



ESTUDIO DE DETALLE
MANZANAS 3 Y 5 PGOU ASPE

MEMORIA

INDICE

ANTECEDENTES.-

1.- PLANOS DE INFORMACION

1.1.- Planos de Ordenación Pormenorizada

Plano I-1 **INFORMACION:** Situación y Ámbito Estudio de Detalle

Plano I-2 **INFORMACION:** Ordenación Pormenorizada Vigente Plano 13 PGOU

Plano I-3 **INFORMACION:** Ordenación Pormenorizada Vigente Plano 14 PGOU

1.2.- Perspectivas de la Manzana y su Entorno Visual

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1.- Determinaciones y Previsiones del Planeamiento superior que desarrolla.-

2.2.- Estructura de la Propiedad del Suelo.-

2.3.- Justificación de la procedencia de su redacción y de la solución adoptada.-

2.4.- Indicación de las especificaciones que desarrolla el planeamiento superior.-

2.5.- Justificación de su adecuación y cumplimiento de las especificaciones que desarrolla el planeamiento superior.-

3.- DOCUMENTOS GRAFICOS

- Plano J-1 **JUSTIFICACION:** Parcelación Existente (Según Catastro)

- Plano J-2 **JUSTIFICACION:** Parcelas Edificables

- Plano J-3 **JUSTIFICACION:** Edificabilidades PGOU

- Plano J-4 **JUSTIFICACION:** Edificabilidades Estudio de Detalle

4.- PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

4.1.- Determinaciones con Eficacia Normativa

4.2.- Planos de Ordenación

- Plano O-1 **ORDENACION:** Determinaciones del Estudio de Detalle.

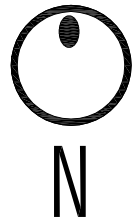
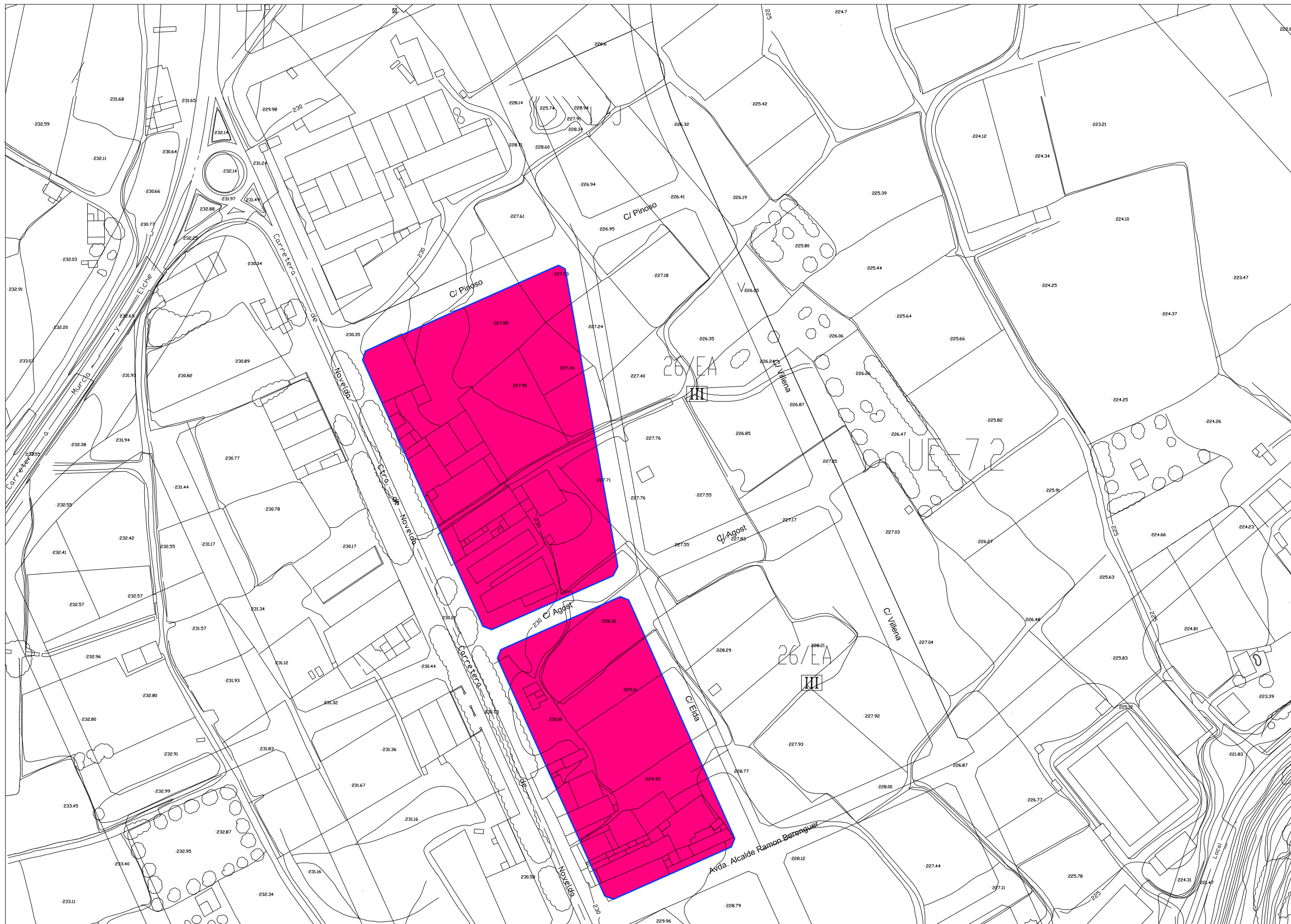
4.3.- Análisis Gráfico de los Volúmenes Ordenados

