

PL-00/1572
2ª copia
RE: 14/05/2001



CONSELL DE LA GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE OBRAS PUBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTES
DILIGENCIA: Para hacer constar que
este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

23 JUL. 2001

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo

DILIGENCIA.- Aprobadas las modificaciones
por Unido del Plano de
fecha 26 ENE. 2001

EL SECRETARIO

PLAN PARCIAL SECTOR 4-BIS ASPE.

PROMOTOR: PROMOTORA VILLA SAN ISIDRO, S.L.

Situación: Sector 4-Bis, Aspe (Alicante)
Autora: Dña. Mª Teresa Pareja Roca (Arquitecto)



PLAN PARCIAL SECTOR 4-BIS. ASPE.

INDICE

A) PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

MEMORIA

CAPITULO 0. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACION.

CAPITULO 1. MEMORIA INFORMATIVA.

CAPITULO 2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

ANEXO I. CUADROS DE CARACTERISTICAS DEL SECTOR.

ANEXO II. DOCUMENTACION FOTOGRAFICA.

ANEXO III. ANALISIS DE CARTOGRAFIA TEMATICA.

PLANOS INFORMATIVOS

B) PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

NORMATIVA URBANISTICA.

PLANOS DE ORDENACION

DILIGENCIA.- Aprobadas las modificaciones
por Severo P. Roca de
fecha 26 ENE. 2001



DILIGENCIA.- Aprobadas las modificaciones
por Severo P. Roca de
fecha 03 MARZO 2001



DILIGENCIA.- Aprobado provisionalmente
por el Ayuntamiento de M.U. de
fecha 20 OCT. 2000



MEMORIA

DILIGENCIA.- Aprobada las modificaciones
por Dña. Teresa Pareja Roca de
fecha 26.10.2000



DILIGENCIA.- Aprobado provisionalmente
por Dña. Teresa Pareja Roca de
fecha 20 OCT. 2000
EL SECRETARIO



DILIGENCIA.- Aprobada las modificaciones
por Dña. Teresa Pareja Roca de
fecha 03.10.2001
EL SECRETARIO



PLAN PARCIAL SECTOR 4-BIS. ASPE.

MEMORIA

CAPITULO 0. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACION.

0.1. OBJETO.

El presente Plan Parcial constituye, conforme a lo previsto en el artículo 12 C) de la Ley 6/1994 de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (De ahora en adelante LRAU) y el artículo 61 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, aprobado por Decreto 201/1998 de 15 de diciembre del Gobierno Valenciano, el instrumento de Ordenación que en base a las Directrices de la Estrategia de la Evolución Urbana establecidas en el Plan General de Aspe, la Sección Sexta, Capítulo II, Título VIII de sus Normas Urbanísticas, que fijan los criterios para la ordenación del sector 4-Bis (Suelo Urbanizable No Pormenorizado), detallando las alineaciones, rasantes, reservas dotacionales complementarias de la red primaria y fijando los destinos urbanísticos de los terrenos comprendidos en su ámbito.

0.2. PROMOCION Y FINALIDAD.

El presente Plan Parcial se formula por iniciativa privada, siendo el promotor Promotora Villa San Isidro, S.L. y tiene como fin la Programación del sector para poder proceder a su urbanización y posterior edificación.

A estos efectos y de conformidad con lo previsto en los artículos 44, 45, 48 y 52 de la LRAU, se redacta este Plan Parcial como documento necesario para la elaboración del Programa que permita conseguir los fines expuestos.

0.3. LOCALIZACION Y ENTORNO.

El ámbito de actuación viene grafiado en el plano Nº 2-4 del Plan General. Está enclavado entre la carretera de La Romana y el camino viejo de Hondón. Por su localización de borde está sometido a las fuertes tensiones que implican estar encastrado en una zona muy próxima a la urbana y en situación expectante.

0.4. ANTECEDENTES

El Plan General de Aspe, refundición del Plan General de 1.999, fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de 22 de diciembre de 1.999.

Entre las previsiones de posible desarrollo urbano el Plan General incluye aquellos suelos del entorno de la ciudad con vocación de desarrollo a corto plazo, entre los que se encuentra el sector 4-Bis, objeto de este Plan Parcial, calificado como suelo Urbanizable No Pormenorizado.

CAPITULO 1. MEMORIA INFORMATIVA.

1.1. CONDICIONES GEOGRAFICAS DEL TERRITORIO.

1.1.1 CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRENO.

Características topográficas.

La ciudad de Aspe se encuentra asentada, desde un punto de vista topográfico en la zona que abarca desde el pie norte de las sierras de la Ofra, Crevillente y Elche, hasta el límite con La Romana, Novelda y Monforte del Cid, presentando en general pendientes dignas de mención, ya que se encuentra enclavado en zona altamente montañosa.

El terreno objeto de este plan tiene una superficie de 105.238,89 m². Se trata de un terreno de bancales al Oeste de la ciudad de Aspe con una pendiente en sentido Oeste-Este hacia el río Tarafa inferior al 3 por ciento.

Características climáticas.

La temperatura media anual es de 15-18 grados centígrados con un período de heladas escasas inferior a los dos meses (diciembre-febrero).

Las precipitaciones oscilan en torno a los 300 mm. anuales, con distribución irregular, y clara concentración de volúmenes durante la época otoñal y en un número reducido de días, siendo los meses de septiembre, octubre y noviembre los que registran los totales más elevados.

Características sísmicas.

Aspe se encuentra en el borde de la línea sismotectónica del Vinalopó, en una de las placas menores interpuestas en la zona de interacción que supone el mar Mediterráneo entre las grandes placas Africana y Euroasiática (subplaca de Alborán).

El término municipal queda englobado dentro de la zona de grado sísmico IX en la escala M.S.K, por lo cual es preceptiva la aplicación de la Norma de Construcción Sismorresistente en vigor NCSE-94. La aceleración sísmica básica en relación a la gravedad es 0,14g para un período de tiempo de 50 años y 0,18g para un período de 100 años.

Características geológicas.

La provincia de Alicante se engloba en las denominadas estructuras béticas, encuadrándose el municipio de Alicante en el sur del Dominio Subbético y norte del Prebético.

Los terrenos objeto de esta situación pertenecen a amplios glaciais pleistocénicos, entre dos Sierras y están formados por materiales de estructura complicada con fenómenos neotectónicos, las litologías son fundamentalmente de calizas blancas liásicas y jurásicas.

Los depósitos cuaternarios aparecen a veces cubiertos por modernos aluviales procedentes de los arrastres y rellenos de los pequeños barrancos.

Tectónicamente es una zona sin grandes movimientos

Características litológicas y geotécnicas.

Litológicamente el conjunto es muy uniforme, pudiéndose decir que la ciudad se asienta sobre terrenos muy homogéneos.

La formación principal de los suelos en Aspe es de arcillas limosas y calcáreas de tonos claros, de rojizo a pardo amarillento, apareciendo en algunas zonas, intercaladas, niveles de gravas.

En la zona sur, la presencia de materiales rocosos es prácticamente total, las gravas son poco frecuentes, y las arcillas presentan una menor plasticidad por lo cual, aunque el terreno es de resistencia aceptable, es menor que en el casco urbano y en el norte del mismo, del orden de 1 kg/cm^2

La plasticidad en general es de un valor medio de Límites de Atterberg (W_1 entre 20 y 35% y W_p de 10-20%), por lo que existen pocos riesgos de expansividad. En la zona objeto de planeamiento, con terreno de características mas limosas la plasticidad es aún menor. Las humedades son moderadas (10-20%) muy próximas a valores de límite plástico W_p .

Niveles freáticos.

