



APROBACION PROVISIONAL
SECRETARIA

24 SET. 1996

MODIFICACIÓN PUNTUAL, NUM.3 DEL P.P. LA HUERTA

MUCHAMIEL

PROMOTOR: EDIPARQUE S.L.

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

21 ABR. 1997

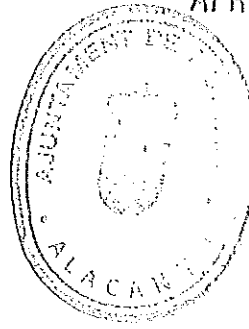


El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo

[Handwritten signature]

Arquitecto: Rafael Payá Vicens

24 SET. 1990



SITUACIÓN: Plan Parcial La Huerta

Muchamiel (Alicante)

PROPIETARIO: Ediparque S.L.

PARCELA: La parcela objeto de la modificación está enclavada en la manzana delimitada por las calles: El Almendro-Morera y el Pino, con una superficie de 34.687m2, está dividida en cuatro parcelas, las tres primeras son las parcelas a modificar la ordenanza y la cuarta que no pertenece a la propiedad no se modifica.

PARCELA SUPERFICIE ORD.ACTUAL ORDENANZA PROPUESTA

| | | | |
|-------|-----------|----------------------------------|---|
| 1 | 22.537 M2 | RESIDENCIAL COLECTIVA ESCALONADA | RESIDENCIAL COLECTIVA EN BLOQUES MODIFICADA |
| 2 | 4.722 M2 | VIVIENDA UNIFAMILIAR PEQUEÑA | RESIDENCIAL COLECTIVA EN BLOQUES MODIFICADA |
| 3 | 3.220M2 | ZONA COMERCIAL | RESIDENCIAL COLECTIVA EN BLOQUES MODIFICADA |
| TOTAL | 30.479 M2 | | RESIDENCIAL COLECTIVA EN BLOQUES MODIFICADA |
| 4 | 4.208 M2 | ZONA COMERCIAL | ZONA COMERCIAL |

465 m²
CS
(750 m²)
1997

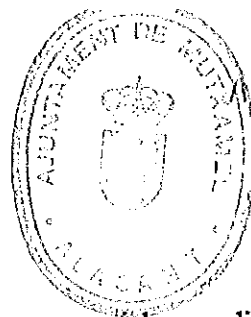
CARACTERÍSTICAS DE LAS ORDENANZAS:

La Ordenanza a modificar es la correspondiente al PLAN PARCIAL DE ORDENACION "LA HUERTA" de Muchamiel, aprobado el 29 de Julio de 1.974, con las siguientes características:

APROVECHAMIENTO

CUADRO-1

| ORDENANZA | Hab/Ha | M3/M2 | M2/M2 | OCUPACION | ALTURAS | PARCELA MÍNIMA |
|---------------------------------|--------|-------|-------|-----------|----------|----------------|
| VIV,UNIFAMILIAR PEQUEÑA /par. 2 | 50 | 0.8 | 0.25 | 30 % | 2 | 1000 |
| RES.COLECTIVA ESCALONADA/par1 | 480 | 3.6 | 1.2 | 70 % | 1 ½ 2 | 1000 |
| RES.COLECTIVA EN EN BLOQUES | 480 | 3.6 | 1.2 | 50 % | 3 | 1000 |
| COMERCIAL parcela 3 | 320 | 4.8 | 1.6 | 80 % | 3 | 200 |



PROBACION PROVISIONAL
SECRETARIA

24 SEPT. 1996

ANTECEDENTES: Por las prospecciones comerciales realizadas sobre la zona, llevadas a cabo por la propiedad, se cree conveniente realizar el cambio de tipología de vivienda de dicha parcela, aún con pérdida de edificabilidad, por otra tipología de vivienda que se adapta mas a las exigencias y modo de vivir de los futuros residentes de este entorno urbano, para lo que es necesario la modificación de la ordenanza de la zona.

