

Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

PLA 2016000020

Asunto: Solicitud de informe relativo a la Modificación Puntual nº 2 del Texto Refundido del Plan Parcial del Sector 1.4 "Albufereta", presentada por Ernesto López de Atalaya Alberola, en representación de la sociedad NOZAR, S.A, con nº de registro de entrada E2016060810.

- **Documentación:** la documentación consta de:
 - Documento que incluye modificaciones del plan parcial.
 - Documento inicial estratégico

Informe: el documento de modificaciones del Plan Parcial que se presenta, plantea eliminar, con la excepción de la manzana M2, la obligatoriedad que establecía la volumetría específica vinculante en algunas de las manzanas del plan parcial, debido a que la huella grafiada en el plano P.O-8 no permite la materialización de la edificabilidad atribuida en algunas de las manzanas (M4 y M6). Además, propone la modificación de algunos de los parámetros que definen la edificación de cada una de las parcelas. Una vez analizada la documentación, y habiendo realizado un estudio del alcance que tendrían estas modificaciones, se han reconsiderado los parámetros propuestos permitiendo que pueda materializarse el aprovechamiento que se le asigna a cada manzana y que, en la medida de lo posible, la disposición de las edificaciones permita dejar el mayor espacio libre en la parcela y entre ellas mismas.

1. Artículos de aplicación general:

Art.2.3 Desarrollo del Plan Parcial:

Se propone cambiar la redacción propuesta en el documento borrador por la siguiente:

"podrán redactarse en manzana completa Estudios de Detalle que modifiquen la ordenación volumétrica según lo dispuesto en el art.41 de la LOTUP".

2. Artículos de aplicación EA:

Eliminar la ordenación volumétrica que se pretende modificar y que continúa grafiándose en los planos. En todo caso, se podrá proponer la nueva ordenación resultante de aplicar los nuevos parámetros en el plano P.O-8.

EA	NORMATIVA VIGENTE PLAN PARCIAL	BORRADOR PROPUESTA	CONSIDERACIONES
SEPARACIÓN ENTRE EDIFICACIONES	$2/3 [(H + H')/2]$ ó $H/3$	$1/5 [(H + H')/2]$	$1/2 [(H + H')/2]$. Nunca será inferior a 5 m.
RETRANQUEOS A VIALES	$H/2$ a eje de vial	5m a alineación a vial o sin guardar retranqueo frente a espacios libres	5m a alineación oficial
RETRANQUEOS A LINDEROS	3m	3m	$1/2 [(H + H')/2]$ entre edificaciones dentro de distinta parcela. Nunca será inferior a 3 m a linderos

OCUPACIÓN	50,00%	65,00%	50,00%
SUP. AJARDINADA SOBRE RASANTE. CONST. SUBTERRÁNEA	33,30%	25% (100% ocupación de planta de sótano)	33,30%

3. Artículos de aplicación EA-CO:

Manzana M2 (EA-CO): Mantener, en cualquier superficie de parcela, la volumetría específica vinculante. Los posibles problemas que se generen en las parcelas superiores a 2.000 m² se resolverán mediante Estudio de Detalle.

En el resto de manzanas, eliminar la ordenación volumétrica que se pretende modificar. En todo caso, proponer la nueva ordenación resultante de aplicar los nuevos parámetros en el plano P.0-8.

EA-CO	NORMATIVA VIGENTE PLAN PARCIAL	BORRADOR PROPUESTA	CONSIDERACIONES
SEPARACIÓN ENTRE EDIFICACIONES	$2/3 [(H + H')/2]$ ó $H/3$	$1/5 [(H + H')/2]$	$1/2 [(H + H')/2]$. Nunca será inferior a 10 m.
RETRANQUEOS A VIALES	H/2 a eje de vial	<ul style="list-style-type: none">uso residencial: 5m a alineación a vial o sin guardar retranqueo frente a espacios libresuso comercial: podrá adosarse a la alineación	uso residencial: 5m a alineación oficial uso comercial: podrá adosarse a la alineación oficial.
RETRANQUEOS A LINDEROS	3m	3m	uso residencial: $1/2 [(H + H')/2]$ entre edificaciones dentro de distinta parcela. Nunca será inferior a 3m a linderos uso comercial: nunca será inferior a 3m a linderos.
OCUPACIÓN	50,00%	65,00%	50,00%
SUP. AJARDINADA SOBRE RASANTE. CONST. SUBTERRÁNEA	33,30%	25% (100% ocupación de planta de sótano)	33,30%

En cuanto a la modificación del Artículo 23 referido a los *Usos*, se considera que en las plantas bajas de la clave EA-CO donde se sitúa el terciario, únicamente podrá desarrollarse éste uso con la limitación de edificabilidad que establece el plan, por lo que habrá de eliminarse la referencia al uso residencial que se plantea introducir en el borrador de la propuesta de modificación.