Normalmente el nivel freático está al nivel del mar. No obstante, dada la existencia de capas de diferente permeabilidad, arcillas limosas y niveles de gravas y conglomerados, es factible encontrar alguna capa de agua colgada, aunque teniendo en cuenta la escasa pluviometría de la zona estas bolsas son necesariamente escasas. A pesar de ello, la presencia en el suelo que nos ocupa de un pozo de notable antigüedad hace presagiar la presencia de una de estas bolsas, con cierta capacidad.

Características hidrológicas.

El Término Municipal de Aspe se encuentra en la comarca del Bajo Vinalopó, al Norte del tramo final del río Segura. El río Vinalopó constituye el cauce de mayor importancia por la cuenca que lo abastece y por la capacidad de avenida que presenta, estando constituida el resto de la red fluvial por pequeños barrancos y ramblas normalmente secos con cabecera en las sierras circundantes. El río Tarafa es el segundo cauce en importancia, que desemboca en el Vinalopó, aunque de avenidas intermitentes, más podría considerarse como una rambla o barranco.

Las características topográficas y geológicas del entorno hacen que estos cauces se presenten encajonados en los tramos iniciales, perdiéndose al llegar a la llanura aluvial en una serie de zonas húmedas debido a la disminución de la pendiente. Por tanto la red pluvial no llega a desembocar en el mar e incluso una gran parte de los barrancos y ramblas menores no llegan a abastecer los cauces principales.

El área ocupada por el sector 4-BIS, se encuentra al norte de la sierra de Crevillente y al oeste de la ciudad de Aspe y a una cota sobre el nivel del mar entre 163 y 165 metros. Los barrancos del entorno son de pequeña entidad, de funcionamiento espasmódico y drenan superficies reducidas. No se observa la presencia de otros cauces, ramblas o barrancos que afecten al desarrollo urbanístico de dicho sector. Por tanto la evacuación de las aguas pluviales podrá realizarse a través de una adecuada sección transversal del viario y el correspondiente sistema de imbornales.



1.1.2. USOS DEL SUELO.

a. Vegetación y arbolado.

El arbolado existente tiene carácter aislado y es prácticamente inexistente.

b. Cultivos.

Las fincas disponen de cultivos dispersos, observándose una pequeña superficie de regadío con cultivos esporádicos situada al suroeste del sector.

c. Construcciones.

Dentro del sector hay 2 edificaciones destinadas a vivienda unifamiliar, como se puede apreciar en el plano de información urbanística de usos del suelo, así como una balsa, un transformador y un pozo.

d. Viario y accesos existentes.

El acceso rodado actual se realiza a través de la carretera de La Romana por el norte y el camino viejo de Hondón por el sur.

1.1.3. APROVECHAMIENTOS POTENCIALES DEL TERRITORIO.

La ocupación del territorio, su poca rentabilidad agrícola y su inclusión en el P.G.O.U. de Aspe como suelo Urbanizable, potencia su posibilidad de conversión en zona residencial de baja densidad, próxima al núcleo urbano de Aspe.

1.1.4. ANÁLISIS DE LA CARTOGRAFÍA TEMÁTICA Y ESTUDIOS INTEGRANTES DEL SISTEMA DE INFORMACIÓN TERRITORIAL PARA EL PLAN PARCIAL

Con fecha 17/3/99 fue publicada en el D.G.O.V. la Orden de 8 de marzo de 1.999 (ampliada por la Orden de 15 de febrero de 2.000), de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se declaran de necesaria observancia en la redacción de los planes urbanísticos o territoriales que se formulen en el ámbito de la Comunidad Valenciana determinadas cartografías temáticas y estudios integrantes del Sistema de Información Territorial publicadas por la citada Consellería, los cuales han sido considerados para la redacción del presente plan parcial.

1.2. CONDICIONES INSTITUCIONALES.

1.2.1. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL PARA LA ORDENACION DEL SECTOR.

1.2.1.1. Clasificación del suelo.

Urbanizable No Pormenorizado.

1.2.1.2. Regulación.

La regulación del sector 4-Bis está contenida en la documentación gráfica y escrita (Memoria y Normativa) del Plan General de Aspe.

En cuanto a las condiciones y criterios de carácter general, en los Objetivos del Plan y Directrices Definitorias de la Estrategia de la Evolución Urbana (DEUT) y en la Sección Sexta, Capítulo II, Título VIII de la Normativa del Plan.

Las condiciones específicas para el desarrollo urbanístico del área son las correspondientes al Suelo Urbanizable No Pormenorizado, y especialmente lo previsto en el art. 2.6.4 (Suelo No Urbanizable Pormenorizado) el Título IV, capítulos III, V y VI (Condiciones particulares del Uso residencial, terciario y dotacionales) Título VI (Condiciones específicas de urbanización para las áreas de nuevo desarrollo).

En la documentación gráfica del Plan General, la situación y delimitación del Sector 4-Bis está reflejada en los planos de Ordenación Urbanística 1-3.8 a escala 1/10.000, el plano 2-4 a escala 1:5.000 y en los planos 1-1 y 1-2 de Clasificación y Categorías del Suelo y de Red Estructural de Dotaciones a escala 1/25000.

1.2.1.3. Objetivos del Plan General.

Entre los Objetivos del Plan se establecen entre otros:

- La clara delimitación de los espacios naturales del territorio sometidos a especial protección, los aptos para asentamiento de población y aquellos que pueden ser utilizados con limitación de usos en sus distintos niveles.
- Crear suelo edificable para la construcción de viviendas y actividades en la proporción adecuada a la demanda y con un nivel suficiente de dotaciones para asegurar la calidad de vida
- Consolidar los núcleos rurales mejorando su estructura, ordenación y comunicación con la ciudad, potenciándolos como residencia alternativa.

1.2.1.4. Destino y uso del suelo.

Según lo previsto en el artículo 8.2.32 de las Normas Urbanísticas del Plan General, en el suelo situado en el sector 4-Bis el uso característico es el Residencial en vivienda unifamiliar, siendo de aplicación lo previsto para el suelo urbanizable destinado a este uso:

Edificabilidad y densidad de viviendas.

Se establece una edificabilidad bruta de 0,3 m²/ m² y una densidad de 15 viviendas/ha.

Condiciones de uso.

Uso característico: Vivienda.

Usos compatibles: Hospedaje, comercial al por menor y equipamientos.

Usos prohibidos: Vivienda colectiva e industrial.

1.2.1.5. Aprovechamiento Tipo.

El Aprovechamiento Tipo a asignar al sector ha de tener un valor máximo de 0,28 m²/m²s.

1.2.1.6. Dotaciones pertenecientes a la red Estructural de Dotaciones.

El Area está afectada por los siguientes elementos pertenecientes a la red Primaria o Estructural de Dotaciones Públicas:

Viario:

La carretera de La Romana (CV-846) y el camino viejo del Hondón. Se considera como elemento integrante de la red primaria de dotaciones públicas al vial central de este sector, de conformidad con el P.G.O.U.

1.2.2. CONDICIONES DE LA EDIFICACION PARA EL SUELO ORDENADO.

Tipo de ordenación: Edificación abierta.

Tipología: Edificación aislada, adosada o agrupada con vivienda unifamiliar.

Parámetros de la edificación: Son los correspondientes a los establecidos en la Sección Sexta, Capítulo II, Título VIII de la normativa del Plan General.

1.2.3. ANALISIS DE LAS AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACION SECTORIAL.

a. Carreteras.

El sector está afectado por las limitaciones impuestas por la legislación específica de las carreteras que cruzan el sector o lo limitan, tanto existentes como proyectadas:

a.1. Carretera de Aspe a La Romana.

Características.

Carretera de Aspe a La Romana (CV-846).

Limita con el sector al norte pasando en sentido Este-Oeste.

Organismo titular: Diputación Provincial.

Carácter : Carretera provincial.

Afecciones.

