el hotel. Esta situación es en la actualidad la que fomenta la conservación de inmuebles con valores de interés cultural, dándoles un uso que permita su mantenimiento. Lo mismo ocurre con el solar que conforma el EQ-47 que se mantiene en condiciones adecuadas de salubridad e higienen. Por ello se propone adaptar la calificación de dichos equipamientos a uso terciario 9/TER.

Con la Modificación planteada se eliminan el EQ-4 y el EQ-47.

La modificación supone un aumento de aprovechamiento lucrativo en detrimento de suelo dotcional de Equipamiento, según se refleja en la siguiente tabla.

	ÁREA SECTOR	SUP. EDIFICABLE	CALIFICACIÓN	EDIFICABILIDAD	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO	VIARIO
ESTADO VIGENTE			EQ4 Y EQ47			2029	
MODIFICACIÓN		1716	9/TER-G1	1716			
PROPUESTA		313	1/CA	1233			
VARIACIÓN	0	2029		2949	0	-2029	0

- **M9. "EQ-68, CARRER TIBI"**

Se modifica la red secundaria de dotaciones públicas (art. 35.1.b del TRLOTUP), y la regulación detallada de los usos del suelo de cada subzona, en desarrollo de las zonas de ordenación estructural y del índice de edificabilidad neta aplicable a cada parcela de suelo urbano (art. 35.1.d del TRLOTUP).

El PGOUM vigente plantéa un equipamiento EQ-68. Considerado el actual desarrollo del municipio y habiendo transcurrido más de una década desde la aprobación del Plan no se ha estimado necesaria su adquisición por existir suficientes equipamientos en el ámbito en que se encuentra que den servicio al municipio.

Por ello se propone regularizar la manzana dotándole de la calificación que tiene el resto, 2/EC, disponiendo un espacio no edificable que actualmente es fachada de edificos existentes, por lo que resulta complicado su eliminación sin entrar en cuestiones civiles.

Este espacio libre anteriormente mencionado (la parte del EQ-68 que se califica como viario) es de titularidad municipal y tendra carácter público "viario", tal y como se refleja en los planos del Plan General en cuanto a la fijación de alineaciones y la calificación de dicho espacio libre como red viaria

Con la Modificación planteada se elimina el EQ-68.

La modificación supone un aumento de aprovechamiento lucrativo en detrimento de suelo dotcional de Equipamiento, según se refleja en la siguiente tabla.

	ÁREA SECTOR	SUP. EDIFICABLE	CALIFICACIÓN	EDIFICABILIDAD	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO	VIARIO
ESTADO VIGENTE			EQ-68			355	
MODIFICACIÓN PROPUESTA		221	2/EC	1105			153
VARIACIÓN	0	221		1105	0	-355	153

- **M10. "PLAZA DE BOUS Y DESAPARICIÓN DE LA ACTUACIÓN AISLADA A13"**

Se modifica la definición y caracterización de la infraestructura verde urbana que no esta establecida como ordenación estructural, garantizando su conectividad a través de las zonas verdes, espacios libres e itinerarios peatonales que la integran (art. 35.1.a del TRLOTUP), y la regulación detallada de los usos del suelo de cada subzona, en desarrollo de las zonas de ordenación estructural y del índice de edificabilidad neta aplicable a cada parcela de suelo urbano (art. 35.1.d del TRLOTUP).
Al desarrollarse la unidad de ejecución A1, se puso de manifiesto la intención de mantener los restos de la denominada "antigua plaza de toros" que fue aprobado por acuerdo de la Corporación municipal. Al no haberse ejecutado la unidad de ejecución A13 no se abrió la calle que daba continuidad a la calle de la unidad de ejecución A1, por lo que se concluyó el vial Carrer PlaÇa de Bous con una rotonda sin salida que permitía conservar los restos de la edificación a conservar.

La Modificación propuesta seria la siguiente:

1. El viario de la calle Ravalet a la Calle Plaza de Bous que actualmente esta edificado, se calificara como uso lucrativo 1/CA.
2. El Espacio libre EL26 se calificara como ampliacion del EQ-15 ya que se trata de una nave existente con alto valor cultural ("Antigua fabrica de jugetes Payá") por lo que quedaria justificado su mantenimiento como equipamiento. Esta edificacion es de titularidad municipal por lo cual no seria necesaria la justificacion de su adquisicion.
3. El viario existente "Carrer Plaza de Bous" se calificara parcialmente como Ampliacion del Espacio Libre EL-25 y un nuevo Equipamiento EQ-19(plaza de Bous) perteneciente a la red secundaria con los usos ED y AD.
4. El viario existente colindante a la "Glorieta D. Nicolas Payá Jover" se calificara como ampliacion del EL-24. Esta superficie actualmente es de titularidad municipal por lo cual no seria necesaria la justificacion de su adquisicion, ademas responde al uso dado en la actualidad.

La modificación superficial es la siguiente:

	ÁREA SECTOR	SUP. EDIFICABLE	CALIFICACIÓN	EDIFICABILIDAD	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO	VIARIO
ESTADO VIGENTE		52	1/CA;EL26; EL25	156	2565	0	1155
MODIFICACIÓN PROPUESTA		240	1/CA; EQ15; EL24; EQ(plazabous)	921	1721	1847	850
VARIACIÓN	0	188		765	-843	1847	-305

- **M11. "CREACIÓN DE EQUIPAMIENTO OFICINA DE AYUNTAMIENTO Y CRUZ ROJA"**

Se modifica la red secundaria de dotaciones públicas (art. 35.1.b del TRLOTUP), y la regulación detallada de los usos del suelo de cada subzona, en desarrollo de las zonas de ordenación estructural y del índice de edificabilidad neta aplicable a cada parcela de suelo urbano (art. 35.1.d del TRLOTUP).

Existen dos edificaciones de propiedad municipal que se vienen destinándose al uso público desde antes de la aprobación del PGOUM.

La modificación supone un aumento superficial de dotaciones, en concreto de equipamiento y una disminución de aprovechamiento lucrativo según se refleja en la siguiente tabla.

	ÁREA SECTOR	SUP. EDIFICABLE	CALIFICACIÓN	EDIFICABILIDAD	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO	VIARIO
ESTADO VIGENTE		964	1/CA	3458			
MODIFICACIÓN PROPUESTA			EQ4/EQ47			964	
VARIACIÓN	0	-964		-3458	0	964	0

Se propone crear dos nuevos equipamientos público, EQ-4 y EQ-47, cuyos usos dotacionales serían ED/AD/TD.

- **M12. "GASOLINERA, ANTIGUO MATADERO Y ROTONDA"**

Se modifica la definición y caracterización de la infraestructura verde urbana que no esta establecida como ordenación estructural, garantizando su conectividad a través de las zonas verdes, espacios libres e itinerarios peatonales que la integran (art. 35.1.a del TRLOTUP), y la regulación detallada de los usos del suelo de cada subzona, en desarrollo de las zonas de ordenación estructural y del índice de edificabilidad neta aplicable a cada parcela de suelo urbano (art. 35.1.d del TRLOTUP).

La presente modificación pretende resolver un punto estratégico del municipio que conforma el acceso al mismo por el este, desde la antigua carretera de Alcoy.

Se ha proyectado la ejecución de un rotonda que ordene el tráfico, lo que se refleja en la presente modificación y se ha incorporado la calificación como edificable de un solar, parcialmente edificado en la actualidad con el antiguo matadero, que conforma la esquina intersección entre la avenida principal del municipio, Avd. Juan Carlos I y la Calle Les Eres, aunque algo menos, también principal.

En los planos del PGOU quedan reflejadas las alineaciones determinando a su vez que la edificacion existente de la "gasolinera" estaría en regimen de fuera de ordenación, como ya estaba previamente a la presente Modificación.

Esta nueva calificación pretende resolver morfológicamnte la esquina que constituye visulamente un punto de recepción al municipio y que se entiende que debe tener continuidad con la tipología edificatoria de la avenida principal.

Las variaciones superficiales son las siguientes:

	ÁREA SECTOR	SUP. EDIFICABLE	CALIFICACIÓN	EDIFICABILIDAD	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO	VIARIO
ESTADO VIGENTE			VIARIO				173
MODIFICACIÓN PROPUESTA		173	1/EC	1038			
VARIACIÓN	0	173		1038	0	0	-173

- **M13. EQ.46-TEATRO RÍO**

Se modifica la red secundaria de dotaciones públicas (art. 35.1.b del TRLOTUP), y la regulación detallada de los usos del suelo de cada subzona, en desarrollo de las zonas de ordenación estructural y del índice de edificabilidad neta aplicable a cada parcela de suelo urbano (art. 35.1.d del TRLOTUP).

El denominado Teatro RIO fue planteado inicialmente en una parcela que posteriormente ha sido ampliada para poder albergar el programa del Proyecto y sus Modificaciones. En la actualidad ha sido concluído y se encuentra en funcionamiento, habiéndo quedado pequeños solares que fueron previstos también para el teatro fuera del mismo.

Por ello se propone ajustar la calificación del suelo al ámbito concreto que alberga el teatro, devolviendo la calificación de estas parcelas edificadas resto a la que incialmente tenían y que constituye su uso actual de casco antiguo.

El suelo afectado por esta Modificación es de titularidad privada por ello se afecta a su destino.
Con la Modificación planteada, el EQ-46 ve reducida su superficie.
Las variaciones superficiales son las siguientes:

	ÁREA SECTOR	SUP. EDIFICABLE	CALIFICACIÓN	EDIFICABILIDAD	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO	VIARIO
ESTADO VIGENTE			EQ-46			2338	
MODIFICACIÓN PROPUESTA		426	1/CA	1634		1912	
VARIACIÓN	0	426		1634	0	-426	0

El espacio en cuestión se encuentra dentro del Área de Vigilancia Arqueológica que se propone en la presente modificación. Por ello cualquier actuación en su entorno deberá estar sujeta al preceptivo informe por parte del Servicio Territorial de Cultura y Deporte de la Generalitat Valenciana de Alicante.
"En el caso de realizarse movimientos de sedimento, estos deberán estar sujetos a vigilancia arqueológica y las medidas a adoptar serán establecidas tanto por los Servicios territoriales de Cultura de la Generalitat valenciana como por la Ley 4/1998 , de 11 de junio, del Patrimonio Cultural valenciano, así como sus Modificaciones y disposiciones transitorias."

- **M14. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA EN JUAN CARLOS I**

Se modifica la regulación detallada de los usos del suelo de cada subzona, en desarrollo de las zonas de ordenación estructural y del índice de edificabilidad neta aplicable a cada parcela de suelo urbano (art. 35.1.d del TRLOTUP).
La vivienda unifamiliar que se presenta en esta modificación constituye un punto de irregularidad en la trama urbana de la avenida Juan Carlos I. Su calificación como vivienda unifamiliar aislada contrasta con la del resto de las edificaciones de la zona en que se emplaza como edificios plurifamiliares en altura 2/EC.

Por ello se propone dotar a la parcela en cuestión de la misma calificación, de modo que los cómputos superficiales serían los siguientes:

	ÁREA SECTOR	SUP. EDIFICABLE	CALIFICACIÓN	EDIFICABILIDAD	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO	VIARIO
ESTADO VIGENTE		935	4/UNI II	234			
MODIFICACIÓN PROPUESTA		935	2/EC VI	5610			
VARIACIÓN	0	0		5376	0	0	0

- **M15. ALINEACIÓN OBLIGATORIA EN SUELO TERCIARIO**

Se modifica la fijación de alineaciones y rasantes (art. 35.1.g del TRLOTUP).

Esta modificación no supone variaciones de superficie ni uso, únicamente se pretende conformar una alineación uniforme obligatoria para las edificaciones que conformarán el frente de fachada de una de las entradas al municipio.

Para ello se modifica el articulo *9.9.3. "Condiciones de la nueva edificacion"* del PGOU estableciendo la obligotariedad de alineaciones en este ámbito.

Como se ha expuesto no se producen variaciones dimensionales.

- **M16. PASAJE COLEGIO SAN JUAN SAN PABLO Y ESCALERA DE LA IGLESIA**

Se modifica la definición y caracterización de la infraestructura verde urbana que no esta establecida como ordenación estructural, garantizando su conectividad a través de las zonas verdes, espacios libres e itinerarios peatonales que la integran (art. 35.1.a del TRLOTUP), y la regulación detallada de los usos del suelo de cada subzona, en desarrollo de las zonas de ordenación estructural y del índice de edificabilidad neta aplicable a cada parcela de suelo urbano (art. 35.1.d del TRLOTUP).

En el primer caso se propone la calificación correcta del pasaje que está calificado como suelo con uso lucrativo. Se modifica su calificación pasando a ser viario, que es el uso real del mismo.

	ÁREA SECTOR	SUP. EDIFICABLE	CALIFICACIÓN	EDIFICABILIDAD	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO	VIARIO
ESTADO VIGENTE		75	1/CA	287			
MODIFICACIÓN PROPUESTA			VIARIO				75
VARIACIÓN	0	-75		-287	0	0	75

Este espacio libre de pasaje y/o viario es de titularidad municipal y tendra carácter público "viario", tal y como se refleja en los planos del Plan General en cuanto a la fijación de alineaciones y la calificación de dicho espacio libre como red viaria.

El segundo caso corrige la calificación de suelo lucrativo con calificacion 1/CA, que le había sido dada a la escalera que forma parte conjunto Iglesia de la Transfiguración para calificarlo como realmente es, de equipamiento, ampliando la superficie de EQ-6.

Esta superficie es de titularidad privada afecta a su destino "Iglesia de Ibi".

Con la Modificación planteada, el EQ-6 ve aumentada su superficie.

La modificación superficial es insignificante; se reflaja a continuación

	ÁREA SECTOR	SUP. EDIFICABLE	CALIFICACIÓN	EDIFICABILIDAD	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO	VIARIO
ESTADO VIGENTE		4	1/CA				
MODIFICACIÓN PROPUESTA			EQ-6			4	
VARIACIÓN	0	-4		0	0	4	0

El espacio en cuestión se encuentra dentro del Área de Vigilancia Arqueológica que se propone en la presente modificación. Por ello cualquier actuación en su entorno deberá estar sujeta al preceptivo informe por parte del Servicio Territorial de Cultura y Deporte de la Generalitat Valenciana de Alicante.

En el caso de realizarse movimientos de sedimento, estos deberán estar sujetos a vigilancia arqueológica y las medidas a adoptar serán establecidas tanto por los Servicios territoriales de Cultura de la Generalitat valenciana como por la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural valenciano, así como sus Modificaciones y disposiciones transitorias.

- **M17. DELIMITACIÓN GUARDIA CIVIL**

Se modifica la red secundaria de dotaciones públicas (art. 35.1.b de la LOTUP), y la regulación detallada de los usos del suelo de cada subzona, en desarrollo de las zonas de ordenación estructural y del índice de edificabilidad neta aplicable a cada parcela de suelo urbano (art. 35.1.d del TRLOTUP).

Se corrige la calificación de suelo lucrativo que le había sido dada al patio del edificio de la guardia civil que forma parte del mismo para calificarlo al uso al que responde, de equipamiento. Asímismo se modifica la delimitación del ámbito denominado Casco

Antiguo para incluir la Plaça de la Foia. La nueva delimitación queda reflejada en el plano de ordenación correspondiente a la presente modificación.

Esta superficie es de titularidad municipal.

Con la Modificación planteada, el EQ-65 ve aumentada su superficie en 167 m2, pasando de los actuales 521m2 a 688m2.

La modificación superficial se refleja a continuación

	ÁREA SECTOR	SUP. EDIFICABLE	CALIFICACIÓN	EDIFICABILIDAD	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO	VIARIO
ESTADO VIGENTE		167	2/EC V	835		521	
MODIFICACIÓN PROPUESTA			EQ-65			688	
VARIACIÓN	0	-167		-835	0	167	0

El espacio en cuestión se encuentra dentro del Área de Vigilancia Arqueológica que se propone en la presente modificación. Por ello cualquier actuación en su entorno deberá estar sujeta al preceptivo informe por parte del Servicio Territorial de Cultura y Deporte de la Generalitat Valenciana de Alicante.

En el caso de realizarse movimientos de sedimento, estos deberán estar sujetos a vigilancia arqueológica y las medidas a adoptar serán establecidas tanto por los Servicios territoriales de Cultura de la Generalitat valenciana como por la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural valenciano, así como sus Modificaciones y disposiciones transitorias.

- **M18. ALINEACIÓN PLAZA GUADALUPE**

Se modifica la fijación de alineaciones y rasantes (art. 35.1.g del TRLOTUP).

En la actualidad existe un error en el plano de alineaciones en esta manzana, tal y como se indica en los planos, por lo cual, se propone corregir este error y ajustar las alineaciones a la realidad. No supone variaciones superficiales considerables.

- **M19. DESCATALOGACIÓN DE LA FICHA 16 DEL CATÁLOGO**

Se modifica la delimitación de perímetros de afección y protección, exigidos por la legislación sectorial (art. 21.1.e del TRLOTUP).

Esta vivienda se catalogó por lo reseñable de la estrechez de su fachada. Sin embargo las dificultades para su conservación al hallarse entrelazada con las viviendas colindantes, su avanzado estado de deterioro y su reducido valor arquitectónico, más allá de propiamente su reducida dimensión plantéan la propuesta de su descatalogación.

La justificacion de esta Modificación esta en el apartado 1.2.3. "Catalogo de Bienes y Espacios Protegidos".

- **M20. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE VIGILANCIA ARQUEOLÓGICA**

Se modifica la delimitación de perímetros de afección y protección, exigidos por la legislación sectorial (art. 21.1.e del TRLOTUP), creando su Ficha en el "Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de Ibi" y su régimen de protección mediante una normativa especial de protección.

En cuanto a la delimitación de zonas de vigilancia arqueológica y entornos de protección se describen en el anexo I del documento.

La justificacion de esta Modificación esta en el apartado 1.2.3. "Catalogo de Bienes y Espacios Protegidos".

El espacio en cuestión se encuentra dentro del Área de Vigilancia Arqueológica que se propone en la presente modificación. Por ello cualquier actuación en su entorno deberá estar sujeta al preceptivo informe por parte del Servicio Territorial de Cultura y Deporte de la Generalitat Valenciana de Alicante.

En el caso de realizarse movimientos de sedimento, estos deberán estar sujetos a vigilancia arqueológica y las medidas a adoptar serán establecidas tanto por los Servicios territoriales de Cultura de la Generalitat Valenciana como por la Ley 4/1998 , de 11 de junio, del Patrimonio Cultural valenciano, así como sus Modificaciones y disposiciones transitorias.

Informes Sectoriales*:*

Se ha atendido al contenido de los distintos informes sectoriales que por el resto de Administraciones implicadas han sido emitidos en relación con la ordenación y desarrollo de la Modificación planteada, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 53 del TRLOTUP.

Clasificacion del suelo:

Se mantiene la clasificación del suelo para todas las Modificaciones introducidas.

Puesto que de modo global no se ha incrementado la edificabilidad no se prevéen incrementos poblacionales por la justificación de las reservas de vivienda sometidas al régimen de protección pública previstas en el PGOUM vigente y la justificación vigente de dichas se ven alteradas.

La presente modificación contiene la ordenación pormenorizada para todos los suelos afectados por lo que, en este caso, es el propio documento, el instrumento urbanístico que conforma la ordenación pormenorizada.

1.2.1. MEMORIA - NORMAS URBANÍSTICAS.

Una vez analizado todos los puntos objeto de la presente Modificación Puntual n º22 de las NNUU del PGOU de Ibi, el contenido de la modificación, afectaría a la ordenación en las Normas Urbanísticas de la siguiente manera:

Se mantendrá todo lo existente en la memoria del PGOU de Ibi, afectando a los artículos establecidos en la Modificación nº1 "Modificación de artículos del PGOU" que son el *articulo 4.8. y articulo 9.7.9.*

Debido a las resto de Modificaciones planteadas y para introducir los condicionantes planteados en los estudios de integracion paisajistica y los informes sectoriales se veran modificados el articulo 8.62 "Ornato de las edificios", el articulo 9.10.4 "Condiciones especificas Dotacional, espacios libres y Zonas Verdes" y el articulo 9.10.5 "Condiciones especificas del Dotacional".

A su vez, con motivo de la Modificación nº 20 "Delimitación del Área de vigilancia Arqueológica" se vera modificado el articulo 1.8. "Documentacion para la licencia".

Tambien se vera afectada por la Modificación nº 2 "REORDENACIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN PR-26" la ficha de gestion del vigente Plan General de Ibi.

Por otro lado, tras las conclusiones de la memoria de sostenibilidad economica, donde se establece que "*previamente a la concesión de la licencia de obras por el Excmo. Ayuntamiento de Ibi, se deberá realizar la siguiente compensación económica que se integrará en el patrimonio público de suelo", se vera modificado el articulo 14.7 "Edificacion de solares".*

Finalmente, para conformar una alineación uniforme obligatoria para las edificaciones que conformarán el frente de fachada de una de las entradas al municipio que se establecen en la Modificación nº 15 "Alineacion obligatoria en suelo terciario", se modifica el articulo *9.9.3. "Condiciones de la nueva edificacion"* del PGOU estableciendo la obligotariedad de alineaciones en este ámbito.

Modificación del artículo 4.8. "Condiciones de la edificacion"

En rojo el texto introducido y azul lo suprimido.

Art. 4.8. Condiciones de la edificación.

1. Edificaciones vinculadas a usos agropecuarios y las instalaciones necesarias para los mismos.

Solo se permitirán las construcciones destinadas a explotaciones agrícolas, granjas almacenes y aquellos que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca.

Deberán cumplir las siguientes determinaciones:

- *La parcela mínima será la fijada para el área por el PGOU. (G1-G2-G3)*
- *La altura máxima será de 10 m.*
- *La separación a lindes será de 10 m. mínimo. Se podrá disminuir el retranqueo a lindes(no caminos) previo acuerdo, inscrito en el Registro de la propiedad, con el vecino, no pudiendo en ningún caso reducir la distancia mínima a 6 metros entre edificaciones para mantener el carácter aislado de las mismas propio del suelo no urbanizable.*
- *Edificabilidad neta máxima 0,2 m2/m2 de parcela.*
- *Ocupación máxima 20% del suelo neto.*
- *Las ventanas se situarán al menos a 1,50 m. del suelo y tendrán una altura máxima de 0,80 m.*
- *La puerta de acceso será de al menos 2 m. de ancho.*
- *La pendiente del tejado se apreciará vista desde el interior de la nave.*
- *No se permitirán cocinas, dormitorios o cualquier otra estancia propia del uso vivienda. Solamente los aseos que en función de los operarios se requieran, según la legislación laboral.*

(….)

3. Instalaciones de ocio, deportivas, recreativas o turísticas

A. En el primero de los tipos de estas instalaciones señalados en el art. 4.7.3 no se permitirá edificación alguna.

B. En el segundo de los tipos citados se establecen las siguientes condiciones.

No podrá existir ninguna edificación en parcelas menores tres (3) Has de 10.000 m².
La edificabilidad máxima será de cero con cero cinco (0,05) metros cuadrados por cada metro cuadrado.
La separación a linderos quince metros (15 m).
La altura máxima será de ocho metros (8 m).

Se dispondrá una (1) plaza de aparcamiento por cada cincuenta metros cuadrados (50 m^2) edificados.

La edificación se situará en el lugar donde se provoque el mínimo impacto paisajístico."

Para garantizar la implantación de cada una de las instalaciones de ocio, deportivas, recreativas o turísticas, la edificación se situará en el lugar donde se provoque el mínimo impacto paisajístico, debiendo valorar el carácter puntual y aislado de las edificaciones necesarias para el desarrollo de la actividad, en sus respectivas parcelas y con respecto a otras edificaciones que puedan existir, no pudiendo en ningún caso alterar la percepción de los paisajes de relevancia regional PRR 20 Sierras del Interior de Alicante, Maigmó y Penya Roja y PRR 21 Foies d'alcoi y Castalla y Vall de Bocairent. Para ello, se deberá aportar el correspondiente instrumento de paisaje, cuyo contenido se adaptará al tipo de actuación propuesta y al paisaje donde se ubica."

Modificación del artículo 9.7.9.. "Condiciones de la edificación e instalaciones"
En rojo el texto introducido y azul lo suprimido.

Art. 9.7.9. Condiciones de la edificación e instalaciones.

Las zonas de retranqueo no podrán ser ocupadas por ningún elemento, excepto por los transformadores, equipos de co-generación, estaciones de regulación y medida, equipos de refrigeración, equipos de compresión, sistemas de abastecimiento de agua frente a incendios y otras instalaciones que, por aplicación de su normativa específica, deban recaer a vía pública, no pudiendo en ningún caso invadirse la zona de intersección del retranqueo lateral y frontal que deberá quedar siempre expedita.

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

. Se solicitará licencia municipal para su instalación, con justificación de la necesidad de la ocupación, y definición de la instalación a realizar, tanto en lo referente a la descripción de elementos, ocupación en planta y alzado, como en acabados e integración con la parcela industrial a la que quedan vinculados.

. Se adjuntará un certificado técnico del director de obra, en el que se garantice que la instalación solicitada, no es susceptible de transmitir un incendio hacia otras parcelas. En el mismo certificado, se garantizará también la no existencia de cualquier tipo de peligro hacia los usuarios de las parcelas colindantes, o del vial al que recae la parcela en cuestión.

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

. En los retranqueos laterales y traseros, cuando sea necesario y esté justificada la instalación de equipos e instalaciones en altura, se garantizará que queda expedito el paso a nivel de parcela, con el ancho total del retranqueo, y una altura libre mínima de 3,0 metros. Para estos casos, se aportará, además, un certificado del director de obra, en el que se garantice que la estructura de la edificación soportará la citada instalación.

. Todas las instalaciones reguladas en este apartado, deberán acreditar la estricta verificación de su normativa específica mediante la justificación de estos extremos con la certificación final del director de obra, así con la aportación de las autorizaciones administrativas y actas de funcionamiento a las que su normativa específica obligue.

.
A continuación se enumeran, las condiciones específica de regulación de las instalaciones susceptibles de ubicación en la zona de retranqueo de la Zona Industrial 7/N:

. Se permiten los vuelos en el retranqueo frontal con las siguientes limitaciones:

.Se podrá volar hasta 1,00 metros. La altura libre mínima de los vuelos en fachada será de 350 cm medida desde la rasante de la acera en cualquier punto de la fachada. A excepción de viviendas unifamiliares si el vuelo recae sobre la fachada.

Modificación del artículo 8.4. "Clases de condiciones"

En rojo el texto introducido y azul lo suprimido.

"Art. 8.4. Clases de condiciones.

La edificación deberá cumplir las condiciones que se detallan en las secciones siguientes de éste capítulo, referentes a los siguientes aspectos:
Secc 1ª Condiciones de la parcela.
Secc 2ª Condiciones de posición en la parcela.
Secc 3ª Condiciones de ocupación de la parcela.
Secc 4ª Condiciones deedificabilidad y aprovechamiento.
Secc 5ª Condiciones de volumen y forma.
Secc 6ª Condiciones de calidad e higiene.
Secc 7ª Condiciones de seguridad.
Secc 8ª Condiciones ambientales.
Secc 9ª Condiciones estéticas.
Secc 10ª Condiciones de dotaciones y servicios.
Secc 11ª Ornato de las vías públicas.
Secc 12ª Cumplimiento Normativa PATRICOVA."

Nueva Seccion 12ª "CUMPLIMIENTO PATRICOVA" y artículo 8,77. "Cumplimiento ormativa PATRICOVA"

En rojo el texto introducido y azul lo suprimido.

"SECCIÓN 12ª CUMPLIMIENTO PATRICOVA"

Articulo 8.77. "Cumplimiento Normativa PATRICOVA"

Con ocasión de la solicitud de las correspondientes licencias de obras, será exigible la justificación del cumplimiento de la normativa vigente en materia de prevención del riesgo de inundación en la Comunitat Valenciana (PATRICOVA), en aquellos aspectos en los que, en función del uso y las características edificatorias propuestas, le sean de aplicación.

Esta exigencia será aplicable en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable afectado por peligrosidad de inundación."

Modificación del artículo 8.62. "Ornato de los edificios"

En rojo el texto introducido y azul lo suprimido.

Art. 8.62. Ornato de los edificios.

Es obligación de los propietarios de los edificios, tanto públicos como particulares, mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato.

En beneficio del ornato público, los paramentos de las paredes medianeras, sea cual fuere su carácter que puedan ser visibles desde el exterior, deberán revocarse y pintarse en armonía con la fachada, empleando colores y materiales similares, recayendo esta obligación en la propiedad de los edificios, debiendo consentir la propiedad de los edificios colindantes la ejecución de dichas obras y su reparación.

Asímismo, conforme a la modificación n.º 22 aprobada, las medianeras de edificios recayentes a espacios libres públicos deberán tratarse de manera que queden integradas con el entorno, debiendo presentar, junto con la solicitud para la ejecución de las actuaciones estudio de integración paisajística .

Los espacios de retranqueo, así como las terrazas, balcones, miradores, etc. no deberán ser objeto de almacenamiento de objetos o mercancías que puedan redundar en perjuicio del ornato público.

Modificación del artículo 9.10.4. "Condiciones específicas Dotacional Espacios Libres y Zonas Verdes"

En rojo el texto introducido y azul lo suprimido.

Art. 9.10.4. Condiciones específicas Dotacional Espacios Libres y Zonas Verdes.

No se permitirá la construcción de ningún tipo de edificación en los espacios libres, excepto las reseñadas a continuación:

- En espacios libres de más de 1.000 m2 se podrán establecer quioscos o módulos de mantenimiento con una superficie máxima de 25 m2 por cada 1.000 m2 o fracción superior a 500 m2 , con un máximo de 200 m2 en el caso de los quioscos. Los aseos darán servicio a los usuarios del espacio libre mediante entrada independiente.

- En espacios libres superior a 10.000 m2 se podrán situar instalaciones deportivas en un máximo del 50% de su superficie y las instalaciones anejas a las mismas con una superficie máxima edificada de 250 m2 cada 10.000 m2 de espacios libres.

En las zonas de contacto entre la edificación y los espacios libres (públicos o privados), se establecerá una zona libre de paso de 5,00 m. como mínimo, que permita el acceso de vehículos de servicio o emergencia.

Conforme a la modificación 22 aprobada, anexo al proyecto de urbanización que deberá presentarse para la ejecución de los espacios libres EL17, deberá realizarse un estudio de integración paisajística que de un tratamiento a la medianera vista que da a dicho espacio y garantice la integración con el entorno.

Asímismo, cualquier actuación en su entorno deberá estar sujeta al preceptivo informe por parte del Servicio Territorial de Cultura y Deporte de la Generalitat Valenciana de Alicante.

En el caso de realizarse movimientos de sedimento, estos deberán estar sujetos a vigilancia arqueológica y las medidas a adoptar serán establecidas tanto por los Servicios territoriales de Cultura de la Generalitat valenciana como por la Ley 4/1998 , de 11 de junio, del Patrimonio Cultural valenciano, así como sus modifcaciones y disposiciones transitorias.

Modificación del artículo 9.10.5. "Condiciones específicas del Dotacional"

En rojo el texto introducido y azul lo suprimido.

Art. 9.10.5. Condiciones específicas del Dotacional:

Sanitario, Comunitario, Asistencial, Socio cultural, Religioso, Mercado y Deportivo.

Cuando alguno de estos equipamientos se prevea en un solar aislado, rodeado de viales o espacios libres de uso público, se aplicarán las siguientes condiciones de edificación:

-Ocupación de parcela: Libre
-Edificabilidad: 2 m2t/m2s.
-Nº máximo de alturas: 4

En concreto, y de acuerdo a la Modificación Puntual nº 13 aprobada, se establece para el EQ-54b* los siguientes parámetros:

- Ocupación de parcela: 30%
- Edificabilidad: 0,4 m2t/m2 - Nº máximo de alturas: 3 , no pudiendo superar los 11,30m - Altura libre mínima de planta: 2,80m

Conforme a la Modificación Puntual nº 22 aprobada, se establece que para la edificación del equipamiento EQ-71, emplazado en las faladas del cerro de Sta. lucía, con el proyecto de edificación, deberá realizarse un estudio de integración paisajística que garanticen la integración con el entorno.

Asímismo, cualquier actuación en su entorno deberá estar sujeta al preceptivo informe por parte del Servicio Territorial de Cultura y Deporte de la Generalitat Valenciana de Alicante.

En el caso de realizarse movimientos de sedimento, estos deberán estar sujetos a vigilancia arqueológica y las medidas a adoptar serán establecidas tanto por los Servicios territoriales de Cultura de la Generalitat valenciana como por la Ley 4/1998 , de 11 de junio, del Patrimonio Cultural valenciano, así como sus modifcaciones y disposiciones transitorias.

Modificación del artículo 1.8 "Documentación para la licencia"

En rojo el texto introducido y azul lo suprimido.

4.- NORMATIVA DE APLICACIÓN.

CAPÍTULO I. BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

Art. 1.8. Documentación para la licencia.

Además de la documentación propia de cualquier proyecto de edificación, la solicitud de obra mayor que tenga por objeto la intervención sobre un edificio protegido deberá aportar la siguiente documentación adicional:

a) Plano parcelario.

b) Levantamiento a escala 1:100 del edificio preexistente, que incluirá todas las plantas y alzados, así como una sección por la escalera, como mínimo.

c) Fotografías a color de la fachada, del paramento de fachada y de la calle en que se halle el edificio protegido.

d) Cualquier parcela que esté incluída dentro del Área de Vigilancia Arqueológica deberá estar sujeta al preceptivo informe por parte del Servicio Territorial de Cultura y Deporte de la Generalitat Valenciana de Alicante.

En el caso de realizarse movimientos de sedimento, estos deberán estar sujetos a vigilancia arqueológica y las medidas a adoptar serán establecidas tanto por los Servicios territoriales de Cultura de la Generalitat Valenciana como por la Ley 4/1998 , de 11 de junio, del Patrimonio Cultural valenciano, así como sus Modificaciones y disposiciones transitorias.

Modificación del artículo 14.7. "Edificacion de solares"

En rojo el texto introducido y azul lo suprimido.

TÍTULO VII. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

CAPÍTULO XIV. SUELO URBANO.

Art.14.7. Edificación de solares.

Son solares las parcelas que cumplan con lo establecido en el art.6.1 de la L.R.A.U. la legislacion urbanistica vigente.
Los requisitos a cumplir para que el propietario de un solar pueda edificar sobre el mismo son:

a) Adquisición del excedente de aprovechamiento, generado por aplicación del artículo 14.5 de estas Normas, aplicando alguno de los instrumentos enumerados en el art.13.1 de estas Normas.

a) Para las parcelas que han visto incrementado su aprovechamiento objetivo como consecuencia de la modificación puntual 22, conforme a lo establecido en la normativa urbanística en vigor, y puesto que se trata de suelos consolidados resultando imposible materializar la cesión dotacional en terrenos del ámbito espacial de la actuación, previamente a la licencia de obras que se concediese, se deberá materializar dicha cesión mediante compensación económica que se integrará en el patrimonio público de suelo con la finalidad de obtener los suelos dotacionales pendientes de adquirir por la Administración municipal.
Dicha compensación, que comprenderá la compensación económica por aportación de suelo para Dotaciones Públicas (Ced) más la cuota de participación pública en las plusvalías que le correspondería a dicha parcela (Cpp), se corresponderá con el incremento del valor de la parcela, R (final), de conformidad con lo establecido en la memoria de viabilidad económica.

Ctotal (€)= Ced + Cpp (€) = VS (final) - Vs(inicial) (€) = R (final)

El cálculo del valor inicial de la parcela, Vs (inicial), así como del valor final, Vs (final), y, consecuentemente, del incremento de valor de la parcela resultante de la modificación, que será objeto de cesión al Ayuntamiento con motivo de la concesión de la licencia de obras, R (final) = (Ctotal), deberá actualizarse en el momento de la solicitud de la licencia (con independencia del aprovechamiento que se pretenda materializar) y deberá obtenerse mediante la aplicación del método residual estático, justificado en un estudio de mercado actualizado y acreditado por una sociedad de tasación homologada por el Banco de España o por un perito tasador especializado de reconocido prestigio en valoraciones urbanísticas, de conformidad con lo establecido en el Anexo XIII de la LOTUP.

No obstante lo anterior, dicha compensación económica (Ctotal) se podrá sustituir por la cesión al ayuntamiento de terrenos dotacionales de valor equivalente (equipamientos o zonas verdes), pendientes de adquirir por el Ayuntamiento de Ibi.

NÚMERO MP	NOMBRE MP	SUP. EDIFICABLE RESIDENCIAL	SUP. EDIFICABLE PROPUESTA	DIFERENCIA	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	EDIFICABILIDAD PROPUESTA	DIFERENCIA	PARTICIPACIÓN PÚBLICA PLUSVALÍAS (20 %)	CESIONES DOTACIONALES	CESIONES DOTACIONALES USOS TERCIARIO	TOTAL CESIONES DOTACIONALES	COMPENSACIÓN ECONÓMICA (CEPP)	COMPENSACIÓN ECONÓMICA (CED)	COMPENSACIÓN ECONÓMICA TOTAL
M3	SANTA LUCÍA	2951	0	-2951	11264	0	-11264	0	0	0	0	0	0	0
M4	LA TERRACETA	98	0	-98	342	0	-342	0	0	0	0	0	0	0
M5	PLAZA IGLESIA	0	384	384	0	1428	1428	0	0	0	0	0	0	0
M6	ASILO Y ACCESO	0	259	259	0	961	961	0	0	0	0	0	0	0
M7	C/ MITJA VOLTA	0	131	131	0	425	425	0	0	0	0	0	0	0
M8	HOTEL PLATA (Residencial)	0	313	313	0	1233	1233	0	0	0	0	0	0	0
	HOTEL PLATA (Terciario)	0	1716	1716	0	1716	1716	0	0	0	0	0	0	0
M9	CARRER TIBI	0	221	221	0	1124	1124	0	0	0	0	0	0	0
M10	PLAZA BOUS	52	240	188	156	921	765	0	0	0	0	0	0	0
M11	EQUIPAMIENTO AYUNTAMIENTO	964	0	-964	3458	0	-3458	0	0	0	0	0	0	0
M12	GASOLINERA	0	173	173	0	1038	1038	0	0	0	0	0	0	0
M13	TEATRO RÍO	0	426	426	0	1634	1634	0	0	0	0	0	0	0
M14	VIV. UNIF.	935	935	0	234	5610	5376	1.075	611	0	611	177.137	603.682	780.819
M16	PASAJE	75	0	-75	287	0	-287	0	0	0	0	0	0	0
	0	4	0	-4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
M17	GUARDIA CIVIL	167	0	-167	835	0	-835	0	0	0	0	0	0	0

b) Pagar los cánones de urbanización, si los hubiere, de acuerdo con lo prescrito en el art.14.6 de estas Normas.

c) Solicitud de licencia de obras y ejecución en plazos.

Modificación del artículo 9.9.3. "Condiciones de la nueva edificación"

En rojo el texto introducido y azul lo suprimido.

Art. 9.9.3. Condiciones de la nueva edificación.

A. Alineaciones y rasantes.
Serán las señaladas en el Plan General.

B. Parcela mínima.
No se señala.

C. Posición de la edificación.
Será libre en la parcela, a excepción de las manzanas con calificación terciaria recayentes a la Avenida V Centenario (y descritas en la Modificación 15 de la Modificación Puntual 22 del PGOU de Ibi), en las que la edificación deberá alinearse a dicho viario.

(...)

Nueva ficha de Gestión "UNIDAD DE EJECUCIÓN PR-26""

Ficha de gestión "UNIDAD DE EJECUCIÓN PR-26"

SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO SECTOR P-R 26 U.E. R 26

ZONA DE ORDENANZAS		S/EA		TIPOLOGIA			EDIFICACION ABIERTA
SECTOR / AREA DE REPARTO		P-R 26		EDIFICABILIDAD BRUTA	(E)	14.684	m2Techo
SUPERFICIE TOTAL	(S+D+P)	25.052	A	APROVECHAMIENTO TIPO	(EA)	0,5865	m2/m2
SUPERFICIE COMPUTABLE		25.052	C	INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA	(E/C)	0,5865	E/S

USOS LUCRATIVOS	m2 SUELO		m2 TECHO	
RESIDENCIAL	11.303		14.684	
INDUSTRIAL				
TERCIARIO				
TOTAL	11.303	S	14.684	E

USO DOTACIONAL	PRIMARIO		SECUNDARIO		% s/C	% s/P
ZONAS VERDES (EL)			6.840		27,30 %	46,60 %
EQUIPAMIENTOS (EQ)			0		0,00 %	0,00 %
VIARIO	124		6.715		27,30 %	
					54,60 %	46,60 %
TOTAL	124	T	13.555	D		

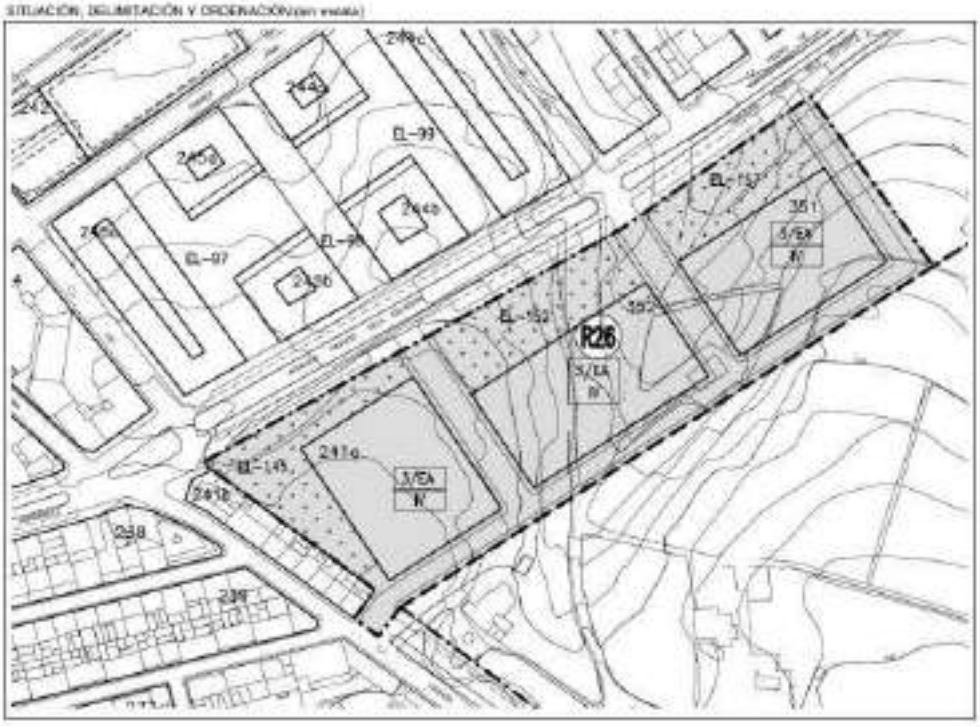
SISTEMA DE EJECUCION	Programa Desarrollo Actuación Integrada (1º D.A.I.)
CONDICIONES DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN	Las indicadas en el artículo 16.2 de las Normas Urbanísticas de SI
CONDICIONES DE DELIMITACIÓN	Las indicadas en el artículo 16.1 de las Normas Urbanísticas de SI

OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:

CONEXIONES. Quedan adscritas con cargo al sector, las actuaciones de urbanización y gestión necesarias para conectar los tres viarios interiores con la Avenida Pueblo de la Generalitat. En la actualidad, los accesos ejecutados no se corresponden con los viarios previstos, por lo que los costes de los nuevos accesos, así como los necesarios para suprimir los existentes y completar la urbanización de la citada Avenida, corresponderán a cargo del sector.

Con carácter previo a la programación del Sector, será obligatoria la elaboración de un Estudio de Inundabilidad, según las especificaciones del artículo 19 de la normativa del PATRICOVA.

SITUACIÓN, DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN(sin escala)



1.2.2. PLANOS

Se mantendrá todo lo existente en los planos del PGOU de Ibi, afectando únicamente a los planos siguientes:

PLANO I-0 PLANO localización DE Modificaciones
PLANO I-2 ESTADO MODIFICADO Modificación 2: "UNIDAD DE EJECUCION PR-26"
PLANO I-3 ESTADO MODIFICADO Modificación 3: "CAMBIO DE CALIFICACIÓN "CERRO SANTA LUCÍA"
PLANO I-4 ESTADO MODIFICADO Modificación 4: "CREACIÓN DE PLAZA "LA TERRACETA"
PLANO I-5 ESTADO MODIFICADO Modificación 5: "EQ-45 – PLAZA DE LA IGLESIA"
PLANO I-6 ESTADO MODIFICADO Modificación 5: "EL-18, MANZANA ASILO Y ACCESOS"
PLANO I-7 ESTADO MODIFICADO Modificación 7: "EL-17, CARRER MITJA VOLTA"
PLANO I-8 ESTADO MODIFICADO Modificación 8: "EQ4 Y EQ-47, MANZANA HOTEL PLATA"
PLANO I-9 ESTADO MODIFICADO Modificación 9: "EQ-68, CARRER TIBI"
PLANO I-10 ESTADO MODIFICADO Modificación 10: "PLAZA DE BOUS Y DESAPARICIÓN DE LA ACTUACIÓN AISLADA AA13"
PLANO I-11 ESTADO MODIFICADO Modificación 11: "CREACIÓN DE EQUIPAMIENTO OFICINA DE AYUNTAMIENTO Y CRUZ ROJA"
PLANO I-12 ESTADO MODIFICADO Modificación 12: "GASOLINERA, ANTIGUO MATADERO Y ROTONDA"
PLANO I-13 ESTADO MODIFICADO Modificación 13: "EQ.46-TEATRO RÍO"
PLANO I-14 ESTADO MODIFICADO Modificación 14: "VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA EN JUAN CARLOS I"
PLANO I-15 ESTADO MODIFICADO Modificación 15: "ALINEACIÓN OBLIGATORIA EN SUELO TERCIARIO"
PLANO I-16 ESTADO MODIFICADO Modificación 16: "PASAJE COLEGIO SAN JUAN SAN PABLO Y ESCALERA DE LA IGLESIA"
PLANO I-17 ESTADO MODIFICADO Modificación 17: "DELIMITACIÓN GUARDIA CIVIL"
PLANO I-18 ESTADO MODIFICADO Modificación 18: "ALINEACIÓN PLAZA GUADALUPE"

PLANOS DEL PGOU

1.1. CLASIFICACION DEL SUELO

1.1.1

1.1.2

2.1 USOS, INTENSIDADES Y NORMAS ZONALES

2.1.1

2.1.2

2.1.3

2.1.4

2.2 GESTIÓN, UNIDADES DE EJECUCIÓN Y ACTUACIÓN

2.2.1

2.2.2

2.2.3

2.2.4

2.3 ALINEACIONES Y RASANTES

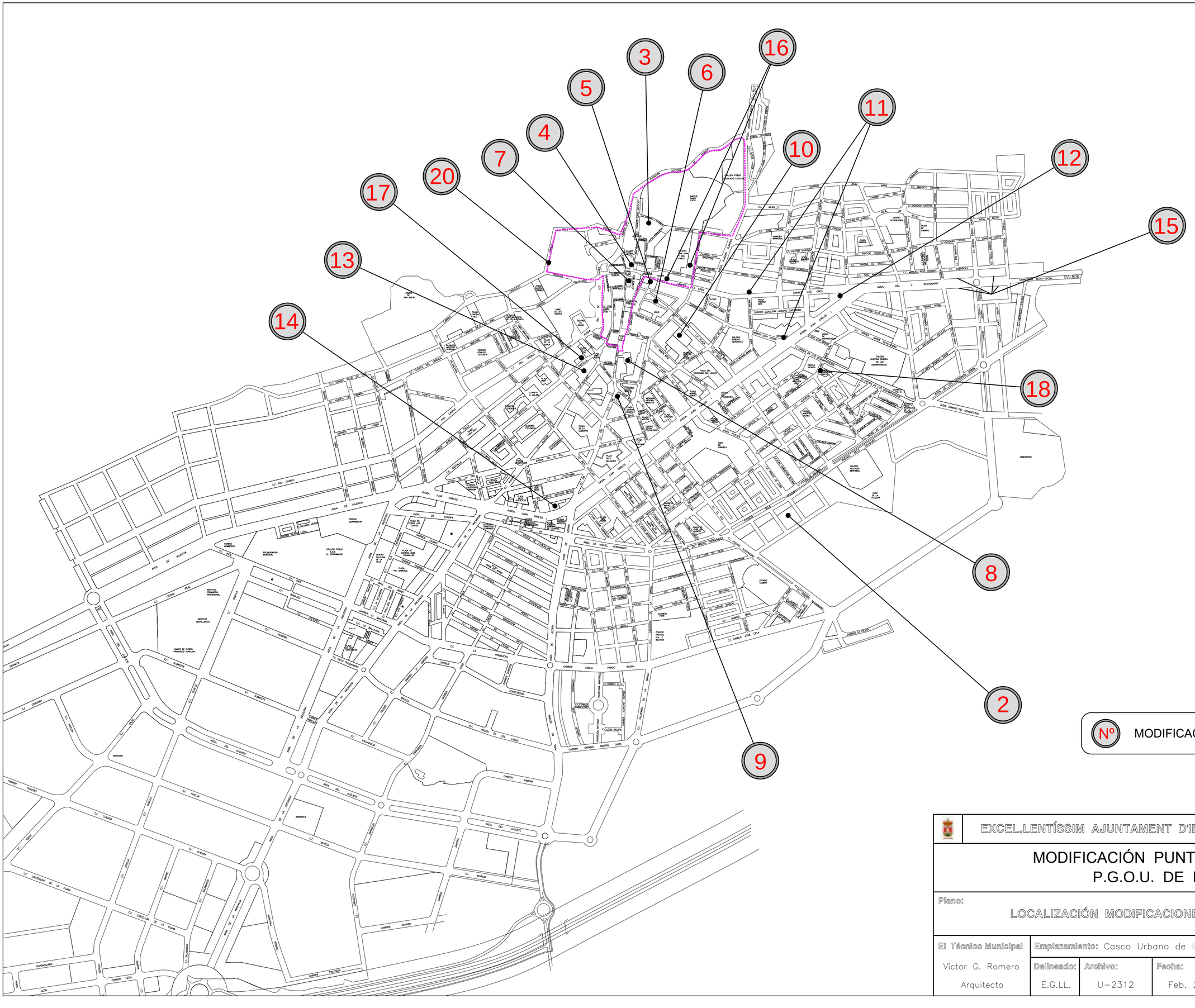
2.3.1

2.3.2

2.3.3

2.3.4

2.4 CASCO ANTIGUO

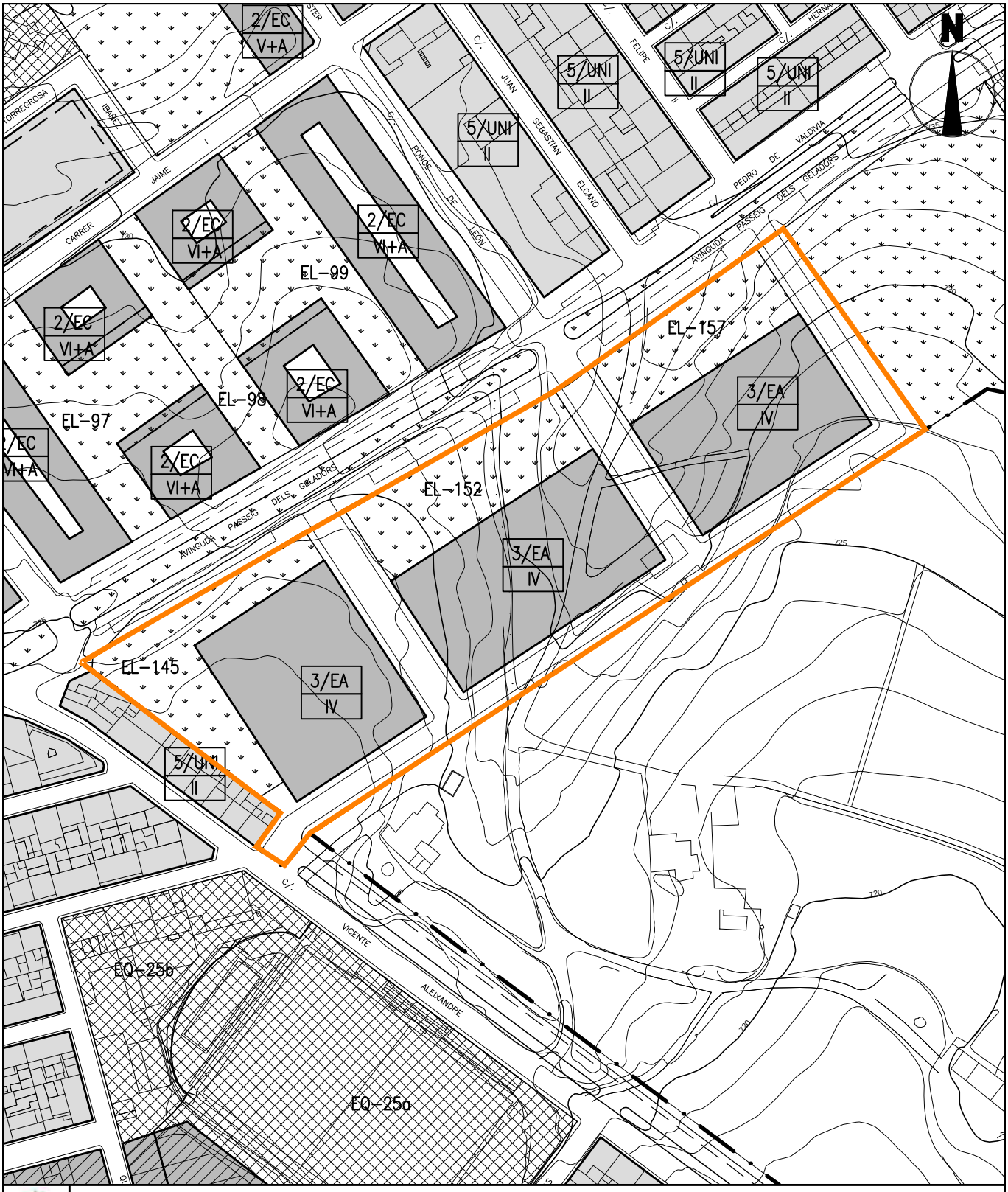


EXCEL.LENTÍSSIM AJUNTAMENT D'IBI - URBANISME I OBRES

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22
P.G.O.U. DE IBI

Plano:	Expte:
LOCALIZACIÓN MODIFICACIONES	2016/PAC-MPGOU/0003

El Técnico Municipal	Emplazamiento: Casco Urbano de Ibi				
Victor G. Romero Arquitecto	Delineado: E.G.LL.	Archivo: U-2312	Fecha: Feb. 2021	Escalas: Sin Escala	I-0

