

ESTUDIO DE DETALLE

DEFINICIÓN DE LAS ALINEACIONES REALES DE LA MANZANA
DELIMITADA POR LAS CALLE PALAFANGA, FRANCESC TÁRREGA Y
PABLO SOROZABAL

UNIDAD DE EJECUCIÓN R3 – IBI (ALICANTE) – CP 03440

EXP. 21.002ED

ESTUDIO DE DETALLE

definición de las alineaciones reales de la manzana delimitada por
las calle Palafanga, Francesc Tárrega y Pablo Sorozabal

EXP. 21.002ED

JORGE VICENS PAYÁ
Arquitecto colegiado CCOACV nº 12044
C/ Reyes Católicos, nº 1, Local B
03440 Ibi (Alicante)
966331221 / 660372253
info@lcdv.es

VICENS PAYA JORGE - 48364167C

Colegiado COACV 12044
14.12.2023 20:16:21

ESTUDIO DE DETALLE

DEFINICIÓN DE LAS ALINEACIONES REALES DE LA MANZANA
DELIMITADA POR LAS CALLE PALAFANGA, FRANCESC TÁRREGA Y
PABLO SOROZABAL

UNIDAD DE EJECUCIÓN R3 – IBI (ALICANTE) – CP 03440

EXP. 21.002ED

1. MEMORIA

1.1. Antecedentes

Con fecha 09/03/2022, se publica en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante la aprobación del programa de actuación integrada del Sector P-R3, del Plan General de Ordenación urbana de Ibi.

Durante la fase de ejecución de las obras de la UE-R3, y debido a las edificaciones y la urbanización preexistente en el entorno urbano consolidado perimetral, resulta necesario realizar unos ajustes geométricos en el replanteo de la obra (giros y desplazamientos) que, sin variar las superficies lucrativas ni dotacionales del ámbito de actuación ni colindantes (y sin variar por ende los parámetros urbanísticos), conlleven necesariamente la modificación de las alineaciones.

Es por ello que resulta procedente redactar el presente Estudio de Detalle con el objetivo de adecuar el planeamiento municipal a la realidad física existente, únicamente en cuanto a la modificación de las alineaciones, sin variación del resto de parámetros urbanísticos.

1.2. Justificación Administrativa

El presente estudio de detalle se ha redactado de acuerdo con las condiciones y determinaciones legales vigentes para esta figura de planeamiento y en particular con lo dispuesto en el Texto Refundido de la ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana. (TR-LOTUP), aprobada por Decreto Legislativo 1/2021, y en particular con su artículo 41, de modo que **el alcance del presente estudio de detalle únicamente pretende modificar las alineaciones de la totalidad de la manzana (ámbito de las unidades de ejecución R3 y R4)**, comprendiendo las fincas catastrales 0781201YH1708S0000HH, 0781202YH1708S0000WH, 0781203YH1708S0000AH, 0983801YH1708S, 0983802YH1708S0001ZJ, 0983803YH1708S0001UJ, 0983804YH1708S0001HJ, con el fin de adecuarlas a la realidad existente, en el entorno de los sectores R3 y R4 (ambos ejecutados), sin llevar a cabo otro tipo de alteración urbanística. Asimismo, se ha redactado de acuerdo con el PGOU de Ibi en su refundido de Octubre de 2023.

El TR-LOTUP en su artículo 41 indica que

Artículo 41. Estudios de detalle.

- 1. Los estudios de detalle definen o remodelan volúmenes y alineaciones, sin que puedan modificar otras determinaciones propias del plan que desarrolla.*
- 2. Se formularán para las áreas delimitadas o en los supuestos definidos por los planes de rango superior, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.*
- 3. Podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, o ampliarlos, pero sin alterar la funcionalidad de los previstos en el plan que desarrollen.*
- 4. Contendrán la documentación informativa y normativa propia que sea adecuada a sus fines e incluirán un análisis de su integración en el paisaje urbano.*

Por su parte, el artículo 3.1 del PGOU vigente, establece la posibilidad de formularse estudios de detalle en cualquier manzana de suelo urbano o suelo urbanizable siempre que el programa que desarrolle un ámbito de gestión o planeamiento lo considere oportuno.