Zona de dominio público. Los terrenos ocupados por la carretera y una franja de terreno de tres (3) metros de anchura a cada lado de la vía, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la carretera desde la arista exterior de la explanación.

Zona de protección: Una franja de terreno delimitada por la arista exterior de la explanación y una línea paralela situada a dieciocho (18) metros de la misma.

a.2. Camino viejo de Hondón.

Características.

Camino viejo de Hondón.

Limita con el sector al sur pasando en sentido Este-Oeste.

Organismo titular: Excmo. Ayuntamiento de Aspe.

Carácter : Carretera local.

Afecciones.

Zona de dominio público. Los terrenos ocupados por la carretera y una franja de terreno de tres (3) metros de anchura a cada lado de la vía, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la carretera desde la arista exterior de la explanación.

Zona de protección: Una franja de terreno delimitada por la arista exterior de la explanación y una línea paralela situada a dieciocho (18) metros de la misma.



CAPITULO 2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

2.1 JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE FORMULACION DEL PLAN PARCIAL.

El área objeto de este Plan está situada al norte de la sierra de Crevillente y al oeste de la población del núcleo de Aspe, próximo al nudo de comunicaciones formado por las carreteras de La Romana y el camino viejo de Hondón.

Por estas y diversas circunstancias el PG ha considerado los terrenos objeto de esta actuación como urbanizable no pormenorizado, con un carácter principalmente residencial.

De acuerdo con lo anteriormente expuesto y dado que la ordenación del sector se encuentra dentro de las previsiones del Plan General se redacta este Plan Parcial, como documento necesario para la programación de los terrenos.

2.2 ALTERNATIVAS PONDERADAS.

Las alternativas que se plantean son la tipología de vivienda a establecer y la localización de los espacios privados y públicos, y la red viaria.

2.2.1. Tipología de edificación.

Aunque existe cuatro tipologías previstas para el sector en el Plan General se han analizado las distintas posibilidades estimando la repercusión de los costes de urbanización por vivienda, el suelo disponible, las viviendas existentes, la zona de influencia de las carreteras, la proximidad al núcleo urbano etc.

Del análisis de todos estos condicionantes se han sacado las conclusiones siguientes:

- La parcela idónea es la de 200 m² para vivienda unifamiliar, de cuya implantación resulta un número de viviendas suficiente para absorber los gastos de la urbanización obteniendo un producto asequible al mercado.
- También se estima necesario la inclusión de viviendas unifamiliares en parcelas aisladas con el fin de no fijar una excesiva aglomeración de pequeñas viviendas, lo que diferiría del espíritu del PG de obtener un suelo residencial de baja densidad. Se ha estimado que dicha tipología alternativa es la de 600 m² de parcela mínima.

Estudiadas las posibles soluciones se considera la solución más idónea el establecer las tipologías correspondientes a edificación adosada o agrupada y edificación aislada (en lo sucesivo les marcaremos con las claves EP y EA, respectivamente), proponiendo, por tanto las correspondientes modificaciones al Plan General que se van a presentar en el presente Plan Parcial.

2.2.2. Localización de usos lucrativos y dotacionales.

La localización de las viviendas unifamiliares se ha situado en cuatro grandes bloques próximos a las carreteras existentes y las viviendas agrupadas en otro cuatro grandes bloques en zonas más al interior de la urbanización.

La localización de las zonas verdes y del equipamiento en las zonas consideradas como centrales de la urbanización se considera la más idónea, concediéndole a estos elementos un determinado protagonismo.

2.2.3. Red viaria.

Con independencia del diseño de la red viaria interior del sector la problemática que se ha planteado resolver es la independencia de la red respecto a la carretera de La Romana mediante la solución de la intersección con la misma mediante carriles de aceleración y desaceleración. La alternativa elegida y reflejada en la ordenación se ha elegido siguiendo las indicaciones del organismo titular de la carretera. Por otro lado, el camino viejo de Hondón, de carácter local y de poco movimiento de tráfico se ha pretendido englobar en la red viaria interna con un tratamiento semiurbano.

2.3. ADECUACION A LA ORDENACION ESTRUCTURAL.

La programación de los terrenos objeto de este Plan es conforme a la ordenación estructural establecida en el Plan General que establece el sector 4-BIS como susceptible de programación.

Se mantiene el viario estructural definido en el Plan General, resolviendo el enlace con la carretera de La Romana y modificando ligeramente el trazado del vial central de distribución interna del sector.

2.4. ORDENACION PORMENORIZADA PROPUESTA.

La ordenación que se propone trata de resolver la problemática descrita en los apartados anteriores de acuerdo con los objetivos planteados, y respeta los criterios del Plan General de Aspe. Solo aporta una modificación en la ordenación del vial principal interior, así como el incremento de densidad de viviendas de 15 a 17,5 viviendas por hectárea, habida cuenta que no se agota el aprovechamiento propuesto por el PG. Asimismo, se añade una segunda modificación al PG con el fin de adaptarse a la normativa de Conselleria de Educación en usos dotacionales públicos Educativo-Culturales.

Clasificación del suelo.

El suelo se clasifica como suelo urbanizable No pormenorizado, residencial en baja densidad, con los parámetros siguientes:

Edificabilidad bruta: $0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$



Densidad: 15 viv/Ha s/PG, el plan parcial propone 17,5 viv/Ha

Aprovechamiento Tipo: $0,258 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Uso característico: Vivienda.

Usos compatibles: Hospedaje, comercial al por menor y equipamientos.

Usos prohibidos: vivienda colectiva e Industrial.

Delimitación del sector.

El sector se ha delimitado de conformidad con lo establecido en el artículo 20 de la LRAU mediante un viario perimetral al mismo calificado como estructural en el PG en la zona norte y sur, quedando convenientemente separado de las zonas colindantes al este y oeste mediante viales peatonales de 4 m.de ancho, que no forman parte de la red estructural.

Estructura.

La estructura interior que se propone está definida por una red viaria principal y ramales de distribución perpendiculares a este. Se aprecia, por tanto una segunda modificación al PG propuesta por el presente Plan Parcial.

2.5. ESTANDARES URBANISTICOS.

Los estándares del Plan Parcial se ajustan (sin contabilizar el equipamiento privado) a lo previsto en el artículo 22 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Generalitat Valenciana, el Anexo del Reglamento de Planeamiento y el Plan General de Aspe son (para una edificabilidad residencial de $0,269 \text{ m}^2/\text{m}^2$ y bruta de $0,3 \text{ m}^2/\text{m}^2$) los siguientes:

Equipamientos	Zonas verdes	Red viaria /Aparc.	Dotaciones totales
EQ	ZV	RV+AV	SD
%	%	%	%
6	4,5	19,5	31

Aparcamientos públicos: 50% de la reserva obligatoria en parcela privada (de conformidad con art. 10.2 de ANEXO a R.PLAN., tal como se justifica en ANEXO I. CUADROS DE CARACTERISTICAS DEL SECTOR).

Número de viviendas: 153

Densidad de viviendas (PGOU): 15 viv/Ha

Densidad de viviendas (modificada): 17,5 viv/Ha

Incremento de habitantes: $539 < 1000$

2.6. AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO.

El Area de Reparto está constituida por el suelo bruto con aprovechamiento privado comprendido dentro de la delimitación del sector.

El Aprovechamiento Tipo del Sector resultante de la ordenación es de $0,258 \text{ m}^2/\text{m}^2$ próximo al Aprovechamiento Tipo que plantea el PG. Para llegar a dicha cifra se ha utilizado las siguientes ecuaciones de cálculo:



AT = APROVECHAMIENTO LUCRATIVO / TOTAL SUPERFICIE SECTOR

(AT = 26.280 / 101.733,73 = 0,258)

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO = SUPERFICIE COMPUTABLE SECTOR x EDIFICABILIDAD

(26.280 = 87.602,97 x 0,3)

El Aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios afectados es el 90 por ciento del Aprovechamiento Tipo, correspondiéndole el exceso de aprovechamiento al municipio.