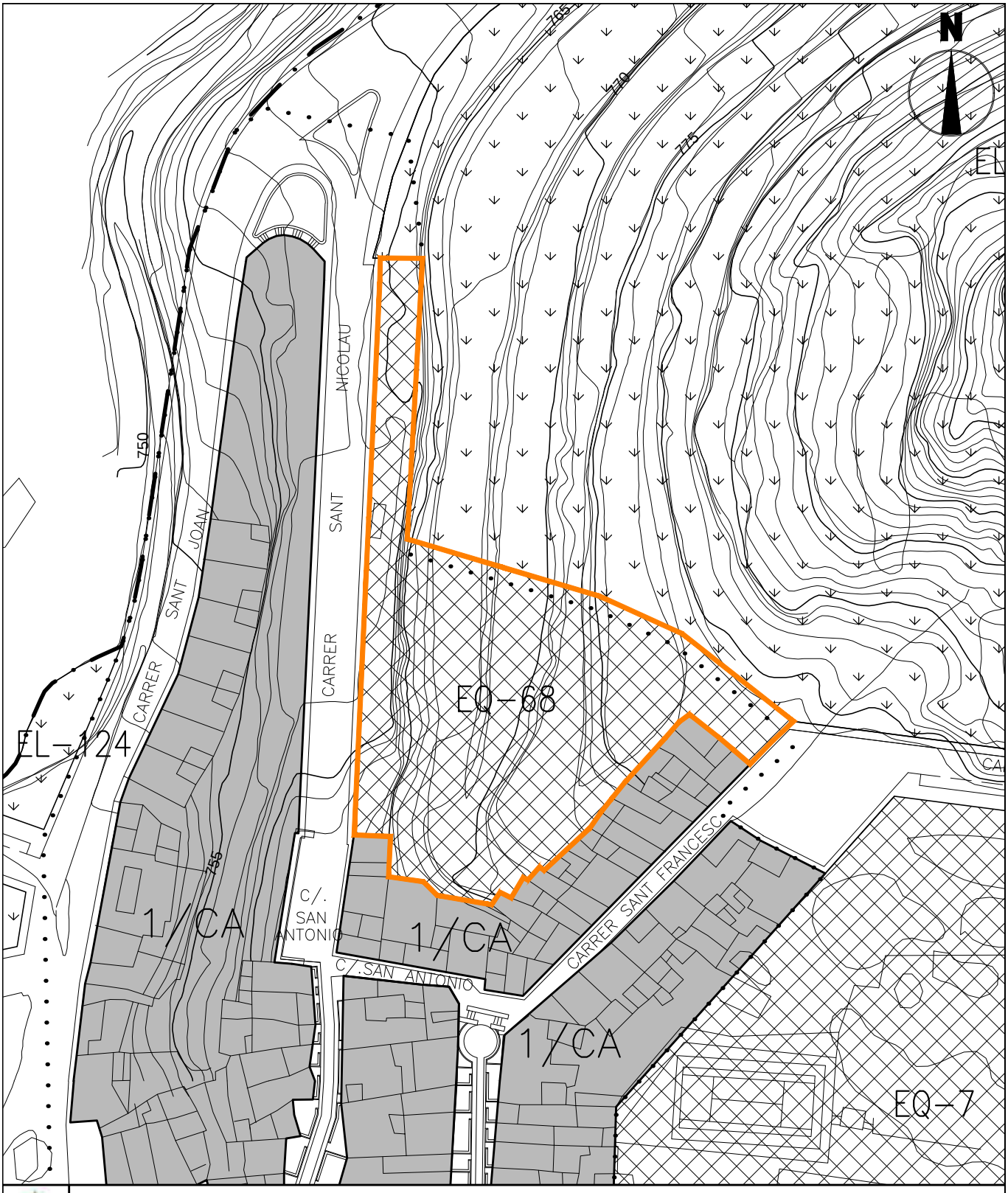


EXCEL.LENTÍSSIM AJUNTAMENT D'IBI - URBANISME I OBRES

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22
P.G.O.U. DE IBI

Plano: - MODIFICACIÓN PROPUESTA - UNIDAD DE EJECUCIÓN R-26 (Pg. dels Geladors)	Expte: 2016/PAC-MPGOU/0003

El Técnico Municipal Victor G. Romero Arquitecto	Emplazamiento: Avgda. Passeig dels Geladors				
	Delineado: E.G.LL.	Archivo: U-2336	Fecha: Nov. 2022	Escalas: 1 : 2000	O-2



EXCEL.LENTÍSSIM AJUNTAMENT D'IBI - URBANISME I OBRES

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22
P.G.O.U. DE IBI

Plano:	- MODIFICACIÓN PROPUESTA - SANTA LUCÍA	Expte: 2016/PAC-MPGOU/0003

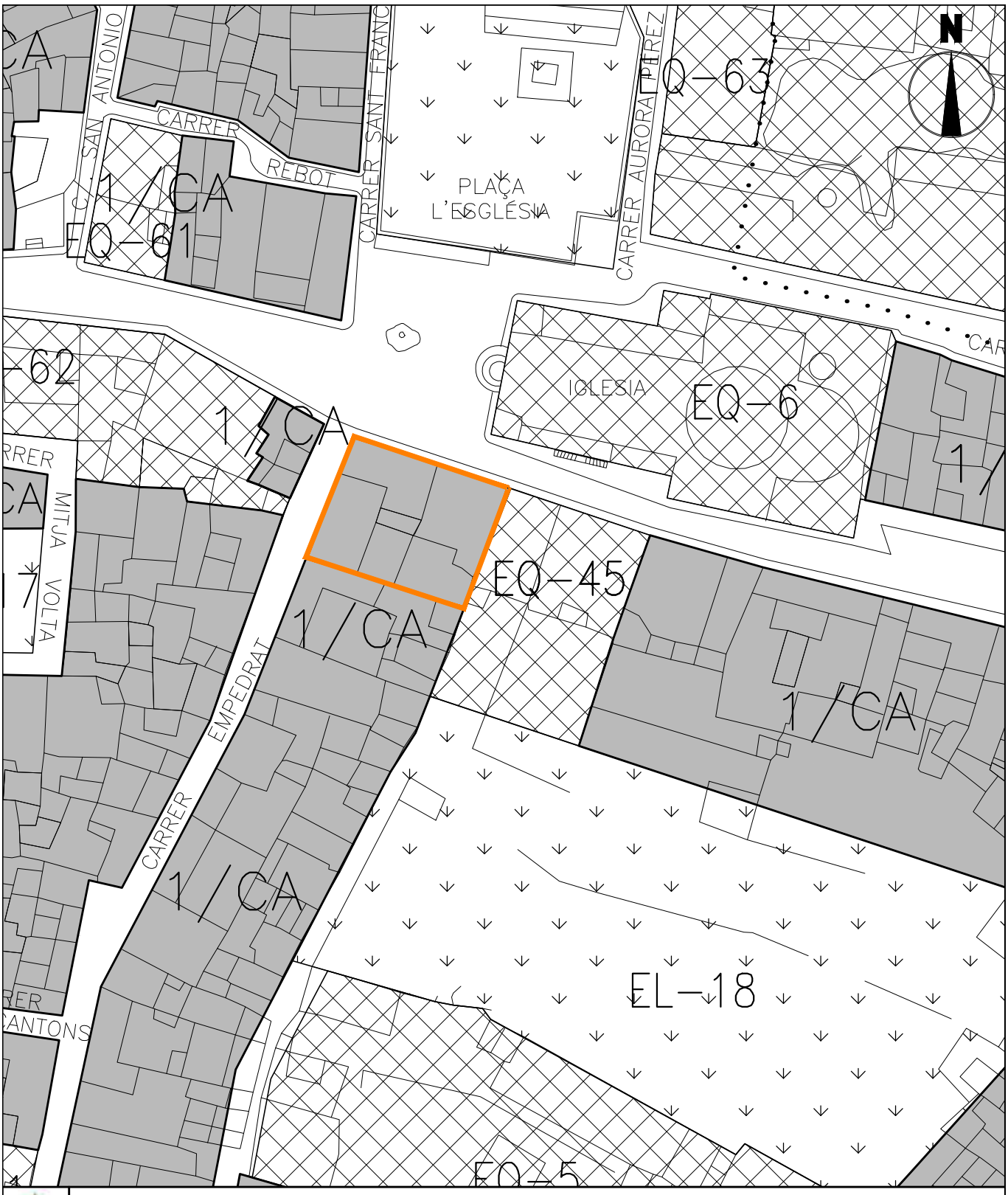
El Técnico Municipal	Emplazamiento: Carrer Sant Nicolau				
Victor G. Romero Arquitecto	Delineado: E.G.LL.	Archivo: U-2337	Fecha: Feb. 2021	Escalas: 1 : 1000	O-3

EXCEL.LENTÍSSIM AJUNTAMENT D'IBI - URBANISME I OBRES

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22
P.G.O.U. DE IBI

Plano:	- MODIFICACIÓN PROPUESTA - PLAÇA LA TERRASSETA	Expte: 2016/PAC-MPGOU/0003

El Técnico Municipal	Emplazamiento: Plaça L'Església y C/. San Antonio				
Victor G. Romero Arquitecto	Delineado: E.G.LL.	Archivo: U-2338	Fecha: Feb. 2021	Escalas: 1 : 500	O-4

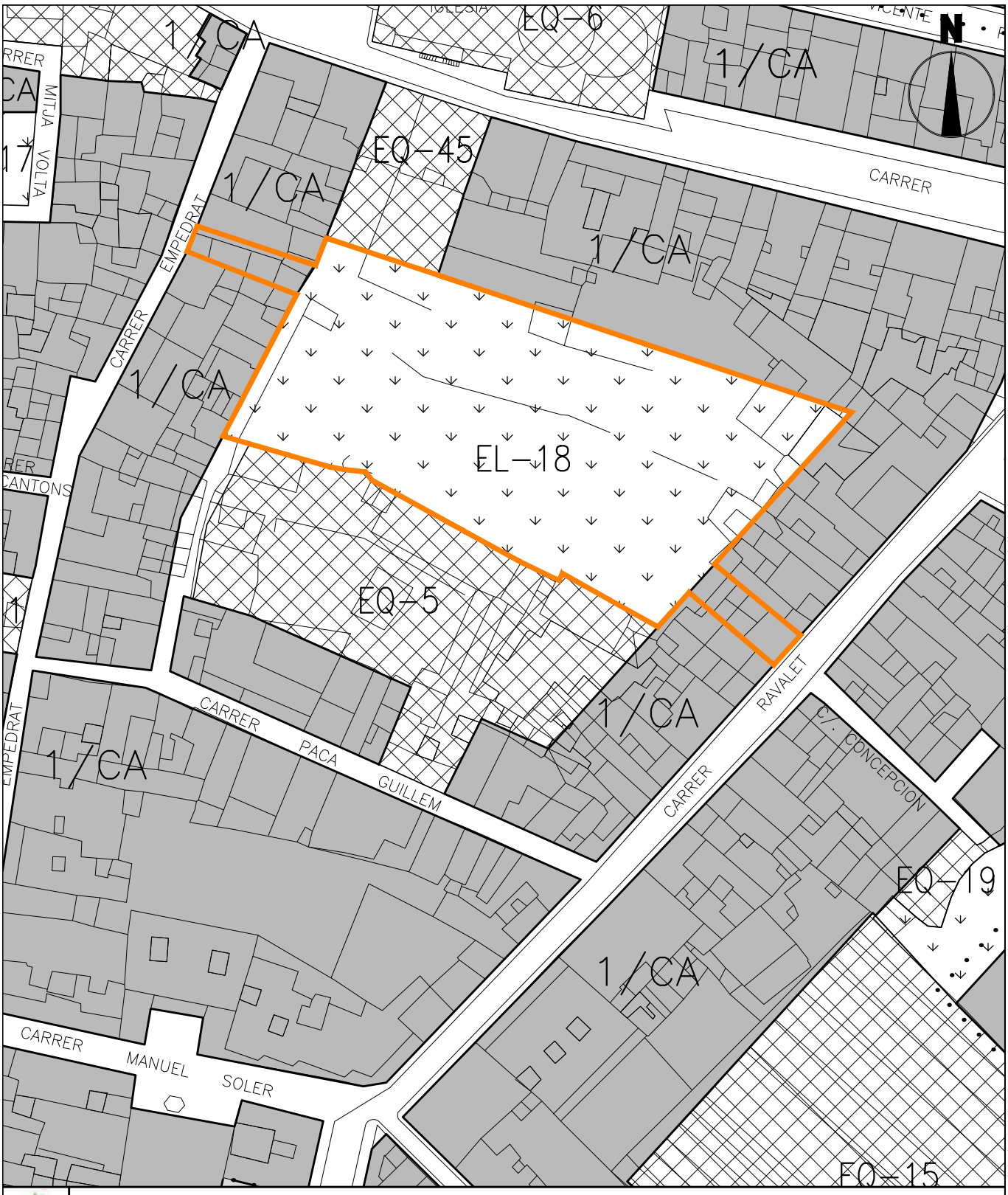


EXCEL.LENTÍSSIM AJUNTAMENT D'IBI - URBANISME I OBRES

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22
P.G.O.U. DE IBI

Plano:	Expte:
- MODIFICACIÓN PROPUESTA - EQUIPAMIENTO EQ-45 (Plaça L'Església)	2016/PAC-MPGOU/0003

El Técnico Municipal	Emplazamiento: Carrers Les Eres y Empedrat				
Victor G. Romero Arquitecto	Delineado: E.G.LL.	Archivo: U-2339	Fecha: Feb. 2021	Escalas: 1 : 750	O-5

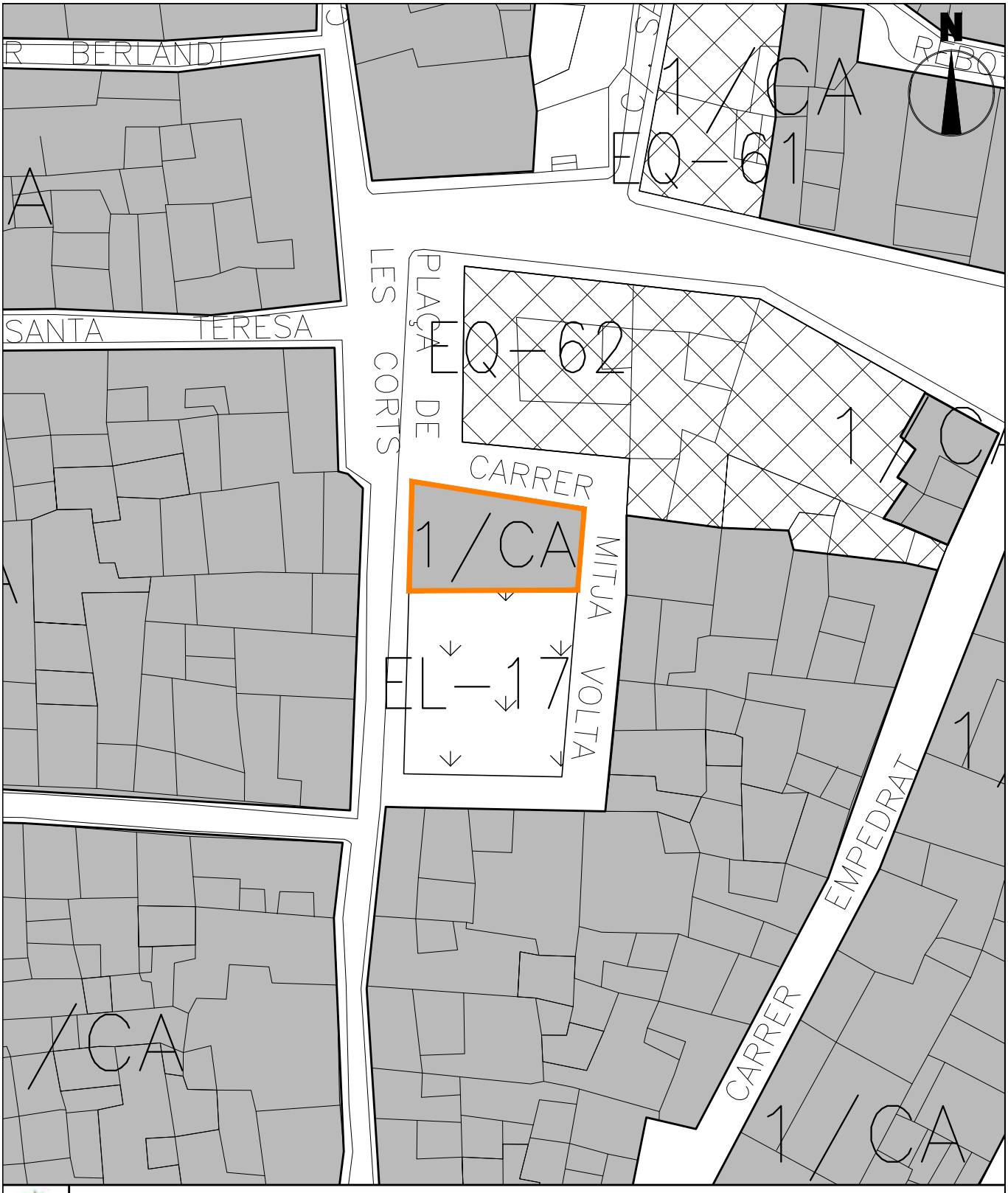


EXCEL.LENTÍSSIM AJUNTAMENT D'IBI - URBANISME I OBRES

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22
P.G.O.U. DE IBI

Plano:	Expte:
- MODIFICACIÓN PROPUESTA - ESPACIO LIBRE EL-18 (Manzana asilo)	2016/PAC-MPGOU/0003

El Técnico Municipal	Emplazamiento: Carrers Empedrat y Ravalet				
Victor G. Romero Arquitecto	Delineado: E.G.LL.	Archivo: U-2340	Fecha: Feb. 2021	Escalas: 1 : 1000	O-6



EXCEL.LENTÍSSIM AJUNTAMENT D'IBI - URBANISME I OBRES

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22
P.G.O.U. DE IBI

Plano: - MODIFICACIÓN PROPUESTA -

ESPACIO LIBRE EL-17 (Carrer Mitjavolta)

Expte: 2016/PAC-MPGOU/0003

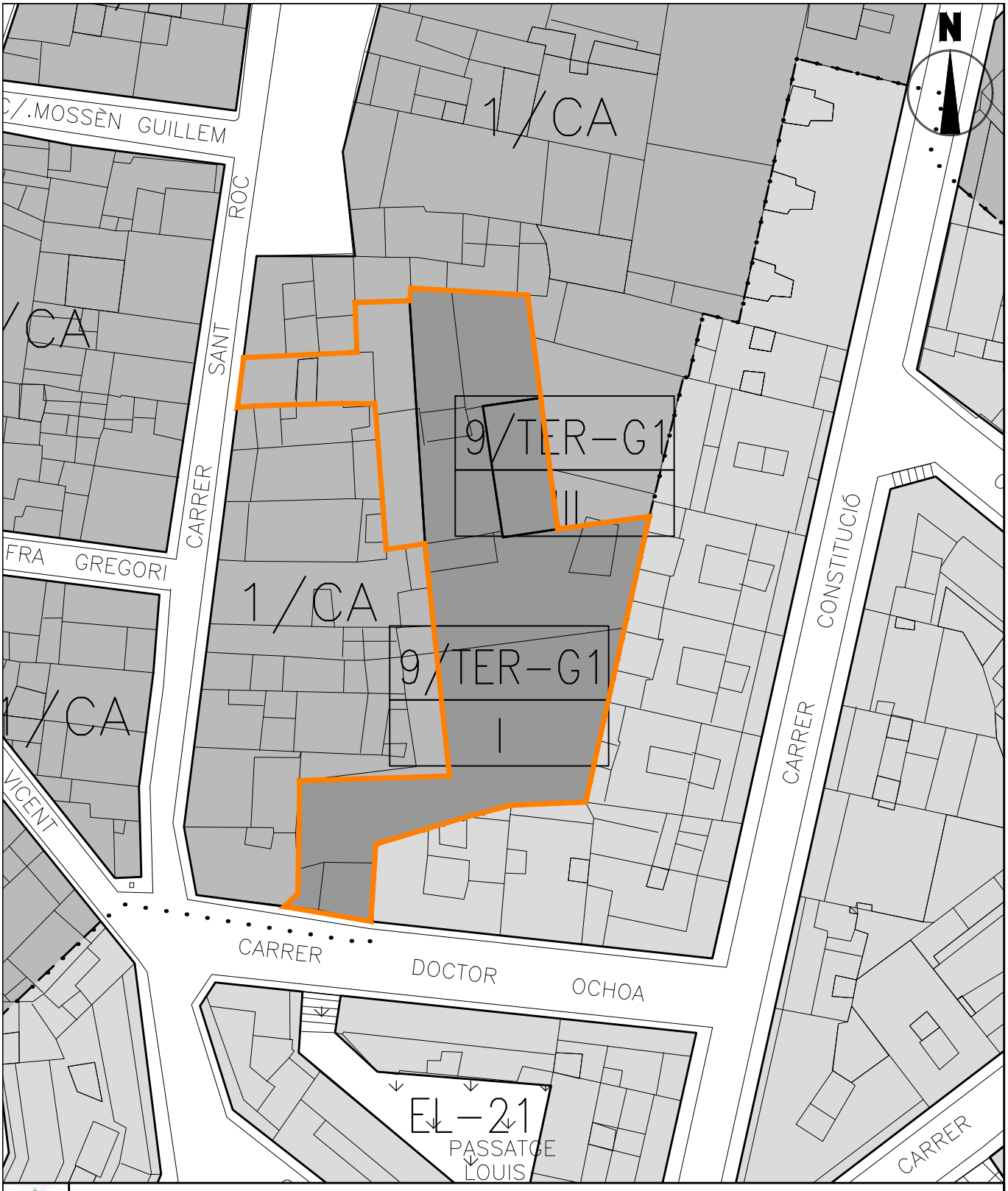
El Técnico Municipal

Victor G. Romero

Arquitecto

Emplazamiento: C/. Mayor y Carrer Mitjavolta

Delineado:	Archivo:	Fecha:	Escalas:	
E.G.LL.	U-2341	Feb. 2021	1 : 500	0-7

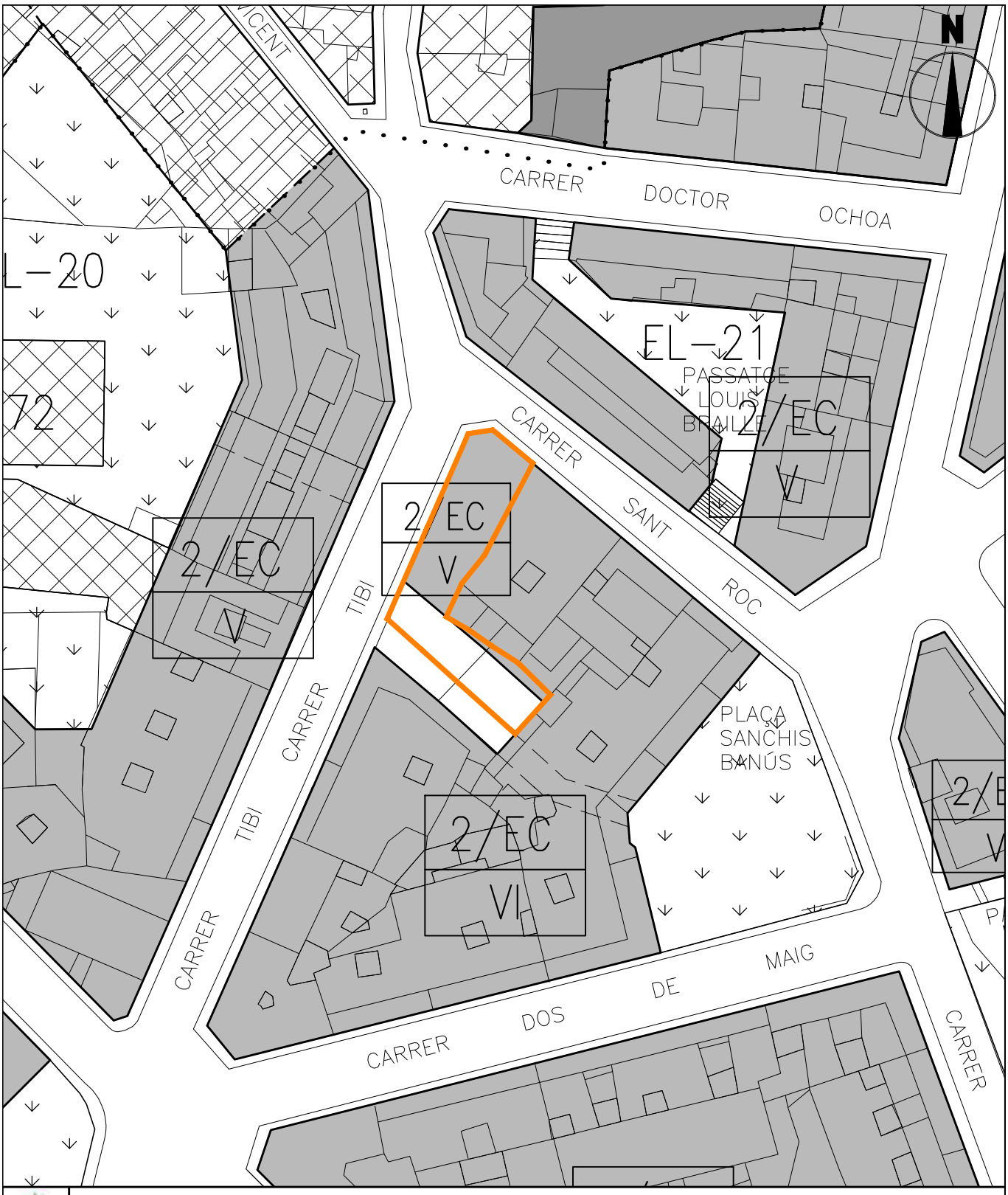


EXCEL.LENTÍSSIM AJUNTAMENT D'IBI - URBANISME I OBRES

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22
P.G.O.U. DE IBI

Plano:	Expte:
- MODIFICACIÓN PROPUESTA - EQUIPAMIENTOS: 4 - 47 (Hotel Plata)	2016/PAC-MPGOU/0003

El Técnico Municipal	Emplazamiento: Carrers Sant Roc y Doctor Ochoa				
Victor G. Romero Arquitecto	Delineado: E.G.LL.	Archivo: U-2342	Fecha: Feb. 2021	Escalas: 1 : 750	O-8

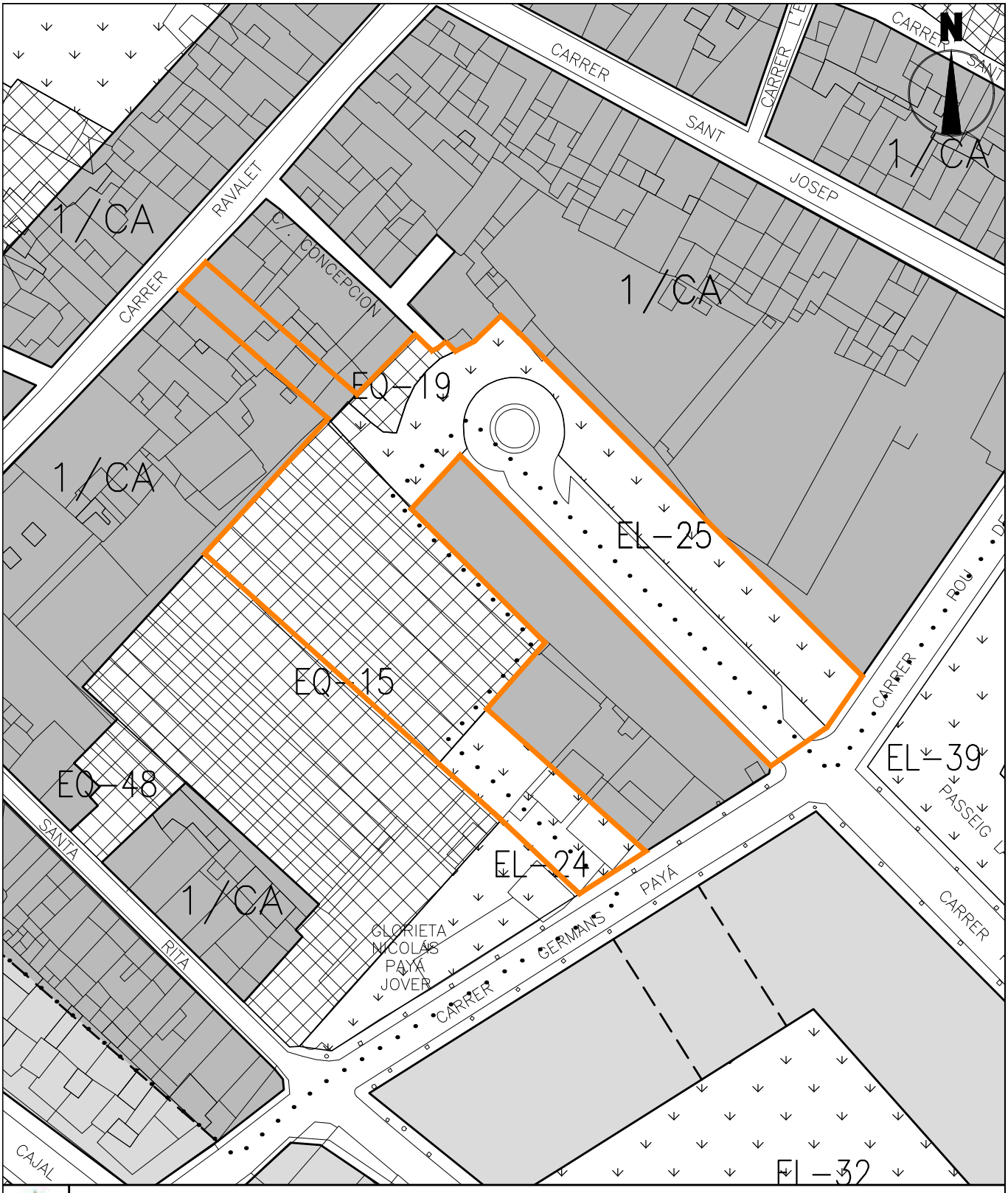


EXCEL.LENTÍSSIM AJUNTAMENT D'IBI - URBANISME I OBRES

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22
P.G.O.U. DE IBI

Plano:	Expte:
- MODIFICACIÓN PROPUESTA - EQUIPAMIENTO EQ-68 (Carrer Tibi)	2016/PAC-MPGOU/0003

El Técnico Municipal	Emplazamiento: Carrers Tibi y Sant Roc				
Victor G. Romero Arquitecto	Delineado: E.G.LL.	Archivo: U-2343	Fecha: Feb. 2021	Escalas: 1 : 750	O-9



EXCEL.LENTÍSSIM AJUNTAMENT D'IBI - URBANISME I OBRES

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22
P.G.O.U. DE IBI

Plano:	Expte:
- MODIFICACIÓN PROPUESTA - PLAÇA DE BOUS	2016/PAC-MPGOU/0003

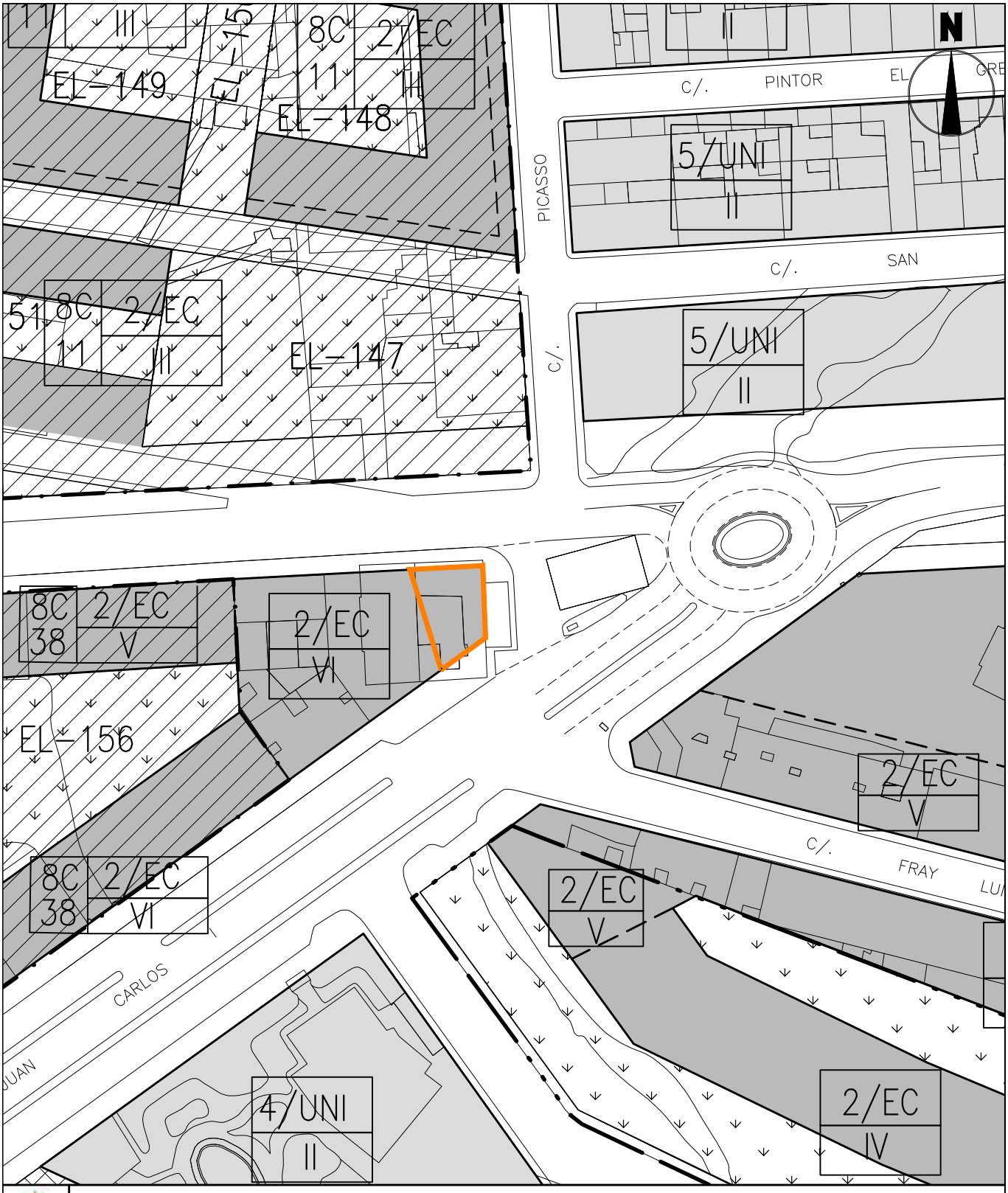
El Técnico Municipal	Emplazamiento: Carrer Plaça de Bous				
Victor G. Romero Arquitecto	Delineado: E.G.LL.	Archivo: U-2344	Fecha: Feb. 2021	Escalas: 1 : 1000	O-10

EXCEL.LENTÍSSIM AJUNTAMENT D'IBI - URBANISME I OBRES

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22
P.G.O.U. DE IBI

Plano:	- MODIFICACIÓN PROPUESTA - CRUZ ROJA Y DPTO. URBANISMO	Expte: 2016/PAC-MPGOU/0003

El Técnico Municipal Victor G. Romero Arquitecto	Emplazamiento: Carrers Les Eres y Sant Josep				
	Delineado: E.G.LL.	Archivo: U-2345	Fecha: Feb. 2021	Escalas: 1 : 1000	O-11



EXCEL.LENTÍSSIM AJUNTAMENT D'IBI - URBANISME I OBRES

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22
P.G.O.U. DE IBI

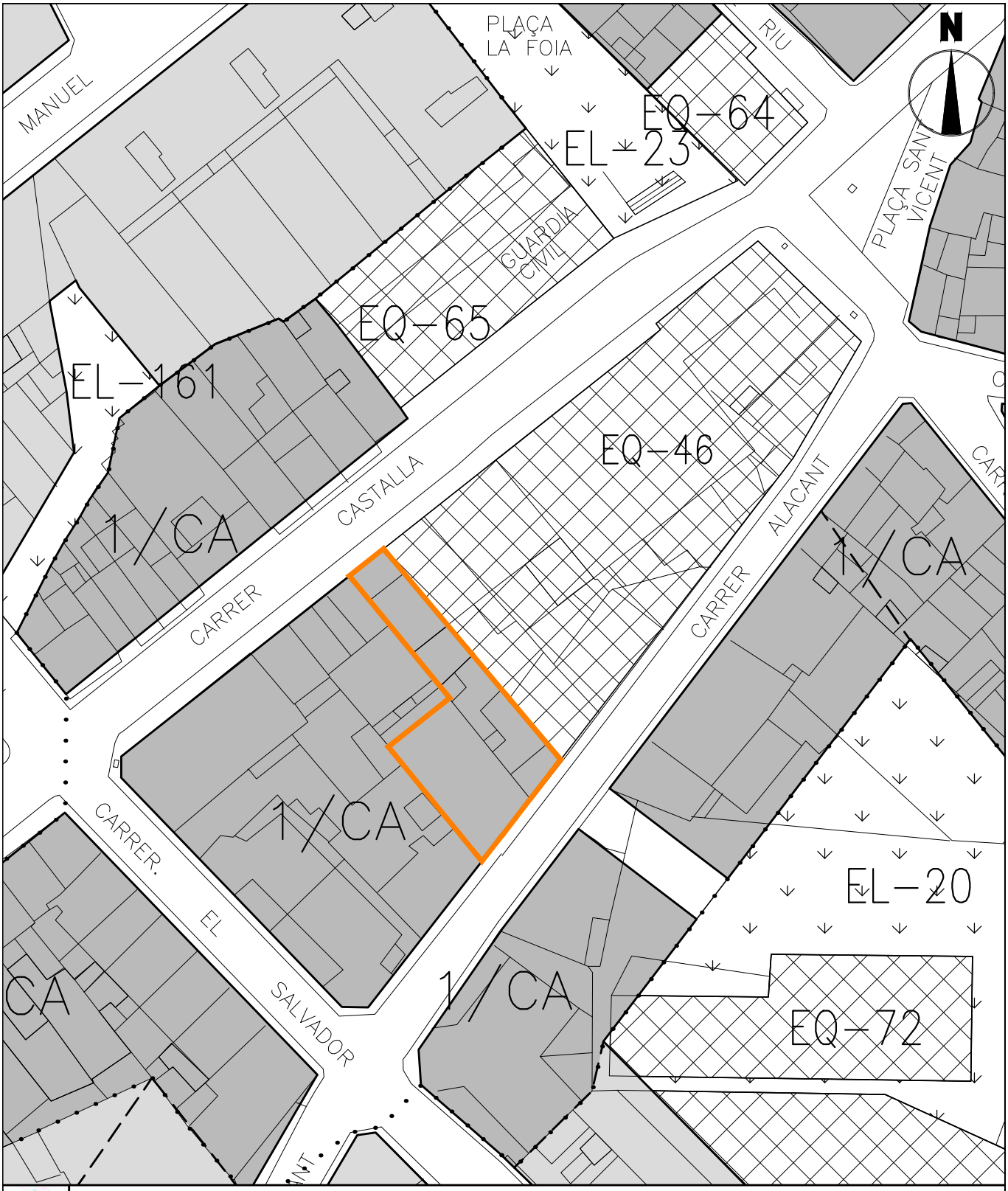
Plano: - MODIFICACIÓN PROPUESTA -
GASOLINERA - ANTIGÜO MATADERO Y ROTONDA

Expte: 2016/PAC-MPGOU/0003

El Técnico Municipal
Victor G. Romero
Arquitecto

Emplazamiento: C/. Les Eres y Avgda. Juan Carlos I

Delineado:	Archivo:	Fecha:	Escalas:	
E.G.LL.	U-2346	Feb. 2021	1 : 1000	O-12

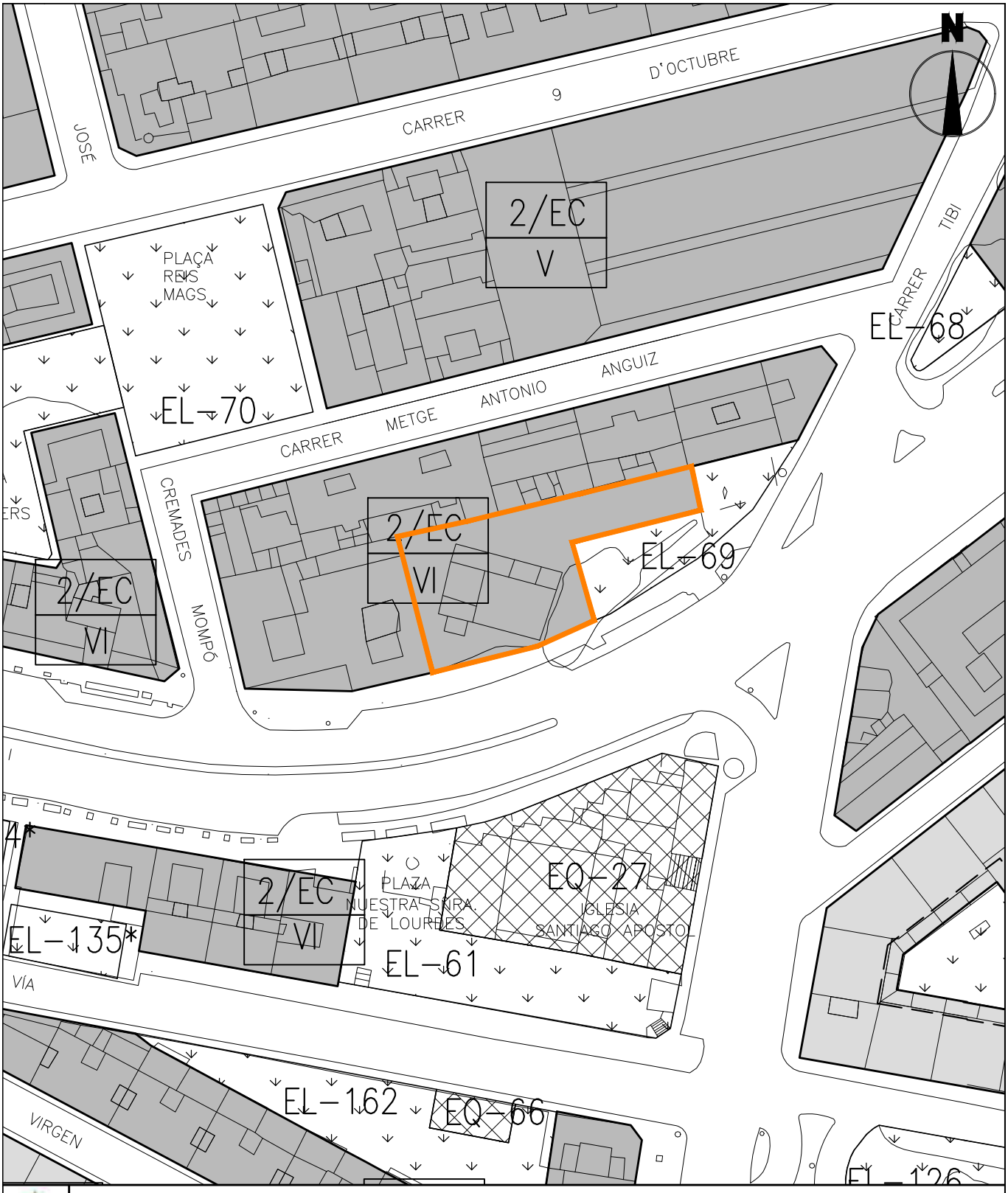


EXCEL.LENTÍSSIM AJUNTAMENT D'IBI - URBANISME I OBRES

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22
P.G.O.U. DE IBI

Plano:	Expte:
- MODIFICACIÓN PROPUESTA - EQUIPAMIENTO EQ-46 (Teatro Rio)	2016/PAC-MPGOU/0003

El Técnico Municipal	Emplazamiento: Carrers Castalla y Alacant				
Victor G. Romero Arquitecto	Delineado: E.G.LL.	Archivo: U-2347	Fecha: Feb. 2021	Escalas: 1 : 750	O-13

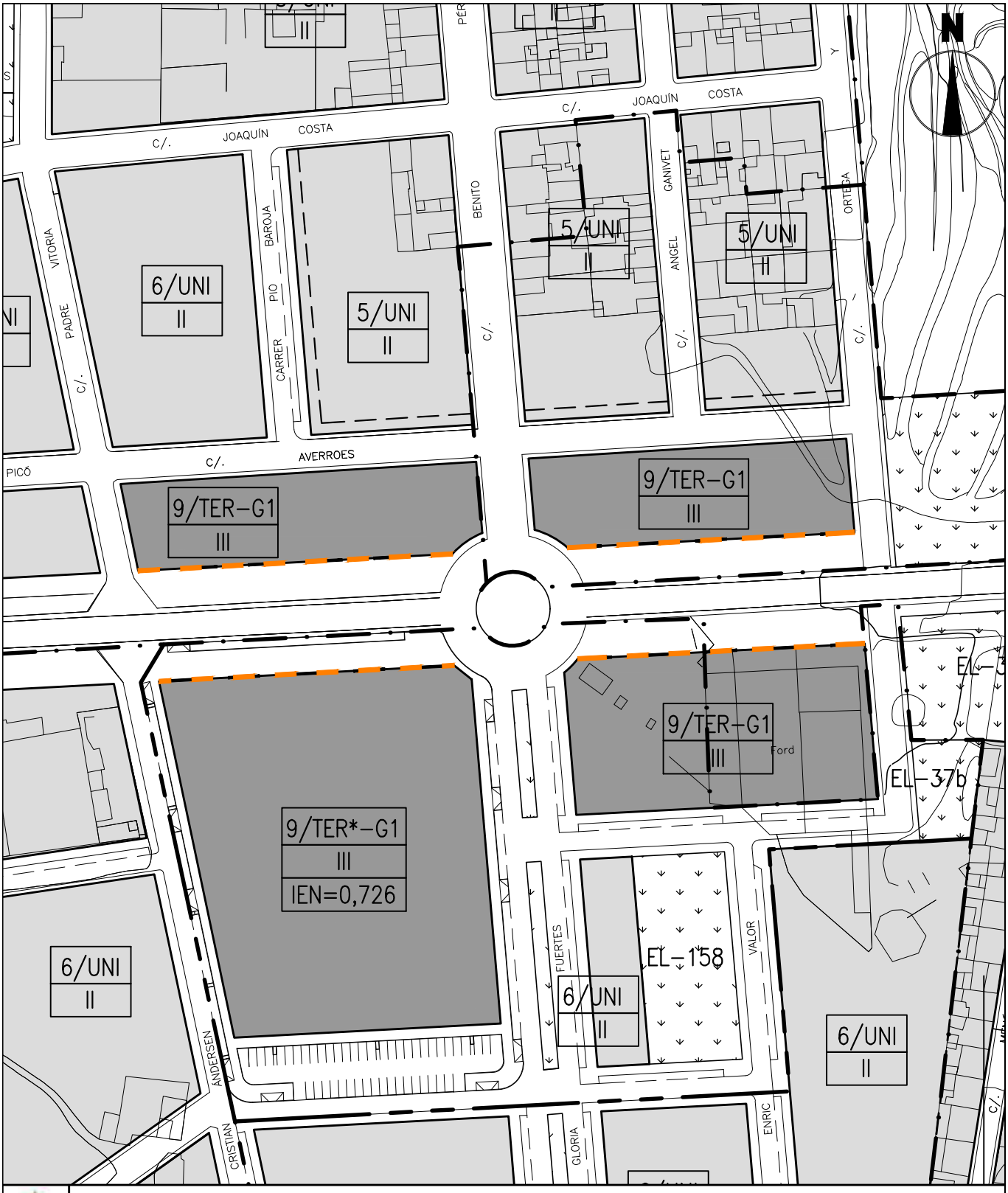


EXCEL.LENTÍSSIM AJUNTAMENT D'IBI - URBANISME I OBRES

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22
P.G.O.U. DE IBI

Plano: - MODIFICACIÓN PROPUESTA - VIV. UNIFAMILIAR EN AVGDA. JUAN CARLOS I	Expte: 2016/PAC-MPGOU/0003

El Técnico Municipal Victor G. Romero Arquitecto	Emplazamiento: Avgda. Juan Carlos I				
	Delineado: E.G.LL.	Archivo: U-2349	Fecha: Feb. 2021	Escalas: 1 : 1000	O-14

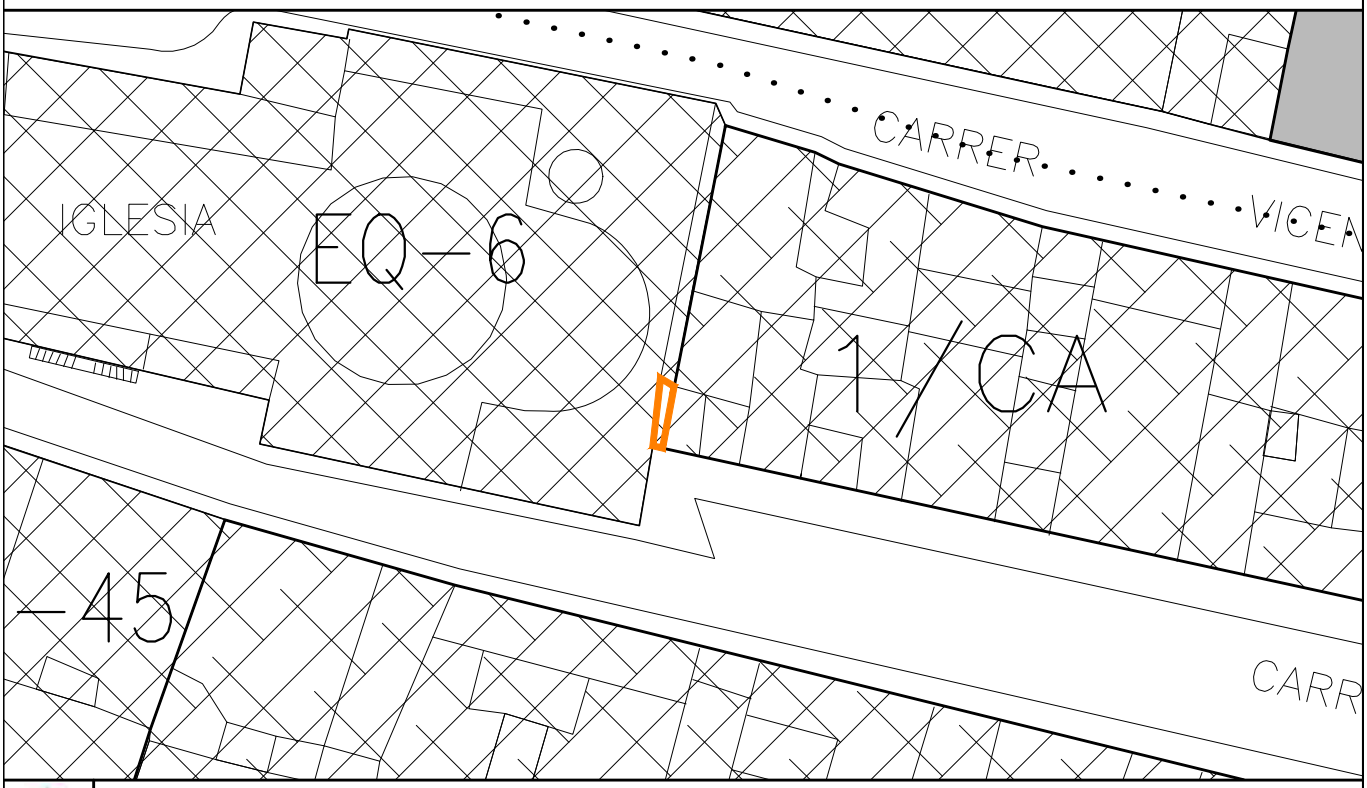


EXCEL.LENTÍSSIM AJUNTAMENT D'IBI - URBANISME I OBRES

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22
P.G.O.U. DE IBI

Plano:	Expte:
- MODIFICACIÓN PROPUESTA - ALINEACIÓN OBLIGATORIA SUELO TERCIARIO	2016/PAC–MPGOU/0003

El Técnico Municipal	Emplazamiento: Avda. del V Centenario				
Victor G. Romero Arquitecto	Delineado: E.G.LL.	Archivo: U–2351	Fecha: Feb. 2021	Escalas: 1 : 1500	O-15



EXCEL.LENTÍSSIM AJUNTAMENT D'IBI - URBANISME I OBRES

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22
P.G.O.U. DE IBI

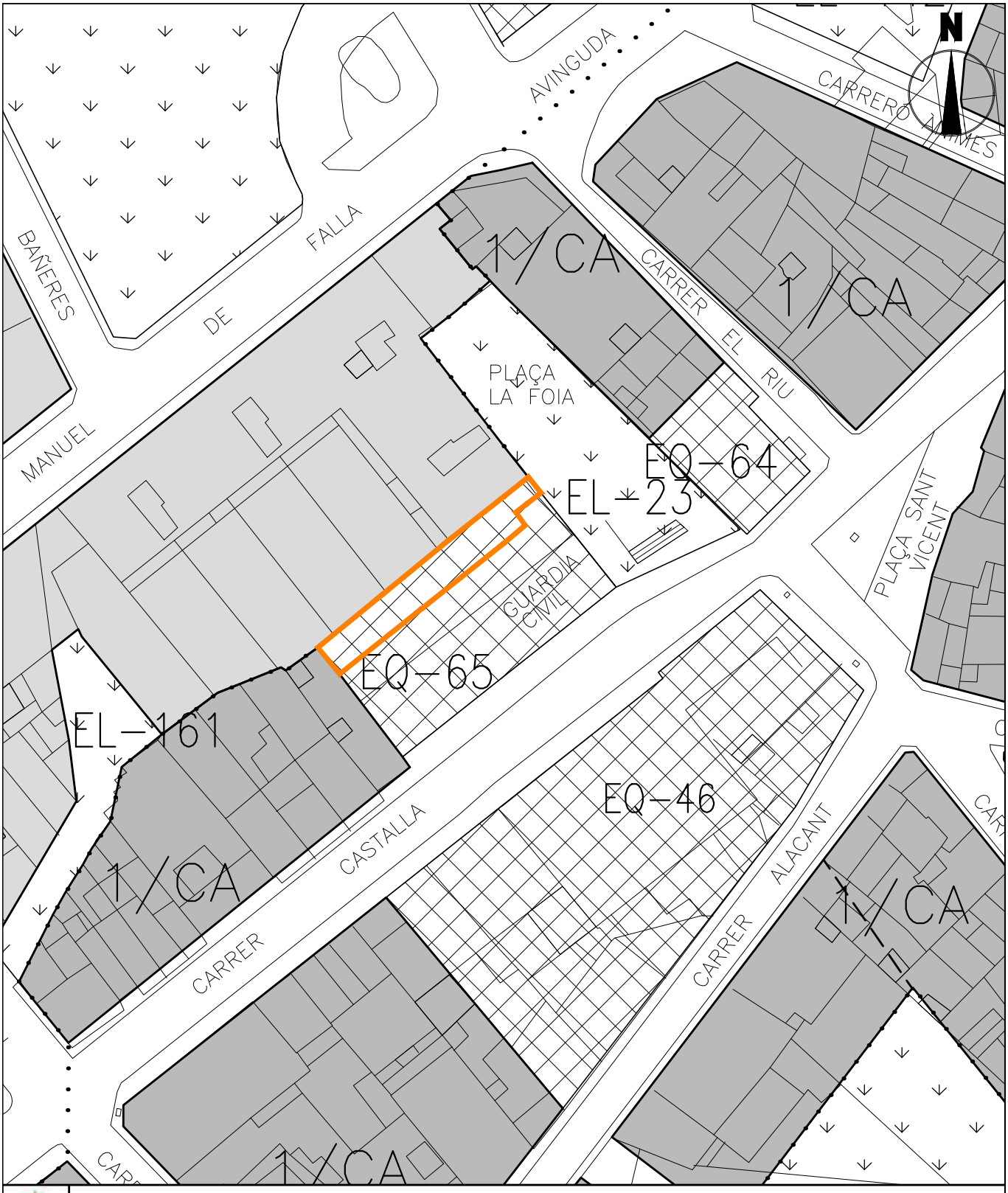
Plano: - MODIFICACIÓN PROPUESTA -
PSJE. COLEGIO Y CUERPO ESCALERA IGLESIA