Los Estudios de Detalle se formularán con la finalidad de prever o reajustar alineaciones y rasantes o de reordenar volúmenes de acuerdo a las siguientes limitaciones específicas:

- La adaptación y reajuste de alineaciones no podrá comportar la reducción de la superficie del espacio viario diseñado por el Plan General, ni suponer alteraciones en la continuidad de recorrido o de trama establecida por éste para las calles que discurran a su través y se prolonguen hasta rebasar su ámbito.*
- Podrán crear vías de acceso complementario con el fin de obtener la máxima edificabilidad permitida por el Plan.*
- No podrán reducir la superficie de los espacios libres o de uso Dotacional previstos en el plan, ni reordenarlos. (según artículo 55.4 de LRAU, salvo informe favorable del Consejo Superior de Urbanismo).*
- No se podrá aumentar el aprovechamiento urbanístico previsto por el Plan, aunque sí redistribuirlo dentro de su ámbito.*

ESTUDIO DE DETALLE

DEFINICIÓN DE LAS ALINEACIONES REALES DE LA MANZANA
DELIMITADA POR LAS CALLE PALAFANGA, FRANCESC TÁRREGA Y
PABLO SOROZABAL

UNIDAD DE EJECUCIÓN R3 – IBI (ALICANTE) – CP 03440

EXP. 21.002ED

- *No podrán alterar las condiciones de los predios colindantes, debiendo garantizar una adecuada incidencia estética y funcional en el entorno. En particular, se deberá tender a evitarla presencia de medianeras.*
- *No podrá comportar disminución de las obligaciones urbanizadoras a cuenta de la propiedad afectada o de las cesiones obligatorias que resulten de lo previsto en este plan, aun en el caso de que la nueva ordenación de volúmenes signifique una disminución del aprovechamiento urbanístico contemplado por el Plan. En este caso, se especificará en el Estudio de Detalle la renuncia voluntaria, por parte de los propietarios, al aprovechamiento urbanístico disminuido como consecuencia de la formulación propuesta.*
- *En todo caso, el Estudio de Detalle deberá respetar las demás determinaciones del Plan General no mencionadas en los anteriores apartados y, en especial, la presente Normativa y sus Ordenanzas generales y particulares de la edificación y de los usos.*

1.3. Justificación de su conveniencia:

La formulación del presente estudio de detalle se efectúa sobre la totalidad de la manzana delimitada por las calles Palafanga, Francesc Tárrega y Pablo Sorozabal.

La conveniencia de la redacción del presente estudio de detalle reside en la definición de las alineaciones reales de la manzana delimitada por las calle Palafanga, Francesc Tárrega y Pablo Sorozabal, ya que en el PGOU de Ibi no se recoge de forma acorde a la realidad las alineaciones preexistentes.

El presente estudio de detalle tiene por único objeto modificar las alineaciones de la manzana comprendida por los sectores R3 y R4 (actualmente ejecutados) y con la consideración de suelo urbano, sin modificar ningún otro parámetro urbanístico, por lo que el estudio de detalle se adecúa a las previsiones de plan general vigente y de la normativa urbanística aplicable.

1.4. Procedencia de la solución adoptada

La solución propuesta propone ajustar las alineaciones, cumpliendo con las especificaciones del plan general vigente en cuanto a anchos de viales y ordenación de los mismo, sin alterar el destino del suelo, ni aumentar el aprovechamiento urbanístico y sin alterar por lo tanto los volúmenes.

En cuanto a las **superficies lucrativas**, estas permanecen inalteradas, produciéndose únicamente una variación de las alineaciones existentes sin modificar el resto de parámetros urbanísticos.

En cuanto a las **zonas verdes**, la propuesta no conlleva una diferente zonificación o uso urbanístico de las mismas, no siendo necesario el dictamen previo del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana. En concreto, tras la aprobación de las alineaciones propuestas, la zona verde se verá incrementada en 2 m² (de 1.632 m² a 1.634 m²), respondiendo esta diferencia únicamente a cuestiones de georreferenciación y ajustes topográficos, sin que ello suponga una modificación o alteración del uso urbanístico, y encontrándose en todo caso dentro de los márgenes de tolerancia previstos en la normativa catastral.