ANTECEDENTES.-

La mercantil Arco Urbanistas Consulting, S.L. con dirección en la calle Santa faz nº 97 03680 de Aspe (Alicante) y CIF. B-53430641, pretende distribuir la edificabilidad asignada a las Manzanas 3 y 5 del Plan General de Ordenación Urbana de Aspe, en la parcelación existente, para lo cual encarga al arquitecto que suscribe la realización del presente Estudio de Detalle.

El presente Estudio de Detalle viene motivado por la necesidad de proceder a la distribución de la edificabilidad asignada a la manzanas 3 y 5 tras la ejecución de las obras de urbanización de la U.E 7.2 no ajustada a las alineaciones establecidas en el PGOU, la modificación puntual nº 19, por acuerdo de Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria núm. 201200011, celebrada el día 25 de septiembre de 2012, mediante el que se aprobó definitivamente la modificación puntual nº 19 del vigente PGOU, así como la propuesta de modificación del convenio de gestión urbanística suscrito con el urbanizados de la UE 7.2.

1.- PLANOS DE INFORMACION
1.1.- Planos de Ordenación Pormenorizada



ARQ

ANTARQ ESTUDIO
DE ARQUITECTURA, S.L.P.



ANTONIO PRIETO HERNANDEZ

ESTUDIO DE DETALLE

MANZANAS 3 Y 5
PGOU ASPE

PROMOTOR
ARCO URBANISTAS
CONSULTING, S.L.

SITUACION
MANZANAS 3 Y 5
ASPE (ALICANTE)

REFERENCIA: 10/2000

FECHA: OCTUBRE 2013

PLANO DE
INFORMACION
Situacion y Ambito E. Detalle

ESCALA
1/2.000

Nº PLANO
I-1



LEYENDA

PERIMETROS:
 - - - PERIMETRO DEL SUELO URBANO
 - - - PERIMETRO DE AREA DE REPARTO

ALINEACIONES:
 — ALINEACION EXTERIOR
 — ALINEACION DE FACHADA
 — LIMITE DE PLANTAS PERMITIDAS

CODIGOS:
 3/5 N° DE ZONA
 3/5 N° DE AREA DE REPARTO

ER TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION
(CUANDO NO APARECE GRABADA, LA TIPOLOGIA ES MC.)

III N° DE PLANTAS PERMITIDAS
(CUANDO APARECEN DOS ALTURAS, SE REFIERE A LOS RETRANQUEOS DE ULTIMA PLANTA)

ES ESPACIO LIBRE PRIVADO

EP EDIFICIO PROTEGIDO

AREAS DE PLANEAMIENTO DIFERIDO.