Expte: 2016/PAC-MPGOU/0003

El Técnico Municipal
Victor G. Romero
Arquitecto

Emplazamiento: Carrers Juan Brotóns y Les Eres

Delineado:	Archivo:	Fecha:	Escalas:	
E.G.LL.	U-2352	Feb. 2021	1:750-1:500	O-16

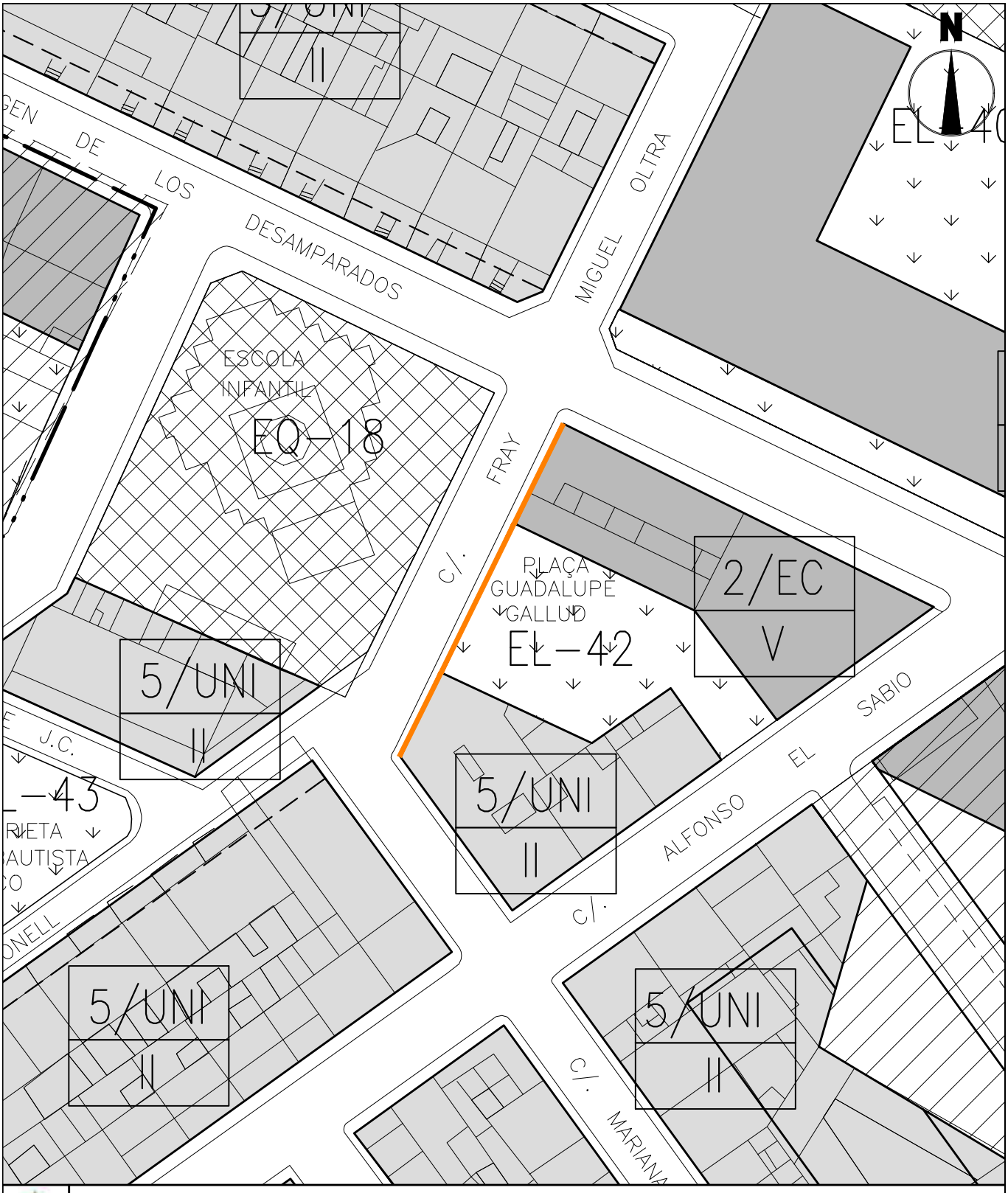


EXCEL.LENTÍSSIM AJUNTAMENT D'IBI - URBANISME I OBRES

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22
P.G.O.U. DE IBI

Plano:	Expte:
- MODIFICACIÓN PROPUESTA - CUARTEL GUARDIA CIVIL Y LÍMITE DEL C.A.	2016/PAC-MPGOU/0003

El Técnico Municipal	Emplazamiento: Carrer Castalla				
Victor G. Romero Arquitecto	Delineado: E.G.LL.	Archivo: U-2353	Fecha: Feb. 2021	Escalas: 1 : 750	O-17



EXCEL.LENTÍSSIM AJUNTAMENT D'IBI - URBANISME I OBRES

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22
P.G.O.U. DE IBI

Plano:	Expte:
- MODIFICACIÓN PROPUESTA - ALINEACIONES PLAÇA GUADALUPE GALLUD	2016/PAC-MPGOU/0003

El Técnico Municipal	Emplazamiento: C/. Fray Miguel Oltra				
Victor G. Romero Arquitecto	Delineado: E.G.LL.	Archivo: U-2354	Fecha: Feb. 2021	Escalas: 1 : 750	O-18

EXCEL.LENTÍSSIM AJUNTAMENT D'IBI - URBANISME I OBRES

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22
P.G.O.U. DE IBI

Plano: - MODIFICACIÓN PROPUESTA - CALIFICACIÓN CON ÁREA DE VIGILANCIA ARQUEOLÓGICA CON LOCALIZACIÓN DE MODIF. AFECTADAS		**Expte:** 2016/PAC-MPGOU/0003

El Técnico Municipal	Emplazamiento: Casco Urbano de Ibi				
Victor G. Romero Arquitecto	**Delineado:** E.G.LL.	**Archivo:** U-2538	**Fecha:** Feb. 2021	**Escalas:** 1 : 2000	O-20

PARCELAS CON INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO

EXCEL.LENTÍSSIM AJUNTAMENT D'IBI - URBANISME I OBRES

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22
P.G.O.U. DE IBI

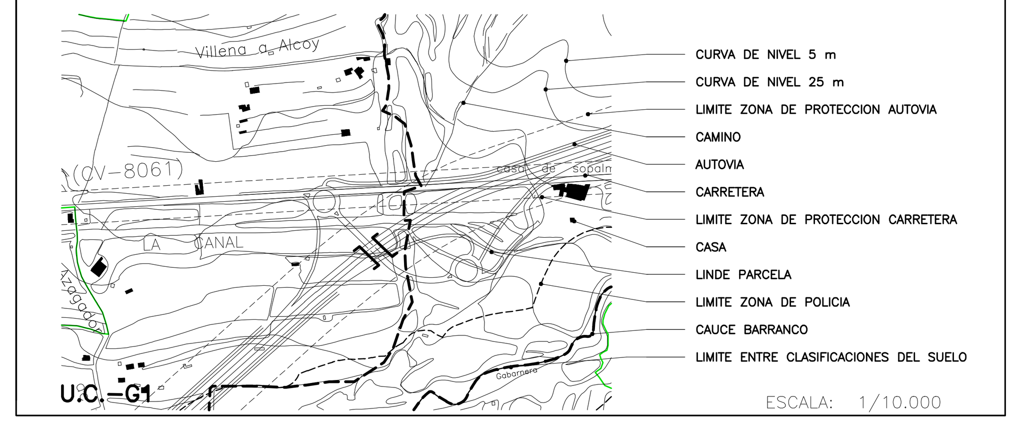
Plano:	- MODIFICACIÓN PROPUESTA - LOCALIZACIÓN DE PARCELAS CON INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO	Expte: 2016/PAC-MPGOU/0003

El Técnico Municipal	Emplazamiento: Casco Urbano de Ibi				
Victor G. Romero Arquitecto	Delineado: E.G.LL.	Archivo: U-2539	Fecha: Feb. 2021	Escalas: 1 : 2000	

YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS		COORDENADAS UTM X	Y	Z	UBICACIÓN POL.	PARC.	P.G.O.U.
1	CASTELL VELL	710779.93	4279331.77	901	4	310	
2	CASTELL VERMELL	711232.92	4278448.77	814	URBANA		
3	ALTET DE CAMPOS	711542.93	4279015.77	800	4	220	
4	COVA DE LA MONEDA	708424.92	4280411.75	1.080	1	9	
5	COVA DESPARTIDOR	710929.93	4279021.77	800	4	312	
6	FERNOVA	709269.91	4277811.76	794	2	109	
7	FERNOVETA	710278.92	4278316.77	760	2	24	
8	DONCELLETA DEL BARBER	708609.91	4277901.76	750	2	114	
9	BARRANCO DE GORGÀS	708516.91	4277859.75	750	2	114	
10	L'HORTA DEL PONT (NECRÓPOLIS)	711224.93	4278830.77	790	2	32	
11	L'HORTA DEL PONT NORTE	711126.93	4278997.77	790	4	253	
12	L'HORTA DEL PONT SUR	711072.92	4278805.77	780	2	30	
13	LES HORTES SUR	710859.92	4278320.77	750	URBANA		
14	LES HORTES NORTE	710753.92	4278651.77	780	2	57	
15	LA CASCADA	710596.93	4279696.77	915	4	305	
16	SANTA MARÍA	710582.93	4279747.77	940	4	305	
17	HUERTA DEL CARMEN	710064.91	4277737.77	715	3	3	SEC: 27...30
18	L'ALFÀS	708164.89	4275731.76	650	11	33	SEC: NP-I5
19	ELS PLANS DELS MOROS	710265.93	4280421.76	946	4	2	
20	SIMA SIMARRO	714239.99	4281336.76	1.270	4	9	
21	CAMINO ERMITA SAN MIGUEL	710549.92	4278141.77	750	4	94	SEC: PR-2
22	ABRIGO BARRANCO MOLINOS	710951.93	4279783.77	930	4	257	
23	MAS DE FELIP	715182.99	4279573.76	920	4	13	
24	CAMÍ VELL D'ONIL	710441.92	4277994.77	740	URBANA		
25	ERMITA DE SAN MIGUEL	710371.92	4278133.77	791	2	103	(URBANA)
26	FONT D'ALBARZERET	716654.98	4276856.77	1.050	5	36	
27	ABRIGO II BARRANCO MOLINOS	710976.93	4279761.77	930	4	257	
28	L'ALFÀS	708175.89	4275071.76	630	11	88	SEC: NP-I5
29	FONT NEGRA	709049.89	4274731.77	620	10	125	
30	FONT DE LA PILETA	711539.91	4276881.78	690	9	42	

CLASIFICACION DEL SUELO

- S.U. — SUELO URBANO
- S.U.N.P. — SUELO URBANIZABLE NO PORMENORIZ.
- S.U.P. — SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO
- S.N.U.C. — SUELO NO URBANIZABLE COMUN
- S.N.U.E.P. — SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION
- PARAJE NATURAL MUNICIPAL SAN PASCUAL–TORRETES
- MICRORRESERVA DE FLORA
- RESERVA DE FAUNA SILVESTRE
- 1 — YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS SEGÚN "INFORME CARTA ARQUEOLÓGICA" (no aprobado)



ESCALA: 1/10.000

EXCELENTISIMO
AYUNTAMIENTO DE
IBI

REVISION DEL PLAN GENERAL
DE ORDENACION URBANA

DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO

SERIE:

CLASIFICACION DEL SUELO

1
2

PLANO Nº:

1.1.1

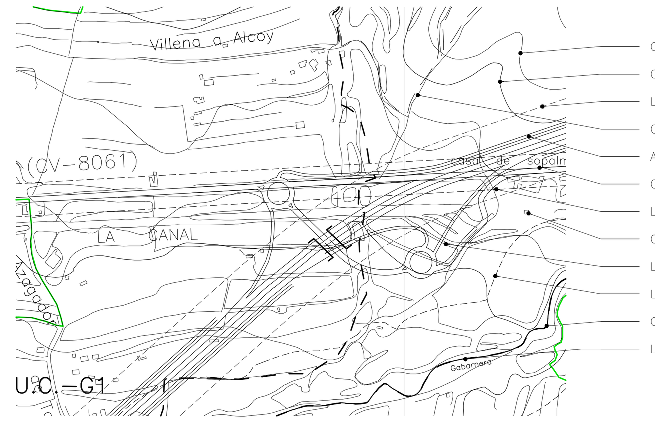
PLANO ACTUALIZADO
NOVIEMBRE 2022

ESCALA: 1/10.000

SEGÚN MODIF. PUNTUAL Nº 22

CLASIFICACION DEL SUELO

- S.U. — SUELO URBANO
- S.U.N.P. — SUELO URBANIZABLE NO PORMENORIZ.
- S.U.P. — SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO
- S.N.U.C. — SUELO NO URBANIZABLE COMUN
- S.N.U.E.P. — SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION
- 1 — YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS SEGÚN "INFORME CARTA ARQUEOLÓGICA" (no aprobado)



- CURVA DE NIVEL 5 m
- CURVA DE NIVEL 25 m
- LIMITE ZONA DE PROTECCION AUTOVIA
- CAMINO
- AUTOVIA
- CARRETERA
- LIMITE ZONA DE PROTECCION CARRETERA
- CASA
- LINDE PARCELA
- LIMITE ZONA DE POLICIA
- CAUCE BARRANCO
- LIMITE ENTRE CLASIFICACIONES DEL SUELO

	YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS	COORDENADAS UTM X	Y	Z	UBICACIÓN POL.	PARC.	P.G.O.U.
1	CASTELL VELL	710779.93	4279331.77	901	4	310	
2	CASTELL VERMELL	711232.92	4278448.77	814	URBANA		
3	ALTET DE CAMPOS	711542.93	4279015.77	800	4	220	
4	COVA DE LA MONEDA	708424.92	4280411.75	1.080	1	9	
5	COVA DESPARTIDOR	710929.93	4279021.77	800	4	312	
6	FERNOVA	709269.91	4277811.76	794	2	109	
7	FERNOVETA	710278.92	4278316.77	760	2	24	
8	DONCELLETA DEL BARBER	708609.91	4277901.76	750	2	114	
9	BARRANCO DE GORGÀS	708516.91	4277859.75	750	2	114	
10	L'HORTA DEL PONT (NECRÓPOLIS)	711224.93	4278830.77	790	2	32	
11	L'HORTA DEL PONT NORTE	711126.93	4278997.77	790	4	253	
12	L'HORTA DEL PONT SUR	711072.92	4278805.77	780	2	30	
13	LES HORTES SUR	710859.92	4278320.77	750	URBANA		
14	LES HORTES NORTE	710753.92	4278651.77	780	2	57	
15	LA CASCADA	710596.93	4279696.77	915	4	305	
16	SANTA MARÍA	710582.93	4279747.77	940	4	305	
17	HUERTA DEL CARMEN	710064.91	4277737.77	715	3	3	SEC: 27...30
18	L'ALFÀS	708164.89	4275731.76	650	11	33	SEC: NP-I5
19	ELS PLANS DELS MOROS	710265.93	4280421.76	946	4	2	
20	SIMA SIMARRO	714239.99	4281336.76	1.270	4	9	
21	CAMINO ERMITA SAN MIGUEL	710549.92	4278141.77	750	4	94	SEC: PR-2
22	ABRIGO BARRANCO MOLINOS	710951.93	4279783.77	930	4	257	
23	MAS DE FELIP	715182.99	4279573.76	920	4	13	
24	CAMÍ VELL D'ONIL	710441.92	4277994.77	740	URBANA		
25	ERMITA DE SAN MIGUEL	710371.92	4278133.77	791	2	103	(URBANA)
26	FONT D'ALBARZERET	716654.98	4276856.77	1.050	5	36	
27	ABRIGO II BARRANCO MOLINOS	710976.93	4279761.77	930	4	257	
28	L'ALFÀS	708175.89	4275071.76	630	11	88	SEC: NP-I5
29	FONT NEGRA	709049.89	4274731.77	620	10	125	
30	FONT DE LA PILETA	711539.91	4276881.78	690	9	42	

IBI REGII PATRIMONII

EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE

IBI

REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO

SERIE:

CLASIFICACION DEL SUELO

1
2

PLANO Nº:

1.1.2

ESCALA: 1/10.000

PLANO ACTUALIZADO
FEBRERO 2021

SEGÚN MODIF. PUNTUAL Nº 22

709750 710000 710250 710500 710750

4278750 4278500 4278250

EXCELENTISIMO
AYUNTAMIENTO DE
IBI

REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO

SERIE:

USOS, INTENSIDADES Y NORMAS ZONALES

PLANO Nº:

2.1.1

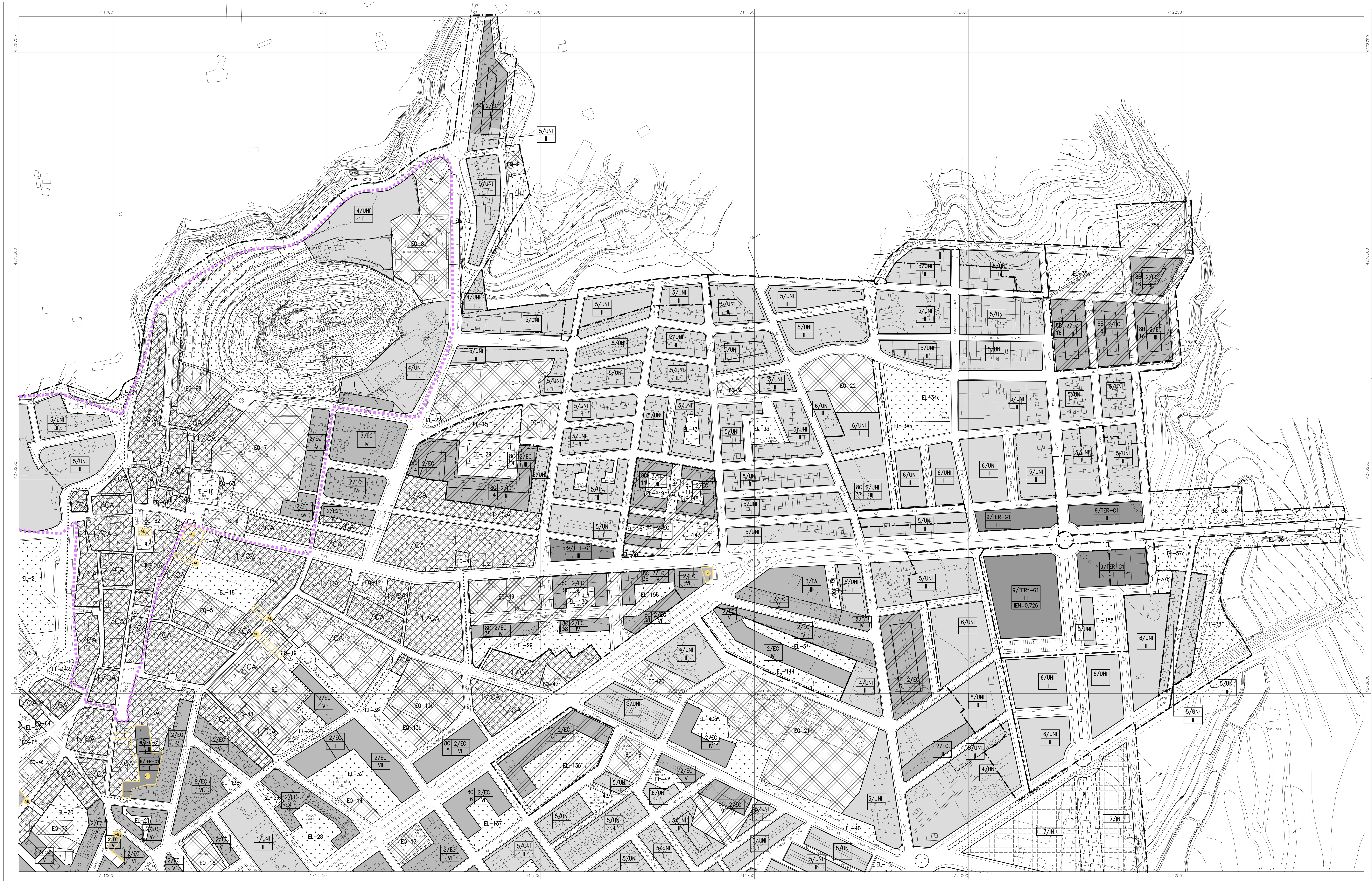
HOJA 1 DE 5

1	2
3	4
5	

ESCALA: 1/2.000

PLANO ACTUALIZADO
FEBRERO 2021

SEGÚN MODIF. PUNTUAL Nº 22



1/CA	NZ–1/CA CASCO ANTIGUO
2/EC	NZ–2/EC EDIFICACION CERRADA
3/EA	NZ–3/EA EDIFICACION ABIERTA
4/UNI	NZ–4/UNI VIV. UNIF. AISLADA
5/UNI	NZ–5/UNI VIV. UNIF. ADOSADA EN MANZANA CERRADA
5/UNI–Pluri.	NZ–5/UNI VIV. UNIF. ADOSADA EN MANZANA CERRADA COMPATIBLE CON USO PLURIFAMILIAR
6/UNI	NZ–6/UNI VIV. UNIF. ADOSADA EN MANZANA ABIERTA
7/IN	NZ–7/IN INDUSTRIAL
8/TRA	NZ–8/TRA TRANSFORMACION
9/TER–G1	NZ–9/TER TERCIARIO GRADO 1 (GRADO 2)
EQ	NZ–10/EQ DOTACIONAL. EQUIPAMIENTOS
EL	NZ–10/EL DOTACIONAL. ESPACIOS LIBRES

8A 2 | 4/UNI II
- ZONAS DE TRANSFORMACION Y TIPO
- NORMA ZONAL
- NUMERO DE ALTURAS MAXIMO
- NUMERO DE ZONA DE TRANSFORMACION

AE — PARCELAS CON APROVECHAMIENTO EXCEPCIONAL

A.V.A. ÁREA DE VIGILANCIA ARQUEOLÓGICA

LIMITE SUELO URBANO

LIMITE SUELO URBANIZABLE

LIMITE CASCO ANTIGUO

LIMITE ENTRE UNIDADES DE EJECUCION

UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO

ACTUACIONES AISLADAS

LIMITE ENTRE NORMAS ZONALES

IBI REGII PATRIMONII

EXCELENTISIMO
AYUNTAMIENTO DE
IBI

REVISION DEL PLAN GENERAL
DE ORDENACION URBANA

DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO

SERIE:

USOS, INTENSIDADES Y NORMAS ZONALES

PLANO Nº:

2.1.2

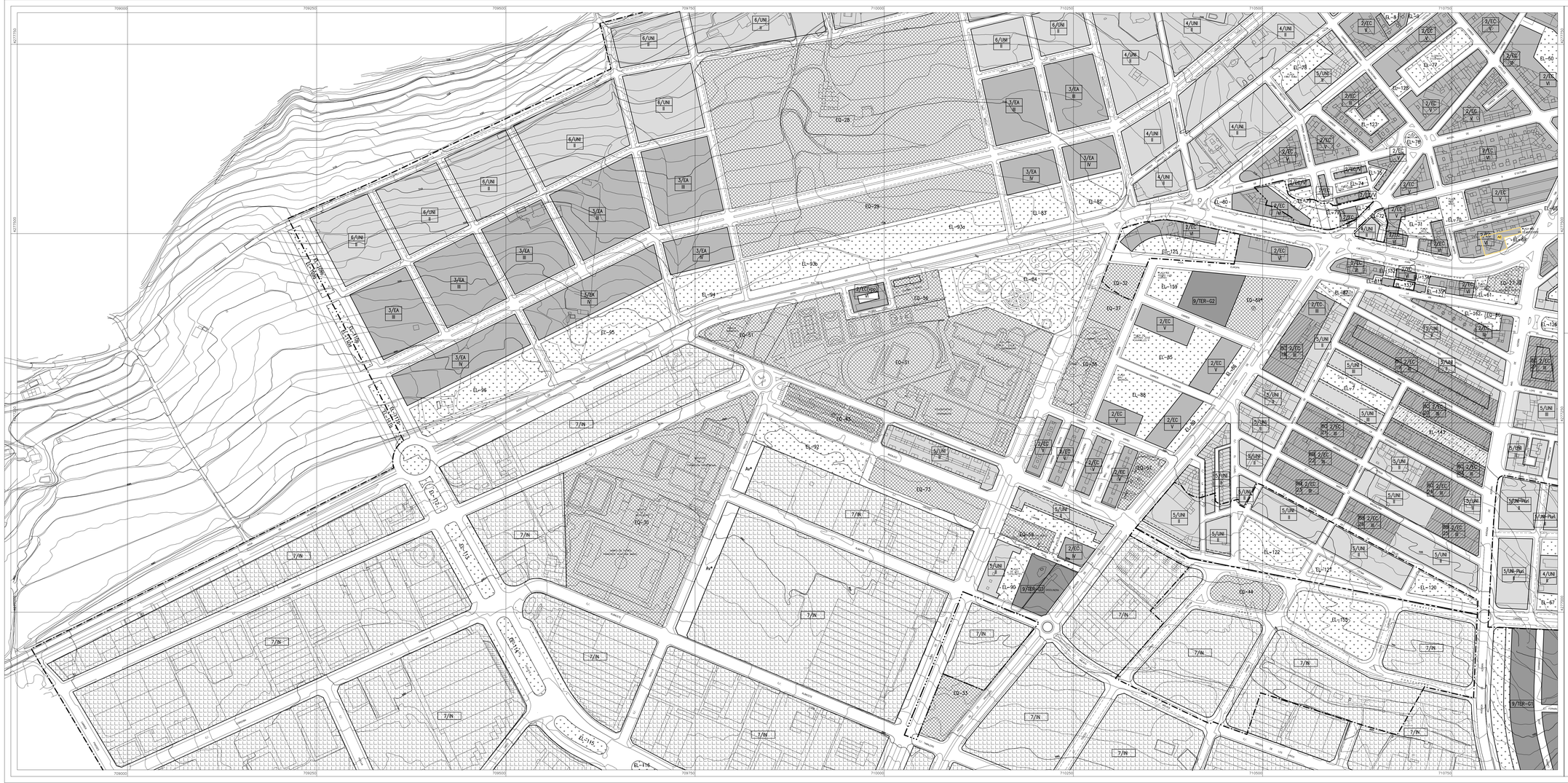
HOJA 2 DE 5

1	2
3	4
5	

ESCALA: 1/2.000

PLANO ACTUALIZADO
FEBRERO 2021

SEGÚN MODIF. PUNTUAL Nº 22



3/EA	NZ–1/CA CASCO ANTIGUO
2/EC	NZ–2/EC EDIFICACION CERRADA
3/EA	NZ–3/EA EDIFICACION ABIERTA
4/UNI	NZ–4/UNI VIV. UNIF. AISLADA
5/UNI	NZ–5/UNI VIV. UNIF. ADOSADA EN MANZANA CERRADA
5/UNI-Plur	NZ–5/UNI VIV. UNIF. ADOSADA EN MANZANA CERRADA COMPATIBLE CON USO PLURIFAMILIAR
6/UNI	NZ–6/UNI VIV. UNIF. ADOSADA EN MANZANA ABIERTA
7/IN	NZ–7/IN INDUSTRIAL
8/TRA	NZ–8/TRA TRANSFORMACION
9/TER-G1	NZ–9/TER TERCIARIO GRADO 1 (GRADO 2)
	NZ–10/EQ DOTACIONAL. EQUIPAMIENTOS
EL	NZ–10/EL DOTACIONAL. ESPACIOS LIBRES

ZONAS DE TRANSFORMACION Y TIPO
NORMA ZONAL
NUMERO DE ALTURAS MAXIMO
NUMERO DE ZONA DE TRANSFORMACION

AE PARCELAS CON APROVECHAMIENTO EXCEPCIONAL

A.V.A. ÁREA DE VIGILANCIA ARQUEOLÓGICA

LIMITE SUELO URBANO

LIMITE SUELO URBANIZABLE

LIMITE CASCO ANTIGUO

LIMITE ENTRE UNIDADES DE EJECUCION

UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO

ACTUACIONES AISLADAS

LIMITE ENTRE NORMAS ZONALES

EXCELENTISIMO
AYUNTAMIENTO DE
IBI

REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO

SERIE:

USOS, INTENSIDADES Y NORMAS ZONALES

PLANO Nº:

2.1.3

HOJA 3 DE 5

1	2
3	4
5	

ESCALA: 1/2.000

PLANO ACTUALIZADO
FEBRERO 2021

SEGÚN MODIF. PUNTUAL Nº 22

/CA	NZ-1/CA CASCO ANTIGUO
2/EC	NZ-2/EC EDIFICACION CERRADA
3/EA	NZ-3/EA EDIFICACION ABIERTA
4/UNI	NZ-4/UNI VIV. UNIF. AISLADA
5/UNI	NZ-5/UNI VIV. UNIF. ADOSADA EN MANZANA CERRADA
5/UNI-Pluri.	NZ-5/UNI VIV. UNIF. ADOSADA EN MANZANA CERRADA COMPATIBLE CON USO PLURIFAMILIAR
6/UNI	NZ-6/UNI VIV. UNIF. ADOSADA EN MANZANA ABIERTA
7/IN	NZ-7/IN INDUSTRIAL
8/TRA	NZ-8/TRA TRANSFORMACION
9/TER-G1	NZ-9/TER TERCIARIO GRADO 1 (GRADO 2)
EQ	NZ-10/EQ DOTACIONAL. EQUIPAMIENTOS
EL	NZ-10/EL DOTACIONAL. ESPACIOS LIBRES

ZONAS DE TRANSFORMACION Y TIPO
NORMA ZONAL
NUMERO DE ALTURAS MAXIMO
NUMERO DE ZONA DE TRANSFORMACION

- LIMITE SUELO URBANO
- LIMITE SUELO URBANIZABLE
- LIMITE CASCO ANTIGUO
- LIMITE ENTRE UNIDADES DE EJECUCION
- UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO
- ACTUACIONES AISLADAS
- LIMITE ENTRE NORMAS ZONALES

EXCELENTISIMO
AYUNTAMIENTO DE
IBI

REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO

SERIE:
USOS, INTENSIDADES Y NORMAS ZONALES

PLANO Nº:
2.1.4

HOJA 4 DE 5

1	2
3	4
5	

ESCALA: 1/2.000

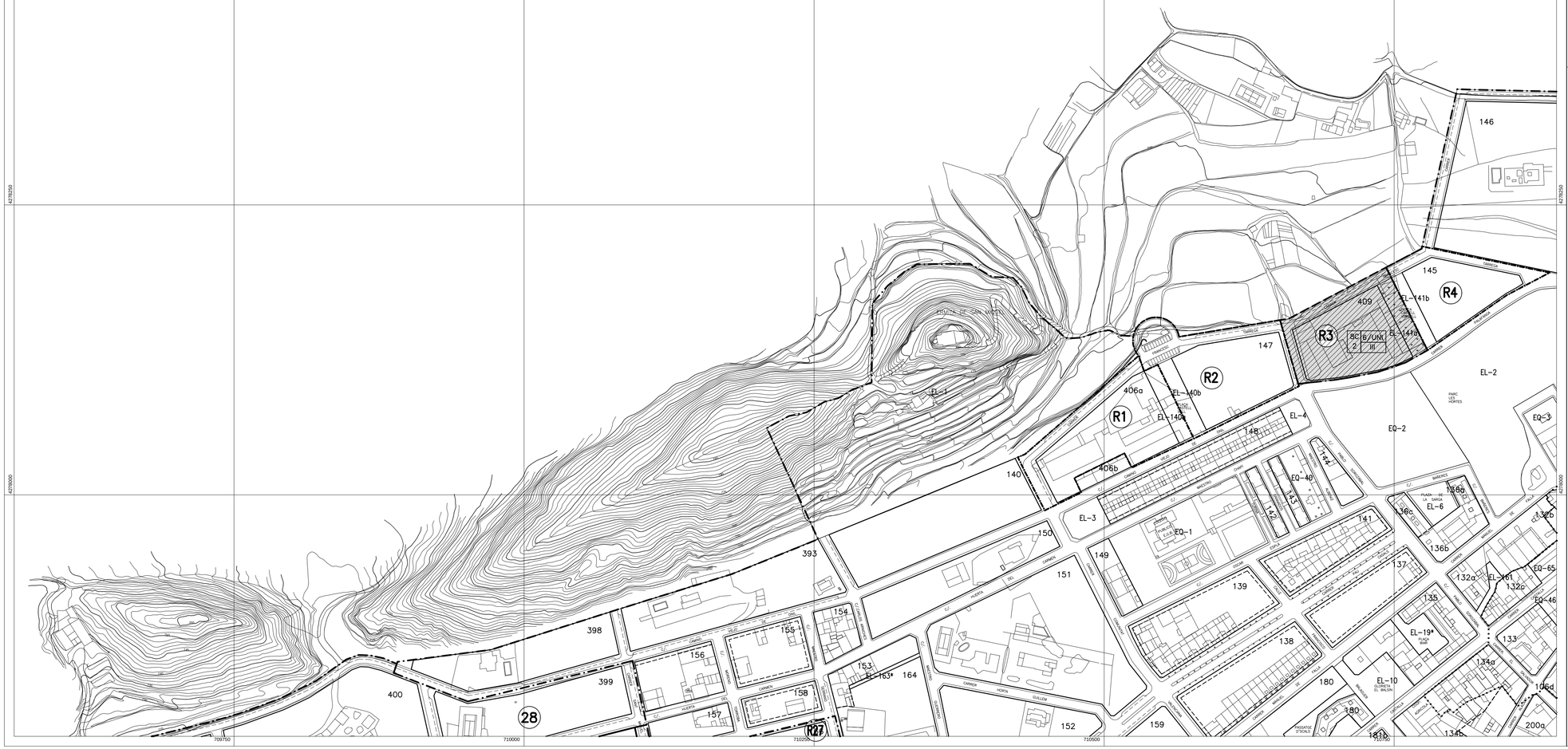
PLANO ACTUALIZADO
NOVIEMBRE 2022

SEGÚN MODIF. PUNTUAL Nº 22

709750 710000 710250 710500 710750

4278750

4278500



SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO

SUELO URBANIZABLE NO PORMENORIZADO

NZ-8/TRA TRANSFORMACION

8A | 4/UNI
2 | II

ZONAS DE TRANSFORMACION Y TIPO
NORMA ZONAL
NUMERO DE ALTURAS MAXIMO
NUMERO DE ZONA DE TRANSFORMACION

LIMITE SUELO URBANO

LIMITE SUELO URBANIZABLE

LIMITE CASCO ANTIGUO

LIMITE ENTRE UNIDADES DE EJECUCION

UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO

ACTUACIONES AISLADAS

R1 DENOMINACION DE UNIDADES DE EJECUCION

A1 DENOMINACION DE ACTUACIONES AISLADAS

EXCELENTISIMO
AYUNTAMIENTO DE
IBI

REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO

SERIE:

GESTION DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE
DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCION
Y ACTUACIONES AISLADAS

PLANO Nº:

2.2.1

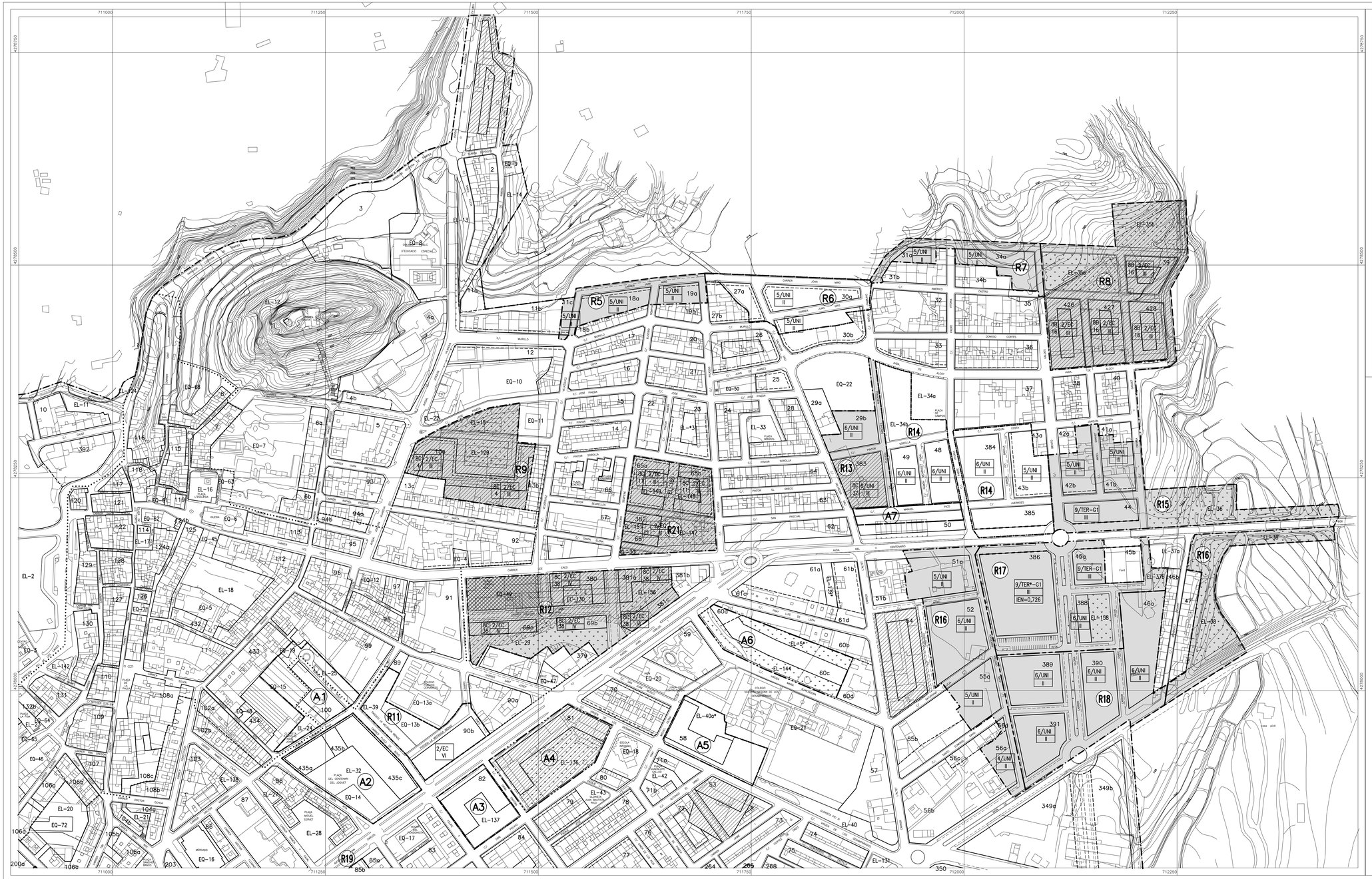
HOJA 1 DE 5

1	2
3	4
5	

ESCALA: 1/2.000

PLANO ACTUALIZADO
FEBRERO 2021

SEGÚN MODIF. PUNTUAL Nº 22



SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO

SUELO URBANIZABLE NO PORMENORIZADO

NZ-8/TRA TRANSFORMACION

ZONAS DE TRANSFORMACION Y TIPO
NORMA ZONAL
NUMERO DE ALTURAS MAXIMO
NUMERO DE ZONA DE TRANSFORMACION

LIMITE SUELO URBANO

LIMITE SUELO URBANIZABLE

LIMITE CASCO ANTIGUO

LIMITE ENTRE UNIDADES DE EJECUCION

UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO

ACTUACIONES AISLADAS

R1 DENOMINACION DE UNIDADES DE EJECUCION

A1 DENOMINACION DE ACTUACIONES AISLADAS

EXCELENTISIMO
AYUNTAMIENTO DE
IBI

REVISION DEL PLAN GENERAL
DE ORDENACION URBANA

DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO

SERIE:
GESTION DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE
DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCION
Y ACTUACIONES AISLADAS

PLANO Nº:
2.2.2

HOJA 2 DE 5

1	2
3	4
5	

ESCALA: 1/2.000

PLANO ACTUALIZADO
FEBRERO 2021

SEGÚN MODIF. PUNTUAL Nº 22

SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO

SUELO URBANIZABLE NO PORMENORIZADO

NZ-8/TRA TRANSFORMACION

ZONAS DE TRANSFORMACION Y TIPO
NORMA ZONAL
NUMERO DE ALTURAS MAXIMO
NUMERO DE ZONA DE TRANSFORMACION

LIMITE SUELO URBANO

LIMITE SUELO URBANIZABLE

LIMITE CASCO ANTIGUO

LIMITE ENTRE UNIDADES DE EJECUCION

UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO

ACTUACIONES AISLADAS

R1 DENOMINACION DE UNIDADES DE EJECUCION

A1 DENOMINACION DE ACTUACIONES AISLADAS

EXCELENTISIMO
AYUNTAMIENTO DE
IBI

REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO

SERIE:
GESTION DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE
DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCION
Y ACTUACIONES AISLADAS

PLANO Nº:
2.2.3

HOJA 3 DE 5

1	2
3	4
5	

ESCALA: 1/2.000

PLANO ACTUALIZADO
FEBRERO 2021

SEGÚN MODIF. PUNTUAL Nº 22

SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO

SUELO URBANIZABLE NO PORMENORIZADO

NZ-8/TRA TRANSFORMACION

8A 4/UNI
2 II

- ZONAS DE TRANSFORMACION Y TIPO
- NORMA ZONAL
- NUMERO DE ALTURAS MAXIMO
- NUMERO DE ZONA DE TRANSFORMACION

LIMITE SUELO URBANO

LIMITE SUELO URBANIZABLE

LIMITE CASCO ANTIGUO

LIMITE ENTRE UNIDADES DE EJECUCION

UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO

ACTUACIONES AISLADAS

(R1) DENOMINACION DE UNIDADES DE EJECUCION

(A1) DENOMINACION DE ACTUACIONES AISLADAS

EXCELENTISIMO
AYUNTAMIENTO DE
IBI

REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO

SERIE:

GESTION DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE
DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCION
Y ACTUACIONES AISLADAS

PLANO Nº:

2.2.4

HOJA 4 DE 5

1	2
3	4
5	

ESCALA: 1/2.000

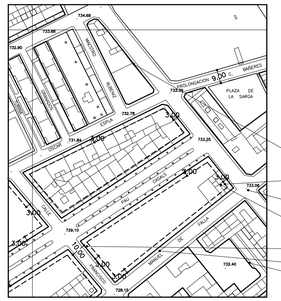
PLANO ACTUALIZADO
NOVIEMBRE 2022

SEGÚN MODIF. PUNTUAL Nº 22

709750 710000 710250 710500 710750

4278750 4278500

- LIMITE SUELO URBANO
- LIMITE SUELO URBANIZABLE
- LIMITE CASCO ANTIGUO
- LIMITE ENTRE UNIDADES DE EJECUCION
- UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO
- ACTUACIONES AISLADAS
- LINEA DE ARBOLES



EXCELENTISIMO
AYUNTAMIENTO DE
IBI

REVISION DEL PLAN GENERAL
DE ORDENACION URBANA

DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO

SERIE:
ALINEACIONES Y RASANTES

PLANO Nº:
2.3.1

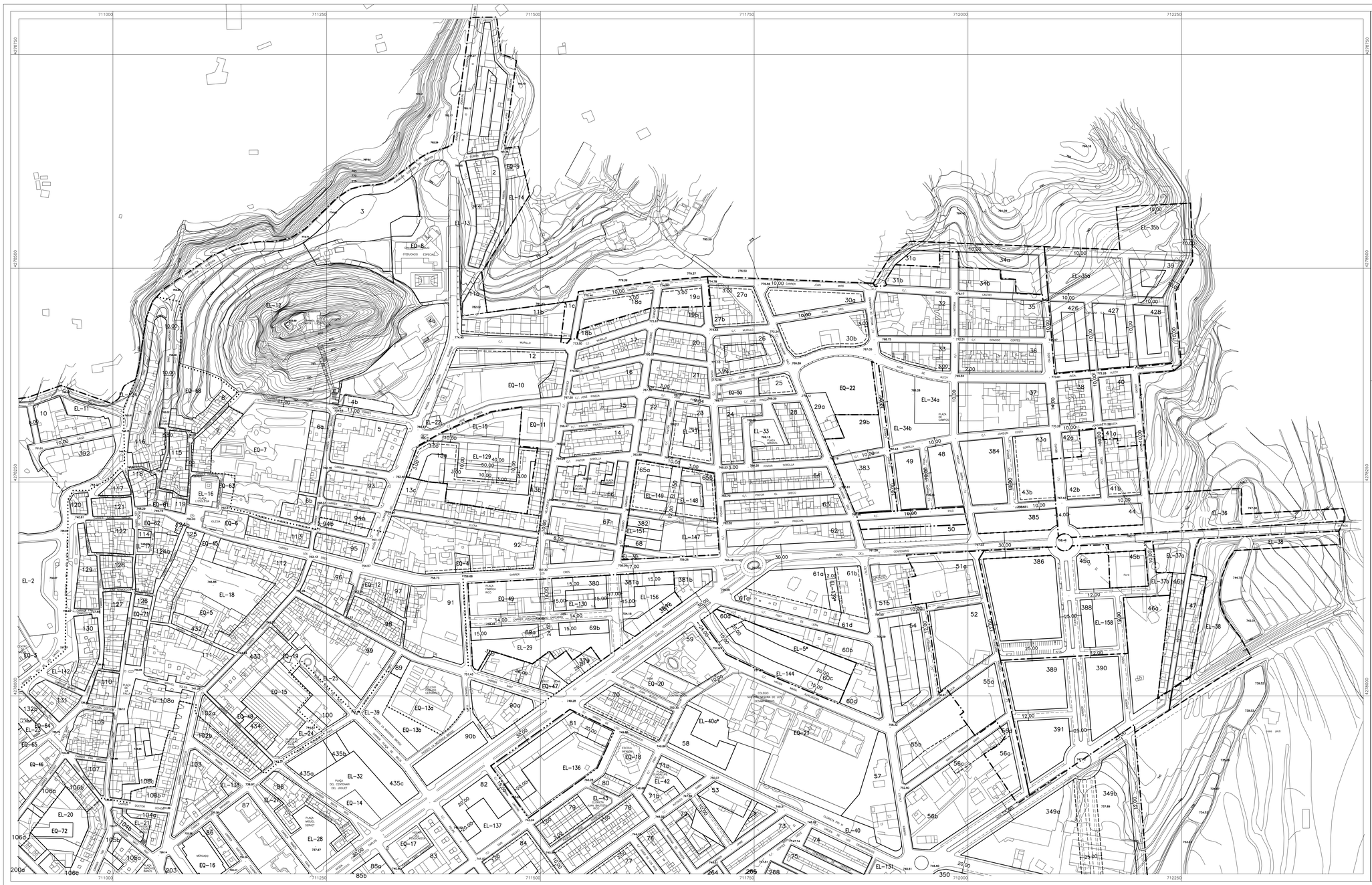
HOJA 1 DE 5

1	2
3	4
5	

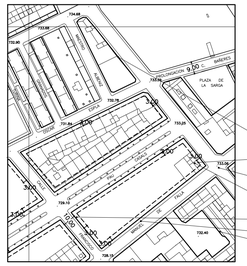
ESCALA: 1/2.000

PLANO ACTUALIZADO
FEBRERO 2021

SEGÚN MODIF. PUNTUAL Nº 22



- LIMITE SUELO URBANO
- LIMITE SUELO URBANIZABLE
- LIMITE CASCO ANTIGUO
- LIMITE ENTRE UNIDADES DE EJECUCION
- UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO
- ACTUACIONES AISLADAS
- LINEA DE ARBOLES



EXCELENTISIMO
AYUNTAMIENTO DE
IBI

REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO

SERIE:
ALINEACIONES Y RASANTES

PLANO Nº:
2.3.2

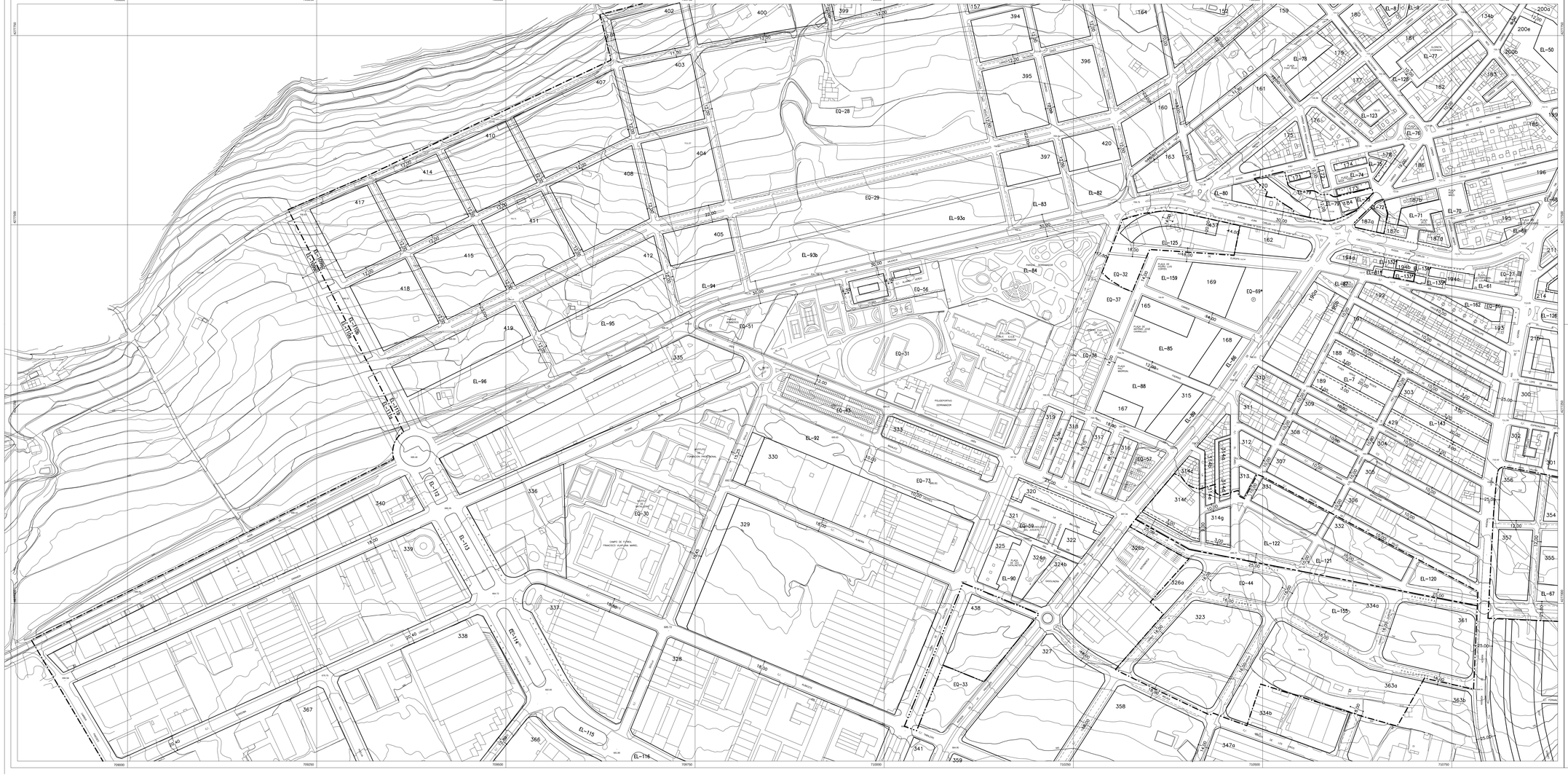
HOJA 2 DE 5

1	2
3	4
5	

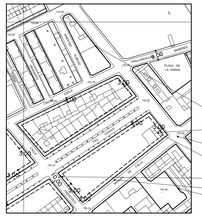
ESCALA: 1/2.000

PLANO ACTUALIZADO
FEBRERO 2021

SEGÚN MODIF. PUNTUAL Nº 22



- LIMITE SUELO URBANO
- LIMITE SUELO URBANIZABLE
- LIMITE CASCO ANTIGUO
- LIMITE ENTRE UNIDADES DE EJECUCION
- UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO
- ACTUACIONES AISLADAS
- LINEA DE ARBOLES



EXCELENTISIMO
AYUNTAMIENTO DE
IBI

REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO

SERIE:
ALINEACIONES Y RASANTES

PLANO Nº:
2.3.3

HOJA 3 DE 5

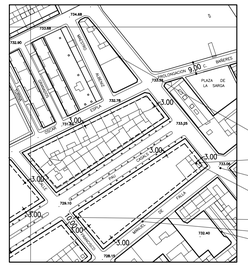
1	2
3	4
5	

ESCALA: 1/2.000

PLANO ACTUALIZADO
FEBRERO 2021

SEGÚN MODIF. PUNTUAL Nº 22

- LIMITE SUELO URBANO
- LIMITE SUELO URBANIZABLE
- LIMITE CASCO ANTIGUO
- LIMITE ENTRE UNIDADES DE EJECUCION
- UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO
- ACTUACIONES AISLADAS
- LINEA DE ARBOLES



EXCELENTISIMO
AYUNTAMIENTO DE
IBI

REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO

SERIE:
ALINEACIONES Y RASANTES

PLANO Nº:
2.3.4

HOJA 4 DE 5

1	2
3	4
5	

ESCALA: 1/2.000

PLANO ACTUALIZADO
NOVIEMBRE 2022

SEGÚN MODIF. PUNTUAL Nº 22

EQ — NZ–10/EQ DOTACIONAL. EQUIPAMIENTOS

EL — NZ–10/EL DOTACIONAL. ESPACIOS LIBRES

1/CA — NZ–1/CA CASCO ANTIGUO

A.V.A. ÁREA DE VIGILANCIA ARQUEOLÓGICA

LIMITE SUELO URBANO

LIMITE SUELO URBANIZABLE

LIMITE CASCO ANTIGUO

LIMITE ENTRE UNIDADES DE EJECUCION

UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO

ACTUACIONES AISLADAS

EXCELENTISIMO
AYUNTAMIENTO DE
IBI

REVISION DEL PLAN GENERAL
DE ORDENACION URBANA

DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO

SERIE:
DELIMITACION CASCO ANTIGUO

PLANO Nº:
2.4

PLANO ACTUALIZADO
FEBRERO 2021

ESCALA: 1/1.000

SEGÚN MODIF. PUNTUAL Nº 22

1.2.3. CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS – DESCATALOGACION DE LA FICHA 16 DEL CATALOGO Y NUEVA FICHA DE DELIMITACION DEL AREA DE VIGILANCIA ARQUEOLOGICA

La presente Modificación Puntual nº 22 varía al catálogo de protecciones, con la descatalogacion de la Ficha 16 del vigente catalogo de Bienes y Espacios Protegidos de Ibi de introduciendo una nueva ficha de "Delimitacion del Area de vigilancia Arqueologica".

Se modifica el catálogo del PGOU de Ibi, para acoger las propuestas planteadas en la memoria de prospección arqueológica realizada.

- **Modificación nº19. DESCATALOGACIÓN DE LA FICHA 16 DEL CATÁLOGO**
  Se modifica la delimitación de perímetros de afección y protección, exigidos por la legislación sectorial (art. 21.1.e del TRLOTUP).

DESCATALOGACIÓN DE LA VIVIENDA EN CALLE CONILL 18 (FICHA Nº16 DEL CATÁLOGO)

Esta vivienda se catalogó por lo reseñable de la estrechez de su fachada. Sin embargo las dificultades para su conservación al hallarse entrelazada con las viviendas colindantes, su avanzado estado de deterioro y su reducido valor arquitectónico, más allá de propiamente su reducida dimensión plantéan la propuesta de su descatalogación.

- **Modificación nº20. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE VIGILANCIA ARQUEOLÓGICA**
  Se modifica la delimitación de perímetros de afección y protección, exigidos por la legislación sectorial (art. 21.1.e del TRLOTUP), creando su Ficha en el "Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de Ibi" y su régimen de protección mediante una normativa especial de protección.

En cuanto a la delimitación de zonas de vigilancia arqueológica y entornos de protección se describen en el anexo I del documento.

El espacio en cuestión se encuentra dentro del Área de Vigilancia Arqueológica que se propone en la presente modificación. Por ello cualquier actuación en su entorno deberá estar sujeta al preceptivo informe por parte del Servicio Territorial de Cultura y Deporte de la Generalitat Valenciana de Alicante.

En el caso de realizarse movimientos de sedimento, estos deberán estar sujetos a vigilancia arqueológica y las medidas a adoptar serán establecidas tanto por los Servicios territoriales de Cultura de la Generalitat Valenciana como por la Ley 4/1998 , de 11 de junio, del Patrimonio Cultural valenciano, así como sus Modificaciones y disposiciones transitorias.