En cuanto a los **viales**, la situación exacta de los viales prevista por la actual ordenación pormenorizada vigente plantea una discrepancia con la disposición real de los viales preexistentes y ejecutados del Parc de les Hortes, lo que lleva a que si se respetase escrupulosamente la situación de los viales definidos en el PGOU se eliminaría superficie del sector P-R 3 U.E. R 3.

Por otra parte, la situación de una acequia de riego que atraviesa el sector por la calle Francesc Tàrrega se ve favorecida con las alineaciones propuestas.

En cuanto a la tipología viaria se respeta en todo punto lo definido para los viales según el PGOU en cuando a anchos de aceras y calzadas.

Como se ha indicado anteriormente, se ejecutan dos viales, la calle Francesc Tárrega, situada al norte del ámbito de ejecución, que dará continuidad a los extremos existentes de la misma calle, que se quedaron incompletos tras las ejecuciones de los sectores R2 y R4, y el extremo este de la prolongación de la calle Pablo Sorozábal, donde se ejecuta la acera que linda con el sector R3.

Las tipologías de las calles se han extraído de las fichas existentes del PGOU, y son las siguientes, para el uso residencial:

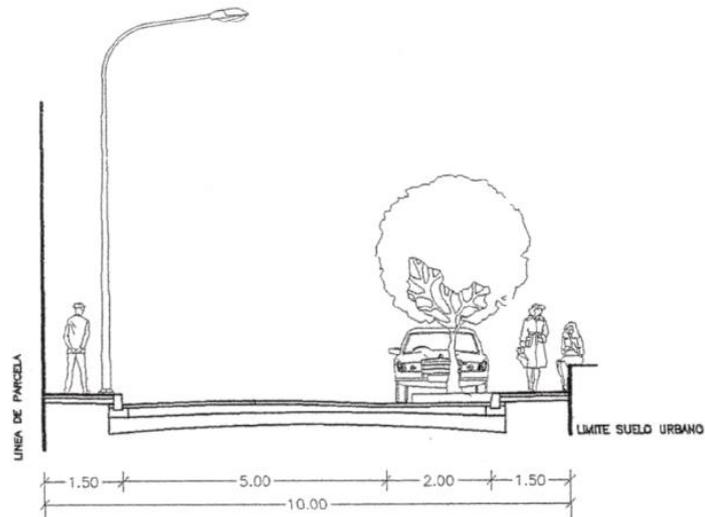
ESTUDIO DE DETALLE

DEFINICIÓN DE LAS ALINEACIONES REALES DE LA MANZANA
DELIMITADA POR LAS CALLE PALAFANGA, FRANCESC TÀRREGA Y
PABLO SOROZABAL

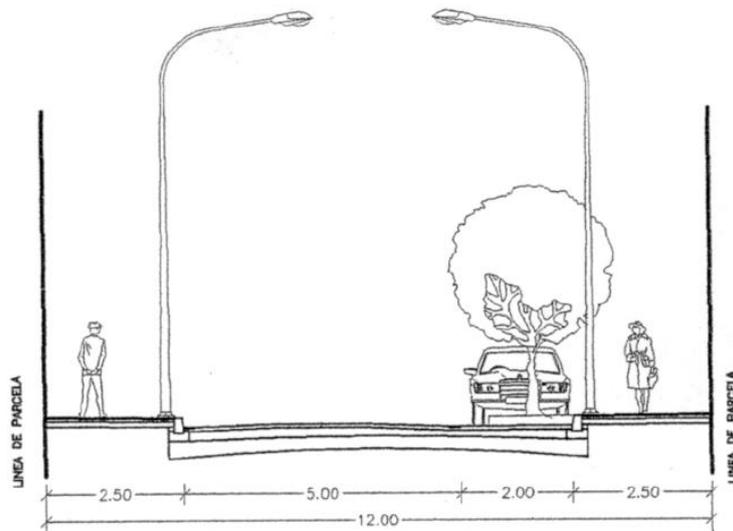
UNIDAD DE EJECUCIÓN R3 – IBI (ALICANTE) – CP 03440

Exp. 21.002ED

- CALLE FRANCESC TÀRREGA (Límite norte): - Vial TIPO B:



- CALLE PABLO SOROZÁBAL (límite este) - Vial TIPO C:



Por todo ello, resulta procedente adoptar las alineaciones propuestas en este estudio de detalle.