OBJETO: Modificar la Ordenanza de dichas parcelas para hacer posible la construcción de un tipo de viviendas que en este momento se considera el adecuado, por lo que se realiza la siguiente:

PROPUESTA:

La Parcela Num 1 con Ordenanza "Residencial colectiva escalonada (ES)", pasarla a "Residencial colectiva en bloque modificada (BQM)", que permita realizar la tipología de vivienda adosada. Como se refleja en los cuadros, se reducen los parámetros de aprovechamiento aún permitiendo una altura mas, ya que por las peculiaridades del terreno, aumentando el número de plantas, no se aumenta la altura de la edificación, ya que la altura, en esta tipología, se computa sobre el nivel de la acera, y no sobre el nivel del terreno existente que se considera en la ordenanza anterior, de tal forma que la dicha altura nunca llega a superar a la altura que tendrían las construcciones en la Ordenanza inicial de Residencial Colectiva Escalonada

La parcela Num. 2 , con Ordenanza "Vivienda unifamiliar pequeña" se propone el cambio a "Residencial colectiva en bloque modificada (BQM)" con una ocupación máxima en el conjunto de la parcela del 50 %.

La parcela Num. 3, se eliminaría el carácter de comercial y pasaría a "Residencial colectiva en bloque modificada (BQM)", con lo que se reducen todos los parámetros de aprovechamiento.

En conjunto la edificación a realizar tendría los siguientes parámetros:

| PARCELA | Hab/Ha | M3/M2 | M2/M2 | OCUPACIÓN |
|---------|--------|-------|-------|-----------|
| TOTAL | 250 | 3.00 | 1.00 | 50 |

EDIFICACION

CUADRO-2

| PARCELA | INICIAL | PROPUESTA | DIFERENCIA | INICIAL | PROPUESTA | DIFERENCIA |
|---------|---------|-----------|------------|---------|-----------|------------|
| | m3 | m3 | m3 | m2 | m2 | m2 |
| 1 | 84.133 | 67.611 | -16.522 | 27.014 | 22.537 | -4.507 |
| 2 | 3.777 | 14.166 | +10.389 | 1.180 | 4.722 | +3.542 |
| 3 | 15.436 | 9.660 | - 5.796 | 5.132 | 3.220 | -1.932 |
| TOTAL | 103.366 | 91.437 | -11.929 | 33.376 | 30.479 | -2.897 |



ARROBACION PROVISIONAL
SECRETARIA
24 SET. 1986

OCUPACION

CUADRO-3

| PARCELA | INICIAL | PROPUESTA | DIFERENCIA | INICIAL | PROPUESTA | DIFERENCIA |
|---------|---------|-----------|------------|---------|-----------|------------|
| | m2 | m2 | m2 | % | % | % |
| 1 | 15.775 | 11.268 | -4.507 | 70 | 50 | -20 |
| 2 | 1.416 | 2.361 | +945 | 30 | 50 | +20 |
| 3 | 2.576 | 1.610 | -966 | 80 | 50 | -30 |
| TOTAL | 19.767 | 15.239 | -4.528 | 65 | 50 | -15 |

En estos cuadros se ve la disminución de todos los parámetros de aprovechamiento y ocupación en la aplicación de la nueva ordenanza con respecto a la ordenanza actual a excepción de la parcela 2 en donde se aumenta el coeficiente de ocupación del 30 % al 50 % y las alturas máximas que se aumenta en una altura, pero por la reducida superficie de dicha parcela, en el cómputo final tiene poca repercusión .

En cuanto variaciones de ordenanzas, a demas de las propias de ocupación y aprovechamiento se modifican: La superficie de parcela mínima, pasando de 1.000 m2 a 500 m2, y los retranqueos que posibilita la construcción de viviendas adosadas en fases diferentes sin dejar retranqueos entre ambas edificaciones.

La rasante de referencia para las alturas de la edificación, en lugar de tomar como referencia la cota del terreno, se tomará la cota de la acera en donde vierta la edificación. En el caso de no dar a ninguna de las calles perimetrales, sino a una interior, la rasante de referencia será la de la calle mas cercana a la construcción, y si la edificación estuviera en una esquina, la rasante de referencia sera la de la rasante de la calle mas alta.

