

**MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL
SECTOR P.P. II-8 "LOS ANGELES"**

ALICANTE

PROMOTOR : RESIDENCIAL HAYGON 2 ,S.L.

ARQUITECTO : ALFREDO ALDAVE ERRO.

aprobado definitivamente por
el Pleno del Excmo. Ayunta-
miento en sesión de _____



16 MAYO 2000

Alicante, 1/4 ABR. 2004
EL SECRETARIO GENERAL.

Fdo.: Carlos Anteaña Castaño

INDICE

A.- MEMORIA

1.1.- ANTECEDENTES

1.2.- OBJETO DEL TRABAJO

1.3.- JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION PUNTUAL EN LA
MANZANA II.

1.4.- ACTUACION ADMINISTRATIVA DESARROLLADA

1.5.- RESERVAS DE SUELO A PREVER.

1.6.- APROVECHAMIENTOS: USOS Y EDIFICABILIDADES

A.- CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES DEL SECTOR POR
USOS (M² DE SUELO) Modificación puntual 1999.

B.- CUADRO RESUMEN DE EDIFICABILIDADES POR USOS (m²
DE SUELO) Modificación puntual 1999.

C.- DEFINICION DE PLAN DE ETAPAS Y POLIGONOS DE
ACTUACION Modificación puntual 1999.

B.- PLANOS.

2.- PLANOS REFUNDIDOS DEL P.P. MODIFICADO

2.1.- ZONIFICACION Y USOS PORMENORIZADOS... 1/500

2.2.- VIARIOS, ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES 1/500

2.3.- PLAN DE ETAPAS Y POLIGONOS DE ACTUACIÓN 1/500

A.- MEMORIA .

1.- JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL.

1.1.- Antecedentes

La modificación puntual del P.P. se redacta a petición de Residencial Haygon 2 S.L. con CIF B-80678063, que es la promotora única de las dos fases del **P.P.- II - 8 (Los Angeles)**, cuyo domicilio a efecto de notificaciones es Av. de Haygón nº 16 San Vicente del Raspeig (ALICANTE).

Su redacción se encarga mediante contrato al Arquitecto que suscribe, D. Alfredo Aldave Erro, Colegiado nº 3402. del Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana.

1.2 .- Objeto del trabajo.

Con este expediente se pretende introducir una mínima modificación en el planeamiento aprobado que solo afecta a una manzana la II del P.P.II-8.

La modificación que se pretende es la eliminación de una edificabilidad de comercial en la manzana II del antes citado P.P. con la finalidad de poder ejecutar solo la edificabilidad residencial y el mismo número máximo de viviendas que hoy tiene la manzana II, pero utilizando la totalidad de la manzana, en la parcela que resulta de la unión de las dos parcelas. (VU y CO).

La manzana II esta incluida en el polígono II del P.P. y en la **reparcelación** voluntaria aprobada por el Excmo. Ayuntamiento de Alicante, las dos parcelas que se pretenden unir, se adjudican a una misma propiedad.

La modificación propuesta, conlleva una mayor liberalización de espacio para las zonas comunes de las mencionadas viviendas, ya que se mantiene la misma edificabilidad residencial, así como el mismo nº de viviendas y se elimina la edificabilidad comercial.

1.3 .- Justificación de la modificación puntual en la manzana II.

- La justificación de esta modificación viene dada por varios motivos que a continuación se expresan:
- 1 .- En la previsión de espacios a prever del P.P. que se adjunta, se observa que el reglamento de planeamiento dictaminaba un estandar de uso comercial 1 m²t / Viv. Lo que hace una necesidad de locales comerciales de 350 m² techo.
- 2 .- En la manzana III, Residencial Haygon 2 s.l. construyó en su día 750 m² de locales comerciales de los que todavía quedan locales libres.
- 3 .- Considerando que la manzana II es la última parcela que queda libre en el P.P.II . y con el fin de acabar de edificar todo el P.P. y a la vista de los comerciales ya edificados, se ve que no hay demanda suficiente en esta zona.
- 4 .- Como se ve en los apartados arriba citados 1 y 2, que las exigencias del reglamento están ampliamente cubiertos con los locales comerciales ya edificados.
- 5.- La Promotora renuncia a la edificabilidad comercial que tiene la manzana II y construirá solo la edificabilidad residencial en la totalidad de manzana II.