ESTUDIO DE DETALLE

DEFINICIÓN DE LAS ALINEACIONES REALES DE LA MANZANA
DELIMITADA POR LAS CALLE PALAFANGA, FRANCESC TÁRREGA Y
PABLO SOROZABAL

UNIDAD DE EJECUCIÓN R3 – IBI (ALICANTE) – CP 03440

EXP. 21.002ED

1.5. Estudio comparativo de las edificabilidades y superficies dotacionales resultantes según plan general y según estudio de detalle propuesto.

A continuación se reproduce la tabla comparativa de los Sectores R3 y R4 (manzana objeto del presente estudio de detalle), donde puede apreciarse la no variación de los parámetros urbanísticos, permaneciendo inalterables.

	SUPERFICIES SEGÚN PGOU			SUPERFICIES SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE	DIFERENCIA
	R3	R4	TOTALES		
USOS LUCRATIVOS					
RESIDENCIAL	5261 m ²	3.984 m ²	9.245 m ²	9.245 m ² (5261 m ² + 3.984 m ²)	0 m ²
INDUSTRIAL	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
TERCIARIO	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
USOS DOTACIONALES					
ESPACIOS LIBRES	941 m ² (EL-141 a)	691 m ² (EL-141 b)	1.632 m ²	1.634 m ² (EL 141 A + EL 141 B)	+2 m ² *1

- Observaciones.

- *1. Esta variación de + 2 m² (que en una parcela de 1.632 m² correspondiente al 0,12 %), responde a cuestiones de georreferenciación y de ajustes topográficos, sin que ello suponga en ningún caso una modificación o alteración del uso urbanístico ni diferente zonificación, y encontrándose en todo caso dentro de los márgenes de tolerancia previstos en la normativa catastral.

1.6. Conclusiones

Las determinaciones que el presente estudio de detalle recoge, mantienen todos los parámetros urbanísticos que se derivan de la aplicación del PGOU de Ibi, así como sus tipos y jerarquía viarias, no suponiendo aumento ni alteración de las determinaciones del PGOU sino una adecuación a la realidad de esta zona del municipio.