La asignación del Aprovechamiento Tipo previsto en el Plan General, así como las cesiones al municipio de los terrenos dotacionales y el diez por ciento del Aprovechamiento Tipo, garantizan la participación pública de las plusvalías generadas de conformidad con lo previsto en el artículo 77 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

2.7. DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCION.

El Plan Parcial delimita una Unidad de Ejecución, según se refleja en los planos de ordenación.

Se incluye en la Unidad el terreno viario que es necesario para la conexión del viario interior a la red general así como el dotacional necesario para equilibrar el aprovechamiento de la misma.

2.8. REDES DE SERVICIOS Y OBRAS DE URBANIZACION

COORDINACION DE SERVICIOS

Los servicios básicos de la urbanización serán los siguientes:

- RED VIARIA
- RED DE SANEAMIENTO
- RED DE RIEGO
- RED DE DISTRIBUCION DE AGUA POTABLE
- RED DE ENERGIA ELECTRICA
- ALUMBRADO PUBLICO
- RED TELEFONICA

Siguiendo la situación habitual y lógica de servicios bajo acera y calzada, se realiza una sección orientativa de ordenación de los mismos.

Los servicios bajo acera serán los siguientes (ordenados desde la línea de fachada hasta el bordillo): baja y media tensión, agua potable, red de riego y alumbrado público.

Los servicios bajo calzada serán los siguientes (ordenados desde el bordillo hasta el centro): red de telefonía y red de saneamiento.

Todos los servicios previstos se ajustarán a las determinaciones del P.G. vigente.

DILIGENCIA por fecha 03 MAR 2001

EL SECRETARIO

SECRETARIO



RED VIARIA

La red viaria propuesta es, en parte, prolongación de la planificada en el suelo urbano colindante.

Dicha red entronca con la actual carretera de La Romana y con el camino viejo de Hondón.

El entronque con la carretera de La Romana se realizará mediante un sobreancho, con espacio de giro y espera, así como carriles de aceleración y deceleración, al objeto de mejorar la intersección en "T" y teniendo en cuenta el incremento de giros a la izquierda derivados del acceso a la urbanización. El entronque con el camino viejo se realiza como una intersección en "T" convenientemente señalizada, teniendo en cuenta su carácter local, englobándose como una vía semi-urbana. Dentro del área de planeamiento, se prevé un espacio libre asociado a viario, que permita en el futuro modificar las características de la misma.

RED DE SANEAMIENTO

Se preverá una red unitaria, de conformidad con el P.G, mediante conducción que entronca con un colector principal que circula por el vial central, el cual se conducirá hasta el punto del colector general proyectado hasta una estación de bombeo y aliviadero situado junto al cauce del río Tarafa, impulsando las aguas residuales a la red general del núcleo urbano.

RED DE RIEGO

Se preverá una red de riego independiente, conectada al suministro municipal, la cual abastecerá las plantaciones previstas, tanto arbolado como zonas verdes extensivas.

RED DE AGUA POTABLE

La red de agua potable acometerá a la red municipal en un punto. La acometida principal partirá de la red existente en el camino viejo de Hondón, con un diámetro de 200 mm.

La red dispondrá de una conducción de 200 mm. de diámetro siguiendo dicho camino, hasta acometer a la red interior.

De las conducciones citadas partirán el resto, anillando en parte la distribución y constituyendo una red mixta. Todas las tuberías serán de fundición dúctil.

RED DE ENERGIA ELECTRICA

DILIGENCIA - Aprobadas las modificaciones
por D. Juanjo P. de
fecha 26 ENE. 2007

EL SECRETARIO

D. Juanjo P. de
03 ENE. 2007
EL SECRETARIO

DILIGENCIA - Aprobadas las modificaciones
por D. Juanjo P. de
fecha 26 ENE. 2007
EL SECRETARIO



La acometida en M.T. se realizará desde las líneas próximas, solicitando previamente los puntos de entronque a la empresa distribuidora de energía eléctrica.

La red de M.T. interior se realizará mediante líneas subterráneas anilladas hasta los centros de transformación precisos para abastecer en baja tensión a todo el área.

La red de B.T. partirá de los C.T. previstos y alimentará a todas las parcelas mediante líneas subterráneas anilladas.

Las redes aéreas que en la actualidad atraviesan el sector se desmontarán y/o se convertirán en subterráneas, pasando a formar parte de las redes interiores.

ALUMBRADO PUBLICO

Se realizará, tanto alumbrado de calzada, como peatonal, mediante columnas de acero galvanizado y lámparas de VSAP y VMCC. El nivel medio de iluminación será de 25 y 12 lux como mínimo y uniformidad media de 0,3 y 0,2 como mínimo en calzadas de calles principales y local o de reparto respectivamente. El nivel medio de iluminación en alumbrado peatonal será de 5 lux como mínimo, no siendo necesaria una uniformidad mínima.

RED TELEFONICA

La red telefónica partirá de las redes existentes actualmente y de las próximas, solicitando previamente los puntos de entronque a las empresas distribuidoras del servicio telefónico.

La instalación interior se realizará mediante conducción subterránea distribuyéndose mediante arquetas D y H utilizando tubos rígidos de PVC de diámetro 110 o 125 mm. Las acometidas a parcelas se realizan desde dichas arquetas mediante tubos rígidos de PVC de diámetro 63 mm.

Las redes aéreas que en la actualidad atraviesan el sector se desmontarán y/o se convertirán en subterráneas, pasando a formar parte de las redes interiores.

Elche, Abril de 2.001

El Arquitecto

María Teresa Pareja Roca

DILIGENCIA - Aprobado
por el
fecha

EL SECRETARIO



ANEXO I. CUADROS DE CARACTERISTICAS DEL SECTOR.

FICHA DE PLANEAMIENTO SECTOR 4-BIS

CLASIFICACION DEL SUELO: URBANIZABLE NO ORDENADO						
	SUPERF. M2	APROVECH. M2	A.T. m2/m2	Nº VIV.	DENSIDAD viv/ha	Nº HAB.
SUPERFICIE TOTAL DELIMITADA	105.238,89					
VIARIO AFECTADO AL USO PUBLICO	3505,16					
TOTAL SUPERFICIE DE SECTOR (EXCLUIDO VIARIO AFECTADO AL USO PUBLICO)	101.733,73					
VIARIO RED ESTRUCTURAL (ENSANCHES CTRA. LA ROMANA Y CNO. VIEJO DE HONDON)	9.317,89					
SUPERFICIE REPERCUTIDA AL SECTOR (A EFECTOS DE CALCULO DE ESTANDARES MINIMOS EXIGIBLES PARA LA RED SECUNDARIA)	95.921,00					
VIARIO RED ESTRUCTURAL (ORG. INTERNA)	8.318,03					
SUPERFICIE COMPUTABLE SECTOR (A EFECTOS DE CALCULO DE TECHO EDIFICABLE)	87.602,97	26.280	0,258	153	17,5	539

DILIGENCIA.- Aprobado provisionalmente
por el Ayuntamiento de N. U.
fecha 20 OCT. 2000
EL SECRETARIO