PRI PLAN DE REFORMA INTERIOR
PE PLAN ESPECIAL
ED ESTUDIO DE DETALLE

SISTEMAS
L/ SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES
 /J JARDINES
 /P PARQUE URBANO
 I. DR. CALATAYUD
 II. TARIFA
 III. LAS FUENTES
 IV. CANTAL DE ERAES

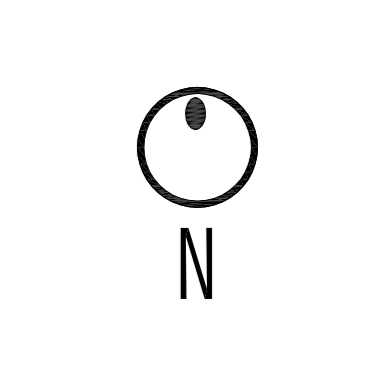
V/ SISTEMA VIARIO
 [-16.- ancho vial 16 mt.
 *230,50- rasante calzada

E/ SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
 Do. Docente
 Cu. Cultural
 Re. Recreativo
 Sa. Sanitario
 Bs. Bienestar Social
 Dp. Deportivo
 Rg. Religioso
 Ab. Abastecimiento
 Ad. Administrativo
 Sp. Seguridad
 Cm. Cementerio
 * (Equipamiento en planta bajo)

Is SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS TECNICOS

N

3bis	12bis	
4	13	
5	14	22



ARQ

ANTARQ ESTUDIO DE ARQUITECTURA, S.L.P.

ANTONIO PRIETO HERNANDEZ

ESTUDIO DE DETALLE
 MANZANAS 3 Y 5
 PGOU ASPE

PROMOTOR
 ARCO URBANISTAS
 CONSULTING, S.L.

SITUACION
 MANZANAS 3 Y 5
 ASPE (ALICANTE)

REFERENCIA: 10/2000

FECHA: OCTUBRE 2013

PLANO DE
 INFORMACION
 Ordenacion Pormenorizada
 Vigente Plano 13 PGOU

ESCALA 1/500	N° PLANO 1-2
-----------------	------------------------

EXCMO. AYUNTAMIENTO
 DE LA VILLA DE ASPE

MODIFICACION PUNTUAL N° 19
 ORDENACION SEGUN MODIFICACION PROPUESTA
 MARZO 2012

NUCLEO CENTRAL
 CALIFICACION Y REGULACION DEL SUELO

PLANO N° 3-3
 HOJA 13
 ESCALA: 1/1.000



LEYENDA

PERIMETROS:
 - - - PERIMETRO DEL SUELO URBANO
 - - - PERIMETRO DE AREA DE REPARTO

ALINEACIONES:
 — ALINEACION EXTERIOR
 — ALINEACION DE FACHADA
 — LIMITE DE PLANTAS PERMITIDAS

CODIGOS:
 I/5 N° DE ZONA
 3/5 N° DE AREA DE REPARTO

ER — TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION
(CUANDO NO APARECE GRABADA, LA TIPOLOGIA ES MC.)

III — N° DE PLANTAS PERMITIDAS
(CUANDO APARECEN DOS ALTURAS, SE REFIERE A LOS RETRANQUEOS DE ULTIMA PLANTA)

□ ESPACIO LIBRE PRIVADO

EP — EDIFICIO PROTEGIDO

AREAS DE PLANEAMIENTO DIFERIDO.

PRI — PLAN DE REFORMA INTERIOR
 PE — PLAN ESPECIAL
 ED — ESTUDIO DE DETALLE

SISTEMAS
 L/ — SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES /J JARDINES /P PARQUE URBANO
 I.—DR. CALATAYUD
 II.—TARIFA
 III.—LAS FUENTES
 IV.—CANTAL DE ERAES

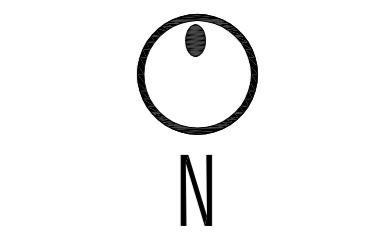
V/ — SISTEMA VIARIO
 [-16.—ancho vial 16 mt.
 *230,50—rasante calzada