Ibi, 13 de diciembre de 2023

Fdo: Jorge Vicens Payá
Arquitecto colegiado COACV 12044

ESTUDIO DE DETALLE

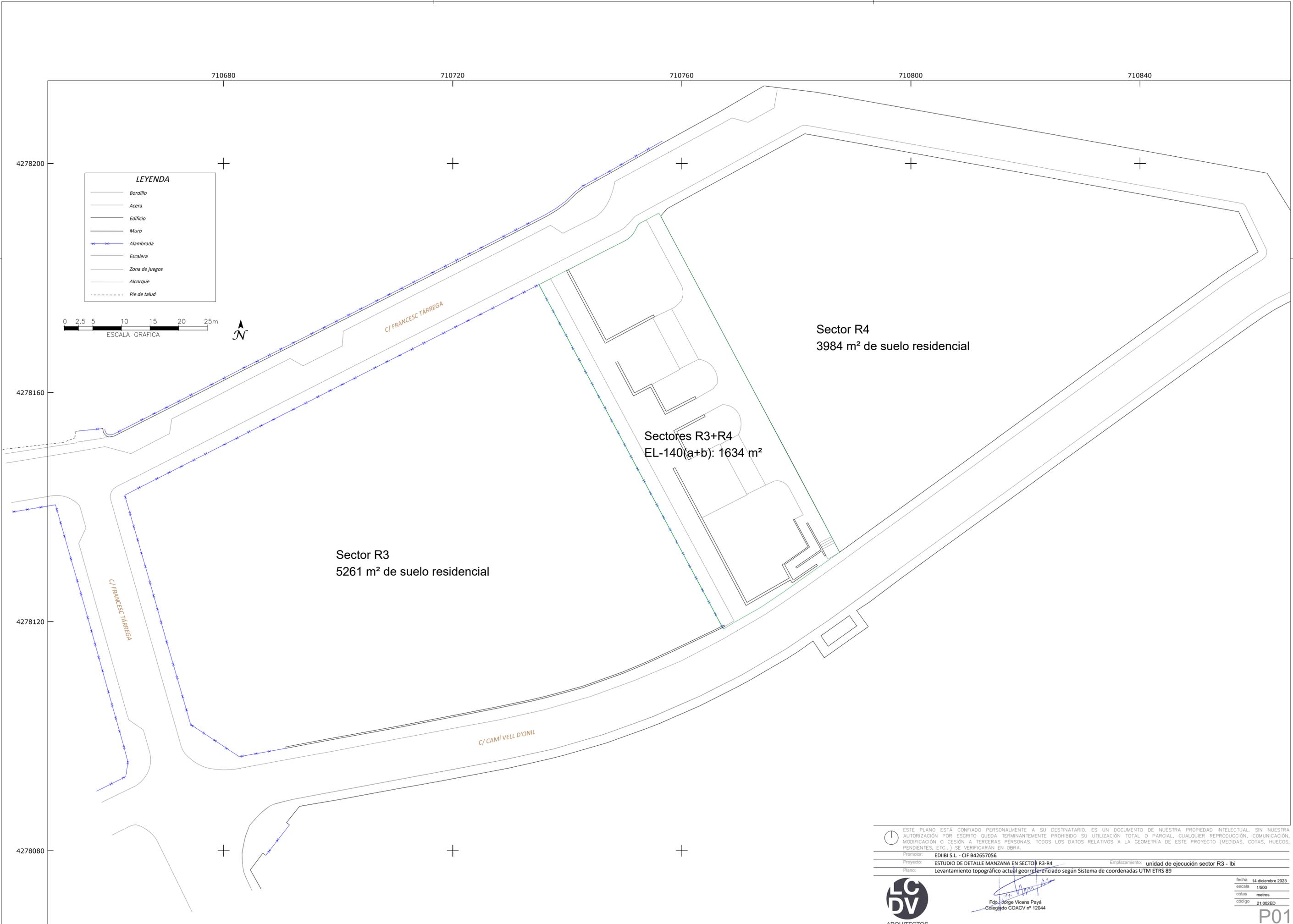
DEFINICIÓN DE LAS ALINEACIONES REALES DE LA MANZANA
DELIMITADA POR LAS CALLE PALAFANGA, FRANCESC TÁRREGA Y
PABLO SOROZABAL

UNIDAD DE EJECUCIÓN R3 – IBI (ALICANTE) – CP 03440

EXP. 21.002ED

2. PLANOS

- P01 – Levantamiento topográfico actual georreferenciado según Sistema de coordenadas UTM ETRS 89
 - P02 – Alineaciones y rasantes según el PGOU de Ibi. Actualizado abril de 2014
 - P03 – Estudio de detalle propuesto. Estudio de detalle propuesto. Georreferenciación coordenadas UTM sistema ETRS89 uso 30
 - P04 – Estudio de detalle propuesto superpuesto al PGOU con indicación de los anchos viarios finales
-