PROPUESTAS DE ACTUACIÓN PATRIMONIALES Y CREACIÓN DE ÁREA DE VIGILANCIA ARQUEOLÓGICA AFECTADA A LA MODIFICACIÓN

Cualquier actuación en un BIC o un BRL del término municipal de Ibi, o su entorno inmediato fijado en 200 metros en el primero y 50 en el segundo, deberá estar sujeta al preceptivo informe por parte del Servicio Territorial de Cultura y Deporte de Alicante de la Generalitat Valenciana. En el caso de realizarse movimientos de sedimento, estos estarán sujetos a vigilancia arqueológica. Cabe recordar que El subsuelo de los bienes inmuebles de relevancia local tiene la consideración de áreas de vigilancia arqueológica, y, en consecuencia, le es de aplicación las cautelas arqueológicas establecidas en el artículo 62 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat, del Patrimonio Cultural Valenciano. Igual consideración tendrán, en los monumentos de interés local, los ámbitos comprendidos por los espacios públicos colindantes, cuando se encuentren en áreas urbanas, y por 50 metros a contar desde sus límites exteriores, cuando se encuentren en áreas no urbanas. En los entornos de los bienes inmuebles de relevancia local no contemplados en los apartados anteriores, el establecimiento de cautelas arqueológicas en su subsuelo o en su entorno de protección dependerá de lo que establezca su correspondiente ficha del catálogo.

El Área de Vigilancia Arqueológica que se propone, queda establecida a partir de la ubicación de los yacimientos arqueológicos conocidos en el casco antiguo de la población, las noticias históricas sobre edificios ya construidos que pueden proporcionar fechas anteriores al siglo XVI, los Bienes de Interés Cultural o Bienes de Relevancia Local declarados, y la propia orografía de las calles. Aunque existen un buen número de trabajos sobre el patrimonio histórico y arqueológico de la población, son escasas las noticias sobre intervenciones arqueológicas de cualquier tipo en la actual trama urbana. En consecuencia, únicamente se conoce de la existencia de estructuras de carácter arqueológico en la partida de les Hortes y el propio Castell Vermell (Castell Roig o Ermita de Santa Llúcia). Tampoco existen estudios encaminados a determinar si existen más tramos amurallados que los propios del Castell. Sin embargo, los estudios históricos atestiguan que es en el año 1578 cuando se le concede a la población el privilegio del título de Universidad de Ibi, existiendo la posibilidad que parte de la población islámica cuyas tierras son cedidas a Jaume I estuvieran asentadas en el actual casco antiguo de la población. La existencia de restos de cronología islámica en la población, que incluyen al Castell Vell, nos llevan a proponer que el actual trazado de parte del casco antiguo bien pudiera albergar restos arqueológicos de una antigua alquería o poblado dependiente del castillo. En todo caso, parece lógico afirmar que existía un núcleo de población en alguna parte del actual núcleo histórico de Ibi antes del año 1500.

Atendiendo a los criterios expuestos en el párrafo anterior el Área de Vigilancia Arqueológica que se propone hasta conocer los puntos exactos en los que se conservan restos arqueológicos o restos arquitectónicos medievales, comprende la ermita de Santa Llúcia o Castell Vermell y su radio de protección de 200 m, pues se trata de un Bien de Interés Cultural, las parcelas en las que se encuentra el yacimiento arqueológico de Les Hortes, y el trazado urbano hasta el edificio utilizado en la actualidad como archivo municipal, fechado entre el siglo XV y XVI, pasando por delante de la iglesia (BRL) por la calle Les Eres hasta enlazar con el radio de protección del Castell Vermell. Concretamente, el Área de Vigilancia Arqueológica que se propone tiene su inicio en la avenida Joaquín Vilanova, rodeando el Castell Vermell por la avenida de la Costera de Samper hasta la calle Sant Joan, incluyendo los terrenos de la partida de Les Hortes

hasta la avenida del Riu de les Caixes y la calle de les Animes y Mossen Guillem. El límite del AVA transcurre desde este punto hasta el Carrer Empedrat, incluyendo la Plaça de la Palla hasta llegar a la Iglesia, siguiendo por la calle de les Eres hasta la calle Amado Brotons, donde sigue por José García Torres hasta cerrar el área en el punto de partida, en la avenida Joaquín Vilanova.

La publicación de la Ley 1/2019, de 5 de febrero, de la Generalitat, de modificación del TRLOTUP, ha venido, muy acertadamente, a dar solución a tal circunstancia, pues modifica su anexo VI, dotando de una ficha que a todas luces cumple con lo establecido en ambas legislaciones , determinando cada uno de los campos—aparentemente síntesis de ambos anexos—, y que según la disposición transitoria decimotercera, «Las determinaciones contenidas en el Anexo VI de esta ley relativo a las fichas catálogo de protecciones

resultarán de obligado cumplimiento para los nuevos catálogos que se tramiten a partir de la entrada en vigor de esta ley […] La modificación puntual de un catálogo deberá realizarse atendiendo a la ficha correspondiente contenida en el anexo VI de esta ley, la parte del catálogo que no es objeto de la modificación podrá mantenerse…», entrada en vigor que se formalizó al día siguiente de su publicación el pasado 08-02-2019.

Así pues, el diseño del modelo de ficha se presenta en consonancia a la nueva redacción del citado Anexo VI, incorporando todos los campos conceptuales. El modelo se ha elaborado mediante un programa de diseño gráfico, generando su estructura con cada campo que serán convertidos en formularios de formato .pdf. Tal solución, para el redactor, tiene el inconveniente del campo cerrado que limita la extensión máxima de texto, con cierta tolerancia dependiendo del tipo y tamaño de letra empleado. Sin embargo, ello se convierte en ventaja para aquellos que deben hacer uso a diario de la consulta este instrumento de ordenación urbanística, pues cada campo siempre se encontrará en el mismo lugar y en la misma página; frente a otros formatos tipo .docx o .odf que permiten total libertad en la extensión, pero que pueden derivar en fichas excesivamente dilatadas con interminables números de páginas, en las que la posición de cada campo depende de la extensión de los anteriores, lo cual se convierte en un verdadero hándicap para su uso y consulta rutinaria.

A partir del modelo oficial, el Ayuntamiento de Ibi ha diseñado el modelo para la catalogación conjunta o individualizada, considerando conveniente, en este segundo caso, formalizar tres variantes en función de su categoría: Bien de Interés Cultural, Bien de Relevancia Local y Bien catalogado no inventariado, cuyo único matiz reside en la discriminación visual en pro de una rápida identificación de la categoría asignada, mediante la atribución de un color diferente a la cabecera de cada ficha y al espacio destinado al número de página que situamos en las esquinas inferiores. Tal singularización 'colorista' permite *de visu* una rápida asociación de ideas entre el bien catalogado y la categoría asignada, y el grupo de fichas que ordenadas en función de su categoría se está visualizando.

Además, incorpora algunas mejoras —según nuestro parecer—, tales como la inclusión de sendos campos, paralelos, cuadrangulares, bajo la identificación de cabecera, destinados a la inserción de imágenes fotográficas que contendrán una fotografía aérea u ortofoto de su posición y una fotografía de detalle del elemento catalogado. Ambas complementan la identificación literal inicial con la representación gráfica, de nuevo asociando rápidamente, y en la primera página, el nombre del elemento y su categoría con su imagen. También se ha incluido en el extremo izquierdo de la cabecera el escudo del ayuntamiento, con un claro simbolismo identificativo y promocional de la municipalidad de ese catálogo.

Por último, matices de menor relevancia, tales como adjuntar al campo destinado a las coordenadas UTM, la altitud a que se encuentra cada elemento, y respecto a los BICs, la inclusión junto a la justificación legal de un reducido espacio destinado a anotar el código y la fecha de resolución de la declaración de BIC, si la posee. Además, en cuanto al modelo de ficha destinado a aquellos bienes catalogados pero no incluidos en el Inventario General de Patrimonio Cultural Valenciano, determinamos proceder a no eliminar el campo de entorno de protección, pues en dichos bienes, y mientras que la normativa no lo sustente, no procede tal delimitación, pero en pro de la homogeneidad de todo el corpus de fichas, se consideró mantenerlo, aunque no proceda a su cumplimentación.

En definitiva se trata de una ficha que pretende satisfacer los requisitos conceptuales claramente establecidos en el Anexo de la modificación de la ley indicados *ut supra*, y pretende en su diseño priorizar la homogeneidad estructural de cada ficha y de todo el catálogo en su conjunto y facilitar la rápida identificación de cada elemento y su categoría, cuestiones nada baladíes para aquellos que deben afrontar su consulta de forma rutinaria.

En base a este diseño aportado por el Excmo. Ayuntamiento de Ibi, la presente Modificación Puntual nº 22 varía al catálogo de protecciones, introduciendo una nueva ficha de la "Delimitacion del Area de vigilancia Arqueologica", que se reproduce en el apartado de documentación con eficacia normativa.

1.3. ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y A LAS DEUT

Las Modificaciones propuestas respetan tanto las Directrices definitorias de la estrategia de la evolución urbana y ocupación del territorio (DEUT), como la ordenación estructural del Plan General.

1.4. JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES URBANÍSTICOS

A continuación se procederá a justificar el cumplimiento de los estándares urbanísticos, diferenciando entre las modificaciones que afectan al suelo urbano, y la modificación que afecta al suelo urbanizable (modificación n.º 2).

En suelo urbano se justifica el mantenimiento de estándares y equilibrio del planeamiento tomando como ámbito los suelos urbanos que se modifican, calculando así la variación de estándares antes y después de la modificación que se presenta.

En suelo urbanizable, conforme a lo establecido en el artículo 79 del TRLOTUP, se ha considerado cada Sector modificado como un área de reparto a efectos del cálculo del equilibrio dotacional.

Como regla general, la ordenación modificada tendrá un **estándar dotacional global igual o superior** al de la ordenación vigente, referidos al ámbito de la modificación. En este caso se ha duplicado.

La modificación no cambia el uso dominante, sólo incluye zonas de uso residencial, se tomarán los estándares establecidos en el punto 4 del ANEXO IV.

La justificación se realiza para el total de suelo urbano sin incluir los sectores de suelo urbanizable y de modo individual para cada uno de los sectores.

1.4.1. SUELO URBANO

- **Mantenimiento del equilibrio dotacional**

De conformidad con lo establecido en el TRLOTUP, las modificaciones de planes y programas deberán cumplir el equilibrio entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo:

Según el apartado III.1.1 del Anexo IV del TR-LOTUP:

*"1.1. **El principio general de la regulación de los estándares urbanísticos se basa en la proporcionalidad entre las dotaciones públicas y la edificabilidad**. A estos afectos, **los planes calcularán**, para cada uno de los sectores con ordenación detallada o para un determinado ámbito de actuación, **el estándar dotacional global (EDG), obtenido de la relación entre la superficie de las dotaciones públicas y la edificabilidad total,** y expresado en metros cuadrados de suelo dotacional por cada metro cuadrado de edificabilidad"*

En concreto, y en relación a las modificaciones de planes, según el apartado III.8 del Anexo IV del TRLOTUP:

*"8.2 Como regla general, **la ordenación modificada tendrá un estándar dotacional global igual o superior al de la ordenación vigente, referidos al ámbito de la modificación**. Cuando la modificación cambie el uso dominante del ámbito modificado, el estándar dotacional global de referencia será el del área urbana homogénea o ámbito de suelo urbano equivalente al sector en la que esté incluido el ámbito de la modificación."*

Si analizamos la variación del EDG sólo **para los suelos urbanos** antes y después de la modificación, el EDG se incrementa casi un 30 %, pasando de un 0,68 antes de la modificación a un 0,95 tras la modificación, tal y como se desprende de los cuadros siguientes:

EDG vigente = (5.064,57 m²s ZV + 6.240 m²s EQ) / 16.576,39 m²t lucrativo

EDG modificación = (5.879,36 m²s ZV + 9.398,74 m²s EQ) / 14.373,51 m²t lucrativo

EDG PGOU VIGENTE	0,68 m²s / m²t
EDG Modificación PROPUESTA	0,95 m²s / m²t

NUMERO MP	NOMBRE MP	SUP. EDIFICABLE RES	SUP. EDIFICABLE PROPUESTA	DIFERENCIA	EDIFICABILIDAD RES	EDIFICABILIDAD PROPUESTA	DIFERENCIA	ESP. LIBRES	ESP. LIBRES PROPUESTOS	DIFERENCIA	EQUIPAMIENTO	EQUIPAMIENTO PROPUESTO	DIFERENCIA
M3	SANTA LUCÍA	2951	0	-2951	11264	0	-11264	0	0	0	0	3371	3371
M4	LA TERRACETA	98	0	-98	342	0	-342	0	0	0	0	0	0
M5	PLAZA IGLESIA	0	384	384	0	1428	1428	0	0	0	997	613	-384
M6	ASILO Y ACCESO	0	259	259	0	961	961	2126	3915	1789	0	0	0
M7	C/ MITJA VOLTA	0	131	131	0	425	425	374	243	-131	0	0	0
M8	HOTEL PLATA (Residencial)	0	313	313	0	1233	1233	0	0	0	2029	0	-2029
	HOTEL PLATA (Terciario)	0	1716	1716	0	1716	1716						
M9	CARRER TIBI	0	221	221	0	1124	1124	0	0	0	355	0	-355
M10	PLAZA BOUS	52	240	188	156	921	765	2565	1721	-843	0	1847	1847
M11	EQUIPAMIENTO AYUNTAMIENTO	964	0	-964	3458	0	-3458	0	0	0	0	964	964
M12	GASOLINERA	0	173	173	0	1038	1038	0	0	0	0	0	0
M13	TEATRO RÍO	0	426	426	0	1634	1634	0	0	0	2338	1912	-426
M14	VIV. UNIF.	935	935	0	234	5610	5376	0	0	0	0	0	0
M16	PASAJE	75	0	-75	287	0	-287	0	0	0	0	0	0
		4	0	-4	0	0	0	0	0	0	0	4	4
M17	GUARDIA CIVIL	167	0	-167	835	0	-835	0	0	0	521	688	167
		5245,11 (residencial)	3082,58 (residencial)	-2162,53 (residencial)	16576,39 (residencial)	14373,51 (residencial)	-2202,88 (residencial)	5064,57	5879,36	814,79	6240	9398,74	3158,74
		0 (terciaria)	1716 (terciaria)	1716 (terciaria)		1716 (terciaria)	1716 (terciaria)						

Por otro lado, si bien el EDG cumple con carácter general en el cómputo de las modificaciones propuestas en un ámbito "discontinuo", resulta procedente justificar asimismo el cumplimiento del EDG en un ámbito espacial homogéneo.

CUMPLIMIENTO DEL EDG EN EL ÁMBITO ESPACIAL HOMOGÉNEO

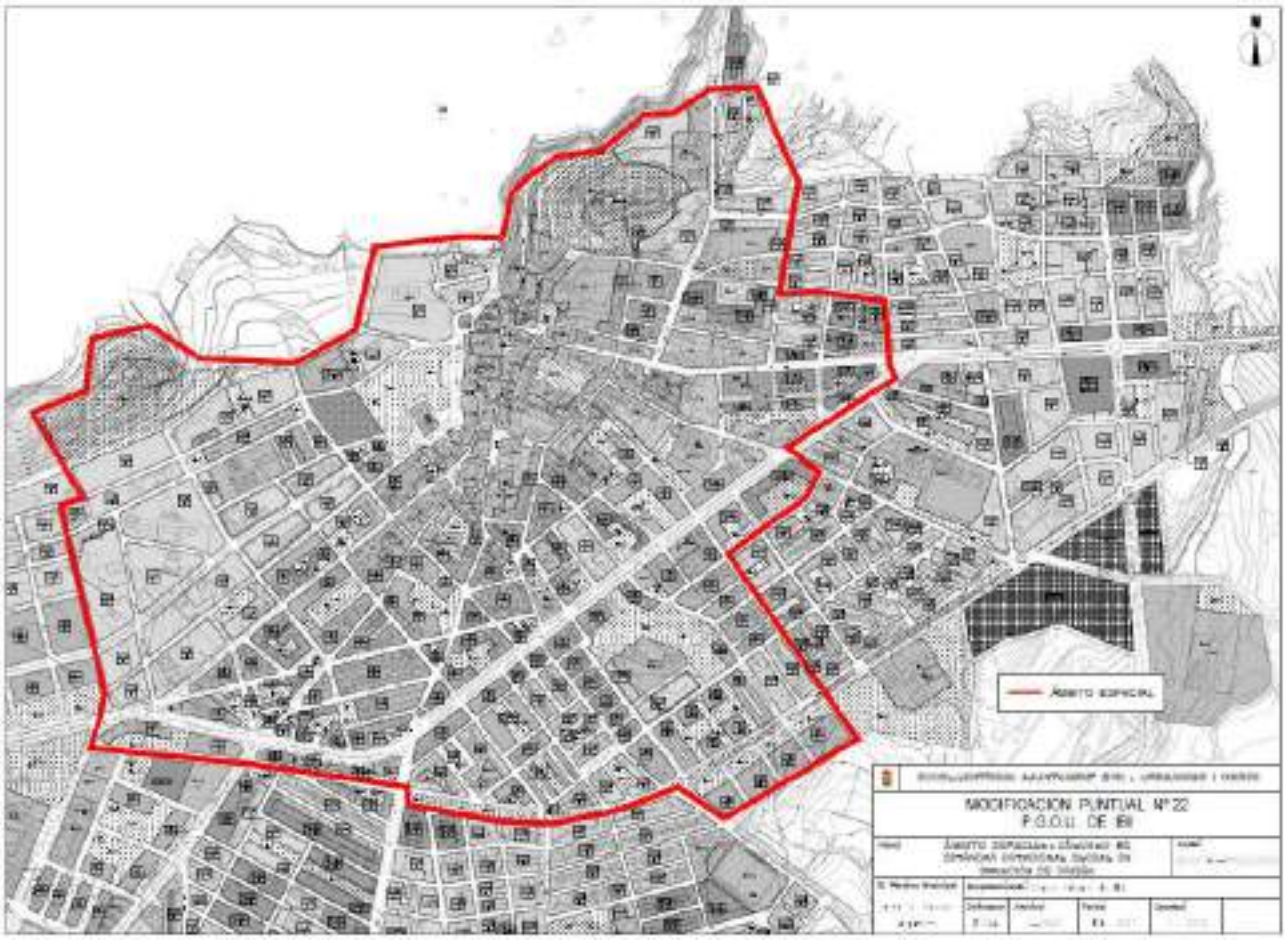
La determinación, por tanto, del Estándar Dotacional Global (EDG) aplicable a las modificaciones, así como a las actuaciones de dotación contempladas en esta modificación se calculará mediante la expresión:

EDG (m²s/m²t) = SD m²s / EB m²t

siendo:

EDG: Estándar Dotacional Global (Ratio de reserva dotacional)
SD: la superficie total (m²s) de las Dotaciones de uso y dominio público.
EB: la superficie total edificable (m²t)

El ámbito espacial homogéneo de la modificación es el grafiado a continuación, que como vemos engloba la totalidad de las modificaciones propuestas.



Ámbito espacial homogéneo de la modificación (Superficie: 1.266.603,67 m²s)

Tras el estudio realizado en el ámbito espacial homogéneo de la modificación, considerando como escenario de referencia el **PREEXISTENTE** establecido por el planeamiento, obtenemos los siguientes resultados:

SUPERFICIE TOTAL DOTACIONES = 310.231,18 m²s
SUPERFICIE TOTAL EDIFICABLE = 1.827.018,56 m²t

Aplicando la fórmula anterior:

EDG-PGOU (m²s/m²t) = 310.231,18 m²s / 1.827.018,56 m²t

EDG PGOU (m²s/m²t) = 0,1698018765611226 m²s/m²t (16,98%)

Es decir 16,98%, o lo que es lo mismo, 16,98 metros cuadrados de suelo dotacional público por cada 100 metros cuadrados de techo.

Tras el estudio realizado en el ámbito espacial homogéneo de la modificación, considerando como escenario de referencia el **MODIFICADO,** obtenemos:

SUPERFICIE TOTAL DOTACIONES = 314.827,71 m²s
SUPERFICIE TOTAL EDIFICABLE = 1.826.097,68 m²t

Aplicando la misma fórmula, obtenemos los siguientes resultados en cuando al EDG tras la modificación:

EDG-Modificación (m²s/m²t) = 314.827,71 m²s / 1.826.097,68 m²t

EDG-Moficiación (m²s/m²t) = 0,1724046382885717 m²s/m²t (17,24%)

Es decir 17,24%, o lo que es lo mismo, 17,24 metros cuadrados de suelo dotacional público por cada 100 metros cuadrados de techo.

Podriamos con todo ello concluir que, con carácter general, se incrementa el Estándar Dotacional Global.

EDG PGOU VIGENTE	0,1698 m²s / m²t
EDG Modificación PROPUESTA	0,1724 m²s / m²t

0,1724 > 0,1698

- **Suplemento, en su caso, de la red primaria y secundaria de dotaciones públicas**

El art. 67.3. del TRLOTUP exige garantizar el mantenimiento del equilibrio de las dotaciones públicas, **suplementando en su caso, la red primaria y secundaria de dotaciones** , conforme al Anexo IV del TRLOTUP.

> *"Las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo,* ***suplementando, en su caso, la red primaria y la red secundaria de dotaciones, de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos según el anexo IV de este texto refundido,*** *o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique.*
> *No será necesario suplementar la supresión, total o parcial, de aquellos usos que, aun estando calificados por el planeamiento vigente como equipamiento público, el uso público implantado en su día no responda hoy a la prestación de servicios públicos. Las superficies destinadas a dichos usos no serán computables para el cálculo del estándar dotacional global.*
> *A los efectos de verificar el mantenimiento del equilibrio preexistente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, así como el mantenimiento del estándar global dotacional, únicamente se considerarán las zonas verdes calificadas en el planeamiento vigente que cumplan las condiciones funcionales y de calidad exigidos para ellas en el anexo IV de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique. Se exceptúan de esta regla general los supuestos de incremento de edificabilidad en suelo urbano regulados en el artículo 36.4"*

Por su parte, el artículo 36 del TRLOTUP establece, para las actuaciones de dotación, rehabilitación, renovación o regeneración urbana:

> *"(…/…) El* ***incremento de suelo dotacional público que exija el incremento de edificabilidad se determinará de conformidad con lo dispuesto en el artículo 67.3 de este texto refundido y en su anexo IV,*** *o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique, en lo relativo al cálculo del estándar dotacional global, y con carácter general se realizará en función de las necesidades del entorno con zonas verdes o equipamientos públicos en la proporción adecuada para atender las necesidades de la nueva ordenación.*
>
> *6.* ***No obstante****, en los ámbitos de referencia utilizados tanto para el uso residencial como el terciario o el industrial,* ***cuando el estándar dotacional global en su situación de origen ya fuera superior a 15 metros cuadrados de suelo dotacional público por cada 100 metros cuadrados de techo****,* ***no será necesario el incremento de suelo dotacional público, siempre que se mantenga como mínimo el indicado estándar dotacional global****".*

Con carácter general, podemos observar en la tabla anterior el **aumento de los espacios libres (zonas verdes)** en 814,79 m2 y de la **superficie dotacional** en 3158,74 m², así como la **reducción de la edificabilidad lucrativa**, justificándose sobradamente el mantenimiento de los estándares dotacionales del PGOU

Además, ha quedado justificado que, para el área urbana homogénea de la modificación, el **Estándar Dotacional Global en situación de origen es superior a 0,15 m²s / m²t,** en concreto 0,1698 m²s / m²t, incrementándose dicho estándar tras la modificación, en concreto, a 0,1724 m²s / m²t, por lo que **se justifica la innecesariedad de suplementar la red primaria o secundaria de dotaciones públicas**, tal y como se justifica a continuación:

En cuanto a las modificaciones M5, M6, M7, M8, M10 y M13, nos encontramos en supuestos de actuaciones en el casco antiguo (próximas al casco antiguo en el caso de las modificaciones **M9 y M12**), cuyo propósito es la regeneración y renovación del ámbito por tratarse de zonas degradadas y con escaso potencial de desarrollo inmobiliario. En estas modificaciones, y tal y como se justifica en la memoria de viabilidad económica, el valor de las parcelas tras la modificación resulta equivalente o inferior al valor de la parcela antes de la misma (por pasar de suelos dotacionales de titularidad privada sujetos a expropiación a suelos con aprovechamiento lucrativo). Se justifica por tanto la inviabilidad económica de repercutir el suplemento de dotaciones a estas parcelas (dado que el valor de la parcela tras la modificación resultaría inferior al de origen), y todo ello habida cuenta de que en todo caso se supera el citado EDG de 0,15 m²s/m²t.

En cuanto a la modificación M14, se ha justificado en su apartado correspondiente de la memoria de viabilidad económica la necesidad de suplementar las dotaciones públicas, monetizándolas de conformidad con lo previsto en el artículo 36.7 (al resultar imposible la cesión en terrenos en el propio ámbito de la actuación por tratarse de suelo urbano edificado y colmatado), y hasta el límite que ha resultado económicamente viable para garantizar la actuación.

- **Suplementación del Parque Público de la Red Primaria**

De conformidad con el apartado III.8.3 del Anexo IV del TR-LOTUP:

> *8.3* ***Cualquier modificación puntual de plan de ámbito superior a una manzana completa y todo plan modificativo, que incrementen la capacidad poblacional respecto del planeamiento vigente, deberá suplementar la dotación de parque público de red primaria****, siempre que el planeamiento vigente no tenga ningún exceso sobre la dotación mínima de parques de red primaria. Cuando el suplemento de parque público exigido no tenga unas dimensiones suficientes para cumplir las condiciones dimensionales exigidas en el apartado III.3.2 de este anexo, se procurará, en primer lugar, ampliar las dotaciones de parque público ya calificadas y, si esto no fuera posible, se admitirá que el suplemento de zona verde se consiga con jardines."*

En este sentido, la modificación planteada **reduce la previsión de aprovechamiento lucrativo en suelo urbano** en 486,88 m² de techo.

Por ello, puesto que la modificación no cambia el uso dominante, ni se incrementa el aprovechamiento lucrativo residencial global y, por ende, no existe un incremento de la capacidad poblacional, **se justifica la innecesariedad de suplementar la dotación del parque público de la Red Primaria.**

- **Dictamen previo del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, en su caso.**

Puesto que aglunas modificaciones afectan a las zonas verdes o espacios libres, resultaría de aplicación la consulta al Consell Jurídic Consultiu a la que alude el art. 67.5 del TR-LOTUP.

- **Participación de administración en las plusvalías generadas por el planeamiento (PPP)**

El deber de participación pública en las plusvalías generadas por el planeamiento se ha establecido, para cada modificación, en apartado de "viabilidad económica".

1.4.2. SUELO URBANIZABLE - Modificación Nº2. "REORDENACIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN PR-26"

No existe en el documento del PGOUM vigente justificación de los criterios que se adoptaron para la asignación del aprovechamiento tipo. No obstante transcurridos 16 años desde la aprobación del mismo se ha puesto de manifiesto la problemática que inviabilizó el desarrollo de algunos Sectores. **Manteniendo los criterios de ordenación del PGOU e incardinando las propuestas de forma coherente en cuanto a edificabilidades y aprovechamiento en el entorno en el que se emplazan, se proponen soluciones que respondan a criterios de viabilidad económica y sostenibilidad, manteniendo de forma general como se ha expuesto anteriormente los parámetros dotacionales establecidos en el vigente PGOUM.**

Se ha procedido a estudiar la manifiesta inviabilidad de las determinaciones de planeamiento en los suelos urbanizables con ordenación pormenorizada, habiéndose detectado que se trata de un sector que por lo costoso de su carga económica debido a elevadas indemnizaciones o cargas de urbanización, ha quedado sin desarrollar.

Para resolver esta cuestión, se han realizado una serie de ajustes en la ordenación pormenorizada, variando, en su caso, la zonificación y alineación de algunas manzanas, así como las condiciones de volumetría (altura, índices de edificabilidad neta), usos, facilitando con ello la factibilidad de las previsiones edificatorias establecidas por el planeamiento, siempre manteniendo el equilibrio dotacional global.

Conforme se establece en el punto 8 del ANEXO IV del TRLOTUP, tal y como se refleja en la tabla que se adjunta a la presente memoria, **NO se produce incremento de la edificabilidad,** sin embargo **SÍ se produce un incremento de los estándares dotacionales.**

- **Mantenimiento del equilibrio dotacional**

Se ha calculado y justificado dicho equilibrio y el cumplimiento de los estándares para este sector de **suelo urbanizable** con ordenación pormenorizada.

La unidad de ejecución planteada no ha sido desarrollada por los elevados costes que supone la misma, mayoritariamente por las cargas que supone la indemnización de las viviendas unifamiliares al oeste del Sector.

La modificación propuesta pretende compatibilizar las edificaciones existentes con el nuevo Sector que se proyecta, reduciendo el ancho del vial perimetral en suelo urbano que se había planteado como de sentido doble a sencillo y reordenando las manzanas para incrementar las superficies de zonas verdes dotando de mayor calidad urbana al ámbito.

Se reduce la edificabilidad y la superficie edificable incrementando las superficies de espacios libres.

Puesto que no es necesario demoler las edificaciones existentes que ocupan el futuro semivial, se eliminan las indemnizaciones, por lo que se dejan fuera del Sector .

Las variaciones superficiales son las siguientes:

	ÁREA SECTOR	SUP. EDIFICABLE	CALIFICACIÓN	EDIFICABILIDAD	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO	VIARIO
ESTADO VIGENTE	30912	12606	3/EAIII	15126	5360		12946
MODIFICACIÓN PROPUESTA	25052	11303	3/EA IV	14694	6840	0	6715
VARIACIÓN	-5860	-1303		-432	1480	0	-6231

Se ha reducido la edificabilidad y se han aumentado los espacios libres respecto a las actuales vigentes del PGOU de Ibi debido a que la nueva configuración de manzanas, que pasan de cuatro a tres, se reduce ligeramente la superficie destinada al uso lucrativo; sin embargo la reducción del uso lucrativo se ve compensada por la reducción de costes de urbanización al eliminar las indemnizaciones correspondientes a la demolición de las edificaciones existentes incluidas en el Sector que preveía el PGOU de Ibi.

Principalmente tras la Modificación planteada, con la nueva configuración de manzanas se elimina el EL-146 y se modifican las superficies de los EL 145, EL152 y EL157.

EDG PGOU VIGENTE U.E. **PR-26**	0,3544 m²s / m²t
EDG Modificación PROPUESTA U.E. **PR-26**	0,4655 m²s / m²t

- **Suplementación del Parque Público de la Red Primaria**

De conformidad con el apartado III.8.3 del Anexo IV del TR-LOTUP:

> *8.3* ***Cualquier modificación puntual de plan de ámbito superior a una manzana completa y todo plan modificativo, que incrementen la capacidad poblacional respecto del planeamiento vigente, deberá suplementar la dotación de parque público de red primaria****, siempre que el planeamiento vigente no tenga ningún exceso sobre la dotación mínima de parques de red primaria. Cuando el suplemento de parque público exigido no tenga unas dimensiones suficientes para cumplir las condiciones dimensionales exigidas en el apartado III.3.2 de este anexo, se procurará, en primer lugar, ampliar las dotaciones de parque público ya calificadas y, si esto no fuera posible, se admitirá que el suplemento de zona verde se consiga con jardines."*

En este sentido, la modificación planteada **reduce la previsión de aprovechamiento lucrativo en suelo urbano** en 432 m² de techo.

Por ello, puesto que la modificación no cambia el uso dominante, ni se incrementa el aprovechamiento lucrativo residencial global y, por ende, no existe un incremento de la capacidad poblacional, **se justifica la innecesariedad de suplementar la dotación del parque público de la Red Primaria.**

- **Participación de administración en las plusvalías generadas por el planeamiento (PPP)**

El deber de participación pública en las plusvalías generadas por el planeamiento se materializará y determinará con motivo de la correspondiente programación, desarrollo y ejecución urbanística del sector de suelo urbanizable.

- **Estándares funcionales y de calidad de las dotaciones públicas**

1. Estándar dotacional global (EDG), obtenido de la relación entre la superficie de las dotaciones públicas y la edificabilidad total, y expresado en metros cuadrados de suelo dotacional por cada metro cuadrado de edificabilidad, antes y tras la modificación puntual son los siguientes:

EDG PGOU VIGENTE U.E. **PR-26**	0,3544 m²s / m²t
EDG Modificación PROPUESTA U.E. **PR-26**	0,4655 m²s / m²t

Como establece el **punto 8.2. del ANEXO IV,** la ordenación modificada del Sector tiene un **estándar dotacional global igual o superior** al de la ordenación vigente.

Además la nueva ordenación y disposición de las dotaciones garantiza la visión global e inclusiva de los espacios públicos para la diversidad poblacional por la el diseño y ubicación de las dotaciones públicas, la ordenación de espacios públicos resultantes y las condiciones funcionales de accesibilidad y uso de las mismas.

2. Condiciones funcionales y dimensionales de la red viaria:

a) Se ha buscado un equilibrio entre los trazados viarios (perfiles longitudinales y transversales) y el relieve natural de los terrenos, de modo que las pendientes de los viales no resulten excesivas, pero tampoco se produzcan movimientos de tierra exagerados que den lugar a desmontes y terraplenes inadecuados por su impacto paisajístico.

b) Todos los viales permiten el paso de los vehículos de emergencia con una anchura mínima, libre de cualquier obstáculo, de 5 metros.

Además, sin perjuicio del estudio pormenorizado que deba realizarse en el momento de la programación y ejecución urbanística del sector, los elementos de la red viaria proyectados cumplen las anchuras requeridas en el punto 2.3 del apartado III del Anexo IV del TR-LOTUP, así como el resto de condidionantes de dicho apartado III.

Anchura mínima de los viales	Vial de sentido único	Vial de doble sentido
Residencial; IEB > 0,60 m^2/m^2.	16 metros.	20 metros.
0,30 m^2/ m^2 < IEB < 0,60 m^2/ m^2.	**12 metros.**	**16 metros.**
IEB < 0,30 m^2/ m^2.	10 metros.	12 metros.
Terciario.	16 metros.	20 metros.
Industrial.	18 metros.	24 metros.

3. Condiciones funcionales y dimensionales de las zonas verdes públicas

Los nuevos espacios libres cumplirán las condiciones dimensionales y funcionales establecidas en el TRLOTUP.

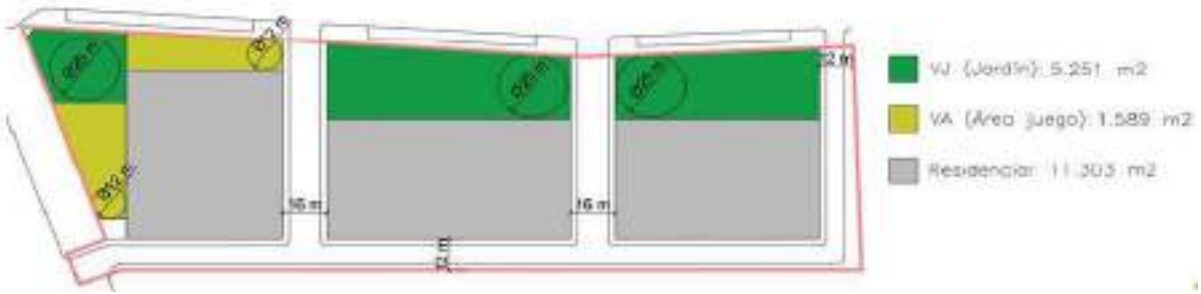
A su vez, unicamente se han considerado las zonas verdes calificadas en el planeamiento vigente aquellas que cumplen las condiciones funcionales y de calidad exigidas para ellas en el Anexo IV del TRLOTUP.

Para que dichos espacios sean considerados como zonas verdes, como vemos en la imagen siguiente, se cumple con las condiciones funcionales y dimensionales de los puntos 3.1 y 3.2 del apartado III del Anexo IV del TRLOTUP.

VJ (Jardín): 5251 m2

VA (Área de Juego): 1.589 m2

Total: 6840 m2



4. Reservas de suelo dotacional de la red secundaria en actuaciones de uso dominante residencial

La reserva de suelo con destino a zonas verdes y equipamientos, ambos públicos, debe superar los 35 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable de uso residencial. De la reserva del apartado anterior, un mínimo de 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable de uso residencial se destinará a zonas verdes públicas. El resto se destinará a equipamientos públicos.

Puesto que la edificabilidad residencial del sector asciende a 14.694 m² t, se exigirá una reserva mínima de zonas verdes de 5.142,90 m²s, de los cuales 771,33 m² debern ser zona verde, como mínimo.

ZONAS VERDES / EQUIPAMIENTOS EXIGIDOS	5.142,90 m²s
ZONAS VERDES PROPUESTA	6.840 m²s

Puesto que 6.840,00 m² > 5.142,20 m², queda justificado este extremo.

1.5. INFRAESTRUCTURA VERDE

De conformidad con el artículo 4 del TRLOTUP:

"2. La infraestructura verde es el sistema territorial básico compuesto por los siguientes espacios: los ámbitos y lugares de más relevante valor ambiental, cultural, agrícola y paisajístico; las áreas críticas del territorio cuya transformación implique riesgos o costes ambientales para la comunidad; y el entramado territorial de corredores ecológicos y conexiones funcionales que pongan en relación todos los elementos anteriores.

2. La infraestructura verde se extenderá también a los suelos urbanos y urbanizables, comprendiendo, como mínimo, los espacios libres y las zonas verdes públicas más relevantes, así como los itinerarios que permitan su conexión".

Respecto a la **Infraestructura Verde**, se modifica la definición y caracterización de la infraestructura verde urbana que no está establecida como ordenación estructural, garantizando su conectividad a través de las zonas verdes, espacios libres e itinerarios peatonales que la integran (art. 35.1.a del TRLOTUP).

Las propuestas planteadas no varían de forma significativa la infraestructura verde preexistente, **asegurando en todo caso la conectividad existente a través de las zonas verdes, espacios libres e itinerarios peatonales, y aumentando, tal y como ha quedado justificado, los espacios destinados a zonas verdes**, pasando de 5.064,57 m² de espacios libres a 5.879,36 m² (lo que supone un aumento de 814,79 m²s), teniendo en cuenta la reducción de edificabilidad lucrativa global.

A continuación, mediante la comparación el estado actual y del estado tras la Modificación Puntual nº 22, **se justifica gráficamente la integración de la infraestructura verde, garantizando su conectividad a través de las zonas verdes, espacios libres e itinerarios peatonales que la integran, no apreciándose una variación significativa de la misma a escala municipal.**

Infraestructura Verde (Espacios Libres Dotacionales) – Modificaciones Afectas – ESTADO ACTUAL PGOU

Infraestructura Verde (Espacios Libres Dotacionales) – Modificaciones Afectas – ESTADO MODIFICADO PGOU

1.5.1. PLANO ESTADO ACTUAL

EXCEL.LENTÍSSIM AJUNTAMENT D'IBI - URBANISME I OBRES

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22
P.G.O.U. DE IBI

Plano:

- ESTADO ACTUAL PGOU -

ESPACIOS LIBRES EN CASCO URBANO

Expte: 2016/PAC-MPGOU/0003

El Técnico Municipal
Victor Gabriel Romero Matarredona
Arquitecto

Emplazamiento: Casco Urbano de Ibi

Delineado:	Archivo:	Fecha:	Escalas:	
E.G.LL.	U-3081	Nov. 2022	1 : 5500	1

1.5.2. PLANO ESTADO MODIFICADO

EXCEL.LENTÍSSIM AJUNTAMENT D'IBI - URBANISME I OBRES

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22
P.G.O.U. DE IBI

Plano:

- MODIFICACIÓN PROPUESTA -

ESPACIOS LIBRES EN CASCO URBANO

Expte: 2016/PAC-MPGOU/0003

El Técnico Municipal
Victor Gabriel Romero Matarredona
Arquitecto

Emplazamiento: Casco Urbano de Ibi

Delineado:	Archivo:	Fecha:	Escalas:	
E.G.LL.	U-3082	Nov. 2022	1 : 6000	2

1.6. PATRICOVA

Con respecto al **Suelo Urbano, Urbanizable y No Urbanizable**, se añade el artículo 8.77, por el que se exige el cumplimiento de la normativa del PATRICOVA, en aquellos aspectos que le sean de aplicación. Será con ocasión de la solicitud y revisión de las correspondientes licencias de obras donde se exigirá, en su caso, una mayor justificación y las medidas concretas aplicables, demandando, donde proceda, la realización de los correspondientes estudios de inundabilidad o asimilables.

Con respecto al **Sector de Suelo Urbanizable**, se ha impuesto en la ficha de gestión la obligación de realizar un estudio de inundabilidad con carácter previo al desarrollo y ejecución de dicho sector, a los efectos de analizar el riesgo frente a la inundabilidad existente.

1.7. INFORME JUSTIFICATIVO DE LA PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DEL AREA DE VIGILANCIA ARQUEOLOGICA DE IBI.

El informe justificativo de la propuesta de la delimitación del Area de Vigilancia Arqueologica se adjunta al presente documento como **Anexo I.**

2. DOCUMENTOS DE EVALUACION AMBIENTAL Y TERRITORIAL.

De conformidad con el Acuerdo de la Comisión de Evaluación Ambiental de la Dirección General del Medio Natural y de Evaluación Ambiental, adoptado en fecha 21 de mayo de 2015, en el que se emitió INFORME AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO FAVORABLE EN EL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22 DEL PGOU DE IBI, POR CONSIDERAR QUE NO TIENE EFECTOS SIGNIFICATIVOS EN EL MEDIO AMBIENTE, la tramitación del plan no sujeto al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica se seguirá por los trámites indicados en el artículo 61 del TRLOTUP.

Se acompaña como Anexo en este apartado copia del citado Acuerdo de fecha 21 de mayo de 2015, así como copia de los distintos informes sectoriales emitidos, cuyo contenido se justifica en cada uno de los apartados siguientes:

a) Informe de la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente.

a) Debe tenerse en consideración las determinaciones del artículo 63.3 de la LOTUP, en cuanto al mantenimiento del equilibrio dotacional de las nuevas soluciones respecto del planeamiento vigente, teniendo en cuenta para ello todos los suelos que tengan esta consideración.

b) Las modificaciones que afectan a los suelos urbanizables con ordenación pormenorizada provocan cambios en los Aprovechamientos Tipo que el PG les atribuía, siendo por ello necesaria una motivación debidamente justificada de las nuevas asignaciones y los efectos que se derivan de ello, de forma que no produzca desequilibrios significativos respecto de las determinaciones del PG en cuanto a los criterios que se adoptaron en su momento para la asignación de esos aprovechamientos.

c) Dado que la modificación incrementa el techo residencial del PG, deberá justificar el cumplimiento de los artículos 24.1.c y 24.3 de la LOTUP en cuanto a los estándares de Parques Públicos, con extensión mínima de 5m2 por habitante y del estándar global de parques públicos y zonas verdes en proporción mayor de 10m2 por habitante.

d) En lo relativo a la modificación de la distancia de linderos en Suelo No Urbanizable (SNU) regulada en el artículo 4.8 de las NNUU, permitiendo disminuir el ratio mínimo de 10m, previo acuerdo con el vecino inscrito en el registro de la propiedad, cabe indicar que esta determinación no parece ajustada a los principios generales que regulan esta clase de suelo en la LOTUP, puestos de manifiesto, entre otros, en las normas de aplicación directa a las construcciones y edificaciones reguladas en el artículo 196, donde se incide en la consideración del carácter aislado de estas edificaciones.

e) La modificación del artículo 4.8 de la NNUU del PG referente a ciertas determinaciones sobre el SNU debe considerarse de carácter estructural según las determinaciones del artículo 20.g de la LOTUP.

Finalmente, en lo relativo a la disminución de la parcela mínima de 30.000m2 a 10.000m2 para las instalaciones de ocio, deportivas, recreativas o turísticas, que pretende la modificación del artículo 4.8 de la NNUU, es significativo indicar que, estudiada la base de datos de esta conselleria, en los últimos 10 años se han tramitado 9 expedientes de Declaraciones de Interés Comunitario de los que ninguna corresponde son ese uso. Asimismo hemos de considerar que las DIC tienen un trámite propio regulado en el Capítulo I del Título IV de la LOTUP, donde se realiza el análisis territorial y ambiental propios de cada actividad que pretende implantarse, siendo la parcela mínima establecida en esta Ley para es tipo de usos de 5.000m2.

Servicio de Urbanismo, DT de Alicante de fecha 3 de marzo de 2015. Por la Dirección Territorial competente, se indica que la modificación propuesta afecta a la ordenación estructural, por lo que la competencia para su aprobación definitiva corresponde a la Consellería competente en materia de ordenación del territorio, urbanismo, medio ambiente y paisaje, tal y como se determina en el artículo 44.2 del TRLOTUP.

Todas las observaciones se analizan y justifican en la memoria justificativa que se incorpora en el presente documento y se añaden en la documentación refundida.

b) Informe de la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente. Subdirección general de Ordenación, Planificación y actuaciones territoriales estratégicas.

En respuesta a las cuestiones concretas indicadas en la solicitud de informe, se indica que de la modificación propuesta se presume que no se derivarán efectos significativos sobre el medio ambiente en materia de riesgo de inundación.

CONCLUSIÓN

Por todo lo expuesto, la Modificación núm. 22 del Plan General de Ibi (Alicante) SE ENCUENTRA AFECTADA por riesgo de inundación y **ES COMPATIBLE** con las determinaciones normativas del Plan de Acción Territorial de carácter sectorial sobre prevención del Riesgo de Inundación en la Comunitat Valenciana, siempre que el Ayuntamiento de Ibi justifique el cumplimiento del articulo 24 de la Normativa Urbanística del citado Plan.

Atendiendo a la existencia de un posible riesgo de inundación y analizado que la zona afectada por la modificación de planeamiento, vista la frecuencia y el posible nivel alcanzable por las aguas, le serán de aplicación los condicionantes establecidos en los artículos 27 y 28 PATRICOVA.

c) Informe de la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente. Dirección general de Evaluación Ambiental y territorial.

No obstante, el ámbito la **modificación nº 1** presenta una gran fragilidad paisajística, por tratarse de una zona de elevadas pendientes, en el borde urbano y junto a un importante recurso paisajístico de la población, por lo que se deberá incorporar criterios paisajísticos en la normativa que garanticen un adecuado desarrollo del equipamiento previsto o, en su caso, prever la realización de un estudio de integración paisajística para dicho desarrollo. Asimismo, cabe reseñar que con la **modificación nº 5**, y salvo error por parte de este Servicio, quedará como fachada a la plaza una medianera de la edificación que se pretende conservar, por lo que también se deberia incorporar criterios para el correcto tratamiento del espacio público existente.

b) Las **modificaciones nº 11** [reordenación de la UE PR-21 manteniendo unas instalaciones fabriles existentes a las que se asigna un uso dotacional, con previsión de una amplia plaza central], **nº 16** [reordenación de la UE PR-12 "Rico" manteniendo unas edificaciones industriales para las que se propone su catalogación y permitiendo un aumento de la edificabilidad para rentabilizar la actuación], **y nº 19** [reordenación de la UE PR-26, compatibilizando la misma con la preservación de unas edificaciones residenciales preexistentes],

prevén modificaciones de zonificación, ordenación, edificabilidades y volumetrías, en unos ámbitos a priori relevantes para la configuración del paisaje urbano de Ibi, por su ubicación en uno de los principales accesos al núcleo histórico (nºs11 y 16) o su posición de borde (nº 19).

Por ello, se estima que las mismas **podrían tener incidencia en el paisaje de alto valor de este núcleo urbano, resultando necesario incorporar instrumentos de paisaje** que condicionen la ordenación de los ámbitos previstos, conforme al artículo 6 de la LOTUP. En ese sentido, atendiendo al alcance de las actuaciones previstas, el instrumento adecuado para valorar los efectos concretos sobre el carácter y la percepción del paisaje de estas modificaciones sería el **estudio de integración paisajística**, que deberá valorar y justificar la integración paisajística y visual de cada una de las propuestas y establecer medidas de integración en relación con cada una de ellas.

c) Las modificaciones valoradas en el apartado b) anterior afectan a determinaciones tanto de carácter estructural, como de pormenorizado. Analizado el alcance de las mismas, y dado que los usos propuestos son compatibles con el mantenimiento del carácter del ámbito y se mantienen las condiciones tipológicas existentes en sus entornos, así como las alturas máximas inicialmente previstas, cabe concluir que las **determinaciones** que han de ser **valoradas en el estudio de integración paisajística** requerido son las de **carácter pormenorizado** (reordenación de volúmenes, modificación de espacios libres y viales interiores, modificación de alineaciones, etc.) Por ello, de conformidad con el artículo 44 de la LOTUP, la Administración competente para el informe de dicho estudio sería el Ayuntamiento.

2. En relación con la **catalogación** de la Ampliación de la Antigua Fábrica Rico y la **descatalogación** de la Vivienda ubicada en calle Onil nº 18, y si bien se desconocen las características de ésta, no cabe deducir efectos significativos sobre el paisaje, al no contar el PG de Ibi con Estudio de Paisaje y catalogación de recursos paisajísticos que pudieran verse afectados.

3. En relación con las **modificaciones de articulado de la normativa urbanística del PG**, y visto su alcance, se considera que las que podrían tener incidencia en el paisaje serían, a priori, las que afectan al suelo no urbanizable, dado que tanto la posible eliminación de la separación a lindes de las edificaciones como la disminución de la parcela mínima de las instalaciones de ocio, deportivas, recreativas o turísticas, podrían alterar el carácter y la percepción del paisaje rural del municipio de Ibi. En este sentido, debe tenerse en cuenta que el municipio de Ibi se encuadra en el ámbito de los Paisajes de Relevancia Regional "PRR 20. Sierras del interior de Alicante, Mariola, Maigmó y Penya Roja" y "PRR 21, Foies d'Alcoi y Castalla, y Vall de Bocairent", identificados en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, y que en ningún caso se debe producir una densificación de edificaciones en determinados ámbitos que pudiera alterar el carácter de los mismos.

Por ello, se considera necesario mantener una distancia mínima a lindes, que podría ser inferior a los 10 m actuales, así como introducir en la normativa un condicionante que garantice que, para la implantación de cada una de las posibles instalaciones de ocio, deportivas, recreativas o turísticas, se valorará el carácter puntual y aislado de las edificaciones necesarias para el desarrollo de la actividad, en sus respectivas parcelas y con respecto a otras edificaciones que puedan existir.

Todas las observaciones se analizan y justifican en la memoria justificativa que se incorpora en el presente documento y se añaden en la documentación refundida.

d) Informe de la Dirección General de Cultura y Patrimonio

En síntesis, les adelantamos que el citado decreto dispone que para emitir el informe relativo la conformidad del proyecto con la normativa en materia de patrimonio, es necesario, salvo en los supuestos contemplados en el artículo 3 del mismo, la presentación de una Memoria de Impacto Patrimonial; para cuya elaboración se deberá llevar a cabo **con carácter previo y preceptivo una prospección arqueológica** con la extensión y requisitos que exige el citado decreto, todo ello por imperio de lo normado en los artículos 11.5 y 62 de la Ley 4/98, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano. En dicha prospección y en la posterior

Por tanto, se propone solicitar al interesado la justificación de la incidencia de la legislación patrimonial sobre el territorio, motivo del presente trámite urbanístico.

- Con fecha 17 de noviembre 2015 tiene entrada en este Ayuntamiento informe del servicio de evaluación ambiental y estratégica en el que solicita la presentación de una **MEMORIA DE IMPACTO PATRIMONIAL** previa prospección arqueólogica que justifique la incidencia de la legislación patrimonial sobre el territorio.

Este Ayuntamiento elabora dicho documento en el que se concluye , apartado 10.1 de dicho documento, que *"la afección sobre el patrimonio arqueológico que se derive de la ejecución de la modificación 22 del PGOUM, es indirecta, siendo el impacto compatible. La aprobación de las Modificaciones no supone afección directa sobre el patrimonio arqueológico."*

Dicho documento se incluye como ANEXO I en la PROPUESTA INICIAL DE Modificación DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE IBI-Nº 22

Por todo lo anteriormente expuesto, se entienden subsanadas la observaciones señaladas en el Informe Ambiental y Territorial Estratégico en el procedimiento simplificado de EATE, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

3. ESTUDIO DE PAISAJE DE LAS Modificaciones PROPUESTAS (ANEXO II)

Se considera que los efectos previsibles sobre el paisaje de las Modificaciones que ahora se proponen, en comparación con los que podrían producirse por aplicación de la normativa urbanística vigente, van a ser positivos.

El estudio de integración paisajística analiza la manera en que el desarrollo de la nueva normativa puede influir en la percepción y visibilidad del paisaje, siempre considerando que el punto de partida es el Plan General vigente.

La modificación de planeamiento que se pretende acometer, dota de las condiciones de funcionalidad, ornato y calidad adecuadas para el ámbito de las Modificaciones puntuales planteadas.

En la modificación se ha tenido en cuenta que se debe garantizar la percepción de seguridad en los espacios urbanos mediante una adecuada iluminación y la máxima visibilidad en todo momento.

El estudio de integración paisajística se adjunta al presente documento como **Anexo II.**

4. INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

4.1. INTRODUCCIÓN

El presente apartado se redacta para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 34.2 d) del TRLOTUP, que exige un informe de viabilidad económica como documentación integral de la Memoria Justificativa del Plan General.

4.2. VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO

La memoria de viabilidad económica se recogió por vez primera con carácter general en el artículo 11 de la citada Ley 8/2013, de 26 de junio –hoy se encuentra regulada en el artículo 22.5 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana- y ya ha sido incorporada a nuestra legislación autonómica posterior en el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje.

La memoria de viabilidad económica focaliza su atención en la inversión que realizan los operadores particulares durante el proceso de transformación urbana, acotando el análisis a la fase de ejecución y a los recursos privados.

Se trata de un documento preceptivo que debe acompañar a las operaciones de renovación y regeneración urbana y, sobre todo, el instrumento que asegura que las operaciones previstas son viables.

Ahora bien, del mismo modo que en el Informe de Sostenibilidad Económica, hemos de centrar la cuestión. Conforme lo dispuesto en las disposiciones transitorias del TRLOTUP, el presente informe/memoria **NO** tiene por objeto analizar la viabilidad económica de las actuaciones urbanísticas ya previstas en el PGOUM vigente, sino justificar tan solo la viabilidad económica de **las variaciones introducidas que han visto afectados parámetros que podrían variar la viabilidad económica.**

Conforme lo establecido en el TRLOTUP, la memoria de viabilidad económica deberá tener el siguiente contenido:

> *"a) Mediante la aplicación del método residual estático realizará un **análisis comparado entre los valores de repercusión de suelo en situación de origen y en la propuesta final**, justificado en un estudio de mercado actualizado y acreditado por una sociedad de tasación homologada por el Banco de España o por un perito tasador especializado de reconocido prestigio en valoraciones urbanísticas.*

*b) **En el caso de actuaciones de rehabilitación, renovación o regeneración urbana**, **el análisis comparado se basará en los parámetros urbanísticos vigentes y en los eventuales incrementos a atribuir con la finalidad de garantizar la rentabilidad de la actuación**, considerando el importe total de la inversión a realizar así como el importe de las ayudas públicas directas e indirectas que la actuación pudiera recibir y las eventuales indemnizaciones que hubiera que asumir, teniendo en cuenta el límite del deber legal de conservación.*

c) El análisis referido en la letra anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas en la rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua o telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo."

Se trata pues de asegurar, a través de dicho documento la existencia de recursos financieros (públicos y/o privados) suficientes que permitan abordar la operación o, alternativamente, justificar las Modificaciones de los parámetros urbanísticos con el objetivo de conseguir la viabilidad de la actuación.