1.4.- Actuación administrativa desarrollada hasta la fecha.

- El Plan Parcial se fue aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Alicante en sesión plenaria el día 3 de julio de 1992.
- El proyecto de compensación de la unidad 1 del P.P. fue aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Alicante el 8 de noviembre de 1993.
- El proyecto de Urbanización del P.P. fue aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Alicante el día 20 de enero de 1994.
- Las obras de urbanización de la Unidad 1 fueron terminadas el 30 de mayo de 1995 y recibidas por el Excmo. Ayuntamiento de Alicante en Noviembre de 1995.
- El programa de actuación integrada del polígono 2 del PP.II – 8 fue aprobado definitivamente por sesión plenaria del Excmo. Ayuntamiento de Alicante el 3 de marzo de 1998.
- La reparcelación voluntaria del Polígono 2 del P.P.II/8 fue aprobada por sesión plenaria del Excmo. Ayuntamiento de Alicante el 3 de marzo de 1998.
- Se adjudicó de la ejecución del programa a la mercantil “Residencial Haygón 2 S.L” por sesión plenaria del Excmo. Ayuntamiento de Alicante el día 3 de marzo de 1998.
- Las obras de urbanización del polígono 2 fueron recibidas por el Excmo. Ayuntamiento de Alicante el día 9 de diciembre de 1998.

A la vista de la actuación administrativa efectuada, estamos ante un suelo totalmente urbanizado y prácticamente edificado en su totalidad a falta de la manzana II , en la que se quiere introducir esta mínima modificación.

1.5.- Reservas de suelo a prever.

En función del máximo número de viviendas permitido por el Plan General (350), por aplicación de los Estándares contenidos en el Anexo al Reglamento de Planeamiento, se obtienen las siguientes superficies mínimas de reserva:

SISTEMAS ESPACIOS LIBRES PUBLICOS

- Jardines:	15 m ² /viv. x 350 viv.	5.250 m ²
- Areas de recreo y		
- juegos niños:	3m ² /viv. x 350 viv.	1.050 m ²

TOTAL	6.300 m ²
-------	----------------------

CENTROS DOCENTES

- Centro Preescolar/Guardería:	2 m ² /viv. x 350 viv.	700 m ²
- EGB	: 10 m ² /viv. x 350 viv.	3.500 m ²

TOTAL	4.200 m ²
-------	----------------------

PARQUE DEPORTIVO

- 6 m ² /viv. x 350 viv.	2.100 m ²
-------------------------------------	----------------------

EQUIPAMIENTO COMERCIAL

- 1 m ² /viv. x 350 viv.	350 m ² t
-------------------------------------	----------------------

EQUIPAMIENTO SOCIAL

- 3 m ² /viv. x 350 viv.	1.050 m ² t
-------------------------------------	------------------------

PLAZAS DE APARCAMIENTO

- 1 plaza/viv. x 350 viv.	350 plazas
---------------------------	------------

Debe puntualizarse lo siguiente:

1.- Respecto a la reserva de espacios libres:

En aplicación del Artº 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento, debe preverse al menos el 10% de la superficie ordenada, es decir, 8.379 m².

2.- Respecto a la reserva para Centros Docentes:

Por aplicación del Artº 5 del Anexo, debe adoptarse el Módulo de Superficie necesario para alojar un Centro de EGB, de 8 Unidades, es decir, 5.000 m².

3.-- Zonas de uso Comercial:

Se definen una, situada en las manzana III, con una extensión de 750 m² y edificabilidad de 750 m².t/m².

La tipología edificatoria será formalmente parecida a la de la zona de vivienda unifamiliar, fijándose la altura máxima de la edificación en tres plantas, aunque no se establece límite de ocupación del suelo.

1.6 - APROVECHAMIENTOS: USOS Y EDIFICABILIDADES.
(Modificación puntual 1999) .

