

MODIFICACION POR AJUSTES AL:

**PLAN PARCIAL SECTOR 4-BIS
ASPE**

DIRECCIÓN GENERAL de Urbanismo y Medio Ambiente
por Decreto de Don P. Plano de
fecha 3-1-ENE 2003

PROMOTOR: PROMOTORA VILLA SAN ISIDRO, S.L.

EL SECRETARIO



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

MODIFICACION POR AJUSTES AL 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.

PLANOS INFORMATIVOS

I.0.- PLANO DE SITUACIÓN

I.1.- PLANO DE ORDENACIÓN ACTUAL

B) PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

NORMATIVA URBANISTICA.

PLANOS DE ORDENACION

O1.- ORDENACION PORMENORIZADA

O2.- RESERVA DOTACIONAL PUBLICA

O3.- UNIDADES DE EJECUCION



MODIFICACION POR AJUSTES AL PLAN PARCIAL SECTOR 4-BIS. ASPE.

MEMORIA

CAPITULO 0. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACION.

0.1. OBJETO.

Se redacta la siguiente modificación con el objeto de contemplar los ajustes finales efectuados en el Plan Parcial Sector 4-Bis.

0.2. PROMOCION Y FINALIDAD.

La presente Modificación por Ajustes al Plan Parcial se formula por iniciativa privada, siendo el promotor Promotora Villa San Isidro, S.L. y estando informados y de acuerdo todos los particulares afectados.

Tiene como fin recoger los ajustes determinados in situ tras el replanteo topográfico hecho en el sector.

0.3. JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN.

La presente modificación de plan parcial, está motivada por los siguientes aspectos:

- a) La modificación que se pretende realizar tiene como finalidad aumentar la superficie de las parcelas P-1 y P-2, parcelas que tienen construcciones preexistentes destinadas a uso residencial y comercial que se van a mantener como edificación consolidada en el conjunto del plan parcial a desarrollar.
El motivo de aumentar la superficie, es que se amplía la distancia entre la fachada principal de las edificaciones existentes y los linderos de las mismas, de esta forma se guarda una mayor armonía en el sector entre el volumen de la edificación y la superficie en la que se integra, siendo más homogénea al aumentar dicha superficie con la proporción de las parcelas del resto del sector.
- b) también se preserva los valores ecológicos del sector, pues al aumentar la distancia entre la fachada de las construcciones existentes y el linde de la parcela 1, se salvaguarda arbolado autóctono (Pinos) de valor ecológico.
- c) La ampliación expuesta en los aparatos anteriores de superficie lleva consigo, como es obvio el reajuste de las parcelas colindantes, pero se mantienen siempre la misma proporción que con el resto de parcelas del sector y también resulta afectada la parcela de equipamientos, que se aprovecha esta modificación, para darle una forma más rectangular, atendiendo al informe de la " Consellería de Educación", que solicitaba que dicha parcela, tenga una



forma lo más regular posible, para un óptimo aprovechamiento.

También resultan afectados los viales adyacentes pero se han ordenado de tal forma que implican un aumento de los mismos para un mejor acceso y circulación por el interior del sector.

- d) Es importante subrayar que la presente modificación no supone en forma alguna alteración de las condiciones estructurales del plan parcial, por tanto supone una pequeña variación en la zona del linde norte en la parcela de equipamientos, para darle una forma más regular y un aumento en la superficie de cesiones en viales para dotaciones públicas, de 4,96 m² que es la misma superficie que se disminuye en la superficie total destinada a uso residencial.
- e) De la misma manera, que la presente modificación no supone alteración de las condiciones estructurales del plan parcial, tampoco supone aumento o disminución del aprovechamiento lucrativo privado para ningún propietario del sector, por lo que todas las parcelas afectadas resultan con idéntico aprovechamiento, anterior y posterior a la modificación.

0.4. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La modificación consiste en ajustes puntuales en las parcelas residenciales con edificaciones pre-existentes, P-1 y P-2.

Estos ajustes implican variación en la superficie de las parcelas P-13, P-14, P-39, P-40 y P-23 a P-28; así como en la parcela de Equipamientos y en la red viaria secundaria. No se modifica la Red Estructural o Primaria

En la zona de acceso a la parcela P-1 se ha acortado el vial H4 con el fin de preservar in situ unos ejemplares de arbolado existente. Esta modificación afecta, por una parte, a la P-1, aumentando su superficie, y por otra, al perímetro del linde norte de la parcela de Equipamientos, que para mantener su superficie inicial se reduce la superficie de las parcelas P-13 y P-14.