CESIONES DOTACIONALES Y PARTICIPACIÓN PÚBLICA EN LAS PLUSVALÍAS DERIVADAS DEL INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO

La modificación supone una alteración de la edificabilidad en algunas zonas, tal y como hemos visto reflejado en la memoria justificativa, por lo cual, supone una alteración de los estándares dotacionales.

El incremento de aprovechamiento atribuido por el planeamiento a parcelas concretas en Suelo Urbano, por incremento sobre la edificabilidad preexistente, comporta la generación de una carga y un deber sobre la base de la obligada aplicación del Principio de Reparto de Cargas y Beneficios y del de Participación Pública en las Plusvalías, principios básicos y fundacionales del Sistema Urbanístico Español, a saber:

a).- Una CARGA: Constituida por una reserva de suelo para Dotaciones (RD) necesarias para satisfacer las demandas de servicios públicos derivadas de los ciudadanos-usuarios adicionales generados por las nuevas edificabilidades atribuidas, suelos para RD que deberán dimensionarse en proporción al incremento de aprovechamiento atribuido sobre el patrimonializado y cuya cuantificación debe establecerse sobre la base de los estándares que para el suelo Urbano prevea la legislación autonómica, carga que debe ser levantada previamente a la patrimonialización del aprovechamiento adicional otorgado.

b).- UN DEBER: Derivado del principio de participación pública en las plusvalías por el que le corresponde a la Administración una parte de las generadas por la acción pública del planeamiento urbanístico y que se constituye por el porcentaje (5%-20%) que determina la legislación autonómica valenciana en función de la legislación estatal y que debe entenderse aplicable al incremento de aprovechamiento atribuido sobre el otorgado por el planeamiento anterior.

DETERMINACIÓN DE LA CARGA. RESERVA DE SUELO DOTACIONAL

El levantamiento de la carga derivada de la entrega de suelo Dotacional proporcional al incremento de aprovechamiento atribuido, se realizara mediante Compensación Económica (CE) de valor equivalente a los suelos dotacionales a entregar a la Administración, determinado según el régimen de Valoración vigente del RDL 7/2015 y su Reglamento, cantidad que habrá que integrar en los Patrimonios Públicos de Suelo con destino a la obtención de los suelos dotacionales a los que sustituye.

No obstante, el ámbito de la presente Modificación puntual ya se encuentra colmatado por las propias edificaciones existentes, por lo cual, se trata de una aumento de aprovechamiento que entendemos que está completamente justificado y es compatible con la racionalidad, la calidad y el paisaje de la ordenación urbana del ámbito urbano de Ibi.

Por otro lado, si bien la determinación de la reserva dotacional (RD) se establece en el TRLOTUP, puesto que, con carácter general se reducen la superficie lucrativa y se incrementan las superficies de los espacios libres, resulta lógica y procedente adoptar como regla general básica y con la finalidad de no reducir la ratio dotacional existente en el ámbito espacial homogéneo de la modificación, su cuantificación en una superficie igual o mayor a la ratio suelo dotacional/aprovechamiento considerando como escenario de referencia el preexistente establecido por el planeamiento.

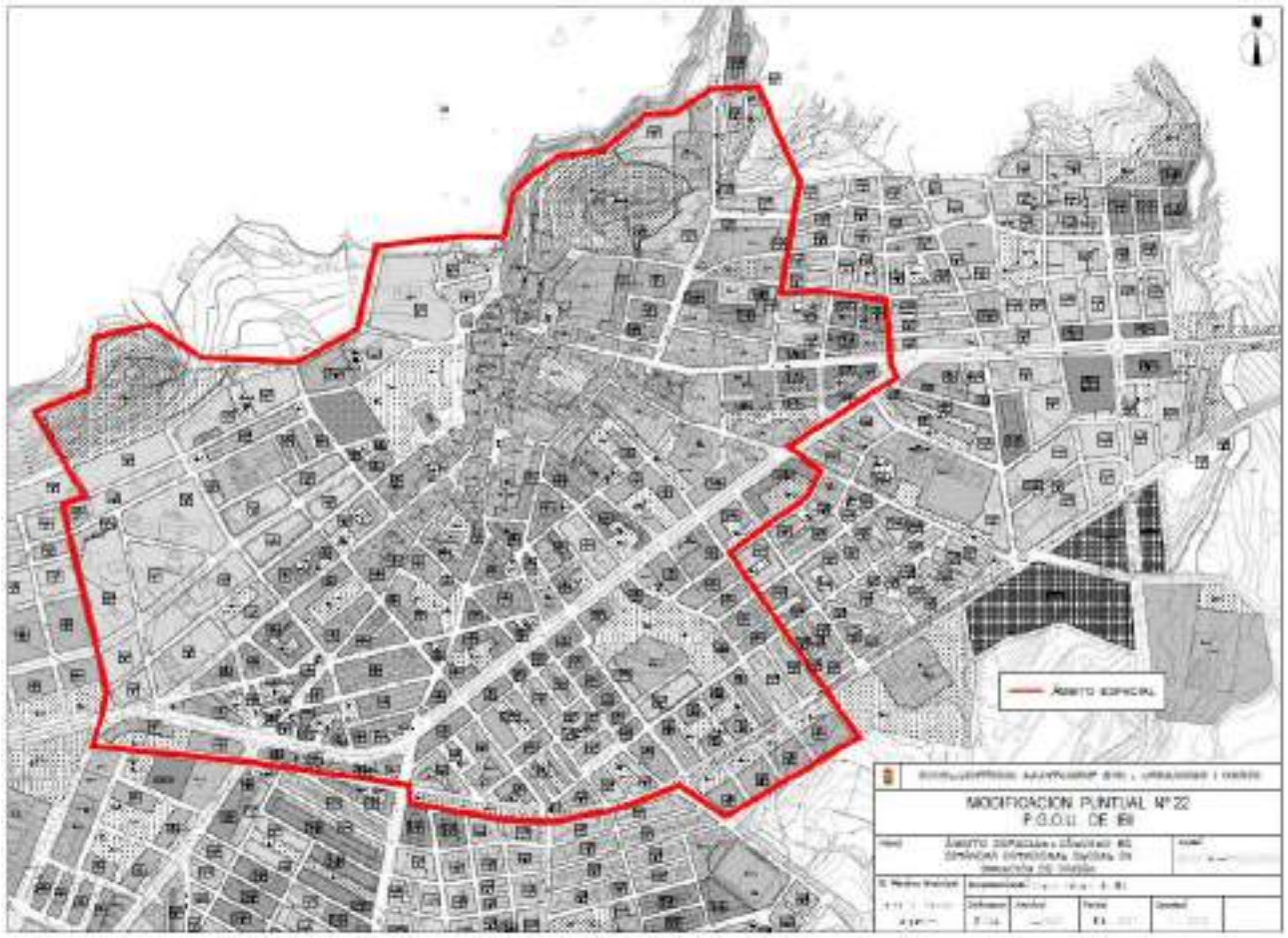
La determinación, por tanto, de la Reserva Dotacional (RD) aplicable a las actuaciones de dotación contempladas en esta modificación se calculará mediante la expresión:

$$\mathbf{RD\ (m^2s/m^2t) = SD\ m^2s\ /\ EB\ m^2t}$$

siendo
RD: la ratio de reserva dotacional
SD: la superficie total (m^2s) de las Dotaciones de uso y dominio público, sin considerar el viario, preexistentes y previstas por el planeamiento anterior.
EB: la superficie total edificable (m^2t) preexistente prevista por el planeamiento anterior.

Se ha realizado un estudio en de la ratio dotacional existente en el ámbito espacial homogéneo de la modificación, considerando como escenario de referencia el preexistente establecido por el planeamiento.

El ámbito espacial homogéneo de la modificación es el grafiado a continuacion que como vemos engloba la totalidad de las Modificaciones propuestas.



ámbito espacial homogéneo de la modificación

Tras el estudio realizado en el ámbito espacial homogéneo de la modificación, considerando como escenario de referencia el preexistente establecido por el planeamiento, obtenemos los siguientes resultados:

SUPERFICIE DEL AMBITO	1266603,67																
CALIFICACION	zona verde	equipamient	TOTAL RD	1/CA	2EC/III	2EC/IV	2EC/V	2EC/VI	2EC/VI +A	5/UNI II	5/UNI III	4/UNI II	3EA/III	6/UNI II	6UNI III	9TER/G1 III	TOTALES
SUPERFICIE	220503,85	89727,33	310231,18	109698,43	11795,68	16070,94	92432,62	87189,44	9902,5	85047,57	9615,22	118167,52	12606,18	9456,59	11288,78	14140,99	587412,46
EDIFICABILIDAD				405884,191	35387,04	64283,76	462163,1	523136,64	66346,75	170095,14	28845,66	29541,88	15127,416	4728,295	7337,707	14140,99	1827018,57

ESTANDAR DOTACIONAL GLOBAL DEL AMBITO	0,16980188	16,98%

SITUACION ORIGEN
SUPERFICIE DEL ámbito ESPACIAL homogéneo= 1.266.603,67 (m2s)

CALIFICACION	ZONAS VERDES	EQUIPAMIENTOS	EDIFICABLE
SUPERFICIE	220.503,85 (m2s)	89.727,33 (m2s)	587.412,46 (m2s)
EDIFICABILIDAD			1.827.018,56 (m2t)

SUPERFICIE TOTAL DOTACIONES = 310.231,18 m²s
SUPERFICIE TOTAL EDIFICABLE = 1.827.018,56 m²t

Por lo cual la Reserva Dotacional (RD) del ámbito espacial homogéneo (en origen) seria el siguiente:

RD (m²s/m²t) = SD m²s / EB m²t

siendo,

RD: la ratio de reserva dotacional
SD: la superficie total (m²s) de las Dotaciones de uso y dominio público, sin considerar el viario, preexistentes y previstas por el planeamiento anterior.
EB: la superficie total edificable (m²t) preexistente prevista por el planeamiento anterior.

RD (m²s/m²t) = 310.231,18 m²s / 1.827.018,56 m²t

RD (m²s/m²t) = 0,1698018765611226 m²s/m²t (16,98%)

Es decir 16,98%, o lo que es lo mismo, 16,98 metros cuadrados de suelo dotacional público por cada 100 metros cuadrados de techo.

Si bien el incremento de suelo dotacional público que exija el incremento de edificabilidad se establece en el artículo 67.3 de esta ley y en su anexo IV, según se determina en el articulo 36.6 del TRLOTUP:

6. No obstante, en los ámbitos de referencia utilizados tanto para el uso residencial como el terciario o el industrial, cuando el estándar dotacional global en su situación de origen ya fuera superior a 15 metros cuadrados de suelo dotacional público por cada 100 metros cuadrados de techo, no será necesario el incremento de suelo dotacional público, siempre que se mantenga como mínimo el indicado estándar dotacional global.

Por todo lo anteriormente comentado, **el estándar dotacional global en su situación de origen es superior a 15 metros cuadrados de suelo dotacional público por cada 100 metros cuadrados de techo, exactamente hay 16,98 metros cuadrados de suelo**

dotacional público por cada 100 metros cuadrados de techo, por lo cual, **no será necesario el incremento de suelo dotacional público,** siempre que se mantenga como mínimo el indicado estándar dotacional global.

SITUACION TRAS LA MP22
SUPERFICIE DEL ámbito ESPACIAL homogéneo= 1.266.603,67 (m2s)

SUPERFICIE TOTAL DOTACIONES = 314.827,71 m²s
SUPERFICIE TOTAL EDIFICABLE = 1.826.097,68 m²t

Por lo cual la Reserva Dotacional (RD) del ámbito espacial homogéneo (tras la MP22) seria el siguiente:

RD (m²s/m²t) = 314.827,71 m²s / 1.826.097,68 m²t

RD (m²s/m²t) = 0,1724046382885717 m²s/m²t (17,24%)

Es decir 17,24%, o lo que es lo mismo, 17,24 metros cuadrados de suelo dotacional público por cada 100 metros cuadrados de techo.

Podriamos con todo ello concluir que, con carácter general, no será necesario el incremento de suelo dotacional público, a excepción de la MP14, como se indica en su apartado correspondiente, ya que como podemos observar no solo se mantiene como mínimo el estándar dotacional global en su situación de origen, sino que se ve aumentada en su situación tras la MP 22.

Estándar dotacional global en su situación de origen 16,98%

Estándar dotacional global en su situación tras la MP22 17,24%

17,24% > 16,98% cumple

DETERMINACIÓN DEL DEBER DE LA PARTICIPACIÓN PÚBLICA EN LAS PLUSVALÍAS

En cada Parcela que opte a este incremento de aprovechamiento atribuido por la presente Modificación Puntual, la Cuota de participación pública en las plusvalías que le correspondería a dicha parcela (Cpp) será:

Cpp (€) = (10%- 20%) sobre Inc. Pi (m2t) x VRS (€/m²t)

Esta cuota de participación pública en las plusvalías tan solo sería repercutible a la parcela incluida en la modificación puntual nº 14 "VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA EN JUAN CARLOS I", ya que es la única en la se genera un aumento de su valor con respecto al valor, y la única que no tendría que obtener el Ayuntamiento de Ibi mediante la correspondiente expropiación, al no ser un suelo dotacional.

En el resto de las Modificaciones puntuales, a las que se se asigna un aprovechamiento lucrativo, como son las Modificaciones nº 5, nº 6, nº7, n8, nº9, nº10, nº12 y n º13, partimos de un suelo preexistente calificado como dotacional (viales, equipamiento o espacios libres), objeto de expropiación por no resultar posible la justa distribución de beneficios y cargas en ningún ámbito de actuación. En este sentido, en términos económicos, el valor de las parcelas afectadas por estas Modificaciones no varía antes y después de la modificación (al atribuirle la edificabilidad media del ámbito espacial homogéno y resultar la edificabilidad que se le atribuye, la misma que se tendría en cuenta a efectos de su expropiación), no produciéndose por tanto un incremento en el aprovechamiento urbanístico, y entendiendo por tanto inaplicable la participación pública en las plusvalías (puesto que no se dan).

Por todo ello, **previamente a la concesión de la licencia de obras por el Excmo. Ayuntamiento de Ibi, se deberá realizar la siguiente compensación económica que se integrará en el patrimonio público de suelo.**

La aplicación de este precepto está regulado en la presente modificación puntual mediante el articulado correspondiente, resumiendo en la siguiente tabla el cómputo total de cesiones a realizar en función del incremento de aprovechamiento, así como de la participación pública en las plusvalías generadas:

NÚMERO MP	NOMBRE MP	SUP. EDIFICABLE RESIDENCIAL	SUP. EDIFICABLE PROPUESTA	DIFERENCIA	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	EDIFICABILIDAD PROPUESTA	DIFERENCIA	PARTICIPACIÓN PÚBLICA PLUSVALÍAS (20 %)
M3	SANTA LUCÍA	2951	0	-2951	11264	0	-11264	0
M4	LA TERRACETA	98	0	-98	342	0	-342	0
M5	PLAZA IGLESIA	0	384	384	0	1428	1428	0
M6	ASILO Y ACCESO	0	259	259	0	961	961	0
M7	C/ MITJA VOLTA	0	131	131	0	425	425	0
M8	HOTEL PLATA (Residencial)	0	313	313	0	1233	1233	0
	HOTEL PLATA (Terciario)	0	1716	1716	0	1716	1716	0
M9	CARRER TIBI	0	221	221	0	1124	1124	0
M10	PLAZA BOUS	52	240	188	156	921	765	0
M11	EQUIPAMIENTO AYUNTAMIENTO	964	0	-964	3458	0	-3458	0
M12	GASOLINERA	0	173	173	0	1038	1038	0
M13	TEATRO RÍO	0	426	426	0	1634	1634	0
M14	VIV. UNIF.	935	935	0	234	5610	5376	1.075
M16	PASAJE	75	0	-75	287	0	-287	0
	0	4	0	-4	0	0	0	0
M17	GUARDIA CIVIL	167	0	-167	835	0	-835	0

El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

Siendo:
VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.
Ei = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.
VRSi = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

$$VS = E \times VRS$$

En este sentido, el VRS se obtiene del correspondiente estudio de mercado (el cual se adjunta a la presente modificación), y del que se obtienen los siguientes valores:
Para el ámbito espacial homogéneo de las Modificaciones puntuales M3, M4. M5, M6, M7, M8, M9, M10. M11, M12, M13, M15, M16 y M17 se obtiene:

$$VRS = 164{,}74\ €/m^2t$$

Y para el ámbito espacial homogéneo de la Modificacióne puntual M14 se obtiene:

VRS = 611,19 €/m²t nuevo valor

No obstante, e**l VRS se calculará y justificará en el momento de la solicitud de la licencia de obras, obtenido en base al estudio de mercado realizado para ello en ese momento en el correspondiente ámbito espacial homogéneo.**

Y previamente a la concesión de la licencia de obras por el Excmo. Ayuntamiento de Ibi, se deberá realizar la siguiente compensación económica que se integrará en el patrimonio público de suelo.

Aclarados estos conceptos, procederemos al estudio pormenorizado de la viabilidad económica de cada una de las Modificaciones planteadas:

- **M1. "MODIFICACIÓN DE artículos DEL PGOU"**

Esta Modificación no supone ningun tipo de coste de inversion.

- **M2. "REORDENACIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN PR-26"**

La inactividad real en el desarrollo de los sectores del PGOUM que se pretenden modificar, pone de manifiesto la inviabilidad económica para el desarrollo de los mismos.

Vamos por tanto, a proceder a hacer un cálculo aproximado de los costes de urbanización y desarrollo que implican las variaciones introducidas en la Modificación Puntual n.º 22 que hacen más viable su consecución, sin que queden alterados los costes mantenimiento y conservación de las infraestructuras y dotaciones.

El presente estudio parte de los datos que se han obtenido tras la gestión y desarrollo de otros Sectores en municipio.

Estudio comparativo sobre costes de obras de urbanización entre unidades de ejecución residenciales programadas en la población, comparándolas por los m2 de techo

El coste de las obras de urbanización se ha calculado por metro cuadrado de techo del sector tomando como referencia el presupuesto de licitación de las correspondientes proposiciones jurídico económicas presentadas para el desarrollo de los diferentes sectores presentados.

A continuación se presenta tabla comparativa del coste de obras de urbanización de los sectores R-6, R-14, R16/17/18, R23/24, R27/28/29/30.

En el coste total de la unidad de ejecución se encuentran incluidos todos los gastos de urbanización entendiendo como tales el coste de obras de urbanización, honorarios profesionales, tasas, gastos de registro, beneficio urbanizador e indemnizaciones.
El porcentaje de IVA aplicado para el cálculo es del 16%.

	m^2 techo unidad ejecución	**Coste total unidad de ejecución**	**Coste €/m^2 techo**
R-6	7.190	657.886,44	91,50
R-14	9.646	1.580.061,40	163,80
R-16/17/18	25.350	4.941.243,20	194,92
R-23/24	29.650	3.270.912,37	110,32
R-27/28/29/30	124.731	18.762.137,24	150,42
		Valor medio €/m^2 techo	**142,19~142,00**

<u>Factores a tener en cuenta en el cálculo de una unidad de ejecución</u>

Respecto al coste de una unidad de ejecución, hay muchos factores a tener en cuenta, y cada unidad tiene sus particularidades, no siendo comparables entre sí.

El coste de una Unidad de Ejecución engloba principalmente los siguientes factores:

- grado de consolidación de los servicios urbanos existentes colindantes al sector, en función de si es necesario renovar y/o ampliar los existentes.

- coste de las obras propias de urbanización del sector

- coste de los honorarios profesionales (redacción de proyecto de reparcelación, redacción de proyectos de urbanización, incluidos los eléctricos, redacción de proyectos de demolición…)

- coste de tasas de registros notariales,

- Canon por conexión, vertido y depuración de aguas residuales, derechos de conexión a red eléctrica…

- Beneficio del urbanizador

- Indemnizaciones a otros propietarios que se encuentren incluidos en el sector y no participen en el desarrollo del mismo (demolición de edificaciones que se encuentren incluidas en el sector y entorpezcan para su desarrollo. Por ejemplo, trazado de un vial o zona verde afectados por edificaciones existentes).

Aún no siendo comparable el coste del desarrollo de unidades de ejecución entre sí, en el año 2006 se hizo un estudio para calcular el coste de desarrollo de los sectores que habían en ese momento. Se calculó el coste total de la unidad de ejecución por metro cuadrado de techo del sector, incluidos todos los gastos anteriormente relacionados, obteniendo un valor medio de 142€/m^2 de techo, siendo el valor inferior de dicha media 91,50 y el máximo 194,92.- €/m^2 de techo.

Para obtener un valor real del coste de la urbanización, es necesario un estudio en detalle del sector.

Se adopta como valor orientativo el dato de 142.- €/m^2 techo, obtenido en el estudio comparativo de costes (IVA del 16% en dicho año), y se actualiza con el IVA actual del 21%, obteniendo un valor de 148,12.-€/m^2 techo para la actualidad.

Sabiendo que la **unidad de ejecución R-26** (pendiente de aprobación de la modificación puntual nº22), dispondría de 14.692,00 m^2 de techo, se obtendría un **coste de urbanización 2.176.179,04- €**, incluyendo, tal y como se describe anteriormente, todos los gastos que conlleva su desarrollo.

La exclusion de la superficies viarias ya urbanizadas en la actualidad suponen una reduccion de 6.120,00 m2 lo cual supone una considerable reduccion en el coste de la urbanizacion del sector.

- **M3. "CAMBIO DE CALIFICACIÓN "CERRO SANTA LUCÍA"**

Para esta Modificación se justifica mediante el "convenio urbanistico de planeamiento y expropiatorio de mutuo acuerdo" entre el Excmo. Ayuntamiento de Ibi y Promociones Santa Lucia de Ibi, S.L. Por el cual se adquiere el suelo que actualmente tiene la edificabilidad lucrativa para incrementar las dotaciones públicas en una zona que conforma la parte más antigua y céntrica del municipio.

Se adjunta en el anexo IV el Convenio suscrito donde se pone de manifiesto la viabilidad y sostenibilidad economica del PGOU de Ibi.

- **M4. "CREACIÓN DE PLAZA "LA TERRACETA"**

La modificación supone un aumento superficial de dotaciones, en concreto pasaria a Plaza publica, calificacion urbanistica de "viario" (debido a sus dimensiones) y una disminución de aprovechamiento lucrativo.

Es de titularidad municipal y se encuentra urbanizada, por lo cual no es necesaria su adquisicion y no supone ningun tipo de coste de inversion.

Se vera compensado por las Modificaciones Puntuales que incrementan su aprovechamiento respecto al anterior, y que previamente a la licencia de obras que se concediese materializarán una cesión dotacional al Ayuntamiento, en virtud de lo establecido en el artículo 82 y 36 del TRLOTUP, y en el caso de imposibilidad física de materializar la cesión dotacional se realizará mediante compensación económica que se integrará en el patrimonio público de suelo con la finalidad de obtener los suelos dotacionales pendientes de adquirir por la Administración municipal.

- **M5. "EQ-45 – PLAZA DE LA IGLESIA"**

La modificación supone un aumento de aprovechamiento lucrativo en detrimento de suelo dotacional de Equipamiento.

La zona afectada por la Modificación puntual es actualmente de titularidad privada y mantendra la misma tras la Modificación, por lo cual no es necesaria su adquisicion y no supone ningun tipo de coste de inversión.

El Valor inicial de la parcela seria el siguiente:

VS = E x VRS

Segun se establece en el articulo 37,1,a), Artículo 37.1.a) *"Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido."*

Por lo cual, la edificabilidad inicial seria la siguiente:
Edificabilidad Inicial (E): 1.428,00 m2t
y obtendriamos como resultado del valor el suelo:

VS (inicial) = 1.428,00 x 164,74
VS (inicial) = 235.248,72 €

El Valor final de la parcela seria el siguiente:

VS = E x VRS

Edificabilidad asignada por la MP22 (E): 1.428 ,00 m2t
por lo cual, obtendriamos como resultado del valor el suelo:

VS (final) = 1.428,00 x 164,74
VS (final) = 235.248,72 €

Tal y como hemos visto y justificado anteriormente para esta Modificación, por un lado, no será necesario el incremento de suelo dotacional público, ya que se mantiene y se aumenta como mínimo el estándar dotacional global en su situación de origen (encontrándonos en todo caso por encima de un EDG superior a 0,15 m²s/m²t, tal y como ha quedado justificado en la memoria justificativa) y por otro lado, al partir de un suelo preexistente calificado como dotacional (viales, equipamiento o espacios libres), en términos económicos, el valor de la parcela afectada por esta Modificación no varía antes y después de la modificación, no produciéndose por tanto un incremento en el aprovechamiento urbanístico, y por tanto resultando inaplicable la participación pública en las plusvalías (puesto que no se dan).

Por lo cual, el Valor del suelo inicial coincide con el valor del suelo tras la Modificación puntual y por ello consideramos que **la Modificación Puntual M5 es viable economicamente.**

VS (inicial) = VS (final)

- **M6. "EL-18, MANZANA ASILO Y ACCESOS"**

La modificación supone un aumento de aprovechamiento lucrativo en las actuales zonas de paso al espacio libre, es actualmente de titularidad privada y mantendra la misma tras la Modificación, por lo cual no es necesaria su adquisicion y no supone ningun tipo de coste de inversión.

El Valor inicial de las parcelas afectadas por la Modificación seria el siguiente:

VS = E x VRS

Segun se establece en el articulo 37,1,a), Artículo 37.1.a) *"Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido."*

Por lo cual, la edificabilidad inicial seria la siguiente:

Edificabilidad Inicial (E): 961,00 m2t

y obtendriamos como resultado del valor el suelo:

VS (inicial) = 961,00 x 164,74
VS (inicial) = 158.315,14 €

El Valor final de las parcelas afectadas por la Modificación seria el siguiente:

VS = E x VRS

Edificabilidad asignada por la MP22 (E): 961,00 m2t

por lo cual, obtendriamos como resultado del valor el suelo:

VS (final) = 961,00 x 164,74
VS (final) = 158.315,14 €

Tal y como hemos visto y justificado anteriormente para esta Modificación, por un lado, no será necesario el incremento de suelo dotacional público, ya que se mantiene y se aumenta como mínimo el estándar dotacional global en su situación de origen (encontrándonos en todo caso por encima de un EDG superior a 0,15 m²s/m²t, tal y como ha quedado justificado en la memoria justificativa) y por otro lado, al partir de un suelo preexistente calificado como dotacional (viales, equipamiento o espacios libres), en términos económicos, el valor de la parcela afectada por esta Modificación no varía antes y después de la modificación, no produciéndose por tanto un incremento en el aprovechamiento urbanístico, y por tanto resultando inaplicable la participación pública en las plusvalías (puesto que no se dan).

Por lo cual, el Valor del suelo inicial coincide con el valor del suelo tras la Modificación puntual y por ello consideramos que **la Modificación Puntual M6 es viable economicamente.**

VS (inicial) = VS (final)

Por otro lado, el espacio libre interior (EL18), antes y después de la Modificación puntual es de titularidad privada, por lo cual no se varia ni su titularidad ni su calificacion de dotacional (solo se amplia el espacio libre en detrimento de viario que no tiene sentido al cerrar su acceso desde los viales colindantes). Por todo ello, su gestión seguirá siendo la misma antes y despues de la Modificación por lo que no sería objeto de la presente Modificación puntual ya que la misma no supone variacion respecto a su estado original.

No obstante, tal y como establece el articulo 36.7 del TRLOTUP.

> *7. En los supuestos de los apartados anteriores, cuando sea imposible la cesión en terrenos en el propio ámbito de la actuación, las dotaciones públicas podrán materializarse mediante la cesión en superficie edificada de valor equivalente, que se integrará en complejos inmobiliarios definidos en la legislación estatal de suelo, o bien se compensarán económicamente. En este caso, el importe de la compensación tendrá como única finalidad la adquisición de suelo dotacional o la mejora de calidad urbana de los suelos dotacionales públicos existentes.*

Por lo cual, la compensación económica que se obtenga por la presente modificación Puntual nº22 tendrá como finalidad adquirir este suelo dotacional público existente (EL18).

- **M7. "EL-17, CARRER MITJA VOLTA"**

La modificación supone un aumento de aprovechamiento lucrativo, es actualmente de titularidad privada y mantendra la misma tras la Modificación, por lo cual no es necesaria su adquisicion y no supone ningun tipo de coste de inversión. A su vez la modificación supone un detrimento de suelo dotacional de Espacio libre que se verá compensado en otras zonas del ámbito de la presente modificación puntual.

El Valor inicial de las parcelas afectadas por la Modificación seria el siguiente:

VS = E x VRS

Segun se establece en el articulo 37,1,a), Artículo 37.1.a) *"Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido."*

Por lo cual, la edificabilidad inicial seria la siguiente:

Edificabilidad Inicial (E): 425,00 m2t
y obtendriamos como resultado del valor el suelo:

VS (inicial) = 425,00 x 164,74
VS (inicial) = 70.018,75 €

El Valor final de las parcelas afectadas por la Modificación seria el siguiente:

VS = E x VRS

Edificabilidad asignada por la MP22 (E): 425,00 m2t
por lo cual, obtendriamos como resultado del valor el suelo:

VS (final) = 425,00 x 164,74
VS (final) = 70.018,75 €

Tal y como hemos visto y justificado anteriormente para esta Modificación, por un lado, no será necesario el incremento de suelo dotacional público, ya que se mantiene y se aumenta como mínimo el estándar dotacional global en su situación de origen (encontrándonos en todo caso por encima de un EDG superior a 0,15 m²s/m²t, tal y como ha quedado justificado en la memoria justificativa) y por otro lado, al partir de un suelo preexistente calificado como dotacional (viales, equipamiento o espacios libres), en términos económicos, el valor de la parcela afectada por esta Modificación no varía antes y después de la modificación, no produciéndose por tanto un incremento en el aprovechamiento urbanístico, y por tanto resultando inaplicable la participación pública en las plusvalías (puesto que no se dan).

Por lo cual, el Valor del suelo inicial coincide con el valor del suelo tras la Modificación puntual y por ello consideramos que **la Modificación Puntual M7 es viable economicamente.**

VS (inicial) = VS (final)

- **M8. "EQ4 Y EQ-47, MANZANA HOTEL PLATA"**

La modificación supone un aumento de aprovechamiento lucrativo, es actualmente de titularidad privada y mantendrá la misma tras la Modificación, por lo cual no es necesaria su adquisicion y no supone ningun tipo de coste de inversión. A su vez la modificación supone un detrimento de suelo dotacional de Equipamientos que se verá compensado en otras zonas del ámbito de la presente modificación puntual.

El Valor inicial de las parcelas afectadas por la Modificación seria el siguiente:

VS = E x VRS

Segun se establece en el articulo 37,1,a), Artículo 37.1.a) *"Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido."*

Por lo cual, la edificabilidad inicial seria la siguiente:

Edificabilidad Inicial total (E): 2.949,00 m2t
y obtendriamos como resultado del valor el suelo:

VS (inicial) = 2.949,00 x 164,74
VS (inicial) = 485.818,26 €

El Valor final de las parcelas afectadas por la Modificación seria el siguiente:

VS = E x VRS

Edificabilidad asignada por la MP22 (E): 2.949,00 m2t
por lo cual, obtendriamos como resultado del valor el suelo:

VS (final) = 2.949,00 x 164,74
VS (final) = 485.818,26 €

Tal y como hemos visto y justificado anteriormente para esta Modificación, por un lado, no será necesario el incremento de suelo dotacional público, ya que se mantiene y se aumenta como mínimo el estándar dotacional global en su situación de origen (encontrándonos en todo caso por encima de un EDG superior a 0,15 m²s/m²t, tal y como ha quedado justificado en la memoria justificativa) y por otro lado, al partir de un suelo preexistente calificado como dotacional (viales, equipamiento o espacios libres), en términos económicos, el valor de la parcela afectada por esta Modificación no varía antes y después de la modificación, no produciéndose por tanto un incremento en el aprovechamiento urbanístico, y por tanto resultando inaplicable la participación pública en las plusvalías (puesto que no se dan).

Por lo cual, el Valor del suelo inicial coincide con el valor del suelo tras la Modificación puntual y por ello consideramos que **la Modificación Puntual M8 es viable economicamente.**

VS (inicial) = VS (final)

- **M9. "EQ-68, CARRER TIBI"**

La modificación supone, por una parte, el aumento de aprovechamiento lucrativo y la recalificacion de equipamiento a vial. La parte donde se aumenta el aprovechamiento lucrativo es actualmente de titularidad privada y la parte que se recalifica como viario de titularidad municipal, por lo que se mantendrán las titularidades tras la modificación.

Al ser de titularidad municipal la zona destinada a vial no es necesaria su adquisición, por lo que no supone ningún tipo de coste de inversión.

Respecto a la zona con aumento de aprovechamiento lucrativo, es de titularidad privada, por lo cual no es necesaria su adquisición y no supone ningún tipo de coste de inversión.

El Valor inicial de las parcelas afectadas por la Modificación seria el siguiente:

VS = E x VRS

Según se establece en el articulo 37,1,a), Artículo 37.1.a) *"Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido."*

Por lo cual, la edificabilidad inicial seria la siguiente:

Edificabilidad Inicial (E): 1.124,00 m2t
y obtendríamos como resultado del valor el suelo:

VS (inicial) = 1.124,00 x 164,74
VS (inicial) = 185.167,76 €

El Valor final de las parcelas afectadas por la Modificación seria el siguiente:

VS = E x VRS

Edificabilidad asignada por la MP22 (E): 1.233,00 m2t
por lo cual, obtendriamos como resultado del valor el suelo:

VS (final) = 1.124,00 x 164,74
VS (final) = 185.167,76 €

Tal y como hemos visto y justificado anteriormente para esta Modificación, por un lado, no será necesario el incremento de suelo dotacional público, ya que se mantiene y se aumenta como mínimo el estándar dotacional global en su situación de origen (encontrándonos en todo caso por encima de un EDG superior a 0,15 m²s/m²t, tal y como ha quedado justificado en la memoria justificativa) y por otro lado, al partir de un suelo preexistente calificado como dotacional (viales, equipamiento o espacios libres), en términos económicos, el valor de la parcela afectada por esta Modificación no varía antes y después de la modificación, no produciéndose por tanto un incremento en el aprovechamiento urbanístico, y por tanto resultando inaplicable la participación pública en las plusvalías (puesto que no se dan).

Por lo cual, el Valor del suelo inicial coincide con el valor del suelo tras la Modificación puntual y por ello consideramos que **la Modificación Puntual M9 es viable economicamente.**

VS (inicial) = VS (final)

- **M10. "PLAZA DE BOUS Y DESAPARICIÓN DE LA ACTUACIÓN AISLADA AA13"**

La modificación supone un aumento de aprovechamiento lucrativo en la zona actualmente edificada, la cual es de titularidad privada, por lo cual no es necesaria su adquisicion y no supone ningun tipo de coste de inversión.

El resto de los suelos y edificaciones objeto de la Modificación son de titularidad municipal por lo cual no es necesaria su adquisicion y no supone ningun tipo de coste de inversión, además responde al uso dado en la actualidad.

El Valor inicial de las parcelas afectadas por la Modificación seria el siguiente:

VS = E x VRS

Segun se establece en el articulo 37,1,a), Artículo 37.1.a) *"Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido."*

Por lo cual, la edificabilidad inicial seria la siguiente:

Edificabilidad Inicial (E): 921,00 m2t
y obtendriamos como resultado del valor el suelo:

VS (inicial) = 921,00 x 164,74
VS (inicial) = 151.725,54 €

El Valor final de las parcelas afectadas por la Modificación seria el siguiente:

VS = E x VRS

Edificabilidad asignada por la MP22 (E): 921,00 m2t
por lo cual, obtendriamos como resultado del valor el suelo:

VS (final) = 921,00 x 164,74
VS (final) = 151.725,54 €

Tal y como hemos visto y justificado anteriormente para esta Modificación, por un lado, no será necesario el incremento de suelo dotacional público, ya que se mantiene y se aumenta como mínimo el estándar dotacional global en su situación de origen (encontrándonos en todo caso por encima de un EDG superior a 0,15 m²s/m²t, tal y como ha quedado justificado en la memoria justificativa) y por otro lado, al partir de un suelo preexistente calificado como dotacional (viales, equipamiento o espacios libres), en términos económicos, el valor de la parcela afectada por esta Modificación no varía antes y después de la modificación, no produciéndose por tanto un incremento en el aprovechamiento urbanístico, y por tanto resultando inaplicable la participación pública en las plusvalías (puesto que no se dan).

Por lo cual, el Valor del suelo inicial coincide con el valor del suelo tras la Modificación puntual y por ello consideramos que **la Modificación Puntual M10 es viable economicamente.**

VS (inicial) = VS (final)

- **M11. "CREACIÓN DE EQUIPAMIENTO OFICINA DE AYUNTAMIENTO Y CRUZ ROJA"**

La modificación supone un aumento superficial de dotaciones, en concreto de equipamientos y una disminución de aprovechamiento lucrativo.

Con respecto a la oficina del Ayuntamiento, consta cesión de uso gratuito por parte de la Generalitat Valenciana (Código del bien:20000007), por lo cual no es necesaria su adquisición y no supone ningún tipo de coste de inversión..

Con respecto a la parcela de la Cruz Roja, es de titularidad municipal, por lo cual no es necesaria su adquisición y no supone ningún tipo de coste de inversión.

- **M12. "GASOLINERA, ANTIGUO MATADERO Y ROTONDA"**

La modificación supone un aumento de aprovechamiento lucrativo, actualmante es de titularidad privada, por lo cual no es necesaria su adquisicion y no supone ningun tipo de coste de inversión.

En la presente Modificación puntual, existe una edificacion sin la correspondiente autorizacion municipal, por lo cual actuamente esta en el regimen de fuera de ordenación (valoracion cero) y tras la Modificación puntual continua en este estado juridico por lo cual no es necesaria su adquisicion y NO afecta a la viabilidad económica.

El Valor inicial de las parcelas afectadas por la Modificación seria el siguiente:

VS = E x VRS

Segun se establece en el articulo 37,1,a), Artículo 37.1.a) *"Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido."*

Por lo cual, la edificabilidad inicial seria la siguiente:

Edificabilidad Inicial (E): 1.038,00 m2t
y obtendriamos como resultado del valor el suelo:

VS (inicial) = 1.038,00 x 164,74
VS (inicial) = 171.000,12 €

El Valor final de las parcelas afectadas por la Modificación seria el siguiente:

VS = E x VRS

Edificabilidad asignada por la MP22 (E): 1.038,00 m2t
por lo cual, obtendriamos como resultado del valor el suelo:

VS (final) = 1.038,00 x 164,74
VS (final) = 171.000,12 €

Tal y como hemos visto y justificado anteriormente para esta Modificación, por un lado, no será necesario el incremento de suelo dotacional público, ya que se mantiene y se aumenta como mínimo el estándar dotacional global en su situación de origen (encontrándonos en todo caso por encima de un EDG superior a 0,15 m²s/m²t, tal y como ha quedado justificado en la memoria justificativa) y por otro lado, al partir de un suelo preexistente calificado como dotacional (viales, equipamiento o espacios libres), en términos económicos, el valor de la parcela afectada por esta Modificación no varía antes y después de la modificación, no produciéndose por tanto un incremento en el aprovechamiento urbanístico, y por tanto resultando inaplicable la participación pública en las plusvalías (puesto que no se dan).

Por lo cual, el Valor del suelo inicial coincide con el valor del suelo tras la Modificación puntual y por ello consideramos que **la Modificación Puntual M12 es viable economicamente.**

VS (inicial) = VS (final)

- **M13. EQ.46-TEATRO RÍO**

La modificación supone un aumento de aprovechamiento lucrativo, actualmante es de titularidad privada, por lo cual no es necesaria su adquisicion y no supone ningun tipo de coste de inversión.

El Valor inicial de las parcelas afectadas por la Modificación seria el siguiente:

VS = E x VRS

Segun se establece en el articulo 37,1,a), Artículo 37.1.a) *"Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido."*

Por lo cual, la edificabilidad inicial seria la siguiente:

Edificabilidad Inicial (E): 1.634,00 m2t
y obtendríamos como resultado del valor el suelo:

VS (inicial) = 1.634,00 x 164,74
VS (inicial) = 269.185,16 €

El Valor final de las parcelas afectadas por la Modificación seria el siguiente:

VS = E x VRS

Edificabilidad asignada por la MP22 (E): 1.038,00 m2t
por lo cual, obtendríamos como resultado del valor el suelo:

VS (final) = 1.634,00 x 164,74
VS (final) = 269.185,16 €

Tal y como hemos visto y justificado anteriormente para esta Modificación, por un lado, no será necesario el incremento de suelo dotacional público, ya que se mantiene y se aumenta como mínimo el estándar dotacional global en su situación de origen (encontrándonos en todo caso por encima de un EDG superior a 0,15 m²s/m²t, tal y como ha quedado justificado en la memoria justificativa) y por otro lado, al partir de un suelo preexistente calificado como dotacional (viales, equipamiento o espacios libres), en términos económicos, el valor de la parcela afectada por esta Modificación no varía antes y después de la modificación, no produciéndose por tanto un incremento en el aprovechamiento urbanístico, y por tanto resultando inaplicable la participación pública en las plusvalías (puesto que no se dan).

Por lo cual, el Valor del suelo inicial coincide con el valor del suelo tras la Modificación puntual y por ello consideramos que **la Modificación Puntual M13 es viable economicamente.**

VS (inicial) = VS (final)

- **M14. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA EN JUAN CARLOS I**

Esta modificación supone un incremento del aprovechamiento lucrativo de la parcela inicial (de titularidad privada), pasando de una edificabilidad de 234 m²t de tipología residencial unifamiliar a 5610 m²t de tipología residencial plurifamiliar.

Por ello, como consecuencia de este incremento de edificabilidad, previamente al otorgamiento de la licencia de obras que se conceda, deberá procederse a la correspondiente compensación al ayuntamiento en relación a :i) **la participación pública en las plusvalías** y ii) **la reserva dotacional.** En caso de imposibilidad física de materializar estas cesiones, se realizará mediante compensación económica que se integrará en el patrimonio público de suelo con la finalidad de obtener los suelos dotacionales pendientes de adquirir por la Administración municipal. Todo ello según lo establecido en el presente informe de viabilidad económica.

Para calcular la participación pública en las plusvalías y la reserva dotacional, se debe partir del valor de la parcela en su situación de origen (anterior a la modificación), y en su situación finalista (tras la modificación), a efectos de determinar el incremento de aprovechamiento urbanístico sobre la parcela.

El Valor inicial de la parcela afectada por la Modificación seria el siguiente:

VS = E x VRS

donde:
E: Edificabilidad inicial = 234,00 m²t
VRS: Valor de Repercusión de Suelo = 611,19 €

obteniendo como resultado del valor el suelo inicial:

VS (inicial) = 234,00 x 611,19
VS (inicial) = 143.018,46 €

El Valor final de las parcelas afectadas por la Modificación seria el siguiente:

VS = E x VRS

donde:
E: Edificabilidad asignada por la MP22 (E) = 5.610,00 m2t
VRS: Valor de Repercusión de Suelo = 164,74 €

obteniendo como resultado del valor el suelo final:

VS (final) = 5.610,00 x 164,74
VS (final) = 924.191,40 €

Una vez determinado el valor inicial y final de la parcela, procedemos a calcular la participación pública en las plusvalías y la reserva dotacional:

I) PARTICIPACIÓN PÚBLICA EN LAS PLUSVALÍAS

Tal y como establece el articulo 77.1.b):

"b) En parcelas de suelo urbano incluidas en unidades de ejecución delimitadas con destino a su renovación global, así como también en ámbitos delimitados para llevar a cabo operaciones de reforma interior y en parcelas individuales sometidas al régimen de actuaciones aisladas que tengan atribuido un incremento de aprovechamiento con respecto del otorgado por el planeamiento anterior, será de aplicación, con carácter general, el 10 % de dicho incremento que, excepcionalmente, podrá reducirse para el caso de actuaciones de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas de rentabilidad económica sensiblemente inferior hasta un 5 %, o incrementarse hasta el 20 % si la rentabilidad resultante de la memoria de viabilidad económica correspondiente a cada una de estas actuaciones con relación a las rentabilidades resultantes de otras actuaciones de la misma área urbana homogénea es sensiblemente superior.
Para el caso de parcelas sometidas al régimen de actuaciones aisladas con atribución de incremento de aprovechamiento, el porcentaje de aprovechamiento público podrá sustituirse por la cesión de superficie edificada de valor económico equivalente integrada en complejo inmobiliario constituido en la propia edificación en régimen de propiedad horizontal, o mediante compensación económica de igual valor, cuando sea imposible la atribución del aprovechamiento público en el propio ámbito de la actuación."

La modificación supone un aumento de aprovechamiento lucrativo de 5.376,00 m2t, y una rentabilidad de 781.172,94 €.

La rentabilidad resultante según la presente memoria de viabilidad económica correspondiente a la actuación con relación a las rentabilidades resultantes de otras actuaciones de la misma área urbana homogénea es muy superior, por lo cual procedería la aplicación del **20% del incremento de aprovechamiento** con respecto del otorgado por el planeamieno anterior.

Con todo lo anteriormente indicado, la Cuota de participación pública en las plusvalías que le correspondería a dicha parcela (Cpp) será:

Cpp (€) = 20% sobre Inc. Pi (m2t) x VRS (€/m²t)
Cpp (€) = 20% 781.172,94
Cpp= 156.234,59 €

Esta cuota de participación pública en las plusvalías tan solo sería repercutible a esta parcela incluida en la modificación puntual nº 14 "VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA EN JUAN CARLOS I", ya que es la única que obtiene un beneficio con respecto al valor inicial de la parcela, y la única que no tendría que obtener el Ayuntamiento de Ibi al no ser un suelo dotacional.

Con estos datos, la viabilidad economica de la actuacion de dotacion sería la siguiente:

VS (inicial)= 143.018,46 €
VS (final) = 924.191,40 €

obtendriamos una rentabilidad privativa de:

R (inicial)= VS (final) - Vs(inicial)
R (inicial)= 781.172,94 €

Pero si le restamos la cuota de participación pública en las plusvalías, obtendriamos lo siguiente:

R (final)= R(inicial) – Cpp
R (final)= 781.172,94 – 156.234,59
R (final)= 624.938,35 €

II) RESERVA DOTACIONAL

Como hemos justificado en todas las Modificaciones anteriores la rentabilidad económica final es de cero, es decir, el **VS (inicial) = VS (final),** no habiéndose producido un incremento de aprovechamiento lucrativo. Por ello, tal y como se ha justificado en todas y cada una de ellas, no será necesario el incremento de suelo dotacional público, al encontrarnos en los supuestos de excepcionalidad regulados en el artículo 36.6 (al tratarse de actuaciones de regeneración y renovación por razones justificadas de viabilidad económica y superar el EDG en su situación de origen los 0,15 m²t/m²s) y en todo caso no sólo manteniendo sino incrementando el EDG tras la modificación (artículo 67.3 del TRLOTUP).

No obstante, si bien en el resto de modificaciones se ha justificado esa innecesariedad de cesión dotacional, para esta modificación no resulta aplicable. Puesto que el valor/aprovechamiento de la parcela actual sí ha incrementado con respecto a la situación de origen, queda justificado en este caso aplicarle una carga dotacional hasta el límite de llegar al mismo equilibrio económico que en las Modificaciones anteriores, es decir, VS (inicial) = VS (final), y todo ello por razones de viabilidad económica.

Por ello, la compensación total para el Ayuntamiento, equivalente a la compensación económica por aportación de suelo para Dotaciones Públicas (Ced) más la cuota de participación pública en las plusvalías que le correspondería a dicha parcela (Cpp), se corresponderá con el incremento del valor de la parcela, R (final):

Ctotal = Ced + Cpp (€)

La carga Dotacional la obtendríamos de la siguiente manera:

Ctotal (€)= VS (final) - Vs(inicial) (€)

(Ced + Cpp)= VS (final) – Vs(inicial)

Ced = VS (final) – Vs(inicial) – Cpp

Ced (€)= R(final) (€)

Ced (€) = 624.938,35 €

lo cual se corresponde con la siguiente edificabilidad (m2t),

Ced (m2t) = R(final) / VRS

Ced (m2t)= 3.793,48 m2t

y expresado en m2 de suelo dotacional (m2s),

Ced (m2s) = Ced (m2t) / E

Ced (m2s)= 632,24 m2s

siendo E, en aplicación del artículo 37.1.a) de la LOTUP, la "*edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.*"

Por tanto, obtenemos el siguiente tanto por ciento de suelo dotacional respecto al incremento de aprovechamiento,

Ced (%)= (632,24 m2t / Inc. Pi (m2t)) x 100
Ced (%) = 11,76%

Por todo ello, y como consecuencia del incremento de edificabilidad, previamente al otorgamiento de la licencia de obras que se conceda, deberá procederse a la correspondiente compensación al ayuntamiento en relación a la citada **la participación pública en las plusvalías** y a **la reserva dotacional.**

En caso de imposibilidad física de materializar las cesiones, se realizará mediante compensación económica que, tal y como se ha justificado anteriormente, equivaldrá en términos económicos al incremento de valor de la parcela, es decir:

Ctotal = Ced + Cpp (€) = VS (final) - Vs(inicial) (€)

El cálculo del valor inicial de la parcela, así como del valor final y, consecuentemente, del incremento de valor de la parcela resultante de la modificación, que será objeto de cesión al Ayuntamiento con motivo de la concesión de la licencia de obras, deberá actualizarse en el momento de la solicitud de la licencia y deberá obtenerse mediante la aplicación del método residual estático, justificado en un estudio de mercado actualizado y acreditado por una sociedad de tasación homologada por el Banco de España o por un perito tasador especializado de reconocido prestigio en valoraciones urbanísticas, de conformidad con lo establecido en el Anexo XIII de la LOTUP.

Ha quedado demostrado que, al igual que en el resto de las Modificaciones, **el Valor del suelo final coincidirá con el valor del suelo inicial más la compensación económica por aportación de suelo para Dotaciones Públicas (Ced) y la cuota de participación pública en las plusvalías que le correspondería a dicha parcela (Cpp) tras la modificación puntual, es decir** VS (inicial) + Ctotal, **y por ello consideramos que la Modificación Puntual M14 es viable económicamente.**

VS (inicial) = VS (final) + Ctotal

- **M15. ALINEACIÓN OBLIGATORIA EN SUELO TERCIARIO**

Esta modificación no supone variaciones de superficie ni uso, únicamente se pretende conformar una alineación uniforme obligatoria para las edificaciones que conformarán el frente de fachada de una de las entradas al municipio.

En este apartado se reflejan las correcciones de errores que se han manifestado en el Plan General de ordenación urbana.

Por lo cual, no es necesaria su adquisicion y no supone ningun tipo de coste de inversión.

- **M16. PASAJE COLEGIO SAN JUAN SAN PABLO Y ESCALERA DE LA IGLESIA**

La modificación supone un aumento superficial de dotaciones, en concreto pasaria a Pasaje publico, calificacion urbanistica de "viario" (debido a sus dimensiones) y una disminución de aprovechamiento lucrativo.

Es de titularidad municipal, por lo cual no es necesaria su adquisicion y no supone ningun tipo de coste de inversión.

- **M17. DELIMITACIÓN GUARDIA CIVIL**

La modificación supone un aumento superficial de dotaciones, en concreto pasaría a equipamiento (EQ65) y una disminución de aprovechamiento lucrativo.

Es de titularidad municipal, por lo cual no es necesaria su adquisicion y no supone ningun tipo de coste de inversión.

- **M18. ALINEACIÓN PLAZA GUADALUPE**

Esta Modificación no supone ningun tipo de coste de inversion.

- **M19. DESCATALOGACIÓN DE LA FICHA 16 DEL CATÁLOGO**

Esta Modificación no supone ningun tipo de coste de inversion

- **M20. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE VIGILANCIA ARQUEOLÓGICA**

Esta Modificación no supone ningun tipo de coste de inversion

Se adjunta informe del negociado de Patrimonio en referencia a la titularidad municipal de los suelos y edificaciones mencionadas en las Modificaciones puntuales una vez consultado el Inventario de bienes del Ayuntamiento de Ibi.

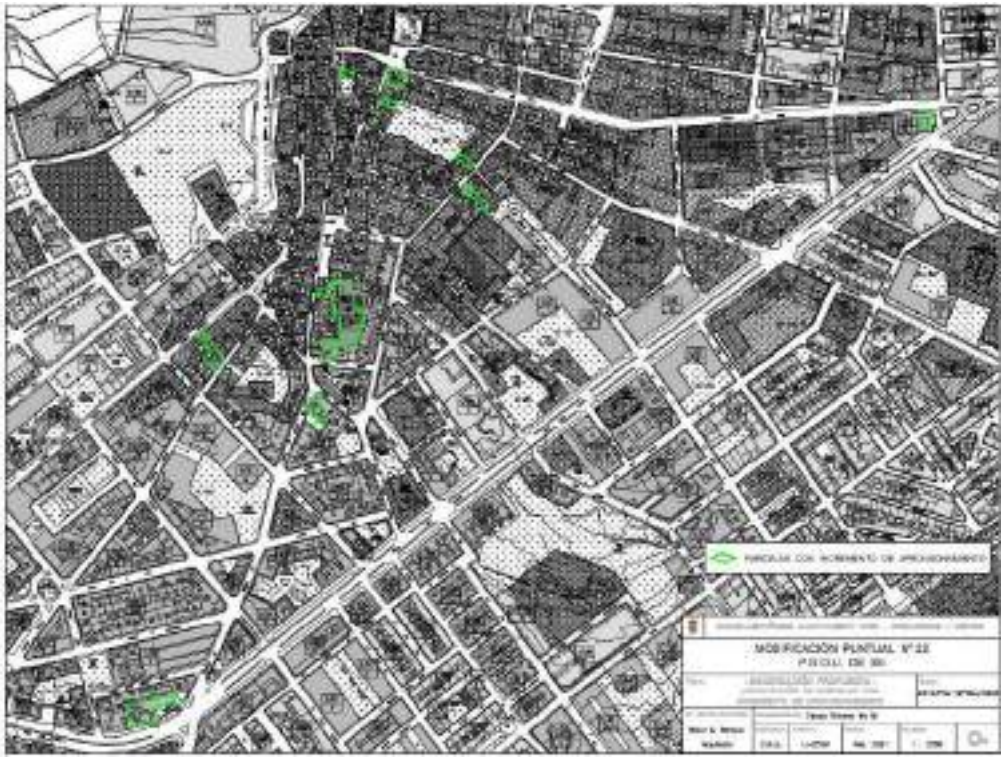
ESTUDIO DE MERCADO

CALCULO DEL VALOR DE VENTA (Vv). INFORMACIÓN DE MERCADO:

En aplicación del artículo 24.a) del RDL 2/2008, se obtiene el valor de tasación por el método de comparación, efectuando un estudio de mercado en la zona.

Recientemente y en paralelo a la presente Modificación puntual, se ha realizado un estudio de mercado en la Modificación puntual nº 28 "Delimitacion del Núcleo Histórico Tradicional (NHT)", y puesto que el ámbito de estudio de esta Modificación coincide casi en la totalidad con el de las Modificaciones de la presente modifificacion puntual, en aras de la equidad entre las valoraciones realizadas, tomamos este estudio de mercado como referencia para el cálculo del valor de tasacion para las Modificaciones puntuales M3, M4. M5, M6, M7, M8, M9, M10, M11, M12, M13, M15, M16 y M17. Sin embargo para la Modificación Puntual nº 14, realizaremos otro estudio de mercado en su ámbito homogéneo ya que dista ligeramente del resto de las Modificaciones planteadas.