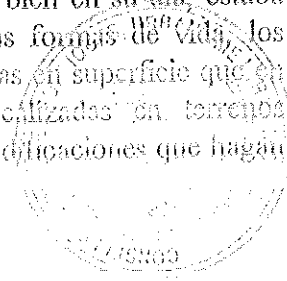
La repercusión que la variación de la ordenanza propuesta pueda tener sobre las parcelas colindantes, se considera beneficiosa, puesto que al disminuir la edificabilidad, se disminuye la densidad incrementando el caracter residencial de baja densidad.

La altura de la edificación se reduce, ya que al fijar la rasante de las edificaciones en la acera cercana a la edificación sin considerar la altura del montículo existente, la altura resultante total es inferior, como se puede apreciar en el plano 07, con lo que las edificaciones anexas a las calles consiguen una mayor visibilidad y soleamiento

La variación de los retranqueos entre edificios posibilita la construcción paulatina de diversas fases, con el mismo criterio de edificación.

La sustitución de la Zona Comercial por Residencial Colectiva en Bloques Modificada, está justificada por la poca demanda de los pequeños comercios en la zona, por lo que con la parcela 4, anexa a la 3, que permanece como Comercial abastece perfectamente a toda esta zona de baja densidad.

OPORTUNIDAD: De todo esto se deduce que la modificación puntual propuesta es conveniente realizarla, ya permite consolidar la zona con un perfil y una tipología de similares características a las propuestas por el Plan Parcial **JUSTIFICACION:** La modificación de las ordenanzas a aplicar está basada en viabilidad de las nuevas construcciones con una tipología que está de acuerdo con las nuevas tendencias de los usuarios de las viviendas, descartando un tipo de vivienda, que si bien en su día estaba concorde con las exigencias de los usuarios, hoy con las nuevas formas de vida, los usuarios en esta zona piden un modelo de vivienda desarrollado mas en superficie que en altura. Hecho detectado por la propiedad en promociones realizadas en terrenos colindantes. por lo que a la vista de tal exigencia se propone las modificaciones que hagan





factible las viviendas solicitadas, que sin aumentar el aprovechamiento de la parcela se consigue un conjunto urbano acorde con todo el resto del P.P. La Huerta y terrenos colindante.

Con respecto a la influencia que dicha modificación inicial, con una aprovechamiento inferior al establecido por dicho Plan.

ESTANDARES URBANÍSTICOS:

DENSIDAD MAXIMA. (250 Hab./Ha):

Parámetros considerados:

| | |
|---|-------------------|
| La edificabilidad máxima según el cuadro-2 es de = | 30.479 m2. |
| Superficie del conjunto de la actuación = | 30.479 m2 |
| La superficie edificada por vivienda considerando zonas comunes, de servicio y anexos ha sido de = | 130 m2/ vivienda. |
| Según las últimas estadísticas y considerando el tipo de las viviendas (2ª residencia), la ocupación de las viviendas se ha considerado que es = | 3.2 Hab./viv. |

Por lo que según estos parámetros sería:

| | |
|--|-----------------|
| Número de viviendas máximas a construir: 30.479m2: 130m2/vivienda= | 234.45 viv. |
| Habitantes en todo el conjunto: 234.45 viv. x 3.2 Hab./viv.= | 750.24 Hab. |
| Densidad resultante: 750.24 Hab./ Superficie(3.0479Ha.)= | 246.15 Hab./Ha. |

Por lo tanto inferior a la máxima de 250 Hab./Ha.

Edificabilidad m3/m2(3 m3/m2):

| | |
|---|-----------|
| Volumen máximo edificado según cuadro-2 | 91.437 m3 |
| Superficie total considerada | 30.479 m2 |
| $91.437 \text{ m}^3 / 30.479 \text{ m}^2 =$ | 3 m3/m2 |

Edificabilidad (1m2/m2)

| | |
|---|-----------|
| Superficie máxima edificada según cuadro-2 | 30.479 m3 |
| Superficie total considerada | 30.479 m2 |
| $30.479 \text{ m}^2 / 30.479 \text{ m}^2 =$ | 1 m2/m2 |

Ocupación (50 %, ó 0.5m2/m2)

| | |
|---|-----------|
| Ocupación máxima edificada según cuadro-3 | 15.239m3 |
| Superficie total considerada | 30.479 m2 |
| $15.239 \text{ m}^2 / 30.479 \text{ m}^2 =$ | 0.5 m2/m2 |

24 SET. 1996

DOCUMENTOS: Se modifican de Plan de Ordenación Turístico-Residencial La Huerta los siguientes documentos:

Planos: PP1(Plano de zonificación y uso).