SECTOR	SUPERFICIE M2/SUELO	CLAVE	%	SUPERFICIE M2/TECHO	EDIFICAB. M2/M2
Residencial	56.161,33	EA/EP	58,55	23.589	0,269
Comercial	7.827,45	T	8,16	2.691	0,031
Suma zonas privadas	63.988,78		66,71	26.280	0,300
					APROV.TIPO M2/M2
Dotaciones Red Viaria Secundaria	12.650,80	RV/S	13,19		
Dotaciones Red Viaria Primaria (No computable a efectos de cumplimiento estándares red secundaria)	9.317,89	RV/P	9,71		
Dotaciones Red Viaria Primaria (Computable a efectos de cumplimiento estándares red secundaria) (*)	8.318,03	RV/P	8,67		
Dotacional Verde Público (red secundaria)	4.873,86	JL	5,08		
Dotacional Equipamiento Público (red secundaria)	6.089,53	ED	6,35		
Suma dotaciones públicas (red primaria y secundaria)	41.257,13				
Suma dotaciones públicas (red secundaria)	31.932,22		33,29		
TOTAL SECTOR (delimitado por PGOU)	105.238,89			26.280	0,258
SUPERFICIE A EFECTOS DE CALCULO DE ESTANDARES MINIMOS EXIGIBLES PARA LA RED SECUNDARIA	95.921,00		100,00		

	SUPERFICIE (m ²)
TOTAL SUPERFICIE DELIMITADA	105.238,89
VIARIO AFECTADO AL USO PUBLICO	3.505,16
TOTAL SUPERFICIE DE SECTOR (EXCLUIDO VIARIO AFECTADO AL USO PUBLICO)	101.733,73
VIARIO RED ESTRUCTURAL (ENSANCHES CTRA. LA ROMANA Y CON. VIEJO DE HONDON)	9.317,89
TOTAL AREA DE REPARTO (EXCLUIDO VIARIO AFECTADO AL USO PUBLICO)	101.733,73
RED ESTRUCTURAL (ORG. INTERNA)(*)	8.318,03
TOTAL COMPUTABLE SECTOR	87.602,97

EL APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION ES EL 90 % DEL APROVECHAMIENTO TIPO

(*) SE HA CONSIDERADO EL VIAL ESTRUCTURAL INTERIOR DEL SECTOR COMO VIAL DE ORGANIZACIÓN INTERNA DEL SECTOR Y POR TANTO INCLUIDO DENTRO DEL AREA DE REPARTO, AUNQUE SE DESCUENTA DE LA SUPERFICIE COMPUTABLE A LOS EFECTOS DE EDIFICABILIDAD. DICHO VIAL SERA CEDIDO Y EJECUTADO CON CARGO AL SECTOR. TODO ELLO DE CONFORMIDAD CON ART. 2 DE ANEXO A REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE LA COMUNIDAD VALENCIANA. ES DECIR, QUE 9.281,46 m2 DE RED PRIMARIA COMPUTA A EFECTOS DE VERIFICAR EL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES MINIMOS EXIGIBLES POR EL ANEXO a R.PLAN. PARA LA RED SECUNDARIA.

SE HA UTILIZADO LAS SIGUIENTES ECUACIONES DE CALCULO:

A.T. = APROVECHAMIENTO LUCRATIVO / TOTAL SUPERFICIE SECTOR

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO = SUPERFICIE COMPUTABLE SECTOR x
EDIFICABILIDAD

DILIGENCIA.- Aprobado las modificaciones
por Narciso Rero de
fecha 26 ENE. 2001

EL SECRETARIO

DILIGENCIA.- Aprobado provisionalmente
por el A. de Urbanismo y Obras P. de fecha de
fecha 20 OCT. 2000
EL SECRETARIO



PLAN PARCIAL SECTOR 4-BIS. MEDICIONES

SUELO PRIVADO				
PARCELA	CLAVE	SUPERFICIE TOTAL M2	OCUPACION MAXIMA M2	TECHO M2
P-1	EA	4.078,64	1.002,92	1.002,92
P-1	T		615,00	615,00
P-2	T	2.921,01	319,70	319,70
P-3 a 5	EA	2.053,57	900,00	840,00
P-6	EP	10.399,57	4.502,00	4.502,00
P-7 a 12	EA	5.417,94	1.800,00	1.680,00
P-13 y 14	EA	1.406,41	600,00	560,00
P-15	EP	6.395,07	3.204,00	3.204,00
P-16	T	1.203,11	566,38	566,38
P-17	EA	682,14	300,00	280,00
P-18	T	1.664,01	1.331,21	1.190,00
P-22	EP	6.048,09	2.582,00	2.582,00
P-23 a 28	EA	4.706,48	1.800,00	1.680,00
P-29 y 30	EA	1.263,37	600,00	560,00
P-31	EP	9.202,98	4.738,00	4.738,00
P-32 a 36	EA	4.353,92	1.500,00	1.400,00
P-37	IST	25,00		
P-38	IST	25,00		
P-39 y 40	EA	2.142,47	600,00	560,00
TOTAL		63.988,78	26.961,21	26.280,00
RESIDENCIAL		56.161,33		23.588,92
COMERCIAL		7.827,45		2.691,08

DOTACIONES PUBLICAS		
	USO	SUPERFICIE M2
EQUIPAMIENTO	ED/S	6.089,53
ZONA VERDE-1	JL/S	1.475,03
ZONA VERDE-2	JL/S	1.354,49
ZONA VERDE-3	JL/S	2.044,34
VIARIO	RV+AV/P	7708,52
VIARIO	RV+AV/P	1609,37
VIARIO	RV+AV/P (*)	8.318,03
VIARIO	RV+AV/S	12.650,80
SUMA DOTACIONES PUBLICAS		31.932,22

DILIGENCIA: Aprobado Provisionalmente
por el Ayuntamiento de Valencia
fecha 20 OCT. 2000
EL SECRETARIO



JUSTIFICACION CUMPLIMIENTO DE ESTANDARES DOTACIONALES**DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL Y REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO**

ZONAS	EDIFIC. M2/M2	SD %	ZV	EQ	RV+AV
RESIDENCIAL	0,269	31	4,5	6	19,5
TOTAL	0,300	31	4,5	6	19,5
DOTACIONES DEL PLAN PARCIAL	SUPERFICIE P. PARCIAL	% P. PARCIAL	% NORMATIVA	M2/M2T.EDIF	M2/100 M2T
ZONAS VERDES (JL)	4.873,86	5,08	4,5	0,185	18,55
EQUIPAMIENTO (ED)	6.089,53	6,35	6	0,232	23,17
RED VIARIA (RV+AP) (*)	20.968,83	21,86	19,5	0,798	79,79
TOTAL DOTACIONES	31.932	33,29	31	1,215	121,51
SUPERFICIE A EFECTOS DE CALCULO DE ESTANDARES MINIMOS EXIGIBLES PARA LA RED SECUNDARIA = 95.921,00 m2					

APARCAMIENTOS	PLAN PARCIAL	NORMATIVA
153 viviendas x 1 plaza/vivienda (50 %)		77
Parcelas con agrupaciones de viviendas (50 %): P-6 (37 viviendas + 3 plazas) P-15 (26 viviendas + 2 plazas) P-22 (21 viviendas + 2 plazas) P-31 (38 viviendas + 3 plazas)		5
15.026 m2 x 10 % = 1.502,6 m2 terciario permitido en parcelas con edificación agrupada -EP- (parcelas 6, 15, 22 y 31): 1 plaza/100 m2 terciario (50 %)		8
2.691,08 m2 terciario/25 m2 (50 %) (**)		54
TOTAL	160	144
DESTINADAS A MINUSVALIDOS (≥ 2%)	5	3

(*) SE HA CONSIDERADO EL VIAL ESTRUCTURAL INTERIOR DEL SECTOR COMO VIAL DE ORGANIZACIÓN INTERNA DEL SECTOR Y POR TANTO INCLUIDO DENTRO DEL AREA DE REPARTO, AUNQUE SE DESCUENTA DE LA SUPERFICIE COMPUTABLE A LOS EFECTOS DE EDIFICABILIDAD. DICHO VIAL SERA CEDIDO Y EJECUTADO CON CARGO AL SECTOR. TODO ELLO DE CONFORMIDAD CON ART. 2 DE ANEXO A REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE LA COMUNIDAD VALENCIANA. POR TANTO, LA RED VIARIA CONSIDERADA EN ESTE ULTIMO CUADRO SE CORRESPONDE CON LA SUMA DE 9.281,46 m2 (SUPERFICIE DE DICHO VIAL) Y DE 12.563,51 m2 (SUPERFICIE RED SECUNDARIA). ES DECIR, QUE 9.281,46 m2 DE RED PRIMARIA COMPUTA A EFECTOS DE VERIFICAR EL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES MINIMOS EXIGIBLES POR EL R.PLAN. PARA LA RED SECUNDARIA.