No obstante, tal y como hemos comentado anteriormente, **el VRS se calculará y justificará en el momento de la solicitud de la licencia de obras, obtenido en base al estudio de mercado realizado para ello en ese momento en el correspondiente ámbito espacial homogéneo.**



localización de parcelas con incremento de aprovechamiento

Estudio de Mercado 1 (M3, M4. M5, M6, M7, M8, M9, M10, M11, M12, M13, M15, M16 y M17)

Se han encontrado 13 muestras de características similares al objeto de estudio, que se adjunta a continuación:

VALORACION REALIZADA PARA VALOR EN VENTA ZONA NUCLEO HISTORICO TRADICIONAL DE IBI

testigo	descripción	localización	fuente	superficie (m2 util)	relación m2 construido/util	superficie (m2 c)	precio total de oferta (€)	precio unitario de oferta (€/m2c)	entorno con respecto de la ciudad y ubicación del inmueble en el entorno		situacion de la vivienda en la edficación		superficie (m2)		antigüedad real (años)	calidad constructiva de la vivienda (€/m2c)		baños	trastero	instal de la vivienda	gastos comunidad	garaje	TOTAL CORECCION HOMOGENEIZACION	VALOR HOMOGENEIZACION
	SOLAR URBANO	AV/ LA PAU Nº 19		420	1,00	420																		
1	PISO 2º PLANTA	C/ SANTA RITA	https://v	94	1,00	94	96.000 €	1.021 €	0%	0 €	0%	0 €		0 €	5%	51 €	51 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €		102 €	1.123 €
2	PISO 1º PLANTA	C/ TIBI	https://v	157	1,00	131	147.500 €	1.127 €	0%	0 €	0%	0 €		0 €	0%	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €		0 €	1.127 €
3	PISO 3º PLANTA	C/ TIBI	https://v	157	0,83	131	141.500 €	1.081 €	0%	0 €	0%	0 €		0 €	0%	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €		0 €	1.081 €
4	PISO 4º PLANTA	AV/ JUAN CALOS I	https://v	156	1,00	156	300.000 €	1.923 €	0%	0 €	0%	0 €		0 €	5%	96 €	96 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €		192 €	2.115 €
5	PISO 1º PLANTA	PLAZA LA PAYA,2	https://v	110	1,00	110	165.000 €	1.500 €	0%	0 €	0%	0 €		0 €	0%	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €		0 €	1.500 €
6	PISO 2-PTA	C/ RAVAL, 58	https://v	75		75	73.000 €	973 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	5%	49 €	49 €	0 €	0 €	0 €	0 €			97 €	1.071 €
7	PISO 3º PLANTA	AV/ JUAN CALOS I	https://v	122	1,00	122	120.000 €	984 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €		0 €	984 €
8	PISO 1º PLANTA	C/ SAN ROQUE	https://v	103	1,00	103	151.098 €	1.467 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	5%	73 €	73 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €		147 €	1.614 €
9	PISO 2º PLANTA	PLAZA DE BOUS	https://v	113	1,00	113	110.000 €	973 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €		0 €	973 €
10	PISO 1º PLANTA	C/ SANTA RITA	https://v	128	1,00	128	127.000 €	992 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	5%	50 €	50 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	99 €	1.091 €
11	PISO 4º PLANTA	AV/ JUAN CALOS I	https://v	150	1,00	150	158.000 €	1.053 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €		0 €	1.053 €
12	PISO 1º PLANTA	C/ SANTA RITA	https://v	105	1,00	105	100.000 €	952 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	5%	48 €	48 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €		95 €	1.048 €
13	PISO 1º PLANTA	PLAZA LLIBERTAT 1	https://v	105	1,00	105	100.000 €	952 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	5%	48 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €		48 €	1.000 €
																					#NAME?	#NAME?			

valores sin homogeneizar	
maximo	2.115 €
minimo	973 €
intervalo de diferencia	1.142 €
promedio	916,29 €

valores homogeneizados	
maximo	2.115 €
minimo	973 €
intervalo de diferencia	1.142 €
promedio	976,33

criterio de homogeneizacion		comercializacion	entorno		situacion		superficie		antigüedad de la edificación por año de vida util		calidad de la constrcc vivienda (euros)	gastos comunidad	baños y aseos (euros/m2 c)			garaje	instalaciones de la vivienda (euros/m2 c)	
mucho mejor	MM		-5%				10%											
mejor	M		-3%		-2%		5%		5%		5%					-60 €		
poco mejor	PM		-2%		-1%		3%					(gastos comunidad * 12meses* 75años) / precio unitario					-15 €	aire acond
igual	I		0%		0%		0%										-15 €	trastero
peor	P		0%				0%										-15 €	pisc com
mucho peor	PP		0%				0%											

Cabe destacar que en el estudio realizado se obtienen inicialmente 46 testigos de viviendas y pisos, de los cuales debido a la valoración mínima de los mismos se han rechazado los 33 testigos de valores desproporcionados (altos/bajos), para que el resultado del valor del suelo sea lo mas homogéneo posible.

A su vez también cabe destacar que se toman como testigos válidos los pisos, para tener un amplio espectro de las valoraciones de mercado existente en el casco urbano de Ibi.

Se ha analizado el mercado del producto inmobiliario acabado con el siguiente resultado:

Del estudio realizado con 13 testigos se obtiene un valor de venta medio de 916,29 €/m² construido y una vez homogeneizados todos los valores se obtiene un valor de venta medio homogeneizado de 976,33 €/m² construido.

Tomaremos el Valor Homogeneizado con el fin de que la valoración tras el método Residual Estático el valor del suelo sea lo más aproximado a la realidad posible.

El ámbito de estudio ha sido para los inmuebles existentes dentro del perímetro del NHT.

Mercado inmobiliario: Valor medio homogeneizado: 976,33 €/m² construido.

CALCULO DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN. COSTE DE CONSTRUCCIÓN POR CONTRATA:

Las tipologías que se corresponden con los productos inmobiliarios óptimos (según el criterio del mejor uso posible) para la promoción inmobiliaria a desarrollar en el solar a tasar, tienen los siguientes costes de construcción:

Usos funcionales	Cc (€/m²t)
Viviendas	648,86 (*)

(*) El coste unitario de ejecución se calcula en base a los módulos y tablas usados por el Instituto Valenciano de Edificación, publicados en su página web en fecha agosto de 2020, coincidentes con nuestra experiencia en este tipo de promociones residenciales.

"El Coste Unitario de Ejecución (CUE) propone una metodología para estimar, de manera aproximada, el Presupuesto de Ejecución Material (PEM) de una edificación de nueva planta a partir de una información básica de las características del edificio y de su entorno.

Para ello se recurre a la definición del Módulo Básico de Edificación (MBE = 605 €/m² en julio de 2019) el cual representa el coste de ejecución por metro cuadrado construido de una edificación realizada en unas condiciones y circunstanciales convencionales de obra.

MBE, representa el PEM del Edificio de Referencia del edificio que representa la edificación más usual construida en los últimos diez años en la Comunidad Valenciana.

Su caracterización se realiza tomando como fuente de Estadística de construcción de edificios realizada por el Ministerio de Fomento.

Su valor ponderado por seis coeficientes determina el valor del Coste Unitario de Ejecución de una edificación, siendo (Sc) la superficie total construida.

CUE= PEM/ Sc =MBE X Ct X Ch X Cu X Cv X Cs X Cc

Por lo que se obtiene que el Coste Unitario de Ejecución para las viviendas en nuestro caso es:

CUE= 648,86 €/m²

CALCULO DE GASTOS GENERALES (K) Y VALOR DE REPERCUSION DEL SUELO:

Tomamos como valor de K = 1,20, que resulta ser el mínimo que establece el artículo 22 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, para el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, como sería el caso en la zona de estudio.

VRS = (Vv/k) – Vc
VRS = (976,33 /1,20) – 648,86
VRS = 164,74 €/m²t

Estudio de Mercado 2 (M14)

Se han encontrado 8 muestras de características similares al objeto de estudio, que se adjunta a continuación:

VALORACION REALIZADA PARA VALOR EN VENTA ZONA MODIFICACION PUNTUAL Nº 14

testigo	descripción	localización	fuente	sup erficie (m2 util)	relación m2 construido/util	sup erficie (m2c)	precio total de oferta (€)	precio unitario de oferta (€/m2c)	entorno con respecto de la ciudad y ubicación del inmueble en el entorno		situacion de la vivienda en la edficación		superficie (m2)		antigüedad real (años)	calidad constructiva de la vivienda (€/m2c)		baños	trastero	instal de la vivienda	gastos comunidad	garaje	TOTAL CORECCION HOMOGENEIZACION	VALOR HOMOGENEIZACION
	SOLAR URBANO	JUANCARLOS I 66		234	1,00	234																		
1	PISO 3º PLANTA	C/ TIBI	https://ww	139	0,90	94	105.000 €	1.117 €	0%	0 €	0%	0 €		0 €	5%	56 €	56 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €		112 €	1.229 €
2	PISO 4º PLANTA	AV/ JUAN CALOS I	https://ww	156	1,00	156	300.000 €	1.923 €	5%	96 €	0%	0 €		0 €	5%	96 €	96 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €		288 €	2.212 €
3	VIVIENDA UNIF	C/ CASTALLA, 66	OTRAS T	372	0,90	372	393.880 €	1.059 €	3%	32 €	2%	21 €	10%	106 €	15%	159 €	159 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €		476 €	1.535 €
4	VIVIENDA UNIF	C/ LES ERES, JOAQUIN VILA	OTRAS T	462	0,90	462	497.574 €	1.077 €	3%	32 €	2%	22 €	10%	108 €	15%	162 €	162 €	0 €	0 €	0 €	0 €			485 €	1.562 €
5	VIVIENDA UNIF	C/PAU CASALS, 64	OTRAS T	464	0,90	464	554.720 €	1.196 €	3%	36 €	2%	24 €	10%	120 €	15%	179 €	179 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €		538 €	1.734 €
6	VIVIENDA UNIF	C/ CAMINO VIEJO DE ONIL	OTRAS T	361	0,90	361	410.460 €	1.137 €	3%	34 €	2%	23 €	10%	114 €	15%	171 €	70 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €		411 €	1.548 €
7	VIVIENDA UNIF	C/ RUBERTO CHAPI, 56	OTRAS T	291	0,90	291	394.432 €	1.355 €	3%	41 €	2%	27 €	10%	136 €	15%	203 €	203 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	610 €	1.965 €
8	PISO 4º PLANTA	AV/ JUAN CALOS I	https://ww	150	0,90	150	170.000 €	1.133 €	0%	0 €	0%	0 €	10%	113 €	0%	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €		113 €	1.247 €
																					#NAME?	#NAME?			

valores sin homogeneizar	
maximo	1.923 €
minimo	1.077 €
intervalo de diferencia	846 €
promedio	1.249,65 €

valores homogeneizados	
maximo	2.212 €
minimo	1.229 €
intervalo de diferencia	983 €
promedio	1.628,86

Se toman como testigos válidos viviendas y solares del entorno, asi como recientes tasaciones realizadas en este ámbito para tener un amplio espectro de las valoraciones de mercado existente en esta zona de estudio. Cabe indicar que no se ha encontrado mucho mercado actual sobre el cual realizar el estudio, por ello nos hemos remitido tambien a valoraciones recientes realizadas el ayuntamiento y otros tasadores del municipio con el siguiente resultado:

Del estudio realizado con 8 testigos se obtiene un valor de venta medio de 1.249,65 €/m² construido y una vez homogeneizados todos los valores se obtiene un valor de venta medio homogeneizado de 1.628,86 €/m² construido.

Tomaremos el Valor Homogeneizado con el fin de que la valoración tras el método Residual Estático el valor del suelo sea lo más aproximado a la realidad posible.

Mercado inmobiliario: Valor medio homogeneizado: 1.628,86 €/m² construido.

CALCULO DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN. COSTE DE CONSTRUCCIÓN POR CONTRATA:

Las tipologías que se corresponden con los productos inmobiliarios óptimos (según el criterio del mejor uso posible) para la promoción inmobiliaria a desarrollar en el solar a tasar, tienen los siguientes costes de construcción:

Usos funcionales	Cc (€/m²t)
Viviendas	746,19 (*)

(*) El coste unitario de ejecución se calcula en base a los módulos y tablas usados por el Instituto Valenciano de Edificación, publicados en su página web en fecha marzo de 2021, coincidentes con nuestra experiencia en este tipo de promociones residenciales.

"El Coste Unitario de Ejecución (CUE) propone una metodología para estimar, de manera aproximada, el Presupuesto de Ejecución Material (PEM) de una edificación de nueva planta a partir de una información básica de las características del edificio y de su entorno.

Para ello se recurre a la definición del Módulo Básico de Edificación (MBE = 605 €/m² en julio de 2019) el cual representa el coste de ejecución por metro cuadrado construido de una edificación realizada en unas condiciones y circunstanciales convencionales de obra.

MBE, representa el PEM del Edificio de Referencia del edificio que representa la edificación más usual construida en los últimos diez años en la Comunidad Valenciana. Su caracterización se realiza tomando como fuente de Estadística de construcción de edificios realizada por el Ministerio de Fomento.

Su valor ponderado por seis coeficientes determina el valor del Coste Unitario de Ejecución de una edificación, siendo (Sc) la superficie total construida.

CUE= PEM/ Sc =MBE X Ct X Ch X Cu X Cv X Cs X Cc

Por lo que se obtiene que el Coste Unitario de Ejecución para las viviendas en nuestro caso es:

CUE= 746,19 €/m²

CALCULO DE GASTOS GENERALES (K) Y VALOR DE REPERCUSION DEL SUELO:

Tomamos como valor de K = 1,20, que resulta ser el mínimo que establece el artículo 22 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, para el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, como sería el caso en la zona de estudio.

VRS = (Vv/k) – Vc
VRS = (1.628,86 /1,20) – 746,19
VRS = 611,19 €/m²t

4.3. ANEJO. CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO SANTA LUCIA

PROYECTO DE CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO Y EXPROPIATORIO DE MUTUO ACUERDO AYUNTAMIENTO DE IBI Y PROMOCIONES SANTA LUCÍA DE IBI, S.L.

REUNIDOS

De una parte, **D. Rafael Serralta Vilaplana**, en nombre y representación, como Alcalde-Presidente, del ***AYUNTAMIENTO DE IBI***, autorizada para la firma del presente documento en virtud de Acuerdo Plenario de fecha 7 de abril de 2014.

De otra parte, **D. Juan Carlos Ramírez Castro**, mayor de edad, con domicilio a estos efectos en AlfaÇ del Pi (Alicante), Urbanización San Rafael, calle Poeta Miguel Hernández, nº 1, provisto de D.N.I. nº 22.716.139 M, INTERVIENE en nombre y representación, como Administrador Único, de la mercantil ***"PROMOCIONES SANTA LUCÍA DE IBI, S.L."***, de nacionalidad española y duración indefinida, con domicilio social en Alfaz del Pi (Alicante), Carretera la Nucía-Alfaç del Pi Km 4-Partida Costera de la Nucía, con C.I.F. nº B54162722.

El nombramiento y facultades para este acto resultan de la escritura de constitución, por la que se nombra Administrador Único al compareciente por tiempo indefinido y en la que aceptó el cargo. Según el título, se le atribuyen todas las facultades que legal y estatutariamente correspondan al Órgano de Administración, facultades que declara ser suficientes para la firma del presente documento, asegurando el compareciente la persistencia y capacidad jurídica de la entidad a la que representa.

Reconociéndose mutuamente capacidad legal y representación suficientes para celebrar el presente convenio, de mutuo acuerdo:

EXPONEN

Primero.- Bienes y titularidad de los inmuebles objeto de expropiación.

La mercantil PROMOCIONES SANTA LUCÍA DE IBI, S.L. es dueña de la finca matriz registral nº 20.627, del Registro de la Propiedad de Jijona, cuya descripción consta en los Anexos nº 1 (nota simple informativa), 2 (Informe de valoración urbanística) y 3 (Certificación Catastral de titularidad, literal y gráfica).

Título: Le pertenece por compra, previa segregación, a los hermanos Pascual Payá, formalizada en escritura pública de compraventa otorgada en Ibi, ante el Notario de Ibi, D.Pedro Horcajada Pernández-Quero, el día 29 de Septiembre de 2006, bajo el número 1.785 de su protocolo.
Inscripción: En el Registro de la Propiedad de Ibi. Finca registral nº 20627
Superficie: 2.606 m2
Cargas y arriendos: libre de unos y otros.
Referencia catastral:1386067YH1718N0001TD
Clasificación y calificación urbanística: Suelo Urbano, tipo Casco Antiguo. Residencial: 1/CA
Aprovechamiento /edificabilidad:
- Se pueden edificar PB+II y ático retranqueado 3m respecto de la fachada.
- Ocupación de la parcela 100%.
- Uso predominante residencial.

Mediante escritura pública de "Segregación y Cesión", otorgada con fecha 08/05/2007 ante el Notario de Ibi, Don Pedro Horcajada Fernández- Quero bajo el n º 823 de su protocolo, la mercantil Promociones Santa Lucia S.L procedió a la segregación de una porción destinada a espacio dotaciónal viario de cesión obligatoria con una superficie de 386 m2 aceptada por el Ayuntamiento de Ibi mediante escritura pública de fecha 11/09/2007 ante el citado Notario, bajo el nº de su protocolo 1.543.

Mediante Escritura de "Agrupación, determinación de resto, declaración de obra nueva, división horizontal, constitución de servidumbre" otorgada por la mercantil "Promociones Santa Lucia S.L" con fecha 31/10/2007 ante el Notario de Ibi, D.Pedro Horcajada Pernández-Quero, bajo el número de su protocolo 1.737 resultan las siguentes fincas registrales:

Finca registral nº 21.269 con una superficie de 989,46 m2, valorada en escritura en 468.605, 18 €. (Resultante de la segregación de la Finca Matriz inicial 2.606 m2 y tras cesión viales de 2.220 m2 antes descrita quedando reducida a 1.230, 54 m2.)

Finca registral nº 21.270 con una superficie de 1575,19 m2, valorada en escritura en 973.538,88 €. (Resultante de la agrupación del resto de Finca Matriz 20.627 con finca registral nº 17.392 de 344,65 m2.)

El bien inmueble objeto de expropiación se corresponde con la nueva finca registral que cause inscripción y resulte de las siguientes **operaciones registrales**, a cargo de la cedente:

1º) **Cancelación de inscripciones registrales:** cancelación de hipoteca (y demás cargas vigentes e inscritas en el Registro de la Propiedad) y de la División Horizontal y Obra Nueva actualmente inscrita.

2º) **Agrupación** de los dos solares, anteriormente inscritos como fincas nº 21.269 y 21.270, conformando una única finca registral (pendiente de inmatriculación) de superficie 2.564,61 m2 de suelo.

Segundo.- Clasificación y calificación urbanística de los bienes objeto de expropiación.

Dichos inmuebles están clasificados por el vigente PGOU de Ibi como suelo urbano, uso residencial y ostenta la condición jurídica de solar.

Los inmuebles descritos se encuentran en el entorno del denominado "Castell Vermell", en el que existen determinadas ruinas y restos arqueológicos de especial interés para el municipio, entre los que se encuentra la denominada "Ermita de Santa Llucia" y, aunque no existe aprobado ningún Plan Especial, los sucesivos Planes Generales aprobados por el Ayuntamiento de Ibi han venido contemplando la protección respecto del paraje que circunda las ruinas y restos arqueológicos, a través de la regulación de la edificación permitida en las manzanas contiguas.

Tercero.- Licencias urbanísticas.

Mediante Decreto del Tte. Alcalde Delegado del Área de Urbanismo, Obras y Medio Ambiente de fecha 18 de Octubre de 2007, el Ayuntamiento de Ibi otorgó **licencia urbanística** para la construcción de un edificio destinado a 63 viviendas y 97 plazas de aparcamiento.

Con anterioridad, el Ayuntamiento de Ibi otorgó sucesivas licencias urbanísticas sobre dicho solar, a través de sucesivos Decretos del Tte. Alcalde Delegado del Área de Urbanismo, Obras y Servicios Públicos, de fechas 16 de Mayo de 2007, 4 de Julio de 2007 (modificativa de la anterior) y 25 de Enero de 2008 (para movimiento de tierras).

La mercantil Promociones Santa Lucia S.L ingresó en concepto de liquidacion provisional de la Tasa por expedición de documentos y del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras la cantidad de 93.223,26 Euros de los cuales 74.578,62 € correspondia al ICIO y 18.644,64 € a la Tasa.

Asi mismo, depositó aval bancario para garantizar la ejecución de la obra de urbanización de nuevo vial de 120.000 Euros, según carta de pago nº 2007-1293-0.

Por último, el Ayuntamiento de Ibi inició expediente administrativo de aprobación de Convenio Urbanistico para la adquisición mediante permuta de el resto de parcela no ocupada por la edificación, compensando la edificabilidad no consumida con otros terrenos pertenecientes al Patrimonio Municipal de Suelo (PMS).

Cuarto.- Modificación Puntual 7.7. y suspensión de licencias.

Mediante **Acuerdo Plenario** adoptado en sesión celebrada el día 12 de Mayo de 2008, el Ayuntamiento de Ibi, en virtud del Dictamen emitido por la Comisión Informativa de Urbanismo y Obras Públicas de fecha 7 de Mayo de 2008, acordó *"...la necesidad de llevar a cabo varias modificaciones puntuales que resuelvan algunas contradicciones entre los objetivos del planeamiento y las previsiones concretas contenidas en el mismo, así se ha redactado la oportuna Memoria Justificativa por parte del Servicio Técnico contratado al efecto, en la que se incluyen las propuestas de modificación que consideramos de evidente necesidad..."*, propuestas entre las que se incluyó la siguiente:

"7.7. CAMBIO DE CALIFICACIÓN DE SUELO LUCRATIVO RESIDENCIAL A DOTACIONAL ZONA VERDE (AMPLIACIÓN EL-12).

Según el contenido de la Memoria de la citada Modificación Puntual 7.7:

"Se plantea la presente modificación de planeamiento como respuesta a la demanda social y con el fin último de preservar el entorno protegido del Cerro de Santa Lucía ubicado en la zona norte de la localidad, el cual se destaca como un elemento de identidad dentro de la población ibense.

El Cerro de Santa Lucía conforma un espacio urbano relevante, de manifiesto valor cultural y social dentro de la localidad y por tanto, el planeamiento municipal debe tender a favorecer su conservación y recuperación.

(...)

Se propone, en concreto, la recalificación de 3.579,25 m2 de suelo colindante al Cerro de Santa Lucía, clasificados actualmente como Suelo Urbano, pertenecientes a la Norma Zonal 1, CASCO ANTIGUO, y calificados en su mayor parte como Suelo Lucrativo Residencial, para pasar a ser suelo Dotacional Público destinado a Zona Verde.

(...)

La actuación pretende evitar la ocultación del Cerro, el cual supone un elemento singular y de alto valor dentro del paisaje, por la interposición de la barrera visual que supondría la construcción de edificaciones de hasta tres alturas en los actuales suelos lucrativos colindantes al mismo. De esta forma se preservará este hito, manteniendo su visibilidad y reforzando su presencia como referencia visual del territorio y su función como espacio de disfrute escenográfico."

Sometido dicho acuerdo a exposición pública (DOCV nº 5781, de 10/06/2008), previa desestimación de las alegaciones efectuadas por la mercantil PROMOCIONES SANTA LUCÍA DE IBI, S.L. y por la mercantil NAVARRO DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L., la indicada Modificación Puntual 7.7 obtuvo aprobación definitiva mediante Acuerdo Plenario de fecha 28 de Julio de 2008 (DOCV nº 5850, de 16/09/2008), siendo remitida a la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda de la Generalitat Valenciana.

Como consecuencia de dicha aprobación, el citado Acuerdo Plenario de 28 de Julio de 2008 adoptó las siguientes medidas:

"Cuarto.- Elevar a definitiva la suspensión de las licencias concedidas en el ámbito de la modificación puntual nº 7.7 y en consecuencia dejar sin efecto cuantas licencias, convenios y resoluciones se hayan producido en dicho ámbito (manzanas edificables 8, excluyendo las edificaciones existentes y la 9)."

Quinto: Teniendo en cuenta la supresión de edificabilidad que comporta dicha modificación, incoar una vez entre en vigor esta modificación los oportunos expedientes de responsabilidad patrimonial y facultar al Teniente Alcalde Delegado del Área de Urbanismo y Obras Públicas para la instrucción de los mismos."

Contra el citado acuerdo plenario de 28 de julio de 2008, la mercantil PROMOCIONES SANTA LUCIA S.L interpone recurso de reposición que fue resuelto por acuerdo plenario de 9 de diciembre de 2009 con los pronunciamientos que a continuación se transcriben:

*"**Primero:** Estimar parcialmente el recurso de reposición presentado por la mercantil Promociones Santa Lucia de Ibi, S.L., en base a la consideraciones expuestas en el informe transcrito, **declarando nulo el acuerdo de fecha 28 de julio de 2008, relativo a la aprobación de la modificación puntual del PGOU de Ibi denominada 7.7 Cambio de calificación de suelo lucrativo residencial a dotacional zona verde (Ampliación EL-12).(Cerro Santa Lucia), y en consecuencia dejar sin afecto alguno dicha modificación, manteniendo la calificación establecida en el PGOU.***

Segundo:** Estimar parcialmente el recurso de reposición presentado por la mercantil Promociones Santa Lucia de Ibi, S.L. en base a la consideraciones expuestas en el informe transcrito, y en consecuencia **anular la suspensión de licencias en dicho ámbito, declarando conformes a derecho las licencias concedidas.

***Tercero:** Desestimar parcialmente el recurso de reposición presentado por la mercantil Promociones Santa Lucia de Ibi, S.L en base a la consideraciones expuestas en el informe transcrito, manteniendo el acuerdo de fecha 28 de julio de 2008 en cuanto a la anulación del convenio aprobado en su día.*

***Cuarto:** Dejar testimonio de la presente resolución en el expediente de responsabilidad patrimonial de la administración ya iniciado, para su toma en consideración a efectos de las determinaciones que de dicho expediente resulten.*

***Quinto:** Notificar el presente acuerdo a los interesados."*

Quinto.- Reclamación de Responsabilidad Patrimonial.

Considerando dicha modificación de planeamiento perjudicial para sus intereses, la mercantil PROMOCIONES SANTA LUCÍA DE IBI, S.L. instó la incoación de expediente de reclamación de responsabilidad patrimonial frente al Ayuntamiento de Ibi, por importe de 9.466.932,72 €.

En el seno del expediente, por los servicios técnicos municipales fue emitido informe de valoración del solar propiedad de la reclamante, concluyendo un valor de 5.553.831,85 €.

Sexto.- Recurso Contencioso Administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo de Alicante, tramitado como Procedimiento Ordinario nº 805/2009.

Tramitado el expediente y desestimada la reclamación, la indicada mercantil interpuso demanda de recurso contencioso administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso – Administrativo nº Uno de Alicante, tramitado como Procedimiento Ordinario nº 805/2009.

La tramitación de dicho recurso fue suspendida a solicitud de ambas partes, habiendo sido acordada dicha suspensión por Decreto del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 1 de Alicante de 4 de mayo de 2012.

Séptimo.- Desde la suspensión de la tramitación del procedimiento judicial, los representantes de la mercantil han mantenido diversas reuniones con los técnicos y representantes del Ayuntamiento de Ibi, a fin de alcanzar un acuerdo que permita resolver definitivamente el contencioso.

Por todo lo expuesto, ambas partes suscriben el presente **CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO Y EXPROPIATORIO DE MUTUO ACUERDO**, convenio que se regula a través de las siguientes

CLÁUSULAS

PRIMERA.- La firma del presente convenio pone fin de mutuo acuerdo al expediente de reclamación de responsabilidad patrimonial por todos los conceptos contemplados en su día por la mercantil PROMOCIONES SANTA LUCÍA DE IBI, S.L., renunciando expresamente a cualquier tipo de reclamación derivado de la imposibilidad de edificar en el inmueble objeto de cesión.

SEGUNDA.- Modificación Puntual del PGOU y condición suspensiva.

EL Ayuntamiento de Ibi a, en el plazo máximo de tres meses, asume el compromiso de tramitar y someter a aprobación definitiva ante los órganos y administraciones que resulten competentes, la correspondiente **Modificación Puntual del PGOU de Ibi**, que tendrá por objeto la recalificación de los terrenos propiedad de la mercantil PROMOCIONES SANTA LUCÍA DE IBI, S.L., de manera que pasarán de estar calificados como Suelo Lucrativo Residencial a Suelo Dotacional Público, con destino a Equipamiento y el uso que el Ayuntamiento estime conveniente.

Se pacta expresamente **condición suspensiva**, de forma que no serán exigibles ninguna de las contraprestaciones pactadas en el presente convenio hasta la resolución definitiva del expediente administrativo relativo a la Modificación Puntual del PGOU, cualquiera que fuera el sentido de ésta.

TERCERA.- Bien inmueble objeto de expropiación/cesión.

En virtud del presente convenio, la mercantil PROMOCIONES SANTA LUCÍA DE IBI, S.L. asume la obligación de transmitir el pleno dominio, a título de cesión, del inmueble descrito en el exponendo Primero, transmisión que se formalizará en documento público y se materializará mediante la entrega del bien en el plazo máximo de dos años desde la aprobación definitiva de la Modificación Puntal indicada en la cláusula SEGUNDA. La cesión, en cumplimiento de la normativa aplicable, se realizará completamente libre de cargas, gravámenes y arrendatarios. En contraprestación, la cedente recibirá los bienes y derechos que se describen en la cláusula QUINTA, así como la cantidad a tanto alzada que se fija en el apartado tercero de la clausula SÉPTIMA.

El plazo máximo de dos años se establece con el objeto de que la cedente pueda realizar las operaciones registrales de cancelación de cargas y demás inscripciones realizadas sobre los inmuebles. Este plazo de dos años no es aplicable a la prestación consistente en la transmisión del aprovechamiento del Sector NP-I5 que se materializará en el momento de inscripción del o de los Proyectos de Reparcelación.

A los efectos del presente convenio, se valora el citado bien en la cantidad de **TRES MILLONES TRESCIENTOS DIECINUEVE MIL CAUTROCIENTOS NOVENTA Y SEIS EUROS CON TREINTA Y NUEVE CÉNTIMOS (3.319.496,39 €)**, según tasación realizada por técnico independiente con fecha 10/01/2013, que obra en el expediente administrativo.

CUARTA.- Condición resolutoria.

Se pacta condición resolutoria, que será potestativa para el Ayuntamiento, consistente en que en el indicado plazo de dos años conste debidamente inscrito el bien inmueble objeto de expropiación/cesión, completamente libre de cargas y gravámenes y agrupado, conforme ha quedado descrito en el expositivo Primero.

De manera que el Ayuntamiento, llegado el vencimiento del plazo de 2 años, podrá acordar, alternativamente y con carácter potestativo, la resolución del presente convenio o la prórroga del mismo por un año más.

QUINTA.- Contraprestación.

Una vez aprobada definitivamente la Modificación Puntual del PGOU referida en los expositivos anteriores, y como contraprestación de la cesión operada, el Ayuntamiento de Ibi transmitirá a la mercantil PROMOCIONES SANTA LUCÍA DE IBI, S.L., en unidad de acto (salvo la contraprestación establecida en el apartado 6º) y en documento público los siguientes bienes y derechos, completamente libres de cargas, gravámenes y ocupantes:

1º) Parcela nº 1 Resultante del Proyecto de Reparcelación del Sector NP-I7 del PGOU de Ibi (en proceso de urbanización), con una superficie de (4.072,92) m2s, con una edificabilidad de 5.708, 6 m2t.

Título: Le pertenece por reparcelación de fecha 15/11/2012, con número NP-I7.

Inscripción: En el Registro de la Propiedad de Ibi. Finca registral 22.181

Cargas: Afección al pago de gastos de urbanización y los demás del proyecto, como carga real, cuyo saldo en la cuenta de liquidación provisional respecto de esta finca asciende a la cantidad de 59.601,95 €. Asimismo queda afecta al pago del saldo de la cuenta de liquidación definitiva del proyecto, en un porcentaje del 6,46%.

Situación arrendaticia: libre

Clasificación y calificación urbanística: Urbano. Uso industrial y terciario.

VALOR: 371.059,00 €

El Ayuntamiento asumirá el pago de las cargas a las que está afecta esta parcela. Resulta dicho valor del precio unitario por el que se adjudicó mediante subasta pública la parcela nº 8 del mismo Sector NP-I7, a razón de 65 €/m2t, elevado a público el día 23 de Enero de 2013.

2º) Parcela nº 7 Resultante del Proyecto de Reparcelación del Sector NP-I7 del PGOU de Ibi (en proceso de urbanización), con una superficie de (4.533,64) m2s, con una edificabilidad de 6.353,88 m2t.

Título: Le pertenece por reparcelación de fecha 15/11/2012, con número NP-I7.

Inscripción: En el Registro de la Propiedad de Ibi. Finca registral 22.187

Cargas: Fiscales

Situación arrendaticia: libre

Clasificación y calificación urbanística: Urbano. Uso industrial y terciario.

VALOR: 413.002,20 €.

3º) Solar sito en Sector PR-14. Parcela 9.1.

Título: Le pertenece al Ayuntamiento de Ibi por REPARCELACIÓN, en virtud de documento administrativo, de fecha 16/09/2006. Con una superficie de 444,92 m2.

Inscripción: En el Registro de la Propiedad de Ibi. Finca registral 20.817

Cargas: Fiscales

Situación arrendaticia: libre

Clasificación y calificación urbanística:

- Suelo urbano. Norma Zonal 9, Terciario, Comercial y Servicios.

Aprovechamiento /edificabilidad: 381,25 m2 de techo.

VALOR:169.625,75 € según tasación realizada por técnico independiente con fecha 10/03/2014, que obra en el expediente administrativo.

4ª) Solar sito en el Sector 27/28/29 y 30 "Alamí". Parcela 415/D

Título: Le pertenece al Ayuntamiento de Ibi por REPARCELACIÓN, en virtud de documento administrativo, de fecha 08/05/2008. Con una superficie de 1.668,15 m2.

Inscripción: En el Registro de la Propiedad de Ibi. Finca registral 21.664

Cargas: Fiscales

Situación arrendaticia: libre

Clasificación y calificación urbanística:

- Suelo urbano. Norma Zonal 3, Edificación abierta, tres alturas.

Aprovechamiento /edificabilidad:2.001,78 m2 de techo.

VALOR: 578.474,38 € según tasación realizada por técnico independiente con fecha 10/03/2014, que obra en el expediente administrativo.

5ª) Solar sito en el Sector 27/28/29 y 30 "Alami". Parcela 408/D

Título: Le pertenece al Ayuntamiento de Ibi por REPARCELACIÓN, en virtud de documento administrativo, de fecha 08/05/2008. Con una superficie de 2.078,75 m2.

Inscripción: En el Registro de la Propiedad de Ibi. Finca registral 21.683

Cargas: Fiscales

Situación arrendaticia: libre

Clasificación y calificación urbanística:

- Suelo urbano. Norma Zonal 3, Edificación abierta, tres alturas.

Aprovechamiento /edificabilidad:2.494,50 m2 de techo.

VALOR: 720.860,61 € según tasación realizada por técnico independiente con fecha 10/03/2014, que obra en el expediente administrativo.

6ª)Aprovechamiento urbanístico en Sector NP-I5.- Un total de 25.000 m2 de aprovechamiento urbanístico que corresponde al Ayuntamiento de Ibi, en concepto de excedente de aprovechamiento en el Sector NP-I5 de uso industrial y terciario, cuyo valor, a razón de **39,40 €/m2t,** asciende a un total de **NOVECIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL EUROS (985.000 €)**, según tasación realizada por técnico independiente que obra en el expediente de fecha 20/06/2013.

VALOR TOTAL PARCELAS: **TRES MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL VEINTIUN EUROS CON NOVENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (3.238.021, 94 €)**

SEXTA.- Impulso tramitación Sector NP-I5.

El Ayuntamiento de Ibi asume el compromiso de impulsar y tramitar los correspondientes instrumentos urbanísticos para el desarrollo del Sector NP-I5 con la mayor celeridad posible, siguiendo los cauces y cumpliendo las determinaciones legales que resulten aplicables.

La mercantil "Promociones Santa Lucía de Ibi, S.L" conoce el estado de tramitación del citado Sector y acepta esta prestación cualquiera que sea el plazo de materialización renunciando a cualquier reclamación de intereses de demora o cualquier otro tipo de compensación sustitutoria o complementaria.

SÉPTIMA.- El Ayuntamiento de Ibi procederá, una vez surta plenos efectos el presente convenio de acuerdo con la cláusula UNDÉCIMA:

1º) El Ayuntamiento certificará la existencia de un crédito a favor de la mercantil, por importe de **SETENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS SETENTA Y OCHO EUROS CON SESENTA Y DOS CÉNTIMOS (74.578, 62 €)** en concepto de devolución de la cantidad ingresada por la mercantil Promociones Santa Lucía S.L por la liquidación provisional del impuesto de construcciones, instalaciones y obras, importe que quedará sujeto a futuras compensaciones de obligaciones tributarias que se devenguen por la obtención de licencias urbanísticas con la posibilidad de ceder dicho crédito a quien le suceda en la titularidad de los bienes.

2º) El Ayuntamiento procederá a la cancelación y devolución del aval bancario depositado por importe de **CIENTO VEINTE MIL EUROS (120.000 €)** para garantizar las obras de urbanización de nuevo vial en las calles San Francisco y San Nicolau.

3º) Al pago de la cantidad de **OCHENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL EUROS CON CUARENTA Y CINCO CÉNTIMOS (81.474,45 €)**, en concepto de indemnización a tanto alzado por todos los daños y perjuicios causados como consecuencia de la suspensión de licencias acordada en su día, incluidos honorarios profesionales, derechos colegiales, gastos notariales y registrales y demás que pudieran existir, hayan sido reclamados o no, renunciando desde este mismo momento la indicada mercantil al ejercicio de cualquier tipo de acción dirigida a obtener mayor indemnización.

OCTAVA.- D. Juan Carlos Ramírez Castro, en la representación que ostenta de la mercantil PROMOCIONES SANTA LUCÍA DE IBI, S.L. acepta como justiprecio de los terrenos cedidos/expropiados, los bienes descritos en la CLÁUSULA TERCERA, renunciando a la reclamación de intereses y a cualquier tipo de indemnización por el tiempo transcurrido, así como a la reversión y retasación de los bienes.

Asimismo, la mercantil PROMOCIONES SANTA LUCÍA DE IBI, S.L. se obliga a presentar el desistimiento libre del recurso contencioso administrativo interpuesto en su día (Procedimiento Ordinario nº 805/2009, JCA de Alicante) y cualesquiera otras acciones, judiciales o extrajudiciales que hubiera interpuesto relacionadas con el asunto que motiva este convenio, haciéndose cargo cada parte de las costas y gastos de cualquier naturaleza causados a su instancia.

NOVENA.- El justiprecio acordado tiene la condición de partida alzada por todos los conceptos, sin que proceda el pago de premio de afección, ni de intereses de demora que hayan podido generarse hasta el momento de la conclusión de este convenio.

DÉCIMA.- Este convenio tiene naturaleza administrativa, de manera que su interpretación queda sometida al órgano competente del Ayuntamiento de Ibi.

Igualmente será competente la jurisdicción contencioso-administrativa para resolver las controversias que puedan surgir en su interpretación y cumplimiento.

DÉCIMOPRIMERA.- El presente convenio surtirá plenos efectos una vez cumplidos los siguientes requisitos, según lo dispuesto por el apartado 4 de la Disposición Adicional Cuarta de la LUV y art. 557 del ROGTU:

1º) **Aprobación inicial** del Convenio.

2º) **Exposición pública** junto con la correspondiente Modificación Puntual del PGOU durante un mes.

3º) **Aprobación definitiva** del Convenio y aprobación provisional de la Modificación Puntual y remisión a Conselleria competente en Urbanismo para su aprobación definitiva.

DÉCIMOSEGUNDA.- El presente Convenio, en virtud de lo dispuesto en el artículo 4.1.d) del TRLCS, queda fuera del ámbito de aplicación de dicha normativa, regulándose por la normativa urbanística (Disposición Adicional Cuarta de la LUV y artículo 557 del ROGTU), normativa básica estatal en materia de patrimonio de las administraciones públicas y normativa de régimen local.

DÉCIMOTERCERA.- Todos los gastos y, en particular, los gastos notariales, registrales y tributarios derivados de las operaciones registrales a las que viene obligada la cesionaria (en especial: cancelación de cargas, cancelación de obra nueva y división horizontal, agrupación, etc) serán de cuanta exclusiva de la mercantil Promociones Santa Lucía de Ibi, S.L.

Los gastos notariales, registrales y demás impuestos legales que se deriven de la elevación a público del presente convenio se sufragarán y repercutirán entre las partes según ley.

En Ibi a 29 de abril de 2014

Por el Ayuntamiento

Rafael Serralta Vilaplana

Por la empresa

JuanCarlos Ramírez Castro

5. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

El marco legislativo estatal exige la redacción de una memoria de sostenibilidad económica conforme se establece en el Texto Refundido de la Ley de Suelo (R.D. 7/2015). Hasta la fecha, no se había redactado la memoria de sostenibilidad económica en referencia a esta modificación puntual, debido a que afecta a suelo urbano y suelo urbanizable ordenado pormenorizadamente, en el que ya se incurre por parte del Excelentísimo Ayuntamiento de Ibi en los costes de mantenimiento y prestación de servicios urbanos para un nivel de población alta.

Esto último quiere decir que no habrá un aumento de la densidad de la población, y por tanto de la recaudación y/o incrementos de los costes de mantenimiento.

Tanto la Memoria de Sostenibilidad Económica como el Informe de Viabilidad Económica tienen un importante sentido y relevancia para ámbitos de superficie mayor y de nueva creación para un análisis del impacto que tendría esta Modificación puntual en la Hacienda Pública.

5.1. ANTECEDENTES Y LEGISLACION

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

La Ley de Suelo, Real Decreto Legislativo 7/2015 en el artículo 22 apartados 4 y 5 establecen de 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 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, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:

a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las Modificaciones

sobreincremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.

b) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación. El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.
c) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.

d) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

e) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.

Estas normas obligan a llevar a cabo un análisis económico de lo que supone para la administración Pública Municipal el mantenimiento y la conservación de las infraestructuras, servicios y dotaciones consecuencia de la aprobación definitiva de la presente modificación.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 34. 1 del TRLOTUP, el plan general estructural contendrá entre otros, un informe de sostenibilidad económica.

Dicha innovación normativa proviene de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo y se halla contemplada dicha exigencia en la vigente texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, en su artículo 22.4, habiéndose recogida en nuestra legislación urbanística autonómica en el citado artículo 34 del TRLOTUP.

Esta memoria o informe que han de contener entre sus documentos todos los instrumentos de ordenación en relación con las actuaciones de transformación urbanística que contemplen, tiene por finalidad ponderar el impacto de tales actuaciones 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.

Los informes/memorias de sostenibilidad económica son documentos que han de incluirse en los planes de ordenación urbanística y que tienen la doble finalidad de:

- Analizar cuál será el impacto de las actuaciones de transformación urbanísticas en las haciendas públicas afectadas –normalmente las municipales- por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes; y

- Analizar la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos en los planes.

Ahora, la exigencia del informe de sostenibilidad económica se prevé, literalmente, en relación con las actuaciones de transformación urbanística, las cuales, conforme al 7.1 del citado texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana son las siguientes:

- Las actuaciones de urbanización, que incluyen:
  - Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.
  - Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior.

- 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 nuestro caso, estaríamos en el supuesto 2 ya que, por un lado, las Modificaciones de carácter estructural que se pretenden tienen por objeto reordenar sectores de suelo urbanizable pormenorizado, lo que supone variación del aprovechamiento tipo, y por otro

lado las Modificaciones en suelo urbano suponen en unas zonas un aumento superficial de dotaciones y una disminución de aprovechamiento lucrativo, y en otras zonas al contrario, todo ello se vera compensado entre si, ya que en las zonas donde se incrementa su aprovechamiento respecto al anterior, previamente a la licencia de obras que se concediese materializarán una cesión dotacional al Ayuntamiento, en virtud de lo establecido en el artículo 77 y 36 de la LOTUP, y en el caso de imposibilidad física de materializar la cesión dotacional se realizará mediante compensación económica que se integrará en el patrimonio público de suelo con la finalidad de obtener los suelos dotacionales pendientes de adquirir por la Administración municipal.

También se produce una variación en el Catálogo de Bienes y espacios protegidos sacando una edificación cuya significatividad y valor arquitectónico no se entiende relevante.

5.2. OBJEYO. CARACTERÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN

El documento justificará que lo establecido en la modificación puntual número 22 del Plan General de Ordenación Urbana de Ibi, es viable en términos económicos para la Administración, no solo en cuanto a inversiones iniciales en urbanización, dotaciones e infraestructuras sino también, en cuanto a que los suelos destinados a usos productivos son suficientes e idóneos.

El concepto de viabilidad a lo largo del periodo de utilización nos lleva directamente al término de sostenibilidad económica, en el que se analizará la posibilidad de asumir los costes iniciales de ejecución y garantizar un correcto mantenimiento de las infraestructuras y espacio público a lo largo de su vida útil.

Asimismo, este documento pasará a constituir la base sobre la que la Administración que promueve la modificación puntual vaya haciendo el correspondiente seguimiento en los términos que exige el apartado 5 del artículo 15 del TRLS.

5.3. ESTRUCTURA

El cuerpo principal de la memoria consiste en dos apartados fundamentales: la evaluación del impacto de la modificación puntual n.º 22 en las Haciendas Públicas y la justificación de la suficiencia y adecuación de los suelos destinados a usos productivos.
El primer de los apartados se distribuye a su vez en el efecto que tendrá esta modificación puntual en la Hacienda Municipal del Ayuntamiento de Ibi y el que tendrá en las Administraciones de rango superior.

Finalmente, se recapitulan las conclusiones más relevantes.

5.4. INFORMACION GENERAL

No se dispone de datos socio-económicos de la manzanas afectadas por la **Modificación Puntual n.º 22**, debido a que no existe una estadística oficial específica de la zona. Por ello, se han tomado los datos municipales de Ibi relativos, así como indicadores socio-económicos más relevantes publicados por el organismo autonómico de referencia (Institut Valencià d´Estadistica), debido a que son homologables a las parcelas afectadas por la presente modificación Puntual**.**

5.5. PREVISIONES DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U.

Lo que se pretende justificar con esta memoria es comparar la situación actual con la que se correspondería a 2.030, tras diez años de vigencia.

Por ello, se hará hincapié en las condiciones diferenciales más relevantes debido a que no se van a realizar cambios drásticos como los de nuevos crecimientos.

Se trata de una modificación de efectos limitados ya que tan solo pretende corregir diversas situaciones anomalas y posibilitar la ejecución del planeamiento, introduciendo ajustes relativos a la normativa de edificación y gestión, así como a algunas alineaciones y zonificaciones, resolviendo con ello problemas de ejecución del planeamiento y de interpretación de alguna de sus normas. Por tanto, las parcelas afectadas quedarían calificadas con la norma zonal residencial correspondiente, ya prevista por el PGOU vigente.

Actualmente se trata en su mayoría de áreas de suelo urbano consolidadas por la edificación y urbanización, con una trama urbana dotada de servicios públicos y equipamientos y áreas de suelo urbanizable ordenadas pormenorizadamente.

Las obras habituales de mantenimiento de las infraestructuras existentes las costearán las Administraciones Públicas y las futuras obras para el desarrollo de áreas de suelo urbanizable ordenado pormenorizadamente no afectan en la presente modificación puntual n.º 22 al no desarrollar la creación de nuevos suelos aptos para edificar**.**

Por tanto, de la confrontación de las dos situaciones concretas y fijas (situación actual y el de 2030), no supondrán variaciones importantes en las cuentas de gastos e ingresos.

5.6. EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL EN LAS HACIENDAS PÚBLICA

Hay que cifrar la cantidad destinada a inversión más gastos corrientes públicos relacionados con el impulso de la **Modificación Puntual n.º 22 del PGOU** para, posteriormente, compararlos con los ingresos públicos derivados de la completa aplicación de **Modificación Puntual n.º 22**.

5.7. IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL

5.7.1. ESTUDIO DE LA LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO MUNICIPAL ACTUAL

En la siguiente tabla se aporta el dato de repercusión de Gastos e Ingresos por Habitante año 2022, contando con una población de 23.652 habitantes (según datos del INE).

Este análisis se centrará en las operaciones de gasto corriente en base al ratio obtenido de 792,93 €/hab y se evaluará si se cubre el mismo con el aumento de los ingresos por recaudación presupuestaria vinculada a la **Modificación Puntual n.º 22**.

	TOTAL RECONOCIDO	**€/HAB**	
GASTOS DE PERSONAL	9.285.349,16 €	392,48	
GASTOS CORRIENTES/BIENES Y SERVICIOS	7.200.676,44 €	304,44	
GASTOS FINANCIEROS	55.807,92 €	2,36	
TRANF. CORRIENTES	2.226.332,95 €	94,13	
TOTAL OPERACIONES CORRIENTES		**792,93**	**€/HAB**

En este sentido, la modificación planteada reduce la previsión de aprovechamiento lucrativo en suelo urbano en 486,88 m² de techo en el suelo urbano y 432,00 m² de techo en el suelo Urbanizable (Modificación nº 2), siendo un total de reducción del suelo lucrativo de 918,88 m² de techo.

Si estimamos una superficie de vivienda de 92,00 m²t por habitante, obtendríamos que con la modificación planteada, se reducirían un total de 10 viviendas, equivalente a 25 habitantes.

Por lo cual, tendría un impacto muy reducido en la Hacienda publica municipal, y como veremos mas adelante vendría compensado positivamente de manera contundente por el resto de impactos analizados.

5.7.2. ESTIMACIÓN DE INGRESOS CORRIENTES TRAS LA APROBACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

En este apartado se estiman unos ingresos corrientes a generar por la agregación de la recaudación de los distintos impuestos.

Tributos relacionados directamente con los inmuebles o con la actividad inmobiliaria:

IBI: Impuesto sobre bienes inmuebles

IVTNU: Impuesto sobre el incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana

ICIO: Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras

No se estiman otros ingresos de impuestos NO vinculados a la actividad inmobiliaria como sería el **IVTM** : Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica.

En este sentido, la modificación planteada reduce la previsión de aprovechamiento lucrativo en suelo urbano en 486,88 m² de techo en el suelo urbano y 432 m² de techo en el suelo Urbanizable (Modificación nº 2), siendo un total de reduccion del suelo lucrativo de 918,88 m² de techo.

<u>En cuanto al impuesto sobre bienes inmuebles (IBI):</u>

Si estimamos una superficie de vivienda de 92,00 m²t, obtendríamos que con la modificación planteada, tan solo se reducirían en 10 viviendas. Que en terminos económicos sería una reduccion del IBI de la siguiente manera:

I(ibi) = 10 x IBIviv
I(ibi) = 10 x 350,00
I(ibi) = (-) 3.500,00 euros

donde:

IBIviv= Impuesto de Bienes Inmuebles aproximado para vivienda de 90m2 = 350,00 €

En cuanto al Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO):

Este porcentaje se obtiene a partir de los módulos existentes en la Ordenanza Fiscal I.C.I.O. que establece en su articulo 4 los distintos módulos en función de las tipologías para la liquidación del correspondiente Impuesto.

La media de los módulos residenciales es de 321,77 €/m² por lo cual el ICIO por la reduccion del suelo lucrativo seria la siguiente:

I(icio) = 321,77 x 920,88 = 296.311,55 euros

I(icio) = (-) 296.311,55 euros

Por todo lo cual, el balance económico de ingresos corrientes tras la aprobacion de la MP 22 seria la siguiente:

I(totales) = I (ibi) + I (icio)

I(totales) = (-) 3.500,00+ (-) 296.311,55

I(totales) = (-) 299.811,55 euros

La actividad inmobiliaria en la áreas objeto de la modificación puntual n.º 22 supondrá una reduccion de los ingresos actuales obtenidos de los tributos arriba mencionados, pero como veremos mas adelante, esta reduccion de ingresos vendrá compensado positivamente de manera contundente por la reducción de los gastos para la administración.

5.8. IMPACTO EN LAS HACIENDAS MUNICIPALES

Costes de urbanizacion (zonas verdes y viarios):

Al producirse Modificaciones en las superficies de zonas verdes y viarios si se estiman impactos por gastos y/o ingresos de carácter público derivados de la realización de actividades urbanizadoras**.**

Con la presente Modificación Puntual 22 se han producido los siguientes cambios en cuanto a los servicios públicos y equipamientos:

SUELO URBANO

- Se han aumentado los espacios libres (zonas verdes) en 814,79 m2.
- Se ha aumentado la superficie dotacional en 3.158,74 m².
- Se ha reducido la superficie viaria en 831,00 m2.

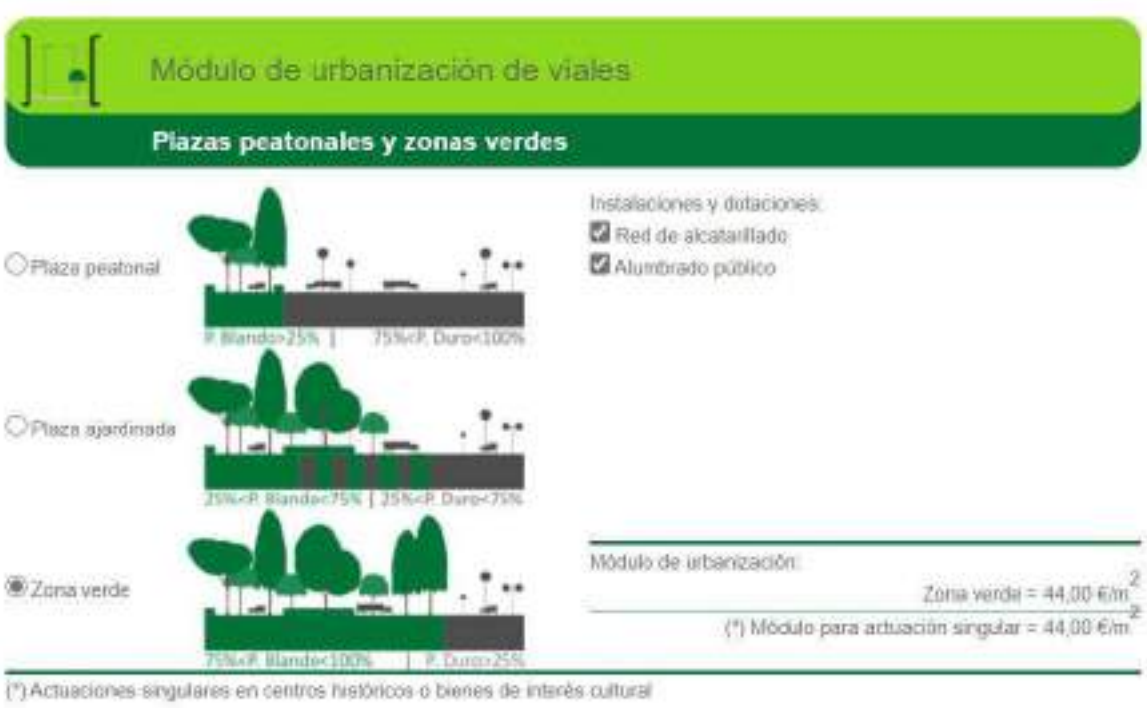
Si tomamos como base el Módulo de urbanización del Instituto Valenciano de la Edificación (IVE), siendo este un instrumento para determinar el coste de ejecución de las actuaciones más habituales en entornos urbanos, cumpliendo con los requisitos normativos y con los necesarios y suficientes niveles de calidad de los acabados.

A partir de unos mínimos datos de entrada, y en función de las dotaciones que comprende, ofrece un avance del PEM de la actuación.

Para cada tipologia considerada se propone un Módulo de Referencia que se complementa con un Modulo para actuaciones singulares destinado a intervenciones en cascos históricos o Bienes de Interes Cultural que contempla soluciones de acabados por encima de las estrictamente necesarias y suficientes.