PP2 (Plano de estructura y organización).

PPS (Plano de etapas de actuación) .

Ordenanzas: Se aporta la hoja que corresponde con la modificación de la ordenanza correspondiente, que se ha denominado **ORD. 36 M** como:

C.-EDIFICACION RESIDENCIAL COLECTIVA EN BLOQUE MODIFICADA (BQM)

ORD. 36 M- Edificación en bloque modificada.

36M.1 Tipo de edificación: Multifamiliar en bloque exacto.

36M.2 Uso de edificación: Vivienda o alojamiento turístico (art. 4º y 5º, Ley 48/1.963 (M.I.T.).

36M.3 Superficie de parcela (min): 500 m2.

36M.4 Ocupación de parcela (máx): 50 %

36M.5 Indice superficial de aprovechamiento (máx): 1.0 m2/m2.

36M.6 Retranqueos a linderos.

a/ A parcela de la propia urbanización de la misma propiedad nada.

b/ A parcela de la propia urbanización de diferente propiedad 4 ms.

c/ A parcela ajena a la urbanización 10 ms.(Nº 18º. Complementarias)

36M.7 Altura de la edificación (máx): tres plantas.

La rasante que se tomará como referencia, para el cómputo de las alturas edificables será la de la acera en donde vierta la edificación, en el caso de no dar a ninguna de las calles perimetrales, sino a una interior, será la rasante de la calle mas cercana a la construcción, y si la edificación estuviera en una esquina, la rasante de referencia sera la de la rasante de la calle mas alta.

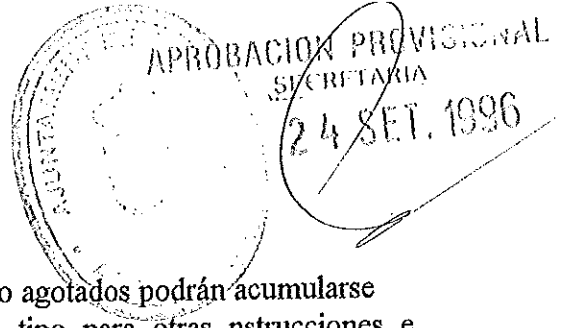
36M.8 Retranqueos entre edificios (min): 5ms.

36M.9 Aparcamiento: 20 m2 por vivienda.

36M.10 Observaciones:

a/ La superficie de parcela necesaria o afectada se hallará en función del indice superficial que corresponda.

b/ La superficie necesaria y no ocupada deberá en el terreno construido ser indivisible.



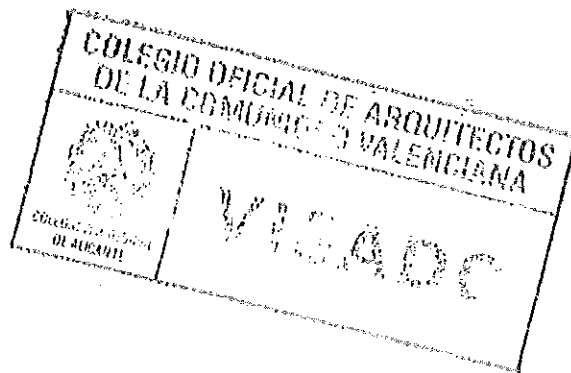
c/ Los excedentes de aprovechamientos no agotados podrán acumularse dentro del mismo sector de edificación tipo para otras nstrucciones e incluso constituir derechos enajenables dentro de un criterior de parcelación por remodelación de la manzana o sector.

d/ La altura de la edificación será limitada por la cota de 10,75 medida desde el nivel de ingeso a la vivienda hasta el piso de la última planta de vivienda.