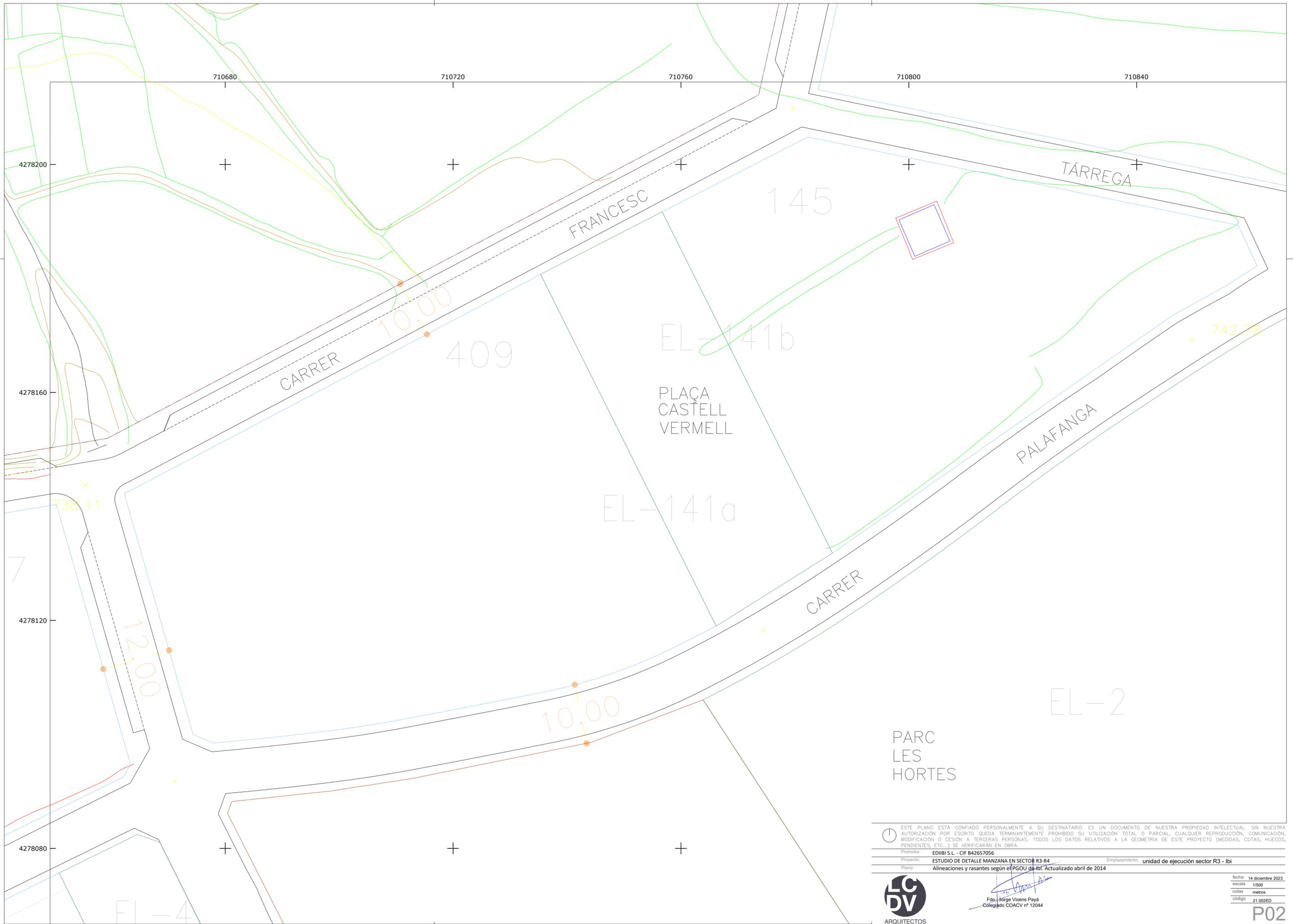
ESTE PLANO ESTÁ CONFIDADO PERSONALMENTE A SU DESTINATARIO. ES UN DOCUMENTO DE NUESTRA PROPIEDAD INTELECTUAL. SIN NUESTRA AUTORIZACIÓN POR ESCRITO QUEDA TERMINANTEMENTE PROHIBIDO SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, CUALQUIER REPRODUCCIÓN, COMUNICACIÓN, MODIFICACIÓN O CESIÓN A TERCERAS PERSONAS. TODOS LOS DATOS RELATIVOS A LA GEOMETRÍA DE ESTE PROYECTO (MEDIDAS, COTAS, HUECOS, PENDIENTES, ETC...) SE VERIFICARÁN EN OBRA.

Promotor: EDIBI S.L. - CIF B42657056
 Proyecto: ESTUDIO DE DETALLE MANZANA EN SECTOR R3-R4
 Emplazamiento: unidad de ejecución sector R3 - lbi
 Plano: Levantamiento topográfico actual georreferenciado según Sistema de coordenadas UTM ETRS 89