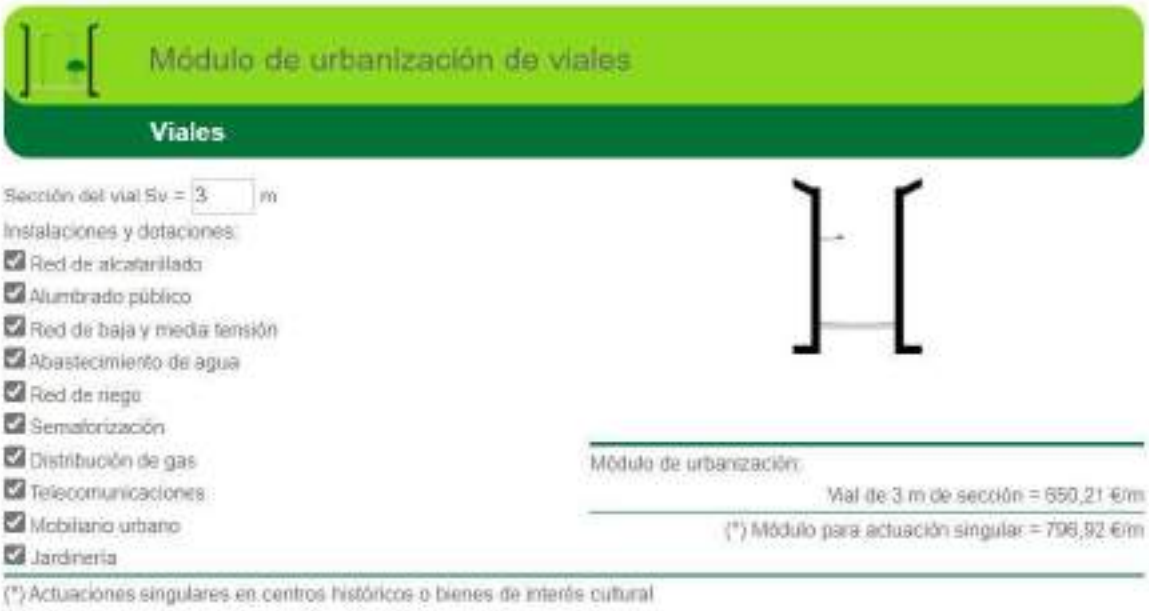
El modulo de urbanizacion se alimenta de los Precios unitarios de Urbanizacion publicados en la Base de datos editada por el IVE.

Para los espacio libres (zonas verdes) tenemos el siguiente módulo:



Mzv= 44,00 €/m²

Para los viales tenemos el siguiente módulo:



Mv= 650,21 €/m²

Por todo lo cual, en términos economicos, obtendríamos lo siguiente:

SUELO URBANO

- Se han aumentado los espacios libres (zonas verdes) en 814,79 m2.

Czv1= 814,79 x 44,00 = 35.850,76 euros

- Se ha aumentado la superficie dotacional en 3.158,74 m².

No supone gasto o ingreso ya que no es necesaria su adquisicion tal y como esta justificado mas adelante.

- Se ha reducido la superficie viaria en 831,00 m2.

Cv1 = 831,00 x 650,21 = 540.324,51 euros

Evaluacion impacto totales:

Costes nuevas zonas verdes:

Czv(total) = Czv1

Czv(total) = (-) 35.850,76 euros

Estos costes tendran carácter negativo ya que se deberan ejecutar por el Excmo. Ayuntamiento de Ibi.

Costes viales:

Cv(total) = Cv1

Cv(total) = (+) 540.324,51 euros

Estos costes tendran carácter positivo ya que NO se deberan ejecutar por el Excmo. Ayuntamiento de Ibi ya que han sido eliminados en la presente Modificación Puntual 22.

Por todo lo cual, obtenemos el siguiente **balance económico respecto a los costes de urbanización:**

Cu(total) = Czv+ Cv

Cu(total) = (-) 35.850,76 + (+) 540.324,51

Cu(total) = (+) 504.473,75 euros

En base a estos datos, se puede concluir que **el impacto económico será elevadamente positivo** debido a que, aunque se han aumentado las zonas verdes (y su coste de ejecucion para el ayuntamiento), se ha reducido la superficie viaria (y su coste de ejecucion para el ayuntamiento), obteniendo un ahorro, o visto de otra manera, coste reducido con respecto al estado previo a la MP22 de 504.473,75 euros.

Costes de expropiación dotaciones públicas (espacios libres, equipamientos, viarios, etc):

Con la presente Modificación Puntual, se ha conseguido compensar y adquirir sin coste para el ayuntamiento varios suelos calificados como dotacionales (Espacios libres, zonas verdes y/o Equipamientos), por lo cual, tras la Modificación puntual 22 no sera necesaria su adquisicion por el procedimiento de expropiación lo que supone un ahorro, o visto de otra manera, redución de costes para el ayuntamiento con respecto al estado previo a la MP22 de 1.286.294,17 euros.

A continuacion se justifica el valor de expropiación de las parcelas dotacionales anteriormente mencionadas:

La modificación nº 5 "EQ-45, PLAZA DE LA IGLESIA", actualmente tiene una parcela calificada como equipamiento (EQ-45) que debería ser adquirida por la administración por expropiación ya que es de titularidad privada, pero tras la MP22 no será necesaria su adquisicion y no supondrá ningun tipo de coste de inversión.

A los efectos de la presente Memoria de Sostenibilidad se calcula el valor de expropiación de la parcela:

VS = E x VRS

donde,

E = Edificabilidad Inicial (E): 1.428,00 m2t
VRS: Valor de Repercusión de Suelo = 164,74 €

y obtendriamos como resultado del valor el suelo:

VS (inicial) = 1.428,00 x 164,74
VS (inicial) = 235.248,72 €

La modificación nº 6 "EL-18, MANZANA ASILO Y ACCESOS", actualmente tiene parcelas calificadas como viario que deberían ser adquiridas por la administración por expropiación ya que son de titularidad privada, pero tras la MP22 no será necesaria su adquisicion y no supondrá ningun tipo de coste de inversión.

A los efectos de la presente Memoria de Sostenibilidad se calcula el valor de expropiación de la parcela:

VS = E x VRS

donde,

E = Edificabilidad Inicial (E): 961,00 m2t
VRS: Valor de Repercusión de Suelo = 164,74 €

y obtendriamos como resultado del valor el suelo:

VS (inicial) = 961,00 x 164,74
VS (inicial) = 158.315,14 €

La modificación nº 7 "EL-17, CARRER MITJA VOLTA" , actualmente tiene una parcela calificada como espacio libre (EL-17) que debería ser adquirida por la administración por expropiación ya que es de titularidad privada, pero tras la MP22 no será necesaria su adquisicion y no supondrá ningun tipo de coste de inversión.

A los efectos de la presente Memoria de Sostenibilidad se calcula el valor de expropiación de la parcela:

VS = E x VRS

donde,

E= Edificabilidad Inicial (E): 425,00 m2t
VRS: Valor de Repercusión de Suelo = 164,74 €

y obtendriamos como resultado del valor el suelo:

VS (inicial) = 425,00 x 164,74
VS (inicial) = 70.018,75 €

La modificación nº 8 "EQ4 Y EQ-47, MANZANA HOTEL PLATA", actualmente tiene una parcela calificada como equipamiento (EQ-4 y EQ-47) que debería ser adquirida por la administración por expropiación ya que es de titularidad privada, pero tras la MP22 no será necesaria su adquisicion y no supondrá ningun tipo de coste de inversión.

A los efectos de la presente Memoria de Sostenibilidad se calcula el valor de expropiación de la parcela:

VS = E x VRS

donde,

E= Edificabilidad Inicial total (E): 2.949,00 m2t
VRS: Valor de Repercusión de Suelo = 164,74 €

y obtendriamos como resultado del valor el suelo:

VS (inicial) = 2.949,00 x 164,74
VS (inicial) = 485.818,26 €

La modificación nº 9 "EQ-68, CARRER TIBI", actualmente tiene una parcela calificada como equipamiento (EQ-68) que debería ser adquirida por la administracion por expropiación ya que es de titularidad privada, pero tras la MP22 no será necesaria su adquisicion y no supondrá ningun tipo de coste de inversión.

A los efectos de la presente Memoria de Sostenibilidad se calcula el valor de expropiación de la parcela:

VS = E x VRS

donde,

E = Edificabilidad Inicial (E): 1.124,00 m2t
VRS: Valor de Repercusión de Suelo = 164,74 €

y obtendriamos como resultado del valor el suelo:

VS (inicial) = 1.124,00 x 164,74
VS (inicial) = 185.167,76 €

La modificación nº 10 "PLAZA DE BOUS Y DESAPARICIÓN DE LA ACTUACIÓN AISLADA AA13", actualmente tiene una parcela calificada como viario que debería ser adquirida por la administracion por expropiación ya que es de titularidad privada, pero tras la MP22 no será necesaria su adquisicion y no supondrá ningun tipo de coste de inversión.

A los efectos de la presente Memoria de Sostenibilidad se calcula el valor de expropiación de la parcela:

VS = E x VRS

donde,

E = Edificabilidad Inicial (E): 921,00 m2t
VRS: Valor de Repercusión de Suelo = 164,74 €

y obtendriamos como resultado del valor el suelo:

VS (inicial) = 921,00 x 164,74
VS (inicial) = 151.725,54 €

Por todo lo cual, obtenemos el siguiente balance económico respecto a los costes de expropiación de dotaciones públicas (espacios libres, equipamientos, viarios, etc):

Ce(total) = Ce1 + Ce2 + Ce3 + ...

Ce(total) = 235.248,72 + 158.315,14 + 70.018,75 + 485.818,26 + 185.167,76 + 151.725,54

Ce(total) = (+) 1.286.294,17 euros

En base a estos datos, se puede concluir que **el impacto económico será elevadamente positivo** debido a que, se ha conseguido compensar y adquirir sin coste para el ayuntamiento varios suelos calificados como dotacionales (Espacios libres, zonas verdes y/o Equipamientos), por lo cual, tras la Modificación puntual 22 no sera necesaria su adquisicion por el procedimiento de expropiación lo que supone un ahorro, o visto de otra manera, redución de costes para el ayuntamiento con respecto al estado previo a la MP22 de 1.286.294,17 euros.

Impacto en la Hacienda Pública municipal en referencia a la MP nº2:

Previamente al calculo final, cabe indicar que en cuanto a la MP nº 2 "REORDENACIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN PR-26", se prevé la financiación privada íntegra dentro de las Cargas de Urbanización de los nuevos Programas de Actuación Integradas de las Unidades objeto de la Modificación del PGOU, con capacidad suficiente para la implantación y puesta en servicio de las infraestructuras y servicios urbanísticos del ámbito a programar, así como la conexión e integración con los servicio preexistentes.

De la comparación entre gastos e ingresos, se comprobará la Sostenibilidad Económica del Plan General, y en su caso, se establecerán las medidas correctoras o compensatorias necesarias para garantizar que no se produzcan impactos económicos negativos sobre la Hacienda Municipal.

No obstante, la presente Modificación no conlleva un detrimento de los recursos propios de la Hacienda Municipal destinados a la financiación de los gastos de conservación y mantenimiento de las infraestructuras y servicios que sean recepcionados tras la recepción de los Sectores.

La Hacienda Local contará con los ingresos derivados de los Impuestos y tasas provenientes de la edificación, como el Impuesto de Construcciones e Instalaciones y Obras y Tasas por expedición de licencias urbanísticas, así como con los que se deriven tras la edificación y el uso de las viviendas como son el Impuesto de Bienes Inmuebles, el Impuesto del Incremento sobre el incremento del Valor de los terrenos de naturaleza urbana, o las tasas por ocupación de dominio publico tanto de particulares como de empresas suministradoras de servicios, así como tasas por prestación de servicios públicos de recogida de residuos y alcantarillado.

También hay que contar con los ingresos o recursos que contará el Ayuntamiento derivados de la dinamización económica de tales zonas con la instalación de actividades comerciales que generarán ingresos por tasas de licencias de actividades y ocupación de dominio público con terrazas por ejemplo.

Resumen final del Impacto en la Hacienda Pública municipal:

A continuacion, procedemos a realizar la comparacion entre los ingresos y gastos anteriormente justificados:

Ingresos totales:

I(totales) = (-) 299.811,55 euros

Costes totales urbanización:

Cu(total) = Czv+ Cv

Cu(total) = (+) 504.473,75 euros

Costes totales expropiación:

Ce(total) = Ce1 + Ce2 + Ce3 + …

Ce(total) = (+) 1.286.294,17 euros

Por todo lo cual, obtenemos el siguiente balance económico respecto a los ingresos y costes analizados:

Impacto(total) = I(totales) + Cu(total) + Ce(total)

Impacto(total) = (-) 299.811,55 + (+) 504.473,75 + (+)1.286.294,17

Impacto(total) = (+) 1.490.956,37 euros

De la comparación entre gastos e ingresos, se comprueba claramente que **el impacto económico será elevadamente positivo, y por tanto, la Sostenibilidad Económica tiene carácter POSITIVO, por lo cual, la presente Modificación no conlleva un detrimento de los recursos propios de la Hacienda Municipal.**

5.9. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DE LOS USOS PRODUCTIVOS

Se trata de comprobar si existe o no una distribución de usos urbanísticos que permitan actividades económicas generadoras de empleo en proporción al uso residencial.

En la **modificación Puntual nº 22, las parcelas afectadas quedarían calificadas con la norma zonal, espacios libres, equipamientos, etc ya prevista por el PGOU vigente, por lo cual**, al no desarrollar ni planificar en la modificación puntual nº 22 nuevos usos productivos asociados al PGOU, se consideran que los usos productivos existentes son suficientes y adecuados al no formar parte del objeto de la modificación puntual.
A continuación, se va a proceder por tanto a motivar que las variaciones introducidas **NO** afectan a la sostenibilidad económica del PGOU de Ibi:

- **M1. "MODIFICACIÓN DE artículos DEL PGOU"**

Esta Modificación NO afecta a la sostenibilidad económica del PGOU de Ibi.

- **M2. "REORDENACIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN PR-26"**

La unidad de ejecución planteada no ha sido desarrollada por los elevados costes que supone la misma, mayoritariamente por las cargas que supone la indemnización de las viviendas unifamiliares al oeste del Sector.

La modificación propuesta pretende compatibilizar las edificaciones existentes con el nuevo Sector que se proyecta, reduciendo el ancho del vial perimetral que se había planteado como doble a sencillo y reordenando las manzanas para incrementar las superficies de zonas verdes dotando de mayor calidad urbana al ámbito.

Se reduce la edificabilidad y la superficie edificable incrementando las superficies de espacios libres. Puesto que no es necesario demoler las edificaciones se dejan fuera del Sector.

Las variaciones superficiales son las siguientes:

	ÁREA SECTOR	SUP. EDIFICABLE	CALIFICACIÓN	EDIFICABILIDAD	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO	VIARIO
ESTADO VIGENTE	30912	12606		15126	5360		12946
MODIFICACIÓN PROPUESTA	25052	11303	3/EA IV	14694	6840	0	6715
VARIACIÓN	-5860	-1303		-432	1480	0	-6231

En concreto, con la presente modificación se pretende eliminar del Sector 13 viviendas y 2 locales disminuyendo en gran medida los costes del Programa que se traducirían en indemnizaciones a favor de los propietarios junto con los costes de demolición y urbanización del vial.

Por otro lado, la exclusion de la superficies viarias ya urbanizadas en la actualidad suponen una considerable reduccion en el coste de la urbanizacion del sector.

Por lo cual, **la presente modificación afectaría positivamente a la sostenibilidad económica del PGOU de Ibi.**

- **M3. "CAMBIO DE CALIFICACIÓN "CERRO SANTA LUCÍA"**

Para esta Modificación se justifica mediante el "convenio urbanistico de planeamiento y expropiatorio de mutuo acuerdo" entre el Excmo. Ayuntamiento de Ibi y Promociones Santa Lucia de Ibi, S.L. Por el cual se adquiere el suelo que actualmente tiene la edificabilidad lucrativa para incrementar las dotaciones públicas en una zona que conforma la parte más antigua y céntrica del municipio.

Se adjunta en el anexo IV el Convenio suscrito donde se pone de manifiesto la viabilidad y sostenibilidad economica del PGOU de Ibi.

- **M4. "CREACIÓN DE PLAZA "LA TERRACETA"**

La modificación supone un aumento superficial de dotaciones, en concreto pasaria a Plaza publica, calificacion urbanistica de "viario" (debido a sus dimensiones) y una disminución de aprovechamiento lucrativo.

Es de titularidad municipal, por lo cual no es necesaria su adquisicion y NO afecta a la sostenibilidad económica del PGOU de Ibi.

Con la presente Modificación:

1. No se ven afectados los costes de mantenimiento de los servicios públicos pues los mismos no se ven alterados.
2. No implica para el municipio la responsabilidad de ejecutar nuevas obras de infraestructura, por lo cual los presupuesos municipales no se veran afectados negativamente por la modificación.
3. No se derivan costes de la actividad urbanistica, o derivados de esta imputables a la administración pública.

- **M5. "EQ-45 – PLAZA DE LA IGLESIA"**

La modificación supone un aumento de aprovechamiento lucrativo en detrimento de suelo dotacional de Equipamiento.

La zona afectada por la Modificación puntual es actualmente de titularidad privada y mantendra la misma tras la Modificación.

Con la presente Modificación:

- No se ven afectados los costes de mantenimiento de los servicios públicos pues los mismos no se ven alterados.
- No implica para el municipio la responsabilidad de ejecutar nuevas obras de infraestructura, por lo cual los presupuesos municipales no se veran afectados negativamente por la modificación.
- No se derivan costes de la actividad urbanistica, o derivados de esta imputables a la administración pública.

- **M6. "EL-18, MANZANA ASILO Y ACCESOS"**

La modificación supone un aumento de aprovechamiento lucrativo en las actuales zonas de paso al espacio libre, es actualmente de titularidad privada y mantendra la misma tras la Modificación, por lo cual no es necesaria su adquisicion y no supone ningun tipo de coste de inversión.

Con la presente Modificación:

- No se ven afectados los costes de mantenimiento de los servicios públicos pues los mismos no se ven alterados.
- No implica para el municipio la responsabilidad de ejecutar nuevas obras de infraestructura, por lo cual los presupuesos municipales no se veran afectados negativamente por la modificación.
- No se derivan costes de la actividad urbanistica, o derivados de esta imputables a la administración pública.

Por otro lado, el espacio libre interior (EL18), antes y después de la Modificación puntual es de titularidad privada, por lo cual no se varia ni su titularidad ni su calificacion de dotacional (solo se amplia el espacio libre en detrimento de viario que no tiene sentido al cerrar su acceso desde los viales colindantes). Por todo ello, su gestión seguirá siendo la misma antes y despues de la Modificación por lo que no sería objeto de la presente Modificación puntual ya que la misma no supone variacion respecto a su estado original.

- **M7. "EL-17, CARRER MITJA VOLTA"**

La modificación supone un aumento de aprovechamiento lucrativo, es actualmente de titularidad privada y mantendra la misma tras la Modificación, por lo cual no es necesaria su adquisicion y no supone ningun tipo de coste de inversión. A su vez la modificación supone un detrimento de suelo dotacional de Espacio libre que se verá compensado en otras zonas del ámbito de la presente modificación puntual.

Con la presente Modificación:

- No se ven afectados los costes de mantenimiento de los servicios públicos pues los mismos no se ven alterados.
- No implica para el municipio la responsabilidad de ejecutar nuevas obras de infraestructura, por lo cual los presupuesos municipales no se veran afectados negativamente por la modificación.
- No se derivan costes de la actividad urbanistica, o derivados de esta imputables a la administración pública.

- **M8. "EQ4 Y EQ-47, MANZANA HOTEL PLATA"**

La modificación supone un aumento de aprovechamiento lucrativo, es actualmente de titularidad privada y mantendrá la misma tras la Modificación, por lo cual no es necesaria su adquisicion y no supone ningun tipo de coste de inversión. A su vez la modificación supone un detrimento de suelo dotacional de Equipamientos que se verá compensado en otras zonas del ámbito de la presente modificación puntual.

Con la presente Modificación:

- No se ven afectados los costes de mantenimiento de los servicios públicos pues los mismos no se ven alterados.
- No implica para el municipio la responsabilidad de ejecutar nuevas obras de infraestructura, por lo cual los presupuesos municipales no se veran afectados negativamente por la modificación.
- No se derivan costes de la actividad urbanistica, o derivados de esta imputables a la administración pública.

- **M9. "EQ-68, CARRER TIBI"**

La modificación supone un aumento de aprovechamiento lucrativo y Modificación de calificacion de equipamiento a vial, es actualmente de titularidad privada (la zona de aumento de aprovechamieno lucrativo) y de titularidad municipal (la zona destinada a vial), por lo que, en cuanto a titularidad se refiere se mantendran tras la Modificación.

Al ser de titularidad municipal la zona destinada a vial no es necesaria su adquisicion y NO afecta a la sostenibilidad económica del PGOU de Ibi.

Respecto a la zona con aumento de aprovechamiento lucrativo, es de titularidad privada, y mantendrá la misma tras la Modificación, por lo cual no es necesaria su adquisicion y no supone ningun tipo de coste de inversión.

Con la presente Modificación:

- No se ven afectados los costes de mantenimiento de los servicios públicos pues los mismos no se ven alterados.
- No implica para el municipio la responsabilidad de ejecutar nuevas obras de infraestructura, por lo cual los presupuesos municipales no se veran afectados negativamente por la modificación.
- No se derivan costes de la actividad urbanistica, o derivados de esta imputables a la administración pública.

- **M10. "PLAZA DE BOUS Y DESAPARICIÓN DE LA ACTUACIÓN AISLADA AA13"**

La modificación supone un aumento de aprovechamiento lucrativo en la zona actualmente edificada, la cual es de titularidad privada, por lo cual no es necesaria su adquisicion y no supone ningun tipo de coste de inversión.

El resto de los suelos y edificaciones objeto de la Modificación son de titularidad municipal por lo cual no es necesaria su adquisicion y no supone ningun tipo de coste de inversión, además responde al uso dado en la actualidad.

Con la presente Modificación:

- No se ven afectados los costes de mantenimiento de los servicios públicos pues los mismos no se ven alterados.
- No implica para el municipio la responsabilidad de ejecutar nuevas obras de infraestructura, por lo cual los presupuesos municipales no se veran afectados negativamente por la modificación.
  No se derivan costes de la actividad urbanistica, o derivados de esta imputables a la administración pública.

- **M11. "CREACIÓN DE EQUIPAMIENTO OFICINA DE AYUNTAMIENTO Y CRUZ ROJA"**

La modificación supone un aumento superficial de dotaciones, en concreto espacio libres y una disminución de aprovechamiento lucrativo.

Es de titularidad municipal, por lo cual no es necesaria su adquisicion y NO afecta a la sostenibilidad económica del PGOU de Ibi.

Con la presente Modificación:

- No se ven afectados los costes de mantenimiento de los servicios públicos pues los mismos no se ven alterados.
- No implica para el municipio la responsabilidad de ejecutar nuevas obras de infraestructura, por lo cual los presupuesos municipales no se veran afectados negativamente por la modificación.
  No se derivan costes de la actividad urbanistica, o derivados de esta imputables a la administración pública.

- **M12. "GASOLINERA, ANTIGUO MATADERO Y ROTONDA"**

La modificación supone un aumento de aprovechamiento lucrativo, actualmante es de titularidad privada, por lo cual no es necesaria su adquisicion y no supone ningun tipo de coste de inversión.

En la presente Modificación puntual, existe una edificacion sin la correspondiente autorizacion municipal, por lo cual actuamente esta en el regimen de fuera de ordenación (valoracion cero) y tras la Modificación puntual continua en este estado juridico por lo cual no es necesaria su adquisicion y NO afecta a la viabilidad económica.

Con la presente Modificación:

- No se ven afectados los costes de mantenimiento de los servicios públicos pues los mismos no se ven alterados.
- No implica para el municipio la responsabilidad de ejecutar nuevas obras de infraestructura, por lo cual los presupuesos municipales no se veran afectados negativamente por la modificación.
- No se derivan costes de la actividad urbanistica, o derivados de esta imputables a la administración pública.

- **M13. EQ.46-TEATRO RÍO**

La modificación supone un aumento de aprovechamiento lucrativo, actualmante es de titularidad privada, por lo cual no es necesaria su adquisicion y no supone ningun tipo de coste de inversión.

Con la presente Modificación:

- No se ven afectados los costes de mantenimiento de los servicios públicos pues los mismos no se ven alterados.
- No implica para el municipio la responsabilidad de ejecutar nuevas obras de infraestructura, por lo cual los presupuesos municipales no se veran afectados negativamente por la modificación.
- No se derivan costes de la actividad urbanistica, o derivados de esta imputables a la administración pública.

- **M14. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA EN JUAN CARLOS I**

La modificación supone un aumento de aprovechamiento lucrativo, actualmente es de titularidad privada, por lo que previamente a la licencia de obras que se concediese materializarán una cesión dotacional al Ayuntamiento, y en el caso de imposibilidad física de materializar la cesión dotacional se realizará mediante compensación económica que se integrará en el patrimonio público de suelo con la finalidad de obtener los suelos dotacionales pendientes de adquirir por la Administración municipal. Todo ello segun lo establecido en el presente informe de viabilidad económica.

Por lo cual, no es necesaria su adquisicion y no supone ningun tipo de coste de inversión.

Con la presente Modificación:

- No se ven afectados los costes de mantenimiento de los servicios públicos pues los mismos no se ven alterados.
- No implica para el municipio la responsabilidad de ejecutar nuevas obras de infraestructura, por lo cual los presupuesos municipales no se veran afectados negativamente por la modificación.
- No se derivan costes de la actividad urbanistica, o derivados de esta imputables a la administración pública.

- **M15. ALINEACIÓN OBLIGATORIA EN SUELO TERCIARIO**

Esta modificación no supone variaciones de superficie ni uso, únicamente se pretende conformar una alineación uniforme obligatoria para las edificaciones que conformarán el frente de fachada de una de las entradas al municipio.

En este apartado se reflejan las correcciones de errores que se han manifestado en el Plan General de ordenación urbana.

Por lo cual, no es necesaria su adquisicion y no supone ningun tipo de coste de inversión.

Con la presente Modificación:

- No se ven afectados los costes de mantenimiento de los servicios públicos pues los mismos no se ven alterados.
- No implica para el municipio la responsabilidad de ejecutar nuevas obras de infraestructura, por lo cual los presupuesos municipales no se veran afectados negativamente por la modificación.
- No se derivan costes de la actividad urbanistica, o derivados de esta imputables a la administración pública.

- **M16. PASAJE COLEGIO SAN JUAN SAN PABLO Y ESCALERA DE LA IGLESIA**

La modificación supone un aumento superficial de dotaciones, en concreto pasaria a Pasaje publico, calificacion urbanistica de "viario" (debido a sus dimensiones) y una disminución de aprovechamiento lucrativo.

Es de titularidad municipal y actualmente se encuentra urbanizado, por lo cual no es necesaria su adquisicion y NO afecta a la sostenibilidad económica del PGOU de Ibi.

Con la presente Modificación:

- No se ven afectados los costes de mantenimiento de los servicios públicos pues los mismos no se ven alterados.
- No implica para el municipio la responsabilidad de ejecutar nuevas obras de infraestructura, por lo cual los presupuesos municipales no se veran afectados negativamente por la modificación.
  No se derivan costes de la actividad urbanistica, o derivados de esta imputables a la administración pública.

- **M17. DELIMITACIÓN GUARDIA CIVIL**

La modificación supone un aumento superficial de dotaciones, en concreto pasaría a equipamiento (EQ65) y una disminución de aprovechamiento lucrativo.

Es de titularidad municipal, por lo cual no es necesaria su adquisicion y NO afecta a la sostenibilidad económica del PGOU de Ibi.

Con la presente Modificación:

- No se ven afectados los costes de mantenimiento de los servicios públicos pues los mismos no se ven alterados.
- No implica para el municipio la responsabilidad de ejecutar nuevas obras de infraestructura, por lo cual los presupuesos municipales no se veran afectados negativamente por la modificación.
- No se derivan costes de la actividad urbanistica, o derivados de esta imputables a la administración pública.

- **M18. ALINEACIÓN PLAZA GUADALUPE**

Esta Modificación NO afecta a la sostenibilidad económica del PGOU de Ibi.

- **M19. DESCATALOGACIÓN DE LA FICHA 16 DEL CATÁLOGO**

Esta Modificación NO afecta a la sostenibilidad económica del PGOU de Ibi.

- **M20. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE VIGILANCIA ARQUEOLÓGICA**

Esta Modificación NO afecta a la sostenibilidad económica del PGOU de Ibi.

Conclusion: Las Modificaciones en la Modificación Puntual del PGOU n.º 22 se consideran **SOSTENIBLES ECONÓMICAMENTE.**

A continuacion se establece **el efecto en los Ingresos en la Hacienda Pública, que como podemos observar tendría carácter positivo**.

NÚMERO MP	NOMBRE MP	SUP. EDIFICABLE RESIDENCIAL	SUP. EDIFICABLE PROPUESTA	DIFERENCIA	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	EDIFICABILIDAD PROPUESTA	DIFERENCIA	PARTICIPACIÓN PUBLICPLUSVALÍAS (20 %)	CESIONES DOTACIONALES	CESIONES DOTACIONALES USOS TERCIARIO	TOTAL CESIONES DOTACIONALES	COMPENSACIÓN ECONÓMICA (CEPP)	COMPENSACIÓN ECONÓMICA (CED)	COMPENSACIÓN ECONÓMICA TOTAL
M3	SANTA LUCÍA	2951	0	-2951	11264	0	-11264	0	0	0	0	0	0	0
M4	LA TERRACETA	98	0	-98	342	0	-342	0	0	0	0	0	0	0
M5	PLAZA IGLESIA	0	384	384	0	1428	1428	0	0	0	0	0	0	0
M6	ASILO Y ACCESO	0	259	259	0	961	961	0	0	0	0	0	0	0
M7	C/ MITJA VOLTA	0	131	131	0	425	425	0	0	0	0	0	0	0
M8	HOTEL PLATA (Residencial)	0	313	313	0	1233	1233	0	0	0	0	0	0	0
	HOTEL PLATA (Terciario)	0	1716	1716	0	1716	1716	0	0	0	0	0	0	0
M9	CARRER TIBI	0	221	221	0	1124	1124	0	0	0	0	0	0	0
M10	PLAZA BOUS	52	240	188	156	921	765	0	0	0	0	0	0	0
M11	EQUIPAMIENTO AYUNTAMIENTO	964	0	-964	3458	0	-3458	0	0	0	0	0	0	0
M12	GASOLINERA	0	173	173	0	1038	1038	0	0	0	0	0	0	0
M13	TEATRO RÍO	0	426	426	0	1634	1634	0	0	0	0	0	0	0
M14	VIV. UNIF.	935	935	0	234	5610	5376	1.075	611	0	611	177.137	603.682	780.819
M16	PASAJE	75	0	-75	287	0	-287	0	0	0	0	0	0	0
	0	4	0	-4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
M17	GUARDIA CIVIL	167	0	-167	835	0	-835	0	0	0	0	0	0	0

Como hemos analizado anteriormente, se trata de un área de suelo urbano consolidado por la edificación y urbanización, con una trama urbana con servicios públicos y dotaciones.

Las obras habituales de urbanización y mantenimiento de las infraestructuras existentes las costearán las Administraciones Públicas.

Por tanto de la confrontación de las dos situaciones concretas y fijas (situación actual y el de 2030), no supondrán variaciones importantes en las cuentas de gastos e ingresos del Excmo Ayuntamiento de Ibi.

Tras la aprobación de la modificación puntual n.º22, se favorecerá el desarrollo del ámbito afectado, por lo cual, se estima que se incrementen los ingresos corrientes a generar por la agregación de la recaudación de los distintos impuestos relacionados directamente con los inmuebles o con la actividad inmobiliaria.

No se estiman impactos por ingresos de carácter público derivados de la realización de actividades urbanizadoras, debido a que la modificación puntual n.º 22, ya que no desarrolla la creación de nuevos suelos aptos para edificar, sino que son actualmente existentes.

Se podría concluir que el impacto en las Haciendas Supramunicipales siempre será positivo manteniendo y fomentando además la actividad edificatoria en los solares vacantes.

Como por conocido es manifiesto, el ámbito afectado, se corresponde con suelo urbano, con alto grado tanto de edificación, como de urbanización en el entorno. Se trata de edificaciones en suelo y zona altamente antropizada, por tanto, la actuación seguida y pretendida, ostenta nula incidencia en el medio ambiente, flora y fauna de dichos terrenos ya urbanizados.

El análisis sobre la sostenibilidad económica de la Modificación Nº 22 del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Ibi, **se estima favorable por cuanto que el Balance Económico resulta POSITIVO en el momento de la ejecución como en años sucesivos, por lo que es sostenible.**

Por lo tanto, el presente desarrollo cuya modificación de plan general estructural se proyecta, es económicamente sostenible en la hipótesis considerada y justificada en este documento.

III. DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA

1. PLANOS DE ORDENACIÓN (M.P. Nº 22)

Se mantendrá todo lo existente en los planos del PGOU de Ibi, afectando únicamente a los planos siguientes:

1.1. CLASIFICACION DEL SUELO
- 1.1.1
- 1.1.2

2.1 USOS, INTENSIDADES Y NORMAS ZONALES
- 2.1.1
- 2.1.2
- 2.1.3
- 2.1.4

2.2 GESTIÓN, UNIDADES DE EJECUCIÓN Y ACTUACIÓN
- 2.2.1
- 2.2.2
- 2.2.3
- 2.2.4

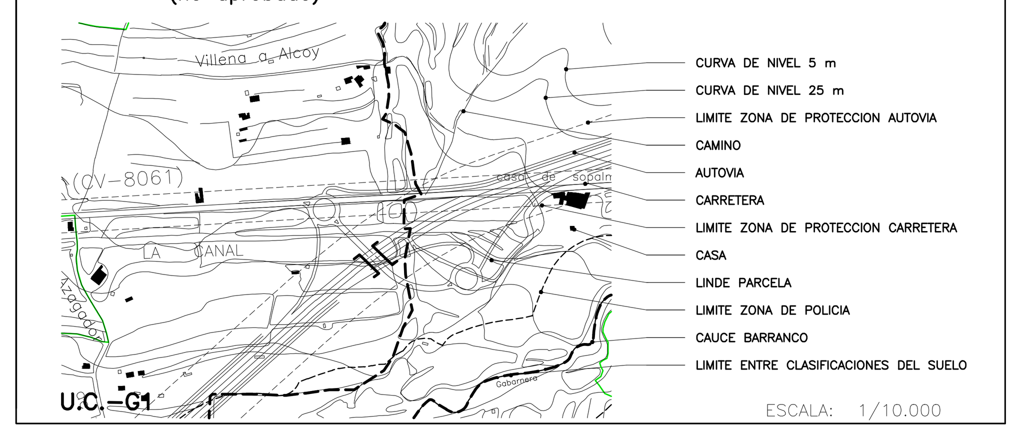
2.3 ALINEACIONES Y RASANTES
- 2.3.1
- 2.3.2
- 2.3.3
- 2.3.4

2.4 CASCO ANTIGUO

YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS		COORDENADAS UTM			UBICACIÓN		
		X	Y	Z	POL.	PARC.	P.G.O.U.
1	CASTELL VELL	710779.93	4279331.77	901	4	310	
2	CASTELL VERMELL	711232.92	4278448.77	814	URBANA		
3	ALTET DE CAMPOS	711542.93	4279015.77	800	4	220	
4	COVA DE LA MONEDA	708424.92	4280411.75	1.080	1	9	
5	COVA DESPARTIDOR	710929.93	4279021.77	800	4	312	
6	FERNOVA	709269.91	4277811.76	794	2	109	
7	FERNOVETA	710278.92	4278316.77	760	2	24	
8	DONCELLETA DEL BARBER	708609.91	4277901.76	750	2	114	
9	BARRANCO DE GORGÀS	708516.91	4277859.75	750	2	114	
10	L'HORTA DEL PONT (NECRÓPOLIS)	711224.93	4278830.77	790	2	32	
11	L'HORTA DEL PONT NORTE	711126.93	4278997.77	790	4	253	
12	L'HORTA DEL PONT SUR	711072.92	4278805.77	780	2	30	
13	LES HORTES SUR	710859.92	4278320.77	750	URBANA		
14	LES HORTES NORTE	710753.92	4278651.77	780	2	57	
15	LA CASCADA	710596.93	4279696.77	915	4	305	
16	SANTA MARÍA	710582.93	4279747.77	940	4	305	
17	HUERTA DEL CARMEN	710064.91	4277737.77	715	3	3	SEC: 27...30
18	L'ALFÀS	708164.89	4275731.76	650	11	33	SEC: NP-I5
19	ELS PLANS DELS MOROS	710265.93	4280421.76	946	4	2	
20	SIMA SIMARRO	714239.99	4281336.76	1.270	4	9	
21	CAMINO ERMITA SAN MIGUEL	710549.92	4278141.77	750	4	94	SEC: PR-2
22	ABRIGO BARRANCO MOLINOS	710951.93	4279783.77	930	4	257	
23	MAS DE FELIP	715182.99	4279573.76	920	4	13	
24	CAMÍ VELL D'ONIL	710441.92	4277994.77	740	URBANA		
25	ERMITA DE SAN MIGUEL	710371.92	4278133.77	791	2	103	(URBANA)
26	FONT D'ALBARZERET	716654.98	4276856.77	1.050	5	36	
27	ABRIGO II BARRANCO MOLINOS	710976.93	4279761.77	930	4	257	
28	L'ALFÀS	708175.89	4275071.76	630	11	88	SEC: NP-I5
29	FONT NEGRA	709049.89	4274731.77	620	10	125	
30	FONT DE LA PILETA	711539.91	4276881.78	690	9	42	

CLASIFICACION DEL SUELO

- S.U. — SUELO URBANO
- S.U.N.P. — SUELO URBANIZABLE NO PORMENORIZ.
- S.U.P. — SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO
- S.N.U.C. — SUELO NO URBANIZABLE COMUN
- S.N.U.E.P. — SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION
- PARAJE NATURAL MUNICIPAL SAN PASCUAL–TORRETES
- MICRORRESERVA DE FLORA
- RESERVA DE FAUNA SILVESTRE
- 1 — YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS SEGÚN "INFORME CARTA ARQUEOLÓGICA" (no aprobado)



ESCALA: 1/10.000

EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE IBI

REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO

SERIE:

CLASIFICACION DEL SUELO

1
2

PLANO Nº:

1.1.1

PLANO ACTUALIZADO
NOVIEMBRE 2022

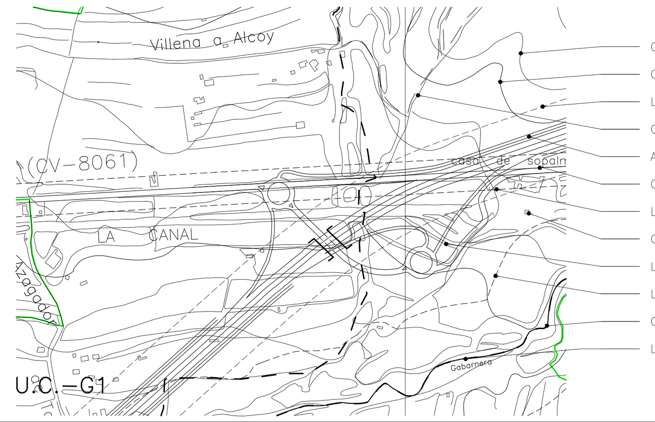
ESCALA: 1/10.000

SEGÚN MODIF. PUNTUAL Nº 22

CLASIFICACION DEL SUELO

S.U.	SUELO URBANO
S.U.N.P.	SUELO URBANIZABLE NO PORMENORIZ.
S.U.P.	SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO
S.N.U.C.	SUELO NO URBANIZABLE COMUN
S.N.U.E.P.	SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION

1 YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS SEGÚN "INFORME CARTA ARQUEOLÓGICA" (no aprobado)



CURVA DE NIVEL 5 m
CURVA DE NIVEL 25 m
LIMITE ZONA DE PROTECCION AUTOVIA
CAMINO
AUTOVIA
CARRETERA
LIMITE ZONA DE PROTECCION CARRETERA
CASA
LINDE PARCELA
LIMITE ZONA DE POLICIA
CAUCE BARRANCO
LIMITE ENTRE CLASIFICACIONES DEL SUELO

	YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS	COORDENADAS UTM X	Y	Z	UBICACIÓN POL.	PARC.	P.G.O.U.
1	CASTELL VELL	710779.93	4279331.77	901	4	310	
2	CASTELL VERMELL	711232.92	4278448.77	814	URBANA		
3	ALTET DE CAMPOS	711542.93	4279015.77	800	4	220	
4	COVA DE LA MONEDA	708424.92	4280411.75	1.080	1	9	
5	COVA DESPARTIDOR	710929.93	4279021.77	800	4	312	
6	FERNOVA	709269.91	4277811.76	794	2	109	
7	FERNOVETA	710278.92	4278316.77	760	2	24	
8	DONCELLETA DEL BARBER	708609.91	4277901.76	750	2	114	
9	BARRANCO DE GORGÀS	708516.91	4277859.75	750	2	114	
10	L'HORTA DEL PONT (NECRÓPOLIS)	711224.93	4278830.77	790	2	32	
11	L'HORTA DEL PONT NORTE	711126.93	4278997.77	790	4	253	
12	L'HORTA DEL PONT SUR	711072.92	4278805.77	780	2	30	
13	LES HORTES SUR	710859.92	4278320.77	750	URBANA		
14	LES HORTES NORTE	710753.92	4278651.77	780	2	57	
15	LA CASCADA	710596.93	4279696.77	915	4	305	
16	SANTA MARÍA	710582.93	4279747.77	940	4	305	
17	HUERTA DEL CARMEN	710064.91	4277737.77	715	3	3	SEC: 27...30
18	L'ALFÀS	708164.89	4275731.76	650	11	33	SEC: NP-I5
19	ELS PLANS DELS MOROS	710265.93	4280421.76	946	4	2	
20	SIMA SIMARRO	714239.99	4281336.76	1.270	4	9	
21	CAMINO ERMITA SAN MIGUEL	710549.92	4278141.77	750	4	94	SEC: PR-2
22	ABRIGO BARRANCO MOLINOS	710951.93	4279783.77	930	4	257	
23	MAS DE FELIP	715182.99	4279573.76	920	4	13	
24	CAMÍ VELL D'ONIL	710441.92	4277994.77	740	URBANA		
25	ERMITA DE SAN MIGUEL	710371.92	4278133.77	791	2	103	(URBANA)
26	FONT D'ALBARZERET	716654.98	4276856.77	1.050	5	36	
27	ABRIGO II BARRANCO MOLINOS	710976.93	4279761.77	930	4	257	
28	L'ALFÀS	708175.89	4275071.76	630	11	88	SEC: NP-I5
29	FONT NEGRA	709049.89	4274731.77	620	10	125	
30	FONT DE LA PILETA	711539.91	4276881.78	690	9	42	

IBI REGII PATRIMONII

EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE

IBI

REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO

SERIE:

CLASIFICACION DEL SUELO

1
2

PLANO Nº:

1.1.2

ESCALA: 1/10.000

PLANO ACTUALIZADO
FEBRERO 2021

SEGÚN MODIF. PUNTUAL Nº 22

709750 710000 710250 710500 710750

4278750 4278500 4278250

EXCELENTISIMO
AYUNTAMIENTO DE
IBI

REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO

SERIE:

USOS, INTENSIDADES Y NORMAS ZONALES

PLANO Nº:

2.1.1

HOJA 1 DE 5

1	2
3	4
5	

ESCALA: 1/2.000

PLANO ACTUALIZADO
FEBRERO 2021

SEGÚN MODIF. PUNTUAL Nº 22

1/CA	NZ–1/CA CASCO ANTIGUO
2/EC	NZ–2/EC EDIFICACION CERRADA
3/EA	NZ–3/EA EDIFICACION ABIERTA
4/UNI	NZ–4/UNI VIV. UNIF. AISLADA
5/UNI	NZ–5/UNI VIV. UNIF. ADOSADA EN MANZANA CERRADA
5/UNI-Pluri.	NZ–5/UNI VIV. UNIF. ADOSADA EN MANZANA CERRADA COMPATIBLE CON USO PLURIFAMILIAR
6/UNI	NZ–6/UNI VIV. UNIF. ADOSADA EN MANZANA ABIERTA
7/IN	NZ–7/IN INDUSTRIAL
8/TRA	NZ–8/TRA TRANSFORMACION
9/TER-G1	NZ–9/TER TERCIARIO GRADO 1 (GRADO 2)
EQ	NZ–10/EQ DOTACIONAL. EQUIPAMIENTOS
EL	NZ–10/EL DOTACIONAL. ESPACIOS LIBRES

8A 2 | 4/UNI II:
- ZONAS DE TRANSFORMACION Y TIPO
- NORMA ZONAL
- NUMERO DE ALTURAS MAXIMO
- NUMERO DE ZONA DE TRANSFORMACION

- AE — PARCELAS CON APROVECHAMIENTO EXCEPCIONAL
- A.V.A. ÁREA DE VIGILANCIA ARQUEOLÓGICA
- LIMITE SUELO URBANO
- LIMITE SUELO URBANIZABLE
- LIMITE CASCO ANTIGUO
- LIMITE ENTRE UNIDADES DE EJECUCION
- UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO
- ACTUACIONES AISLADAS
- LIMITE ENTRE NORMAS ZONALES

EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE

IBI

REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO

SERIE:

USOS, INTENSIDADES Y NORMAS ZONALES

PLANO Nº:

2.1.2

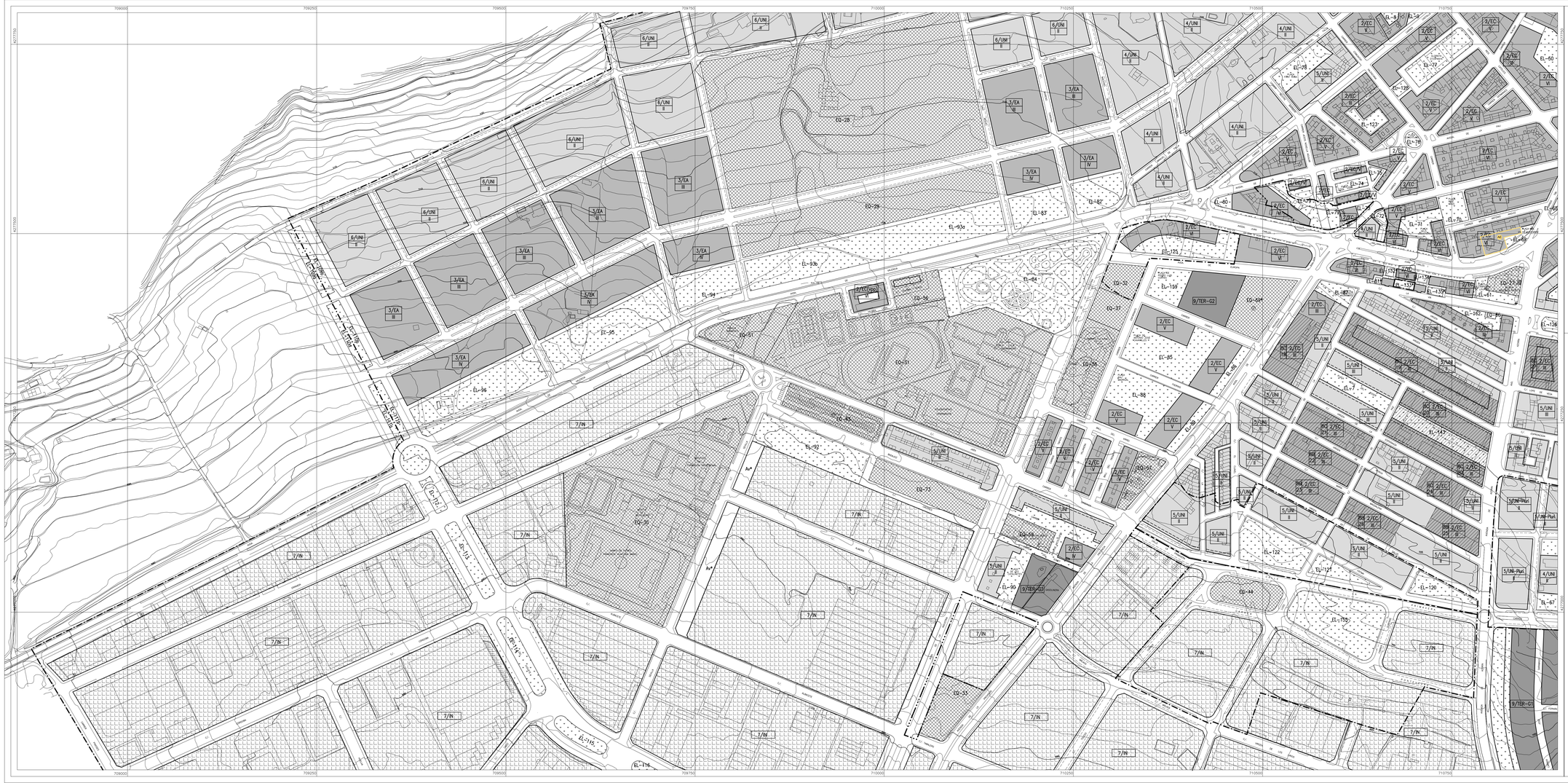
HOJA 2 DE 5

1	2
3	4
5	

ESCALA: 1/2.000

PLANO ACTUALIZADO
FEBRERO 2021

SEGÚN MODIF. PUNTUAL Nº 22



3/EA	NZ–1/CA CASCO ANTIGUO
2/EC	NZ–2/EC EDIFICACION CERRADA
3/EA	NZ–3/EA EDIFICACION ABIERTA
4/UNI	NZ–4/UNI VIV. UNIF. AISLADA
5/UNI	NZ–5/UNI VIV. UNIF. ADOSADA EN MANZANA CERRADA
5/UNI-Plur	NZ–5/UNI VIV. UNIF. ADOSADA EN MANZANA CERRADA COMPATIBLE CON USO PLURIFAMILIAR
6/UNI	NZ–6/UNI VIV. UNIF. ADOSADA EN MANZANA ABIERTA
7/IN	NZ–7/IN INDUSTRIAL
8/TRA	NZ–8/TRA TRANSFORMACION
9/TER-G1	NZ–9/TER TERCIARIO GRADO 1 (GRADO 2)
	NZ–10/EQ DOTACIONAL. EQUIPAMIENTOS
EL	NZ–10/EL DOTACIONAL. ESPACIOS LIBRES

ZONAS DE TRANSFORMACION Y TIPO
NORMA ZONAL
NUMERO DE ALTURAS MAXIMO
NUMERO DE ZONA DE TRANSFORMACION

AE PARCELAS CON APROVECHAMIENTO EXCEPCIONAL

A.V.A. ÁREA DE VIGILANCIA ARQUEOLÓGICA

LIMITE SUELO URBANO

LIMITE SUELO URBANIZABLE

LIMITE CASCO ANTIGUO

LIMITE ENTRE UNIDADES DE EJECUCION

UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO

ACTUACIONES AISLADAS

LIMITE ENTRE NORMAS ZONALES

EXCELENTISIMO
AYUNTAMIENTO DE
IBI

REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO

SERIE:

USOS, INTENSIDADES Y NORMAS ZONALES

PLANO Nº:

2.1.3

HOJA 3 DE 5

1	2
3	4
5	

ESCALA: 1/2.000

PLANO ACTUALIZADO
FEBRERO 2021

SEGÚN MODIF. PUNTUAL Nº 22

/CA	NZ-1/CA CASCO ANTIGUO
2/EC	NZ-2/EC EDIFICACION CERRADA
3/EA	NZ-3/EA EDIFICACION ABIERTA
4/UNI	NZ-4/UNI VIV. UNIF. AISLADA
5/UNI	NZ-5/UNI VIV. UNIF. ADOSADA EN MANZANA CERRADA
5/UNI-Pluri.	NZ-5/UNI VIV. UNIF. ADOSADA EN MANZANA CERRADA COMPATIBLE CON USO PLURIFAMILIAR
6/UNI	NZ-6/UNI VIV. UNIF. ADOSADA EN MANZANA ABIERTA
7/IN	NZ-7/IN INDUSTRIAL
8/TRA	NZ-8/TRA TRANSFORMACION
9/TER-G1	NZ-9/TER TERCIARIO GRADO 1 (GRADO 2)
EQ	NZ-10/EQ DOTACIONAL. EQUIPAMIENTOS
EL	NZ-10/EL DOTACIONAL. ESPACIOS LIBRES

ZONAS DE TRANSFORMACION Y TIPO
NORMA ZONAL
NUMERO DE ALTURAS MAXIMO
NUMERO DE ZONA DE TRANSFORMACION

- LIMITE SUELO URBANO
- LIMITE SUELO URBANIZABLE
- LIMITE CASCO ANTIGUO
- LIMITE ENTRE UNIDADES DE EJECUCION
- UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO
- ACTUACIONES AISLADAS
- LIMITE ENTRE NORMAS ZONALES

EXCELENTISIMO
AYUNTAMIENTO DE
IBI

REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO

SERIE:
USOS, INTENSIDADES Y NORMAS ZONALES

PLANO Nº:
2.1.4

HOJA 4 DE 5

1	2
3	4
5	

ESCALA: 1/2.000

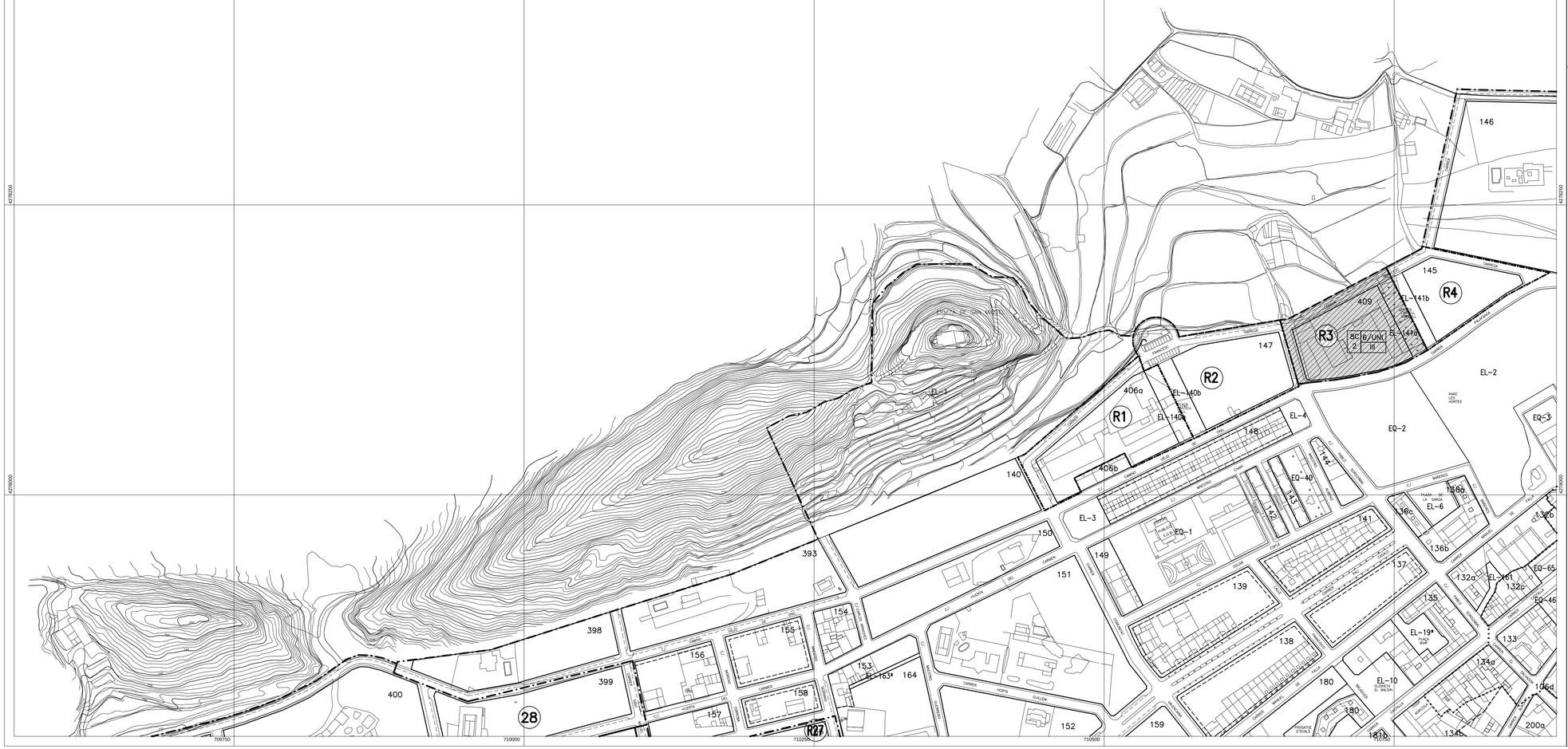
PLANO ACTUALIZADO
NOVIEMBRE 2022

SEGÚN MODIF. PUNTUAL Nº 22

709750 710000 710250 710500 710750

4278750

4278500



SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO

SUELO URBANIZABLE NO PORMENORIZADO

NZ-8/TRA TRANSFORMACION

8A | 4/UNI
2 | II

ZONAS DE TRANSFORMACION Y TIPO
NORMA ZONAL
NUMERO DE ALTURAS MAXIMO
NUMERO DE ZONA DE TRANSFORMACION

LIMITE SUELO URBANO

LIMITE SUELO URBANIZABLE

LIMITE CASCO ANTIGUO

LIMITE ENTRE UNIDADES DE EJECUCION

UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO

ACTUACIONES AISLADAS

R1 DENOMINACION DE UNIDADES DE EJECUCION

A1 DENOMINACION DE ACTUACIONES AISLADAS

EXCELENTISIMO
AYUNTAMIENTO DE
IBI

REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO

SERIE:

GESTION DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE
DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCION
Y ACTUACIONES AISLADAS

PLANO Nº:

2.2.1

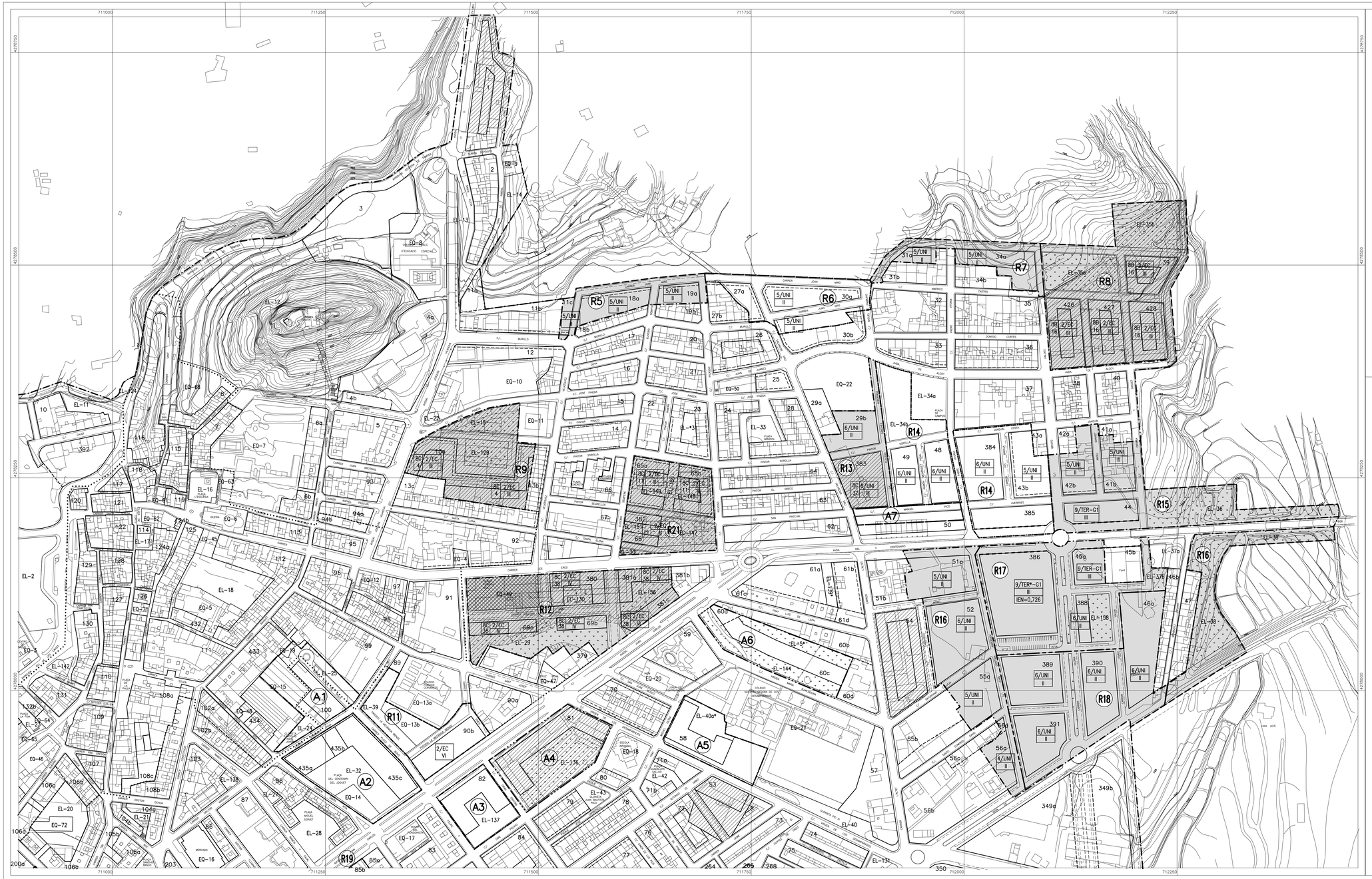
HOJA 1 DE 5

1	2
3	4
5	

ESCALA: 1/2.000

PLANO ACTUALIZADO
FEBRERO 2021

SEGÚN MODIF. PUNTUAL Nº 22



SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO

SUELO URBANIZABLE NO PORMENORIZADO

NZ-8/TRA TRANSFORMACION

ZONAS DE TRANSFORMACION Y TIPO
NORMA ZONAL
NUMERO DE ALTURAS MAXIMO
NUMERO DE ZONA DE TRANSFORMACION

LIMITE SUELO URBANO

LIMITE SUELO URBANIZABLE

LIMITE CASCO ANTIGUO

LIMITE ENTRE UNIDADES DE EJECUCION

UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO

ACTUACIONES AISLADAS

R1 DENOMINACION DE UNIDADES DE EJECUCION

A1 DENOMINACION DE ACTUACIONES AISLADAS

EXCELENTISIMO
AYUNTAMIENTO DE
IBI

REVISION DEL PLAN GENERAL
DE ORDENACION URBANA

DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO

SERIE:
GESTION DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE
DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCION
Y ACTUACIONES AISLADAS

PLANO Nº:
2.2.2

HOJA 2 DE 5

1	2
3	4
5	

ESCALA: 1/2.000

PLANO ACTUALIZADO
FEBRERO 2021

SEGÚN MODIF. PUNTUAL Nº 22

SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO

SUELO URBANIZABLE NO PORMENORIZADO

NZ-8/TRA TRANSFORMACION

ZONAS DE TRANSFORMACION Y TIPO
NORMA ZONAL
NUMERO DE ALTURAS MAXIMO
NUMERO DE ZONA DE TRANSFORMACION

LIMITE SUELO URBANO

LIMITE SUELO URBANIZABLE

LIMITE CASCO ANTIGUO

LIMITE ENTRE UNIDADES DE EJECUCION

UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO

ACTUACIONES AISLADAS

R1 DENOMINACION DE UNIDADES DE EJECUCION

A1 DENOMINACION DE ACTUACIONES AISLADAS

EXCELENTISIMO
AYUNTAMIENTO DE
IBI

REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO

SERIE:
GESTION DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE
DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCION
Y ACTUACIONES AISLADAS

PLANO Nº:
2.2.3

HOJA 3 DE 5

1	2
3	4
5	

ESCALA: 1/2.000

PLANO ACTUALIZADO
FEBRERO 2021

SEGÚN MODIF. PUNTUAL Nº 22

SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO

SUELO URBANIZABLE NO PORMENORIZADO

NZ-8/TRA TRANSFORMACION

8A 4/UNI
2 II

- ZONAS DE TRANSFORMACION Y TIPO
- NORMA ZONAL
- NUMERO DE ALTURAS MAXIMO
- NUMERO DE ZONA DE TRANSFORMACION

LIMITE SUELO URBANO

LIMITE SUELO URBANIZABLE

LIMITE CASCO ANTIGUO

LIMITE ENTRE UNIDADES DE EJECUCION

UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO

ACTUACIONES AISLADAS

(R1) DENOMINACION DE UNIDADES DE EJECUCION

(A1) DENOMINACION DE ACTUACIONES AISLADAS

EXCELENTISIMO
AYUNTAMIENTO DE
IBI

REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO

SERIE:

GESTION DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE
DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCION
Y ACTUACIONES AISLADAS

PLANO Nº:

2.2.4

HOJA 4 DE 5

1	2
3	4
5	

ESCALA: 1/2.000

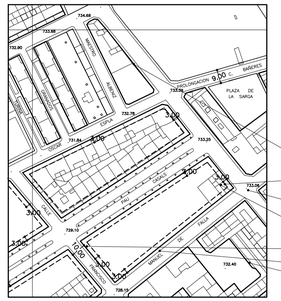
PLANO ACTUALIZADO
NOVIEMBRE 2022

SEGÚN MODIF. PUNTUAL Nº 22

709750 710000 710250 710500 710750

4278750 4278500

- LIMITE SUELO URBANO
- LIMITE SUELO URBANIZABLE
- LIMITE CASCO ANTIGUO
- LIMITE ENTRE UNIDADES DE EJECUCION
- UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO
- ACTUACIONES AISLADAS
- LINEA DE ARBOLES



EXCELENTISIMO
AYUNTAMIENTO DE
IBI

REVISION DEL PLAN GENERAL
DE ORDENACION URBANA

DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO

SERIE:
ALINEACIONES Y RASANTES

PLANO Nº:
2.3.1

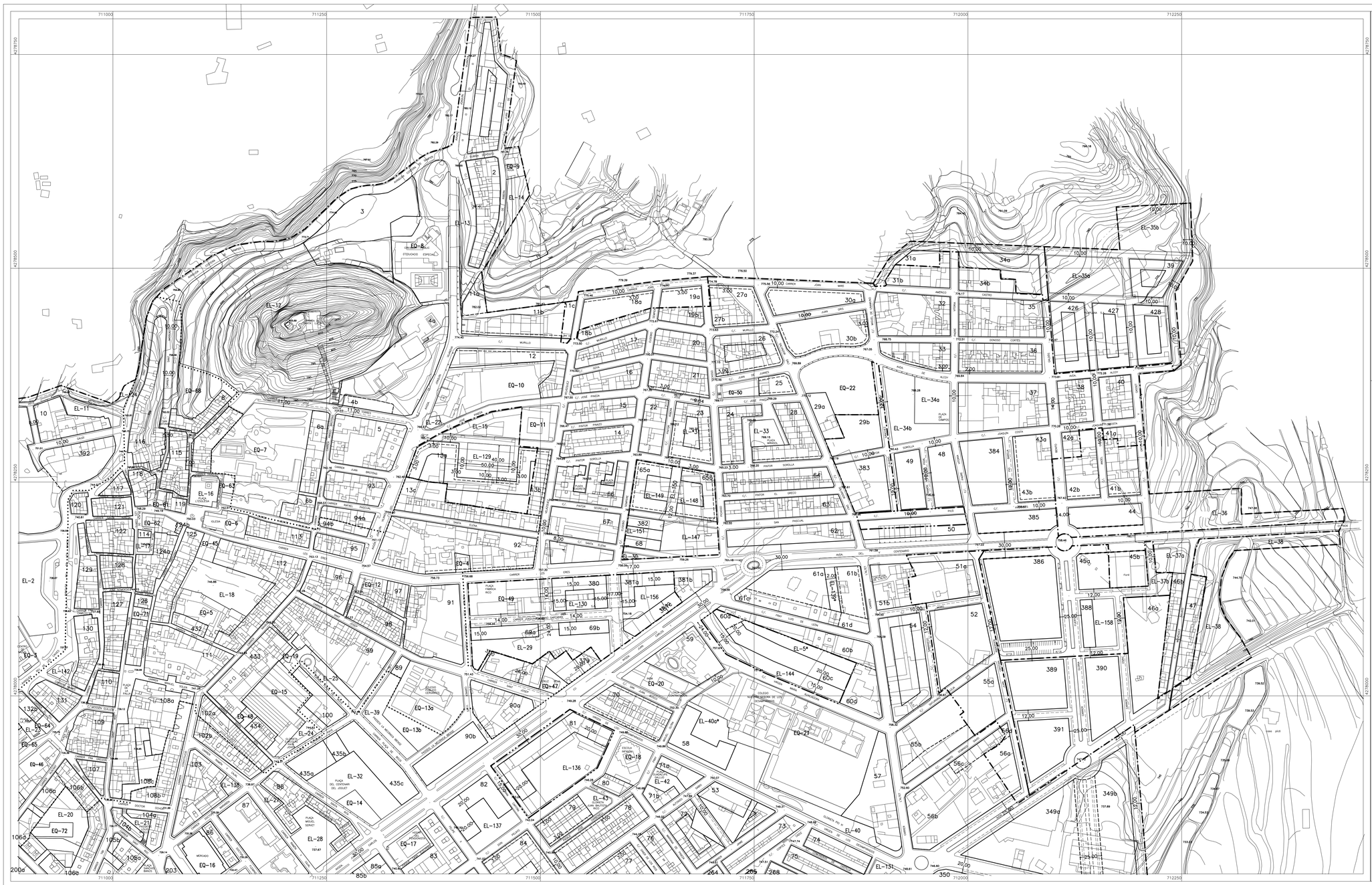
HOJA 1 DE 5

1	2
3	4
5	

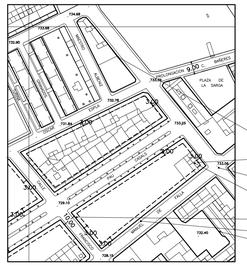
ESCALA: 1/2.000

PLANO ACTUALIZADO
FEBRERO 2021

SEGÚN MODIF. PUNTUAL Nº 22



- LIMITE SUELO URBANO
- LIMITE SUELO URBANIZABLE
- LIMITE CASCO ANTIGUO
- LIMITE ENTRE UNIDADES DE EJECUCION
- UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO
- ACTUACIONES AISLADAS
- LINEA DE ARBOLES



EXCELENTISIMO
AYUNTAMIENTO DE
IBI

REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO

SERIE:
ALINEACIONES Y RASANTES

PLANO Nº:
2.3.2

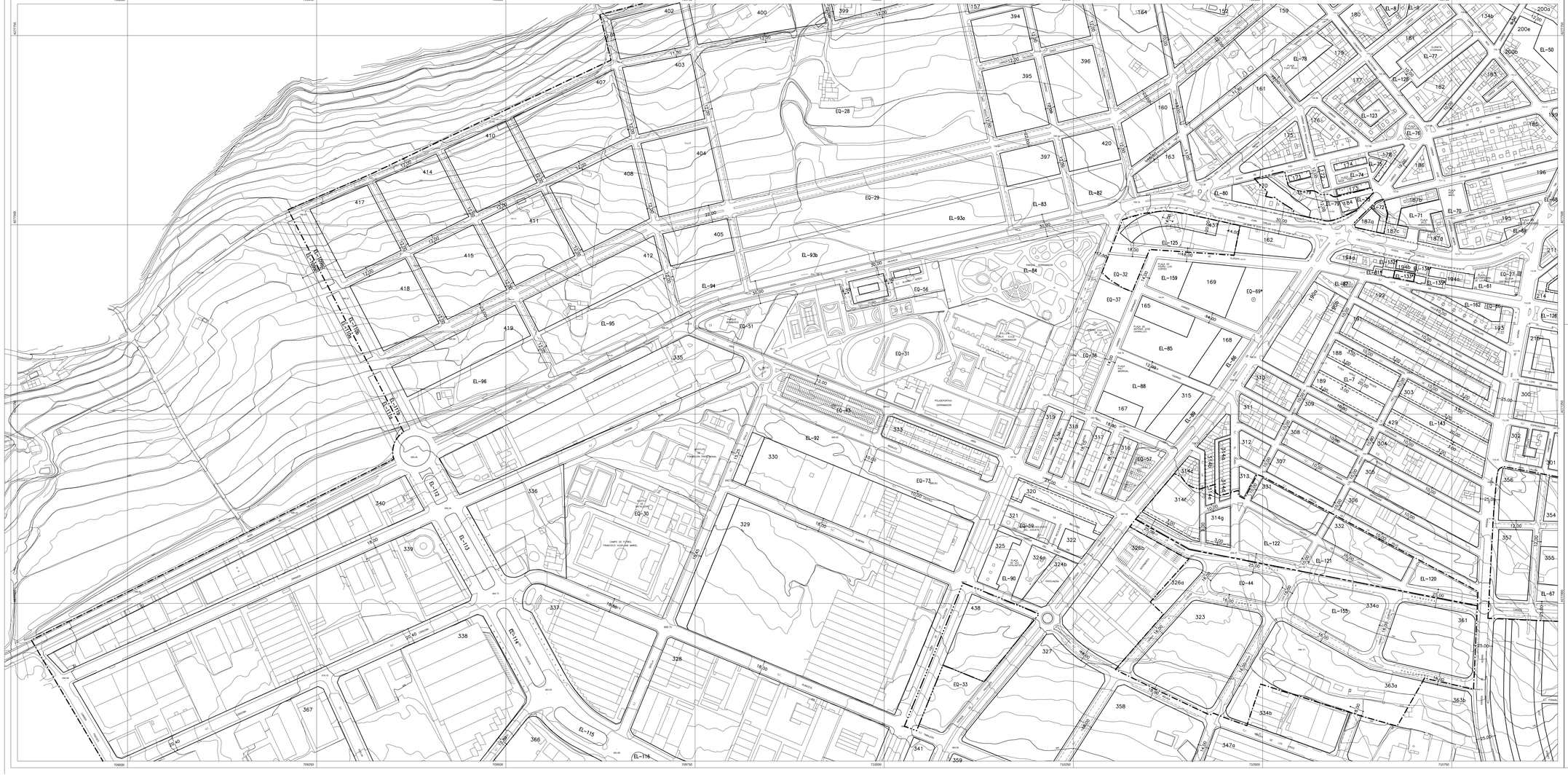
HOJA 2 DE 5

1	2
3	4
5	

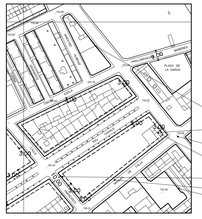
ESCALA: 1/2.000

PLANO ACTUALIZADO
FEBRERO 2021

SEGÚN MODIF. PUNTUAL Nº 22



- LIMITE SUELO URBANO
- LIMITE SUELO URBANIZABLE
- LIMITE CASCO ANTIGUO
- LIMITE ENTRE UNIDADES DE EJECUCION
- UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO
- ACTUACIONES AISLADAS
- LINEA DE ARBOLES



EXCELENTISIMO
AYUNTAMIENTO DE
IBI

REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO

SERIE:
ALINEACIONES Y RASANTES

PLANO Nº:
2.3.3

HOJA 3 DE 5

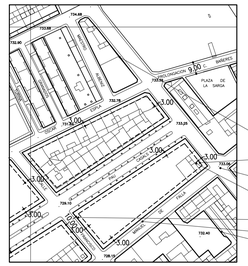
1	2
3	4
5	

ESCALA: 1/2.000

PLANO ACTUALIZADO
FEBRERO 2021

SEGÚN MODIF. PUNTUAL Nº 22

- LIMITE SUELO URBANO
- LIMITE SUELO URBANIZABLE
- LIMITE CASCO ANTIGUO
- LIMITE ENTRE UNIDADES DE EJECUCION
- UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO
- ACTUACIONES AISLADAS
- LINEA DE ARBOLES



EXCELENTISIMO
AYUNTAMIENTO DE
IBI

REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO

SERIE:
ALINEACIONES Y RASANTES

PLANO Nº:
2.3.4

HOJA 4 DE 5

1	2
3	4
5	

ESCALA: 1/2.000

PLANO ACTUALIZADO
NOVIEMBRE 2022

SEGÚN MODIF. PUNTUAL Nº 22

EQ — NZ–10/EQ DOTACIONAL. EQUIPAMIENTOS

EL — NZ–10/EL DOTACIONAL. ESPACIOS LIBRES

1/CA — NZ–1/CA CASCO ANTIGUO

A.V.A. ÁREA DE VIGILANCIA ARQUEOLÓGICA

LIMITE SUELO URBANO

LIMITE SUELO URBANIZABLE

LIMITE CASCO ANTIGUO

LIMITE ENTRE UNIDADES DE EJECUCION

UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO

ACTUACIONES AISLADAS

EXCELENTISIMO
AYUNTAMIENTO DE
IBI

REVISION DEL PLAN GENERAL
DE ORDENACION URBANA

DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO

SERIE:
DELIMITACION CASCO ANTIGUO

PLANO Nº:
2.4

PLANO ACTUALIZADO
FEBRERO 2021

ESCALA: 1/1.000

SEGÚN MODIF. PUNTUAL Nº 22

2. NORMAS URBANÍSTICAS

2.1. MODIFICACIÓN DE artículos DEL PGOU

Una vez analizado todos los puntos objeto de la presente Modificación Puntual n ºº22 de las NNUU del PGOU de Ibi, el contenido de la modificación, afectaría a la ordenación en las Normas Urbanísticas de la siguiente manera:

Se mantendrá todo lo existente en la memoria del PGOU de Ibi, afectando a los artículos establecidos en la Modificación nº1 "Modificación de artículos del PGOU" que son el *articulo 4.8. y articulo 9.7.9.*

Debido a las resto de Modificaciones planteadas y para introducir los condicionantes planteados en los estudios de integracion paisajistica y los informes sectoriales se veran modificados el articulo 8.62 "Ornato de las edificios", el articulo 9.10.4 "Condiciones especificas Dotacional, espacios libres y Zonas Verdes" y el articulo 9.10.5 "Condiciones especificas del Dotacional".

A su vez, con motivo de la Modificación nº 20 "Delimitación del Área de vigilancia Arqueológica" se vera modificado el articulo 1.8. "Documentacion para la licencia".

Por otro lado, tras las conclusiones de la memoria de sostenibilidad economica, donde se establece que "*previamente a la concesión de la licencia de obras por el Excmo. Ayuntamiento de Ibi, se deberá realizar la siguiente compensación económica que se integrará en el patrimonio público de suelo", se vera modificado el articulo 14.7 "Edificacion de solares".*

Finalmente, para conformar una alineación uniforme obligatoria para las edificaciones que conformarán el frente de fachada de una de las entradas al municipio que se establecen en la Modificación nº 15 "Alineacion obligatoria en suelo terciario", se modifica el articulo *9.9.3. "Condiciones de la nueva edificacion"* del PGOU estableciendo la obligotariedad de alineaciones en este ámbito.

Tambien se vera afectada por la Modificación nº 2 "REORDENACIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN PR-26" la ficha de gestion del vigente Plan General de Ibi.

Modificación del artículo 4.8. "Condiciones de la edificacion"

Art. 4.8. Condiciones de la edificación.

1. Edificaciones vinculadas a usos agropecuarios y las instalaciones necesarias para los mismos.

Solo se permitirán las construcciones destinadas a explotaciones agrícolas, granjas almacenes y aquellos que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca.

Deberán cumplir las siguientes determinaciones:

- *La parcela mínima será la fijada para el área por el PGOU. (G1-G2-G3)*
- *La altura máxima será de 10 m.*
- *La separación a lindes será de 10 m. mínimo. Se podrá disminuir el retranqueo a lindes(no caminos) previo acuerdo, inscrito en el Registro de la propiedad, con el vecino, no pudiendo en ningún caso reducir la distancia mínima a 6 metros entre edificaciones para mantener el carácter aislado de las mismas propio del suelo no urbanizable.*
- *Edificabilidad neta máxima 0,2 m2/m2 de parcela.*
- *Ocupación máxima 20% del suelo neto.*
- *Las ventanas se situarán al menos a 1,50 m. del suelo y tendrán una altura máxima de 0,80 m.*
- *La puerta de acceso será de al menos 2 m. de ancho.*
- *La pendiente del tejado se apreciará vista desde el interior de la nave.*
- *No se permitirán cocinas, dormitorios o cualquier otra estancia propia del uso vivienda. Solamente los aseos que en función de los operarios se requieran, según la legislación laboral.*

(….)

3. Instalaciones de ocio, deportivas, recreativas o turísticas

A. En el primero de los tipos de estas instalaciones señalados en el art. 4.7.3 no se permitirá edificación alguna.

B. En el segundo de los tipos citados se establecen las siguientes condiciones.
No podrá existir ninguna edificación en parcelas menores de 10.000 m².
La edificabilidad máxima será de cero con cero cinco (0,05) metros cuadrados por cada metro cuadrado.
La separación a linderos quince metros (15 m).
La altura máxima será de ocho metros (8 m).
Se dispondrá una (1) plaza de aparcamiento por cada cincuenta metros cuadrados (50 m^2) edificados.
Para garantizar la implantación de cada una de las instalaciones de ocio, deportivas, recreativas o turísticas, la edificación se situará en el lugar donde se provoque el mínimo impacto paisajístico, debiendo valorar el carácter puntual y aislado de las edificaciones necesarias para el desarrollo de la actividad, en sus respectivas parcelas y con respecto a otras edificaciones que puedan existir, no pudiendo en ningún caso alterar la percepción de los paisajes de relevancia regional PRR 20 Sierras del Interior de Alicante, Maigmó y Penya Roja y PRR 21 Foies d'alcoi y Castalla y Vall de Bocairent. "

Modificación del artículo 9.7.9.. "Condiciones de la edificación e instalaciones"

Art. 9.7.9. Condiciones de la edificación e instalaciones.

Las zonas de retranqueo no podrán ser ocupadas por ningún elemento, excepto por los transformadores, equipos de co-generación, estaciones de regulación y medida, equipos de refrigeración, equipos de compresión, sistemas de abastecimiento de agua frente a incendios y otras instalaciones que, por aplicación de su normativa específica, deban recaer a vía pública, no pudiendo en ningún caso invadirse la zona de intersección del retranqueo lateral y frontal que deberá quedar siempre expedita.

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

. Se solicitará licencia municipal para su instalación, con justificación de la necesidad de la ocupación, y definición de la instalación a realizar, tanto en lo referente a la descripción de elementos, ocupación en planta y alzado, como en acabados e integración con la parcela industrial a la que quedan vinculados.

. Se adjuntará un certificado técnico del director de obra, en el que se garantice que la instalación solicitada, no es susceptible de transmitir un incendio hacia otras parcelas. En el mismo certificado, se garantizará también la no existencia de cualquier tipo de peligro hacia los usuarios de las parcelas colindantes, o del vial al que recae la parcela en cuestión.

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

. En los retranqueos laterales y traseros, cuando sea necesario y esté justificada la instalación de equipos e instalaciones en altura, se garantizará que queda expedito el paso a nivel de parcela, con el ancho total del retranqueo, y una altura libre mínima de 3,0 metros. Para estos casos, se aportará, además, un certificado del director de obra, en el que se garantice que la estructura de la edificación soportará la citada instalación.

. Todas las instalaciones reguladas en este apartado, deberán acreditar la estricta verificación de su normativa específica mediante la justificación de estos extremos con la certificación final del director de obra, así con la aportación de las autorizaciones administrativas y actas de funcionamiento a las que su normativa específica obligue.

.

A continuación se enumeran, las condiciones específica de regulación de las instalaciones susceptibles de ubicación en la zona de retranqueo de la Zona Industrial 7/N:

. Se permiten los vuelos en el retranqueo frontal con las siguientes limitaciones:

.Se podrá volar hasta 1,00 metros. La altura libre mínima de los vuelos en fachada será de 350 cm medida desde la rasante de la acera en cualquier punto de la fachada. A excepción de viviendas unifamiliares si el vuelo recáe sobre la fachada.

Modificación del artículo 8.4. "Clases de condiciones"

"Art. 8.4. Clases de condiciones.

La edificación deberá cumplir las condiciones que se detallan en las secciones siguientes de éste capítulo, referentes a los siguientes aspectos:
Secc 1ª Condiciones de la parcela.
Secc 2ª Condiciones de posición en la parcela.
Secc 3ª Condiciones de ocupación de la parcela.
Secc 4ª Condiciones deedificabilidad y aprovechamiento.
Secc 5ª Condiciones de volumen y forma.
Secc 6ª Condiciones de calidad e higiene.
Secc 7ª Condiciones de seguridad.
Secc 8ª Condiciones ambientales.
Secc 9ª Condiciones estéticas.
Secc 10ª Condiciones de dotaciones y servicios.
Secc 11ª Ornato de las vías públicas.
Secc 12ª Cumplimiento Normativa PATRICOVA."

Nueva Seccion 12ª "CUMPLIMIENTO PATRICOVA" y artículo 8,77. "Cumplimiento normativa PATRICOVA"

"SECCIÓN 12ª CUMPLIMIENTO PATRICOVA"

Articulo 8.77. "Cumplimiento Normativa PATRICOVA"

Con ocasión de la solicitud de las correspondientes licencias de obras, será exigible la justificación del cumplimiento de la normativa vigente en materia de prevención del riesgo de inundación en la Comunitat Valenciana (PATRICOVA), en aquellos aspectos en los que, en función del uso y las características edificatorias propuestas, le sean de aplicación.

Esta exigencia será aplicable en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable afectado por peligrosidad de inundación."

Modificación del artículo 8.6.2. "Ornato de los edificios"

Art. 8.62. Ornato de los edificios.

Es obligación de los propietarios de los edificios, tanto públicos como particulares, mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato.

En beneficio del ornato público, los paramentos de las paredes medianeras, sea cual fuere su carácter que puedan ser visibles desde el exterior, deberán revocarse y pintarse en armonía con la fachada, empleando colores y materiales similares, recayendo esta obligación en la propiedad de los edificios, debiendo consentir la propiedad de los edificios colindantes la ejecución de dichas obras y su reparación.

Asímismo, conforme a la modificación n.º 22 aprobada, las medianeras de edificios recayentes a espacios libres públicos deberán tratarse de manera que queden integradas con el entorno, debiendo presentar, junto con la solicitud para la ejecución de las actuaciones estudio de integración paisajística .

Los espacios de retranqueo, así como las terrazas, balcones, miradores, etc. no deberán ser objeto de almacenamiento de objetos o mercancías que puedan redundar en perjuicio del ornato público.

Modificación del artículo 9.10.4. "Condiciones específicas Dotacional Espacios Libres y Zonas Verdes"

Art. 9.10.4. Condiciones específicas Dotacional Espacios Libres y Zonas Verdes.

No se permitirá la construcción de ningún tipo de edificación en los espacios libres, excepto las reseñadas a continuación:

- En espacios libres de más de 1.000 m2 se podrán establecer quioscos o módulos de mantenimiento con una superficie máxima de 25 m2 por cada 1.000 m2 o fracción superior a 500 m2 , con un máximo de 200 m2 en el caso de los quioscos. Los aseos darán servicio a los usuarios del espacio libre mediante entrada independiente.

- En espacios libres superior a 10.000 m2 se podrán situar instalaciones deportivas en un máximo del 50% de su superficie y las instalaciones anejas a las mismas con una superficie máxima edificada de 250 m2 cada 10.000 m2 de espacios libres.

En las zonas de contacto entre la edificación y los espacios libres (públicos o privados), se establecerá una zona libre de paso de 5,00 m. como mínimo, que permita el acceso de vehículos de servicio o emergencia.

Conforme a la modificación 22 aprobada, anexo al proyecto de urbanización que deberá presentarse para la ejecución de los espacios libres EL17, deberá realizarse un estudio de integración paisajística que de un tratamiento a la medianera vista que da a dicho espacio y garantice la integración con el entorno.

Asímismo, cualquier actuación en su entorno deberá estar sujeta al preceptivo informe por parte del Servicio Territorial de Cultura y Deporte de la Generalitat Valenciana de Alicante.

En el caso de realizarse movimientos de sedimento, estos deberán estar sujetos a vigilancia arqueológica y las medidas a adoptar serán establecidas tanto por los Servicios territoriales de Cultura de la Generalitat valenciana como por la Ley 4/1998 , de 11 de junio, del Patrimonio Cultural valenciano, así como sus modifcaciones y disposiciones transitorias.

Modificación del artículo 9.10.5. "Condiciones específicas del Dotacional"

Art. 9.10.5. Condiciones específicas del Dotacional:

Sanitario, Comunitario, Asistencial, Socio cultural, Religioso, Mercado y Deportivo.

Cuando alguno de estos equipamientos se prevea en un solar aislado, rodeado de viales o espacios libres de uso público, se aplicarán las siguientes condiciones de edificación:

-Ocupación de parcela: Libre
-Edificabilidad: 2 m2t/m2s.
-Nº máximo de alturas: 4

En concreto, y de acuerdo a la Modificación Puntual nº 13 aprobada, se establece para el EQ-54b* los siguientes parámetros:

- Ocupación de parcela: 30%
- Edificabilidad: 0,4 m2t/m2 - Nº máximo de alturas: 3 , no pudiendo superar los 11,30m - Altura libre mínima de planta: 2,80m

Conforme a la Modificación Puntual nº 22 aprobada, se establece que para la edificación del equipamiento EQ-71, emplazado en las faladas del cerro de Sta. lucía, con el proyecto de edificación, deberá realizarse un estudio de integración paisajística que garanticen la integración con el entorno.

Asímismo, cualquier actuación en su entorno deberá estar sujeta al preceptivo informe por parte del Servicio Territorial de Cultura y Deporte de la Generalitat Valenciana de Alicante.

En el caso de realizarse movimientos de sedimento, estos deberán estar sujetos a vigilancia arqueológica y las medidas a adoptar serán establecidas tanto por los Servicios territoriales de Cultura de la Generalitat valenciana como por la Ley 4/1998 , de 11 de junio, del Patrimonio Cultural valenciano, así como sus modifcaciones y disposiciones transitorias.

Modificación del artículo 1.8 "Documentación para la licencia"

4.- NORMATIVA DE APLICACIÓN.

CAPÍTULO I. BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

Art. 1.8. Documentación para la licencia.

Además de la documentación propia de cualquier proyecto de edificación, la solicitud de obra mayor que tenga por objeto la intervención sobre un edificio protegido deberá aportar la siguiente documentación adicional:

a) Plano parcelario.

b) Levantamiento a escala 1:100 del edificio preexistente, que incluirá todas las plantas y alzados, así como una sección por la escalera, como mínimo.

c) Fotografías a color de la fachada, del paramento de fachada y de la calle en que se halle el edificio protegido.

d) Cualquier parcela que esté incluída dentro del Área de Vigilancia Arqueológica deberá estar sujeta al preceptivo informe por parte del Servicio Territorial de Cultura y Deporte de la Generalitat Valenciana de Alicante.

En el caso de realizarse movimientos de sedimento, estos deberán estar sujetos a vigilancia arqueológica y las medidas a adoptar serán establecidas tanto por los Servicios territoriales de Cultura de la Generalitat Valenciana como por la Ley 4/1998 , de 11 de junio, del Patrimonio Cultural valenciano, así como sus Modificaciones y disposiciones transitorias.

Modificación del artículo 14.7. "Edificacion de solares"

TÍTULO VII. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

CAPÍTULO XIV. SUELO URBANO.

Art.14.7. Edificación de solares.

Son solares las parcelas que cumplan con lo establecido en el art.6.1 de la L.R.A.U. la legislacion urbanistica vigente.

Los requisitos a cumplir para que el propietario de un solar pueda edificar sobre el mismo son:

a) Para las parcelas que han visto incrementado su aprovechamiento objetivo como consecuencia de la modificación puntual 22, conforme a lo establecido en la normativa urbanística en vigor, y puesto que se trata de suelos consolidados resultando imposible materializar la cesión dotacional en terrenos del ámbito espacial de la actuación, previamente a la licencia de obras que se concediese, se deberá materializar dicha cesión mediante compensación económica que se integrará en el patrimonio público de suelo con la finalidad de obtener los suelos dotacionales pendientes de adquirir por la Administración municipal.
Dicha compensación, que comprenderá la compensación económica por aportación de suelo para Dotaciones Públicas (Ced) más la cuota de participación pública en las plusvalías que le correspondería a dicha parcela (Cpp), se corresponderá con el incremento del valor de la parcela, R (final), de conformidad con lo establecido en la memoria de viabilidad económica.

Ctotal (€)= Ced + Cpp (€) = VS (final) - Vs(inicial) (€) = R (final)

El cálculo del valor inicial de la parcela, Vs (inicial), así como del valor final, Vs (final), y, consecuentemente, del incremento de valor de la parcela resultante de la modificación, que será objeto de cesión al Ayuntamiento con motivo de la concesión de la licencia de obras, R (final) = (Ctotal), deberá actualizarse en el momento de la solicitud de la licencia (con independencia del aprovechamiento que se pretenda materializar) y deberá obtenerse mediante la aplicación del método residual estático, justificado en un estudio de mercado actualizado y acreditado por una sociedad de tasación homologada por el Banco de España o por un perito tasador especializado de reconocido prestigio en valoraciones urbanísticas, de conformidad con lo establecido en el Anexo del TRLOTUP.

No obstante lo anterior, dicha compensación económica (Ctotal) se podrá sustituir por la cesión al ayuntamiento de terrenos dotacionales de valor equivalente (equipamientos o zonas verdes), pendientes de adquirir por el Ayuntamiento de Ibi.

NÚMERO MP	NOMBRE MP	SUP. EDIFICABLE RESIDENCIAL	SUP. EDIFICABLE PROPUESTA	DIFERENCIA	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	EDIFICABILIDAD PROPUESTA	DIFERENCIA	PARTICIPACIÓN PÚBLICPLUSVALÍAS (20 %)	CESIONES DOTACIONALES	CESIONES DOTACIONALES USOS TERCIARIO	TOTAL CESIONES DOTACIONALES	COMPENSACIÓN ECONÓMICA (CEPP)	COMPENSACIÓN ECONÓMICA (CED)	COMPENSACIÓN ECONÓMICA TOTAL
M3	SANTA LUCÍA	2951	0	-2951	11264	0	-11264	0	0	0	0	0	0	0
M4	LA TERRACETA	98	0	-98	342	0	-342	0	0	0	0	0	0	0
M5	PLAZA IGLESIA	0	384	384	0	1428	1428	0	0	0	0	0	0	0
M6	ASILO Y ACCESO	0	259	259	0	961	961	0	0	0	0	0	0	0
M7	C/ MITJA VOLTA	0	131	131	0	425	425	0	0	0	0	0	0	0
M8	HOTEL PLATA (Residencial)	0	313	313	0	1233	1233	0	0	0	0	0	0	0
	HOTEL PLATA (Terciario)	0	1716	1716	0	1716	1716	0	0	0	0	0	0	0
M9	CARRER TIBI	0	221	221	0	1124	1124	0	0	0	0	0	0	0
M10	PLAZA BOUS	52	240	188	156	921	765	0	0	0	0	0	0	0
M11	EQUIPAMIENTO AYUNTAMIENTO	964	0	-964	3458	0	-3458	0	0	0	0	0	0	0
M12	GASOLINERA	0	173	173	0	1038	1038	0	0	0	0	0	0	0
M13	TEATRO RÍO	0	426	426	0	1634	1634	0	0	0	0	0	0	0
M14	VIV. UNIF.	935	935	0	234	5610	5376	1.075	611	0	611	177.137	603.682	780.819
M16	PASAJE	75	0	-75	287	0	-287	0	0	0	0	0	0	0
	0	4	0	-4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
M17	GUARDIA CIVIL	167	0	-167	835	0	-835	0	0	0	0	0	0	0

b) Pagar los cánones de urbanización, si los hubiere, de acuerdo con lo prescrito en el art.14.6 de estas Normas.

c) Solicitud de licencia de obras y ejecución en plazos.

Modificación del artículo 9.9.3. "Condiciones de la nueva edificación"

Art. 9.9.3. Condiciones de la nueva edificación.

A. Alineaciones y rasantes.
Serán las señaladas en el Plan General.

B. Parcela mínima.
No se señala.

C. Posición de la edificación.
Será libre en la parcela, a excepción de las manzanas con calificación terciaria recayentes a la Avenida V Centenario (y descritas en la Modificación 15 de la Modificación Puntual 22 del PGOU de Ibi), en las que la edificación deberá alinearse a dicho viario.

(...)

2.2. FICHA DE GESTION DE LA UNIDAD DE EJECUCION PR-26

SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO SECTOR P-R 26 U.E. R 26

ZONA DE ORDENANZAS	3/EA	
SECTOR = AREA DE REPARTO	P-R 26	
SUPERFICIE TOTAL (S+D+P)	25.052	A
SUPERFICIE COMPUTABLE	25.052	C

TIPOLOGIA		EDIFICACION ABIERTA	
EDIFICABILIDAD BRUTA	(E)	14.694	m2Techo
APROVECHAMIENTO TIPO	(E/A)	0,5865	m2/m2
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA	(E/C)	0,5865	IEB

USOS LUCRATIVOS	m2 SUELO		m2 TECHO	
RESIDENCIAL	11.303		14.694	
INDUSTRIAL				
TERCIARIO				
TOTAL...	11.303	S	14.694	E

USO DOTACIONAL	RED PRIMARIA		RED SECUND.		% s/C	% s/E
ZONAS VERDES (EL)			6.840		27,30 %	46,55 %
EQUIPAMIENTOS (EQ)			0		0,00 %	0,00 %
VIARIO	194		6.715		27,58 %	
					54,88 %	46,55 %
TOTAL...	194	P	13.555	D		

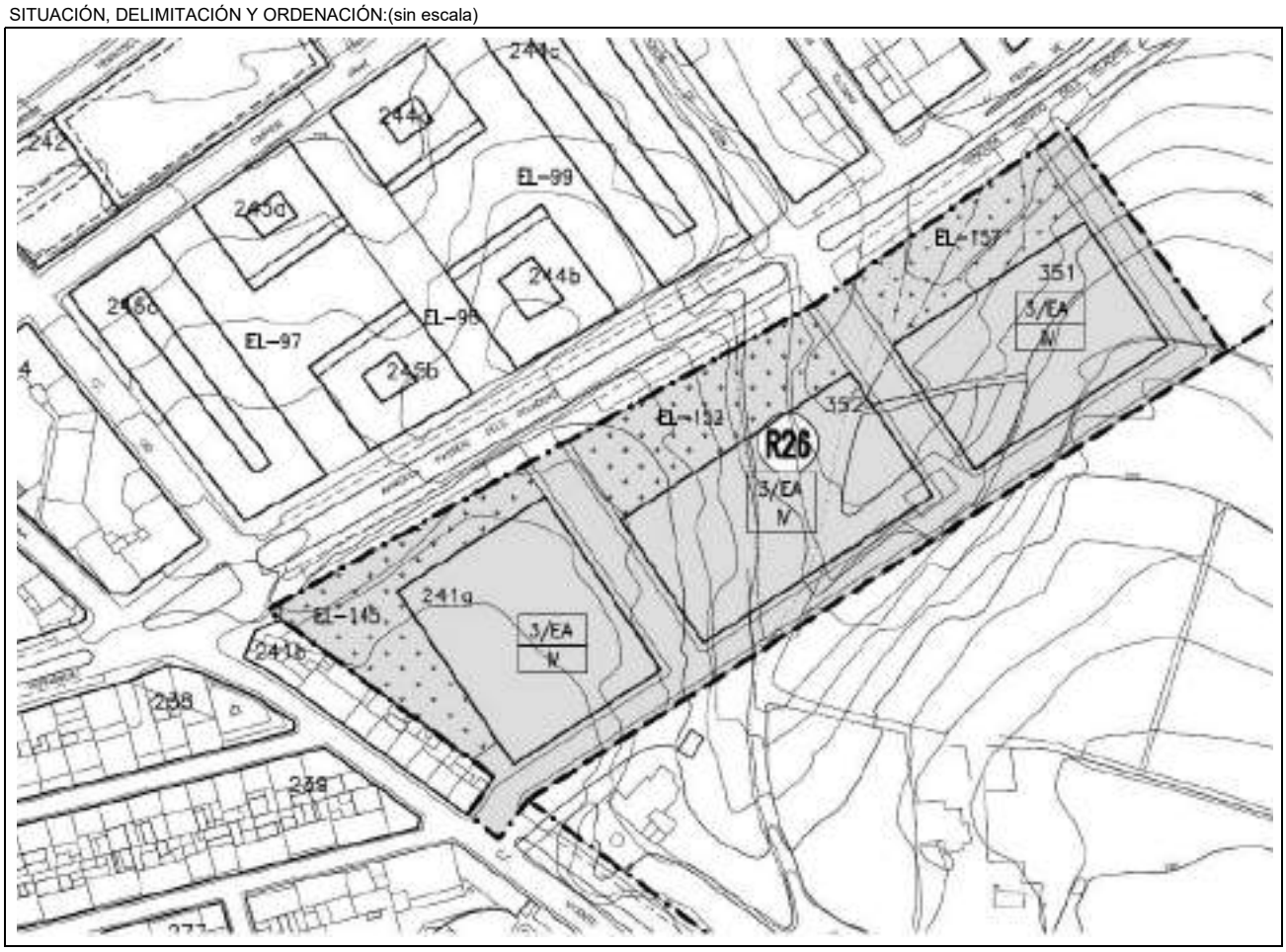
SISTEMA DE EJECUCIÓN	Programa Desarrollo Actuación Integrada (P.D.A.I.)
CONDICIONES DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN	Las indicadas en el articulo 16.2 de las Normas Urbanisticas de Ibi
CONDICIONES DE DELIMITACIÓN	Las indicadas en el articulo 16.1 de las Normas Urbanisticas de Ibi

OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:

CONEXIONES. Quedan adscritas con cargo al sector, las actuaciones de urbanización y gestión necesarias para conectar los tres viarios interiores con la Avenida Passeig dels Geladors. En la actualidad, los accesos ejecutados no se corresponden con los viarios previstos, por lo que los costes de los nuevos accesos, así como los necesarios para suprimir los existentes y completar la urbanización de la citada Avenida, corregarán a cargo del sector.

Con carácter previo a la programación del Sector, será obligatoria la elaboración de un Estudio de Inundabilidad, según las especificaciones del artículo 19 de la normativa del PATRICOVA.

SITUACIÓN, DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN:(sin escala)



2.3. FICHA DE DELIMITACION DE VIGILANCIA ARQUEOLOGICA

A01 AREA VIGILANCIA ARQUEOLOGICA

AVA: AREA DE VIGILANCIA ARQUEOLOGICA CASCO URBANO DE IBI

CLASE

Categoría: DELIMITACION DEL AREA DE VIGILANCIA ARQUEOLOGICA; CASCO URBANO

Justificación legal:

Tienen consideración de áreas de vigilancia arqueológica, los lugares con restos arqueológicos no considerados por su definición como Bienes de Interés Cultural o Bienes de Relevancia Local, delimitados o definidos por el artículo 58.3 de la Ley 4/98, del Patrimonio Cultural Valenciano.

Afección patrimonial:

Su subsuelo está afectado por la Área de Vigilancia Arqueológica

Afección urbanística:

Valoración de su interés:

Cualquier actuación en un BIC o un BRL del término municipal de Ibi, o su entorno inmediato fijado en 200 metros en el primero y 50 en el segundo, deberá estar sujeta al preceptivo informe por parte del Servicio Territorial de Cultura y Deporte de Alicante de la Generalitat Valenciana. En el caso de realizarse movimientos de sedimento, estos estarán sujetos a vigilancia arqueológica. Cabe recordar que El subsuelo de los bienes inmuebles de relevancia local tiene la consideración de áreas de vigilancia arqueológica, y, en consecuencia, le es de aplicación las cautelas arqueológicas establecidas en el artículo 62 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat, del Patrimonio Cultural Valenciano. Igual consideración tendrán, en los monumentos de interés local, los ámbitos comprendidos por los espacios públicos colindantes, cuando se encuentren en áreas urbanas, y por 50 metros a contar desde sus límites exteriores, cuando se encuentren en áreas no urbanas.

SITUACIÓN

Localización:

La actuación abarca una superficie aproximada de 160.147,40 m2. Teniendo un perimetro de 2.320,32 metros lineales. Su emplazamiento queda reflejado en la presente ficha.

Delimitación literal del ámbito:

El Área de Vigilancia Arqueológica que se propone hasta conocer los puntos exactos en los que se conservan restos arqueológicos o restos arquitectónicos medievales, comprende la ermita de Santa Llúcia o Castell Vermell y su radio de protección de 200 m, pues se trata de un Bien de Interés Cultural, las parcelas en las que se encuentra el yacimiento arqueológico de Les Hortes, y el trazado urbano hasta el edificio utilizado en la actualidad como archivo municipal, fechado entre el siglo XV y XVI, pasando por delante de la iglesia (BRL) por la calle Les Eres hasta enlazar con el radio de protección del Castell Vermell.
Concretamente, el Área de Vigilancia Arqueológica que se propone tiene su inicio en la avenida Joaquín Vilanova, rodeando el Castell Vermell por la avenida de la Costera de Samper hasta la calle Sant Joan, incluyendo los terrenos de la partida de Les Hortes hasta la avenida del Riu de les Caixes y la calle de les Animes y Mossen Guillem.
El límite del AVA transcurre desde este punto hasta el Carrer Empedrat, incluyendo la Plaça de la Palla hasta llegar a la Iglesia, siguiendo por la calle de les Eres hasta la calle Amado Brotons, donde sigue por José García Torres hasta cerrar el área en el punto de partida, en la avenida Joaquín Vilanova.

DESCRIPCIÓN GENERAL

Emplazamiento y paisaje:

El Área de Vigilancia Arqueológica, queda establecida a partir de la ubicación de los yacimientos arqueológicos conocidos en el casco antiguo de la población, las noticias históricas sobre edificios ya construidos que pueden proporcionar fechas anteriores al siglo XVI, los Bienes de Interés Cultural o Bienes de Relevancia Local declarados, y la propia orografía de las calles.

Cronología:

Historia

Aunque existen un buen número de trabajos sobre el patrimonio histórico y arqueológico de la población, son escasas las noticias sobre intervenciones arqueológicas de cualquier tipo en la actual trama urbana.
En consecuencia, únicamente se conoce de la existencia de estructuras de carácter arqueológico en la partida de les Hortes y el propio Castell Vermell (Castell Roig o Ermita de Santa Llúcia).
Tampoco existen estudios encaminados a determinar si existen más tramos amurallados que los propios del Castell.
Sin embargo, los estudios históricos atestiguan que es en el año 1578 cuando se le concede a la población el privilegio del título de Universidad de Ibi, existiendo la posibilidad que parte de la población islámica cuyas tierras son cedidas a Jaume I estuvieran asentadas en el actual casco antiguo de la población.
La existencia de restos de cronología islámica en la población, que incluyen al Castell Vell, nos llevan a proponer que el actual trazado de parte del casco antiguo bien pudiera albergar restos arqueológicos de una antigua alquería o poblado dependiente del castillo.
En todo caso, parece lógico afirmar que existía un núcleo de población en alguna parte del actual núcleo histórico de Ibi antes del año 1500.

Tipologías predominantes y existentes:

Descripción:

Soluciones constructivas y materiales predominantes:

ELEMENTOS CATALOGADOS EN EL N.H.T.

Ficha	Nombre	BIC	BRL	BC
	Ermita Santa Llucia (BRL)		X	

ESTADO DE CONSERVACIÓN

El unico yacimiento arqueologico inventariado que se encontraba dentro del area de afeccion de las modificaciones propuestas es la ermita Santa Llucia (BRL), tambien conocido como Castell Roig (en las planimetrias aparece con el n˙mero 2), que se ubica a menos de 200 m de una de las zonas propuestas para cambio de uso en el suelo

NORMATIVA DE PROTECCIÓN DEL N.H.T.

Con carácter general, la normativa sectorial sería la siguiente:
Tienen consideración de áreas de vigilancia arqueológica, los lugares con restos arqueológicos no considerados por su definición como Bienes de Interés Cultural o Bienes de Relevancia Local, delimitados o definidos por el artículo 58.3 de la Ley 4/98, del Patrimonio Cultural Valenciano.
Como elementos patrimoniales arqueológicos, resulta además de aplicación para este tipo de bienes, las consideraciones referenciadas en los artículos 4 al 11 de la propuesta normativa adjunta.

Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.
Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat Valenciana, del Patrimonio Cultural Valenciano.
Ley 7/2004, de 19 de octubre, de la Generalitat, de Modificación de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano.
Ley 5/2007, de 9 de febrero, de la Generalitat, de Modificación de la Ley 14/1998, de 11 de junio, de Patrimonio Cultural Valenciano.
Ley 10/2012, de 21 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera y de Organización de la Generalitat.
LEY 9/2017, de 7 de abril, de la Generalitat, de modificación de la Ley 4/1998, del patrimonio cultural valenciano.
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.
Decreto 107/2017, de 28 de julio, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de regulación de las actuaciones arqueológicas en la Comunitat Valenciana.

Con carácter particular será de aplicación:

Se mantendrá todo lo existente en la memoria del PGOU de Ibi y se introduce la “NORMA ZONAL 11. Núcleo Histórico Tradicional” con el artículo 9.11., donde se desarrolla toda la “Normativa Urbanística Especial de Protección del Núcleo Histórico Tradicional”.

NORMATIVA DEL PLAN

Plan General de Ordenación Estructural de Ibi

BIBLIOGRAFÍA Y FUENTES DOCUMENTALES

CastellÙ Candela, A. (2001): Ibi, de Lloc a Vila Reial, Monografies Temes d¥Ibi, Ayuntamiento de Ibi, Archivo Municipal de Ibi, 560 pp.
Cerd‡ Bordera, F. (1983): "ContribuciÛn al estudio arqueolÛgico de la Foia de Castalla (Alicante)", Revista Lvcentum, 2, Alicante, pp. 69-90.
FairÈn, S. (2001): "Abrigos, simas y graneros. Sobre el uso de las cuevas en la Edad del Bronce en la comarca de líAlcoi‡". Recerques del Museu díAlcoi, 10: 73-82.
FairÈn, S. y Garcìa, G. (2004): "Consideraciones sobre el poblamiento neolÌtico en la Foia de Castalla". I CongrÈs d¥estudis de la Foia de Castalla.
Grau Mira, I. (2002): La organizaciÛn del territorio en el ·rea central de la Contestania IbÈrica. Universidad de Alicante. 352 pp.
Lajara MartÌnez, J. (2006): "El yacimiento del Camino de la Ermita de San Miguel y las evidencias del poblamiento ibero-romano en el tÈrmino de Ibi (Alicante)", Recerques del Museu d¥Alcoi, 15: 75-84.
Lajara MartÌnez, J. (2009): ìLa necrÛpolis isl·mica de l¥Horta del Pont y el poblamiento isl·mico en Ibiî. Revista de Moros y Cristianos de Ibi.

IV. ANEJOS

1. ANEJO I. MEMORIA DE PROSPECIÓN ARQUEÓLOGICA Y DELIMITACIÓN DE ZONAS DE VIGILANCIA Y ENTORNOS DE PROTECCIÓN

2. ANEJO II. ESTUDIO DE PAISAJE DE LAS Modificaciones PROPUESTAS

3. ANEJO III. INFORMES SECTORIALES

Lo que se informa a los efectos oportunos,

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

Víctor G. Romero Matarredona	Elisabeth Seco García	Fernando Cervantes García
Arquitecto Municipal	***Coordinadora Municipal de Territorio y Medio Ambiente***	***Arquitecto y Diplomado Técnico Urbanista***