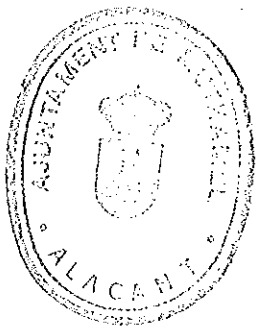
Alicante 6, Septiembre de 1.996
El Arquitecto



Edo. Rafael Payá Vicens

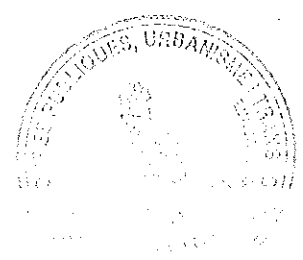


24 SET. 1996



PLANOS QUE SE APORTAN:

- 01 PLANO DE SITUACION Y PARCELA.
- 02 PLANO DE ORDENACION ACTUAL, ZONIFICACION Y USO.
- 03 PLANO DE ZONIFICACION Y USO PROPUESTO
- 04 PLANO DE ESTRUCTURA Y ORGANIZACION EXISTENTE.
- 05 PLANO DE ESTRUCTURA Y ORGANIZACION PROPUESTA.
- 06 PLANO DE PLAN DE ETAPAS (SIN MODIFICAR)
- 07 SECCIONES ESQUEMATICAS.



d) Características:

L.A.M.T.- Longitud: 80 mts., Conductor: LA-56.

C.T.- 50 Kva., Tensiones: 20.000/398-230 V.

e) Presupuesto: 2.559.280 pesetas.

Lo que se hace público para que pueda ser examinado el proyecto de la instalación en este Servicio Territorial de Industria y Energía, sita en calle Churruca nº 29 y formularse al mismo las reclamaciones, por duplicado, que se estimen oportunas en el plazo de 30 días, contados a partir del siguiente al de la publicación de este anuncio.

Alicante, a 12 de mayo de 1997.

El Director Territorial, Clemente Vergara Trujillo.

18148

**SERVICIO TERRITORIAL DE URBANISMO
ALICANTE**

EDICTO

EXPT.E. 97/97. MUTXAMEL. Modificación Puntual nº 3 del Plan Parcial La Huerta, promovida por Ediparque, S.L.

La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 21 de Abril de 1997, adoptó el siguiente

ACUERDO

"Visto el expediente de referencia y en base a los siguientes ANTECEDENTES DE HECHO.

PRIMERO. El Ayuntamiento, en sesión plenaria celebrada el día 24 de Septiembre de 1996 acordó su aprobación provisional, tras cumplir los trámites de exposición pública, mediante anuncios aparecidos en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana, de 25 de Junio de 1996 y en uno de los diarios de mayor difusión provincial el 3 de Junio de 1996, habiéndose presentado alegaciones, que fueron estimadas.

SEGUNDO: El expediente fue objeto de acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de fecha 14 de Febrero de 1997, suspendiendo su aprobación definitiva en base a determinadas deficiencias que se comunicaron al Ayuntamiento.

TERCERO. El Ayuntamiento en fecha 18 de Marzo remite nueva documentación aprobada por el Pleno el 13 de Marzo de 1997.

CUARTO. La documentación está integrada por Memoria informativa y justificativa, Planos de estado actual y modificados y Normas Urbanísticas.

QUINTO. El presente expediente tiene por objeto realizar un cambio de tipologías en la zona, convirtiéndolas a residencial colectiva en bloque (BQ) y modificando a la vez esta ordenanza para crear una nueva que llama residencial colectiva en bloque modificada.

El Plan Parcial La Huerta (ap.def. 29.7.74) distribuye una manzana con ordenanzas de residencial colectiva escalonada (ES), vivienda unifamiliar pequeña (PQ) y zona comercial.

La manzana está dividida en cuatro parcelas por las ordenanzas citadas, y en las tres propiedad del promotor (30.479 m2) proponiéndose:

- La parcela nº 1 (22.537 m²), con ordenanza residencial colectiva escalonada (ES) pasa a residencial colectiva en bloque modificada (BQM).

- La parcela nº 2 (4.722 m²), con ordenanza de vivienda unifamiliar pequeña pasa a residencial colectiva en bloque modificada (BQM).

- La parcela nº 3 (3.220 m²), con ordenación de comercial obligatorio pasa residencial colectiva en bloque modificada (BQM).