(**) SE HA CONSIDERADO EL CASO MAS DESFAVORABLE, ES DECIR, SI TODO EL TERCIARIO SE DEDICASE A USO COMERCIAL (Art. 13.1 ANEXO a R.PLAN.)



CONDICIONES DE USO

CLAVE	USOS CARACTERISTICOS	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
EP	VIVIENDA	HOSPEDAJE, COMERCIAL MENOR Y OFICINAS	VIVIENDA COLECTIVA, SALAS REUNION E INDUSTRIAL
EA	VIVIENDA	NINGUNO	RESTO
T	HOSPEDAJE, COMERCIAL MENOR Y OFICINAS	NINGUNO	RESTO
T/EA	HOSPEDAJE, COMERCIAL MENOR Y OFICINAS	VIVIENDA (VER NORMATIVA, LIMITACIONES ART. 3)	RESTO

Señor *[Firma]* de
26 ENE. 2001



DILIGENCIA - Aprobada por el Ayuntamiento de Valencia
por el Sr. *[Firma]*
fecha 20 OCT. 2000
EL SECRETARIO



ANEXO II. DOCUMENTACION FOTOGRAFICA.

1.- ACCESOS NORTE Y SUR FINCA ACTUAL



DIL
por el Agente
fecha
20 de Mayo de 2007
EL SEÑOR DE
2007



2.- LINEA DE M.T. A DESMONTAR



DILIGENCIA.- Aprobado por el A. lecha 20.000 EL SECRETARIO

EL SECRETARIO



3.- EDIFICACIONES ACTUALES



4.- EDIFICACIONES PROXIMAS(JUNTO CV-846)



DILM

por el Ay.
fecha.



PLANOS INFORMATIVOS

DILIGENCIA.- Aprobada la modificación
por *Maria Teresa Pareja Roca*
fecha 26 ENE. 2001 de

SECRETARIO
M.U.

DILIGENCIA.- Aprobada provisionalmente
por *Maria Teresa Pareja Roca*
fecha 20 OCT. 2000 de
EL SECRETARIO

C/ Comisario, nº 4-1º TEL: (96) 542.38.99 EL CHE

DILIGENCIA.- Aprobada la modificación
por *Maria Teresa Pareja Roca*
fecha 03 FEB. 2001 de



INDICE DE PLANOS

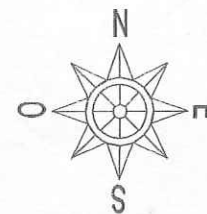
PLANOS INFORMATIVOS

- I1.- SITUACION
- I2.- CLASIFICACION ESTRUCTURAL EN EL PLAN GENERAL
- I3.- TOPOGRAFICO
- I4.- CATASTRAL
- I5.- USOS ACTUALES DEL SUELO
- I6.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

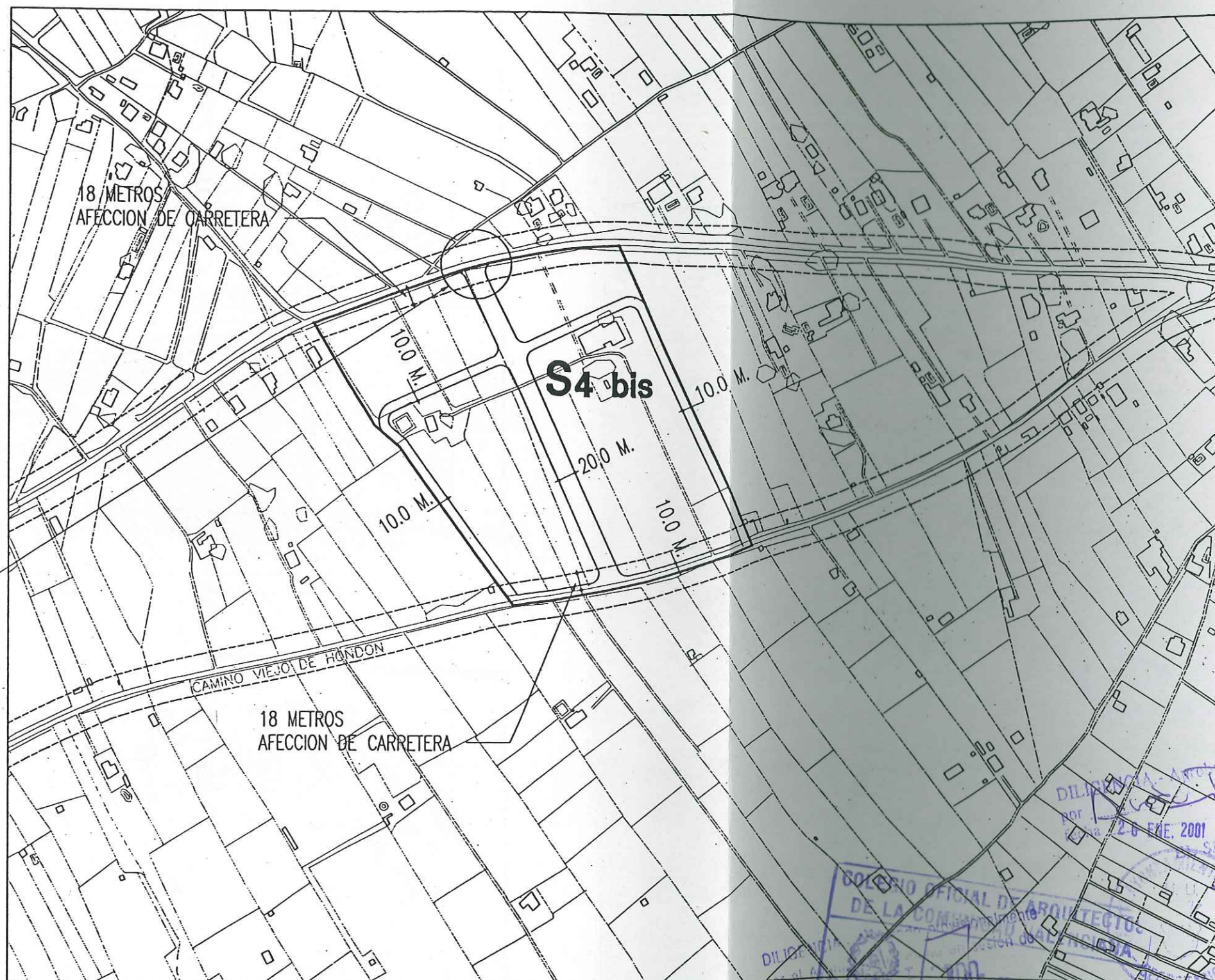
DILIGENCIA: Aprobadas las modificaciones
por *[Firma]* de *[Firma]*
fecha 2-6-ENE. 2001
EL SECRETARIO

DILIGENCIA: Aprobado provisionalmente
por el Ayuntamiento en sesión de
fecha 25-OCT. 2000
EL SECRETARIO





INTERSECCION A
RESOLVER EN EL
PLAN PARCIAL



CONSELL DE LA GENERALIDAD VALENCIANA
CONSELLERIA DE OBRAS PUBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTES
DILIGENCIA: Para dar cuenta de este documento fue aprobado definitivamente
23 JUL 2001