Fdo. Jorge Vicens Payá
 Colegiado COACV nº 12044

fecha 14 diciembre 2023
 escala 1/500
 cotas metros
 código 21.002ED



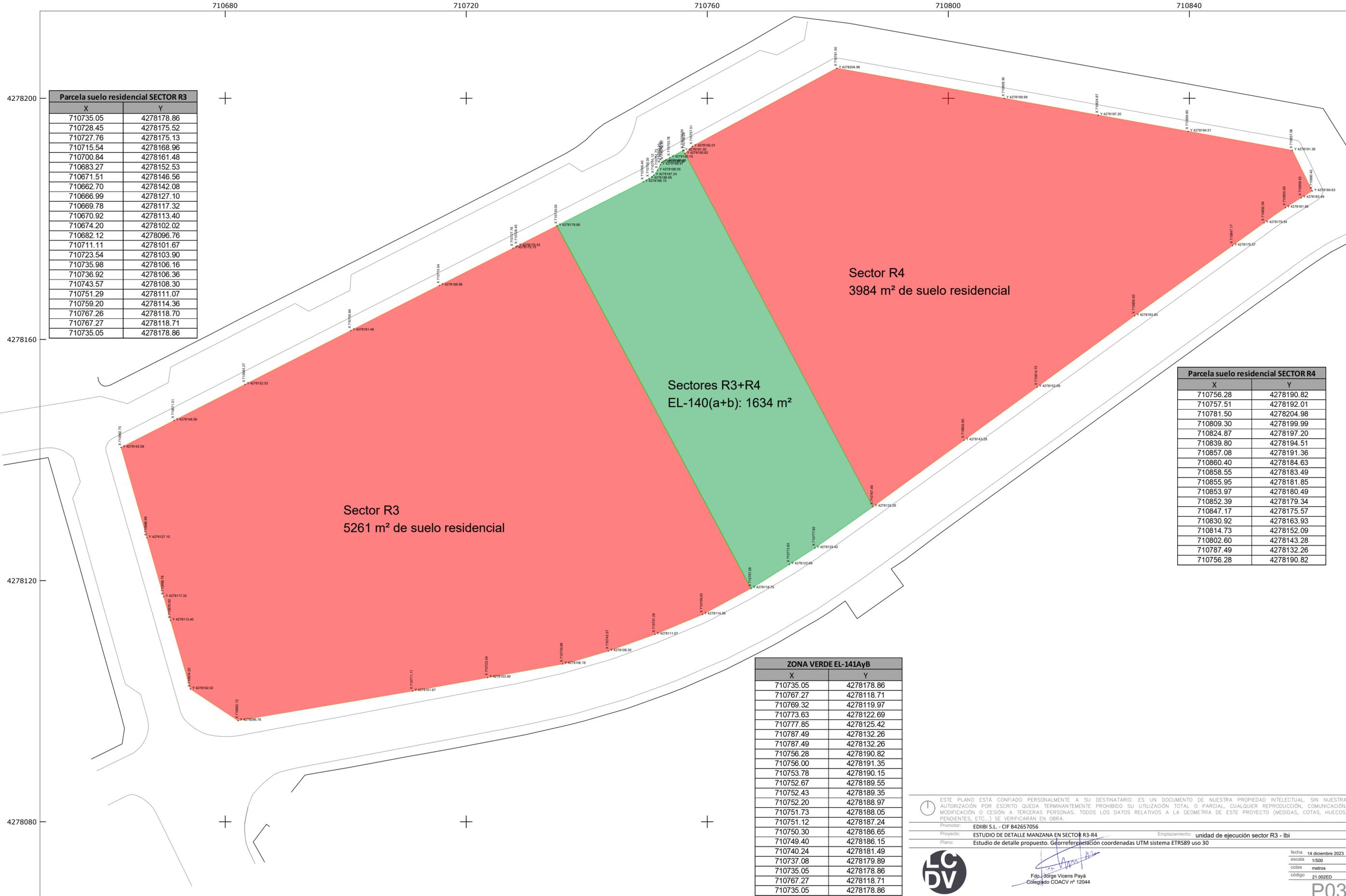
ESTE PLANO ESTÁ CONFÍADO PERSONALMENTE A SU DESTINATARIO. ES UN DOCUMENTO DE NUESTRA PROPIEDAD INTELECTUAL. SIN NUESTRA AUTORIZACIÓN POR ESCRITO QUEDA TERMINANTEMENTE PROHIBIDO SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, CUALQUIER REPRODUCCIÓN, COMUNICACIÓN, MODIFICACIÓN O CESIÓN A TERCERAS PERSONAS. TODOS LOS DATOS RELATIVOS A LA GEOMETRÍA DE ESTE PROYECTO (MEDIDAS, COTAS, HUECOS, PENDIENTES, ETC...) SE VERIFICARÁN EN OBRA.