5.1.- CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES DEL SECTOR POR USOS.
(m² suelo)

MANZANA	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	TOTALES
Uso Res.									
VU	-	4076	3012	8279	13997	8152	-	600	43.523
Uso com.									
CO	-	-	750	-	-	-	-	-	750
LV	-	-	-	-	-	6543	-	1922	8.465
L/D	-	-	-	2100	-	-	-	-	2.100
E/D	5013	-	-	-	-	-	-	-	5.013
E/A	-	-	-	-	-	-	1050	-	1.050
E/S									
VIARIO									
RODADO Y PEATONAL	-	-	-	-	-	-	-	-	22.889
TOTAL SECTOR	5013	4076	3762	10379	13997	14695	1050	7929	83.790

5.2.- CUADRO RESUMEN DE EDIFICABILIDADES DEL SECTOR POR
USOS (m² techo)

MANZANA	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	TOTALES
Uso Res.									
VU	-	4082	3697	10161	17180	10006	-	7374	52.500
Uso Com.									
CO	-	-	750	-	-	-	-	-	750
Uso									
DOCENTE	5013	-	-	-	-	-	-	-	5.013
EQUIP.	-	-	-	-	-	-	1050	-	1.050
Total Uso									
Público	5013	-	-	-	-	-	1050	-	6.063
Total Uso									
Privado	-	4082	4447	10161	17180	10006	-	7374	53.250
Edif.neta									
por manz.	1'000	1'001	1'182	1'227	1'227	1'227	1'000	1'227	
m ² t/m ² s									
Nº Viv.									
	-	27	25	68	115	66	-	49	350


3.2.- DEFINICIÓN DE POLÍGONOS

	POLIGONO 1	POLIGONO 2	TOTAL
SUPERFICIE BRUTA	45.219 M2	38.571 M2	83.790 M2
SUPERFICIES PORMENORIZADAS:			
- VU	25.161 M2	18.362 M2	43.593 M2
- COM	750 M2	- M2	750 M2
- ZONA LV	6.543 M2	1.922 M2	8.465 M2
- ZONA L/D	-	2.100 M2	2.100 M2
- VIARIO	12.765 M2	10.124 M2	22.889 M2
- DOCENTE	-	5.013 M2	5.013 M2
- E/A-E/S	-	1.050 M2	1.050 M2
TOTAL EDIFICABLE	25.911 M2	18.362 M2	44.273 M2
TOTAL CESIONES	19.308 M2	20.209 M2	39.517 M2
EDIFICABILIDAD:			
- Residencial	30.883 M ^{2t}	21.617 M ^{2t}	52.500 M ^{2t}
- Comercial	750 M ^{2t}	-	750 M ^{2t}
TOTAL EDIFICAB.	31.633 M ^{2t}	21.617 M ^{2t}	53250 M ^{2t}
DEFECTO. APROVECHAM.	-	-	9.675 UDA
CESION 15% APROV. SECT.	-	-	6.057 UDA
COMPENS. MUNICIPAL	-	-	3.618 UDA
COMPENS. MUNICIPAL	121 M ^{2t}	4.718 M ^{2t}	4.839 M ^{2t}
EDIFICABILIDAD			
BRUTA (m ^{2t} /m ²)	0'7022	0'7022	0'7022
INVERSION:			
URBANIZACION:			
- VIARIO	70.207.500	55.682.000	125.889.500
- ZONA LV L/D	6.870.150	10.234.250	17.044.400
TOTAL	77.077.650	65.916.250	142.993.900
COSTOS GESTION	5.873.326	5.009.842	10.883.168
TOTAL INVERSION	82.950.976	70.926.092	153.877.068
INVERSION (Pts/m ²)	1.834	1.839	1.836

Esta es la memoria refundida que recoge la modificación puntual de la Manzana II del Plan Parcial II/8 "Los Angeles" del PGMOU de Alicante , cuyo objeto era la eliminación del uso comercial previsto en dicha manzana II redactada por el arquitecto redactor del Plan Parcial.

Alicante, 11 de Junio de 2002

El Arquitecto.



Fdo. Alfredo Aldave Erro



Aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de _____

16 MAYO 2000

Alicante, 14 ABR. 2004

EL SECRETARIO GENERAL,



Fdo.: Carlos Arteaga Castaño