La ordenanza residencial colectiva en bloque modificada (BQM) que se crea para esta zona tiene las siguientes características:

- Se reduce la parcela mínima de 1.000 m² a 500 m².
- Se establece la ocupación en el 50% (70% en residencial escalonada).
- Se establece el índice de aprovechamiento máximo en 1'00 m²/m².
- Se establece la altura máxima en 3 plantas.
- Se elimina el retranqueo entre parcelas de la misma propiedad para permitir la construcción de adosados por fases.

Como resultado de la modificación en las tres parcelas afectadas:

- Se reduce el volumen edificado en 8.929 m³.
- Se reduce la superficie construida en 2.897 m².
- Se reduce la ocupación en 4.528 m².
- El número máximo de viviendas a construir a razón de 130 m²/viv es de 234'45 viv.
- El número de habitantes se estima a razón de 3'20 hab/viv en 750'24 hab. El plan parcial contemplaba para la zona residencial escalonada 1.060 hab.

CONSIDERACIONES TECNICO-JURIDICAS.

PRIMERA. La tramitación efectuada hasta la fecha por el Ayuntamiento es suficiente respecto de la modificación de las Normas Subsidiarias, con base en lo previsto en los artículos 38 y 39, por remisión del 55.1 de la LRAU.

SEGUNDA. La documentación aportada se estima completa en cuanto resulta procedente para el trámite de aprobación definitiva en cumplimiento de los artículos 38 y 39 de la LRAU.

TERCERA. Las determinaciones contenidas en el presente expediente se consideran, en líneas generales, correctas desde el punto de vista de las exigencias de la política urbanística y territorial de la Generalitat, tal y como se recoge en el art. 40 de la Ley 6/1994, de 15 de Noviembre, de la Generalidad Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, una vez subsanadas las deficiencias señaladas por la Comisión Territorial de Urbanismo.

CUARTA. La Comisión Territorial de Urbanismo es el órgano competente para la adopción del presente acuerdo al amparo de lo dispuesto en los artículos 39 y 40 de la Ley 6/1994, de 15 de Noviembre, de la Generalidad Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, y artículos 9 y 10 del Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana aprobado por Decreto 77/96 de 16 de Abril del Consell de la Generalitat Valenciana.

Vistos los preceptos legales citados, la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y demás disposiciones de pertinente aplicación, la Comisión Territorial de Urbanismo

ACUERDA

1º) Aprobar definitivamente la Modificación Puntual nº 3 del Plan Parcial La Huerta de Mutxamel.

2º) Publicar íntegramente el presente acuerdo aprobatorio junto con las Normas Urbanísticas correspondientes en el Boletín Oficial de la Provincia, insertando en el Diario Oficial de la Generalidad Valenciana una reseña del mismo a efectos de su inmediata entrada en vigor, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley 6/1994, de 15 de Noviembre, de la Generalidad Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

Tal publicación excusa su notificación individualizada.

Contra el presente acuerdo, que no agota la vía administrativa, podrá interponerse recurso ordinario ante el Hble. Sr. Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, en el plazo de UN MES, según disponen los artículos 114 a 116 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y 14.2 del Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana, aprobado por Decreto 77/96, de 16 de Abril, del Consell."

ANEXO: Texto íntegro de las Normas Urbanísticas.

Normativa modificada por la modificación nº 3 del Plan Parcial La Huerta.

C.-EDIFICACION RESIDENCIAL COLECTIVA EN BLOQUE MODIFICADA (BQM)

ORD. 36-M- Edificación en bloque modificada.

36M.1 Tipo de edificación: Multifamiliar en bloque exento.

36M.2 Uso de edificación: Vivienda o alojamiento turístico (art. 4º y 5º, Ley 48/1.963 (M.I.T.).

36M.3 Superficie de parcela (mín): 500 m².

36M.4 Ocupación de parcela (máx): 50 %

36M.5 Índice superficial de aprovechamiento (máx): 1.0 m²/m².

36M.6 Retranqueos a linderos.

a/ A parcela de la propia urbanización de la misma propiedad nada.

b/ A parcela de la propia urbanización de diferente propiedad 4 ms.