Promotor: EDIBI S.L. - CIF B42657056
 Proyecto: ESTUDIO DE DETALLE MANZANA EN SECTOR R3-R4
 Emplazamiento: unidad de ejecución sector R3 - Ibi
 Plano: Alineaciones y rasantes según el PGOU de Ibi. Actualizado abril de 2014



Fdo. Jorge Vicens Payá
 Colegiado COACV nº 12044

fecha 14 diciembre 2023
 escala 1/500
 cotas metros
 código 21.002ED



Parcela suelo residencial SECTOR R3	
X	Y
710735.05	4278178.86
710728.45	4278175.52
710727.76	4278175.13
710715.54	4278168.96
710700.84	4278161.48
710683.27	4278152.53
710671.51	4278146.56
710662.70	4278142.08
710666.99	4278127.10
710669.78	4278117.32
710670.92	4278113.40
710674.20	4278102.02
710682.12	4278096.76
710711.11	4278101.67
710723.54	4278103.90
710735.98	4278106.16
710736.92	4278106.36
710743.57	4278108.30
710751.29	4278111.07
710759.20	4278114.36
710767.26	4278118.70
710767.27	4278118.71
710735.05	4278178.86

Sector R3
5261 m² de suelo residencial

Sectores R3+R4
EL-140(a+b): 1634 m²

Sector R4
3984 m² de suelo residencial

Parcela suelo residencial SECTOR R4	
X	Y
710756.28	4278190.82
710757.51	4278192.01
710781.50	4278204.98
710809.30	4278199.99
710824.87	4278197.20
710839.80	4278194.51
710857.08	4278191.36
710860.40	4278184.63
710858.55	4278183.49
710855.95	4278181.85
710853.97	4278180.49
710852.39	4278179.34
710847.17	4278175.57
710830.92	4278163.93
710814.73	4278152.09
710802.60	4278143.28
710787.49	4278132.26
710756.28	4278190.82

ZONA VERDE EL-141aYb	
X	Y
710735.05	4278178.86
710767.27	4278118.71
710769.32	4278119.97
710773.63	4278122.69
710777.85	4278125.42
710787.49	4278132.26
710787.49	4278132.26
710756.28	4278190.82
710756.00	4278191.35
710753.78	4278190.15
710752.67	4278189.55
710752.43	4278189.35
710752.20	4278188.97
710751.73	4278188.05
710751.12	4278187.24
710750.30	4278186.65
710749.40	4278186.15
710740.24	4278181.49
710737.08	4278179.89
710735.05	4278178.86
710767.27	4278118.71
710735.05	4278178.86

ESTE PLANO ESTÁ CONFIDADO PERSONALMENTE A SU DESTINATARIO. ES UN DOCUMENTO DE NUESTRA PROPIEDAD INTELECTUAL SIN NUESTRA AUTORIZACIÓN POR ESCRITO QUEDA TERMINANTEMENTE PROHIBIDO SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, CUALQUIER REPRODUCCIÓN, COMUNICACIÓN, MODIFICACIÓN O CESIÓN A TERCERAS PERSONAS. TODOS LOS DATOS RELATIVOS A LA GEOMETRÍA DE ESTE PROYECTO (MEDIDAS, COTAS, HUECOS, PENDIENTES, ETC...) SE VERIFICARÁN EN OBRA.

Promotor: EDHBI S.L. - CIF B42657056
 Proyecto: ESTUDIO DE DETALLE MANZANA EN SECTOR R3-R4
 Emplazamiento: unidad de ejecución sector R3 - Ibi
 Plano: Estudio de detalle propuesto. Georreferenciación coordenadas UTM sistema ETRS89 uso 30



Fdo. Jorge Vicens Payá
 Colegiado COACV nº 12044

fecha 14 diciembre 2023
 escala 1/500
 cotas metros
 código 21.002ED

21.002_ED-R3-v3_firmado

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



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

Código Seguro de Verificación (CSV): LUAC HCYK PYTK TKNL MDAZ

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

Resumen de firmas y/o sellos electrónicos de este documento

Huella del documento para el firmante	Texto de la firma	Datos adicionales de la firma
	Registrado el 14/12/2023 a las 20:35 Nº de entrada 11172 / 2023	Sello electrónico - 14/12/2023 20:35 Sede Electrónica AYUNTAMIENTO DE IBI
	<i>El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.</i>	