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo

[Signature]

las modificaciones de

por

fecha

03 Julio 2001

SECRETARIO

SECRETARIO

SECRETARIO

SECRETARIO

SECRETARIO

SECRETARIO

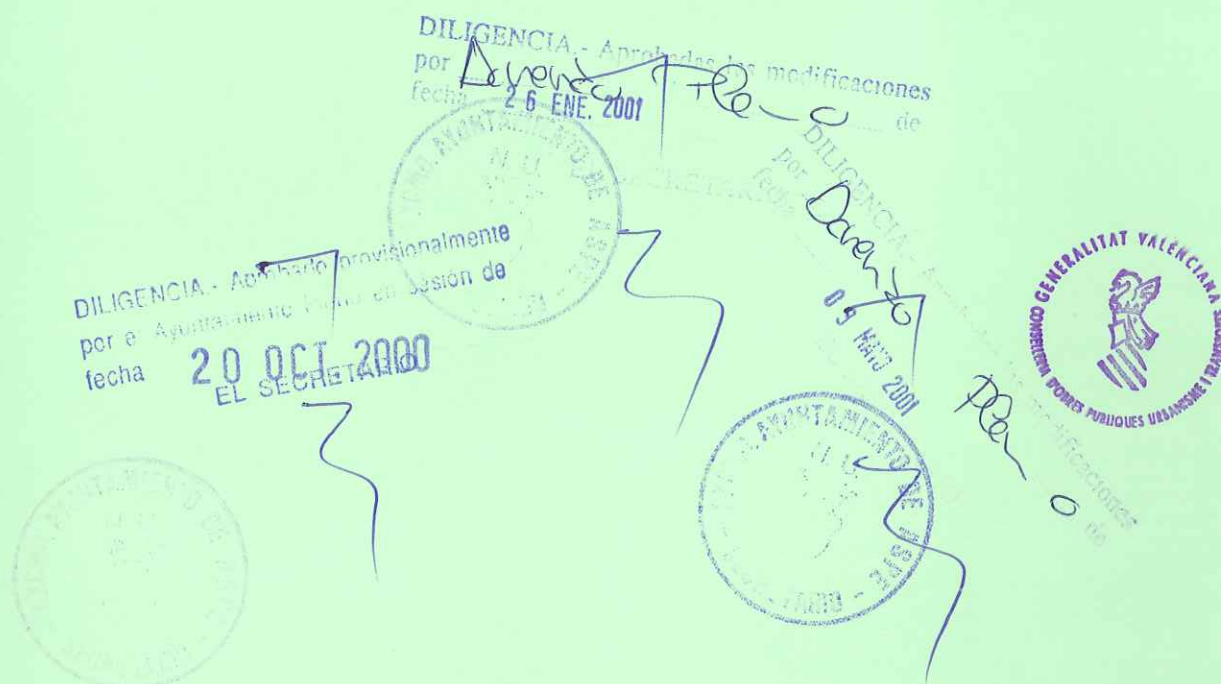
SECRETARIO

COLECCION OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE LA COMUNIDAD VALENCIANA
DILIGENCIA: Para dar cuenta de este documento fue aprobado definitivamente
23 JUL 2001
Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo

ASADO

PROMOTOR	TITULO	AUTORES	CLAVE	ESCALA	SITUACION	NUMERO
PROMOTORA VILLA SAN ISIDRO, S.L.	PLAN PARCIAL SECTOR 4-BIS ASPE	Villa San Isidro S.L. Arquitecto	517	1/5000		I.1
			FECHA			1 DE 2
			SEPTIEMBRE-00			

NORMATIVA



NORMATIVA URBANISTICA.

TITULO I. PARCELAS CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

Art. 1. Normativa general de aplicación.

Es de aplicación con carácter general la Normativa Urbanística y las Ordenanzas del Plan General de Aspe, refundición aprobada por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de 22 de diciembre de 1.999.

Art. 2. Condiciones de uso.

1. Con carácter general, se fijan las siguientes:

Uso característico:

Vivienda.

Usos compatibles:

Hospedaje

Comercial al por menor y

Oficinas

Usos prohibidos:

Vivienda colectiva

Salas de reunión e

Industrial en todas sus categorías.

2. Aunque las condiciones fijadas en el punto 1 rigen para todas las tipologías, se fijan como condiciones de uso características para cada tipología definida por el presente Plan Parcial las siguientes:

EP. Residencial edificación agrupada o adosada:

Uso característico:

Vivienda.

Usos compatibles:

Comercial al por menor y

Oficinas

Con las siguientes limitaciones: En ningún caso podrán superar el 10 % de la superficie delimitada en esta tipología. Cada actividad independiente tendrá una superficie máxima de 50 m2.

Queda prohibido expresamente cualquier otro uso distinto al característico o compatibles.



EA. Residencial edificación aislada:

Uso característico:

Vivienda.

Queda prohibido expresamente cualquier otro uso distinto al característico.

T. Terciario (Usos terciarios):

Uso característico:

Hospedaje

Comercial al por menor y

Oficinas

T/EA. Terciario y residencial edificación aislada:

Uso característico:

Vivienda (con limitaciones indicadas en art.3 párrafo 4º)

Hospedaje

Comercial al por menor y

Oficinas

Art. 3. Condiciones de la Edificación.

EP. Residencial edificación agrupada o adosada:

- Se fija una parcela mínima de 6.000 m², con fachada mínima de 50 m.
- Ocupación máxima de parcela: 40%
- El número máximo de viviendas que se pueden construir será de una vivienda cada 200 m² de parcela.
- La altura reguladora de la edificación se fija en 7 m. correspondientes a planta baja y planta piso, pudiendo existir semisótano no habitable elevado de la cota natural del terreno un mínimo de 0,60 m. y un máximo de 1,50 m.
- Retranqueos: la separación mínima a fachada principal será de 5 m. y 3 m. a fachadas secundarias (el proyecto de construcción definirá la fachada principal y las secundarias en cada caso) y 2 m. a linderos, calles peatonales y zonas verdes.

EA. Residencial edificación aislada:

- La parcela mínima será de 600 m² por vivienda
- Frente mínimo de parcela: 15 m.
- Ocupación máxima de parcela: 40%
- La altura reguladora de la edificación se fija en 7 m. correspondientes a planta baja y planta piso, pudiendo existir semisótano no habitable elevado de la cota natural del terreno un mínimo de 0,60 m. y un máximo de 1,50 m.
- Retranqueos: la separación mínima a fachada principal será de 5 m. y 3 m. a fachadas secundarias (el proyecto de construcción definirá la fachada principal y las secundarias en cada caso) y 2 m. a linderos, calles peatonales y zonas verdes. En las parcelas colindantes con la carretera de La Romana (CV-846) no se exige retranqueo, puesto que el límite de parcela y la línea límite de edificación coincide con la línea de protección de la carretera.
- Edificabilidad: 275 m²/parcela.

DILIGENCIA - Aprobadas las modificaciones
por el Pleno del Ayuntamiento de Valencia
fecha 28 ENE. 2001

EL SECRETARIO

03 MAR. 2001



T. Terciario (Usos terciarios):

- La parcela mínima será de 600 m².
- Frente mínimo de parcela: 14 m.
- Ocupación máxima de parcela: 80%
- La altura reguladora de la edificación se fija en 7 m. correspondientes a planta baja y planta piso, pudiendo existir semisótano no habitable elevado de la cota natural del terreno un mínimo de 0,60 m. y un máximo de 1,50 m.
- Retranqueos: la separación mínima a fachada principal será de 5 m. y 3 m. a fachadas secundarias (el proyecto de construcción definirá la fachada principal y las secundarias en cada caso) y 2 m. a linderos, calles peatonales y zonas verdes. En las parcelas colindantes con la carretera de La Romana (CV-846) no se exige retranqueo, puesto que el límite de parcela y la línea límite de edificación coincide con la línea de protección de la carretera.