Por otra parte, en la parcela P-2, se aumenta el retranqueo de la edificación existente al linde sur, redondeando la acera del vial H3 en ese punto. Esto da lugar a un ajuste en las superficies de las parcelas P-2, P-39 y P-40, para equilibrar la superficie entre ellas.

La disminución de superficie del vial H4 y del vial H3 se compensa con el aumento de superficie en el vial H1, creándose una zona de aparcamientos, incrementando su número en 6 plazas.



0.5. PARCELAS AFECTADAS

Afecciones en m² de superficie de suelo

SUELO PRIVADO PARCELA	ESTADO INICIAL	MODIFICACION	ESTADO FINAL
P-1	4078,64 m ²	+281.46 m ²	4360,10 m ²
P-2	2921,01 m ²	+213.59 m ²	3134,60 m ²
P-13 Y P-14	1406,41 m ²	-24.49 m ²	1304,90 m ²
P-23 a P-28	4706.48 m ²	-121.98 m ²	4584.50 m ²
P-39 Y P-40	2142.47 m ²	-276.52 m ²	1865,95 m ²
TOTAL RESIDENCIAL		-4.96 m²	

DOTACIONES PUBLICAS USO	ESTADO INICIAL	MODIFICACION	ESTADO FINAL
EQUIPAMIENTOS	6089,53 m ²	-	6089,53 m ²
VIALES red secund.	21906,37 m ²	+4.96 m²	21911,33 m ²

0.6. ORGANISMOS IMPLICADOS EN EL SECTOR DEL PLAN PARCIAL

CONSELLERIA DE CULTURA, EDUCACION Y CIENCIA : La variación se considera no perjudicial, no obstante se solicita informe por estar afectada.

CONSELLERIA DE SANIDAD : No se considera necesario solicitar informe puesto que no se afecta.

CONSELLERIA DE EMPLEO, INDUSTRIA Y COMERCIO, DIRECCION GENERAL DE COMERCIO Y CONSUMO : No se considera necesario solicitar informe puesto que no se afecta.

EXCMA. DIPUTACION PROVINCIAL DE ALICANTE : No se considera necesario solicitar informe puesto que no se afecta.

OFICINA DEL PLAN DE CARRETERAS DE LA D. G. DE OBRAS PUBLICAS DE LA COPUT : No se considera necesario solicitar informe puesto que no se afecta.



Aspe, 8 de Julio 2002
La Arquitecto

Fdo: M^a Teresa Pareja Roca



CAPITULO 2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

2.1 JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE FORMULACION DE LA MODIFICACION POR AJUSTES AL PLAN PARCIAL.

No se modifica la red Primaria o estructural del sector.

La red secundaria viaria se incrementa en 4.96 m² y 6 plazas de aparcamiento

La parcela de Equipamientos tiene una variación en la forma del linde norte, pero mantiene la superficie inicial y su edificabilidad.

Las parcelas residenciales mantienen las tipologías previstas y cumplen los parámetros normativos del Plan Parcial.

Los ajustes son en cuanto a superficies y no hay variaciones en cuanto a edificabilidades, puesto que en el Plan Parcial fueron asignadas en m² de techo fijos y no en porcentajes referidos a sus superficies.

No se modifica la edificabilidad bruta.

No se modifica la densidad de viviendas.

No se modifican los usos.

2.2. ESTANDARES URBANISTICOS.

No se modifican los estándares del Plan Parcial.

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



Elche, 8 de Julio de 2.001
La Arquitecto

María Teresa Pareja Roca



ANEXO I. CUADROS DE CARACTERISTICAS DEL SECTOR.

MODIFICACION AL PLAN PARCIAL SECTOR 4-BIS. MEDICIONES

SUELO PRIVADO				
PARCELA	CLAVE	SUPERFICIE TOTAL modificada M²	OCUPACION MAX. No se modifica M²	TECHO No se modifica M²
P-1	EA	4.360,10	1.002,92	1.002,92
P-1	T		615,00	615,00
P-2	T	3.134,60	319,70	319,70
P-13 y 14	EA	1.304,90	600,00	560,00
P-23 a 28	EA	4.584,50	1.800,00	1.680,00
P-39 y 40	EA	1.865,95	600,00	560,00

TOTAL		63.983,82	26.961,21	26.280,00
RESIDENCIAL		55.942,78		23.588,92
COMERCIAL		8.041,04		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	12.655,76
SUMA DOTACIONES PUBLICAS		31.937,18



INDICE DE PLANOS

PLANOS DE ORDENACION

O1.- ORDENACION PORMENORIZADA

O2.- RESERVA DOTACIONAL PUBLICA

O3.- UNIDADES DE EJECUCION