T/EA. Terciario y residencial edificación aislada:

- Se permite un máximo de tres viviendas aisladas mas la existente (le es de aplicación la normativa de EA, Residencial edificación aislada)
- El resto de superficie puede destinarse a los usos terciarios previstos por el PG y el presente PP. (Le es de aplicación la normativa T. Terciario)

Edificaciones auxiliares

Se permiten edificaciones auxiliares de las definidas en el art. 5.4.5 de la normativa del PG con las siguientes condiciones:

- Ocupación máxima: 5%
- Altura máxima: 3 m.
- Separación a linderos: las mismas condiciones que para la edificación principal, pudiéndose adosar a los lindes laterales con autorización expresa de la propiedad de la parcela colindante. En todo caso se respetarán las servidumbres de luces, de conformidad con la normativa de habitabilidad vigente. Las construcciones bajo rasante, tales como piscinas o análogos, y las construcciones sin cerramientos laterales, tales como aparcamientos o análogos, no precisarán retranqueos, pudiéndose adosar a los lindes laterales.
- En ningún caso se podrán destinar dichas edificaciones al uso residencial.

DILIGENCIA.- Aprobadas las modificaciones
por *[Firma]* de
fecha 20 ENE. 2001

EL SECRETARIO

DILIGENCIA.- Aprobada provisionalmente
por el Ayuntamiento en sesión de
fecha 20 OCT. 2000
EL SECRETARIO

DILIGENCIA.- Aprobadas las modificaciones
por *[Firma]* de
fecha 03 MAR. 2001
EL SECRETARIO



ANEXO 1. CUADRO DE EDIFICABILIDAD NETA POR TIPOLOGIAS Y PARCELAS

TIPOLOGIA	USO	PARCELAS	EDIFICABILIDAD NETA m ² t	EDIFICABILIDAD TOTAL POR TIPOLOGIA
EP	RESIDENCIAL	P-6 P-15 P-22 P-31	4.502 3.204 2.700 4.620	15.026 m ² t
EA	RESIDENCIAL	3 a 5, 7 a 12, 13 y 14, 17, 23 a 28, 29 y 30, 32 a 36, 39 y 40	280 m ² t/parcela	7.560 m ² t
T	COMERCIAL	P-2 P-16 P-18	319,70 566,38 1.190,00	2.076,08 m ² t
T/EA	COMERCIAL RESIDENCIAL	P-1 P-1	615,00 1.002,92	615,00 m ² t 1002,92 m ² t

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	23.588,92 m²t
EDIFICABILIDAD COMERCIAL	2.691,08 m²t
EDIFICABILIDAD TOTAL	26.280 m²t

La agrupación de dos o mas parcelas de tipología EA supone la suma de edificabilidades de cada una de ellas. El numero de viviendas asignado a tipología EA es el de 1 vivienda por parcela inicial.

Se han tenido en cuenta las condiciones especificas de cada parcela, y la edificabilidad neta asignada a parcelas de la misma tipología no supone discriminación entre ellas.

DILIGENCIA.- Aprobadas las modificaciones
por *Escrito Pleno* de
fecha *6 ENE 2001*
EL SECRETARIO

DILIGENCIA.- Aprobado provisionalmente
por *Escrito Pleno* de
fecha *20 OCT 2000*
EL SECRETARIO

DILIGENCIA.- Aprobadas las modificaciones
por *Escrito Pleno* de
fecha *3 MAYO 2001*
EL SECRETARIO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
SECRETARIO

GENERALITAT VALENCIANA
CONSEJO REGULADOR DE OBRAS PUBLICAS URBANISMO Y TRANSPORTES

TITULO II. PARCELAS DE TITULARIDAD PUBLICA. DOTACIONES.

Art. 4. Normativa particular de aplicación en parcelas EQ destinadas a equipamiento.

1. Condiciones de uso.

Solo se admitirán usos dotacionales públicos:

- Educativo-cultural (ED), centros docentes, bibliotecas, museos y otros servicios de análoga finalidad.

Quedando, por tanto, el resto de usos prohibidos.

2. Condiciones de la Edificación.

- No se fija una parcela mínima.
- Edificabilidad: No se fija, pudiendo ser igual o mayor de $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
- Ocupación máxima de parcela: se fijará por la normativa sectorial, en función del uso a que se destine. Al estar destinado a uso público y titularidad pública, no se determina edificabilidad expresa, quedando únicamente limitada por la ocupación y los retranqueos definidos en la normativa que le sea de aplicación, así como la del presente plan parcial. En todo caso será mayor o igual del 45 %.
- La altura reguladora de la edificación no se fija pudiendo ser mayor o igual a 12 m. correspondientes a planta baja y dos plantas piso como mínimo, pudiendo existir semisótano no habitable elevado de la cota natural del terreno un mínimo de 0,60 m. y un máximo de 1,50 m.
- Retranqueos: No se fija.
- Número de plazas de aparcamiento: Igual al de unidades docentes.

Art. 5. Normativa particular de aplicación en parcelas destinadas a zona verde.

Las condiciones de uso serán las establecidas por la normativa del P.G., garantizando, en todo caso, su carácter de dominio y uso públicos, impidiendo cualquier uso anormal de los mismos.

El proyecto de urbanización definirá pormenorizadamente el tratamiento de los espacios libres públicos.

Art. 6. Normativa particular de aplicación en vías públicas.

Las condiciones de uso serán las establecidas por la normativa del P.G., garantizando, en todo caso, su carácter de dominio y uso públicos, impidiendo cualquier uso anormal de los mismos.

En las bandas de aparcamiento deberán señalarse los correspondientes a minusválidos ($\geq 2 \%$ del total).

En la ejecución de las mismas debe respetarse exhaustivamente la normativa de supresión de barreras arquitectónicas.

El proyecto de urbanización definirá pormenorizadamente el tratamiento de las vías públicas, así como los servicios que en ellas se instalan.

Elche, Enero de 2.001
El Arquitecto

María Teresa Pareja Roca



DILIGENCIA.- Aprobadas las modificaciones
por David Roca de
fecha 26 ENE 2001

EL SECRETARIO

DILIGENCIA.- Aprobado provisionalmente
por el Ayuntamiento Pleno en sesión de
fecha 20 OCT 2000
EL SECRETARIO

DILIGENCIA.- Aprobadas las modificaciones
por David Roca de
fecha 03 MAR 2001

EL SECRETARIO

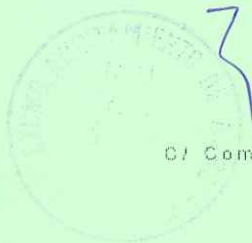


PLANOS DE ORDENACION

DILIGENCIA. Aprobado definitivamente
por *Pleno*
fecha *23 FEB 2007*



DILIGENCIA. Aprobado provisionalmente
por el Ayuntamiento de Elche en sesión de
fecha *20 OCT. 2000*
EL SECRETARIO



DILIGENCIA. Aprobado definitivamente
por *Pleno*
fecha *03 MAR 2007*



INDICE DE PLANOS

PLANOS DE ORDENACION

- O1.- ORDENACION PORMENORIZADA
- O2.- RESERVA DOTACIONAL PUBLICA
- O3.- UNIDADES DE EJECUCION

DILIGENCIA.- Aprobado las modificaciones
por David Riera de
fecha 26 ENE. 2001



DILIGENCIA.- Aprobado provisionalmente
por el Ayuntamiento Pleno en sesión de
fecha 20 Oct. 2000
EL SECRETARIO



DILIGENCIA.- Aprobado las modificaciones
por David Riera de
fecha 09 MAY 2001