E/ — SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
 Do—Docente
 Cu—Cultural
 Re—Recreativo
 Sa—Sanitario
 Bs—Bienestar Social
 Dp—Deportivo
 Rg—Religioso
 Ab—Abastecimiento
 Ad—Administrativo
 Sp—Seguridad
 Cm—Cementerio
 * —(Equipamiento en planta bajo)

Is — SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS TECNICOS

N

4	13	
5	14	22
6	15	23



ARQ

ANTARQ ESTUDIO DE ARQUITECTURA, S.L.P.

ANTONIO PRIETO HERNANDEZ

ESTUDIO DE DETALLE
 MANZANAS 3 Y 5
 PGOU ASPE

PROMOTOR
 ARCO URBANISTAS
 CONSULTING, S.L.

SITUACION
 MANZANAS 3 Y 5
 ASPE (ALICANTE)

REFERENCIA: 10/2000

FECHA: OCTUBRE 2013

PLANO DE
 INFORMACION
 Ordenacion Pormenorizada
 Vigente Plano 14 PGOU

ESCALA 1/500	N° PLANO I-3
-----------------	------------------------

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ASPE

MODIFICACION PUNTUAL N° 19
 ORDENACION SEGUN MODIFICACION PROPUESTA
 MARZO 2012

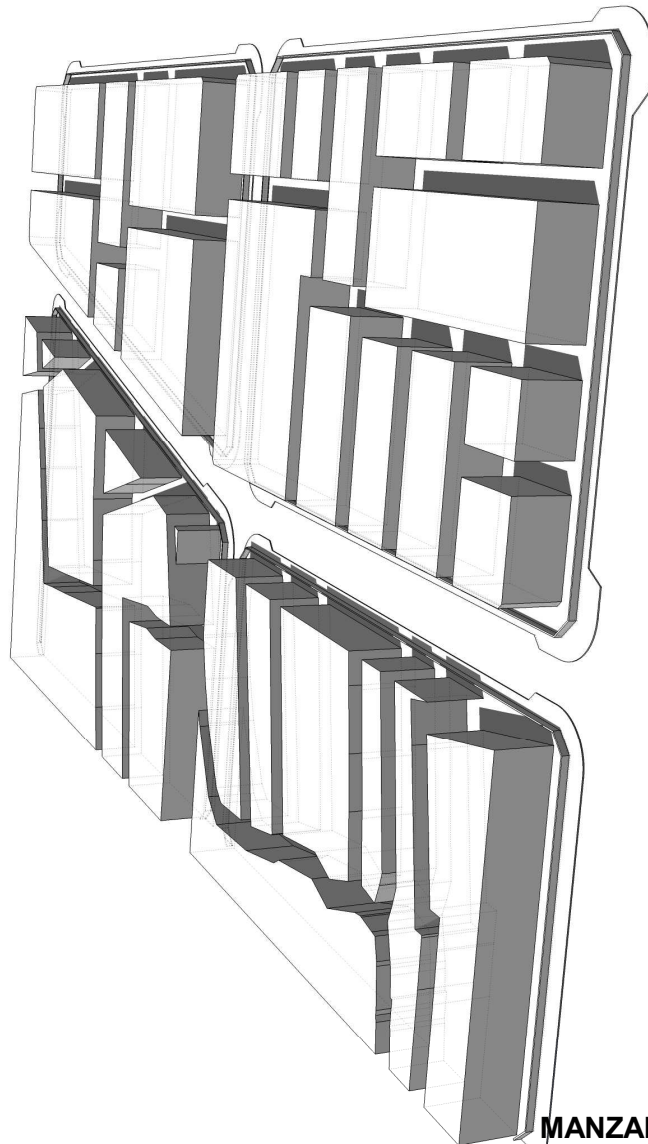
NUCLEO CENTRAL
 CALIFICACION Y REGULACION DEL SUELO

PLANO N° 3-3
 HOJA 14
 ESCALA: 1/1.000

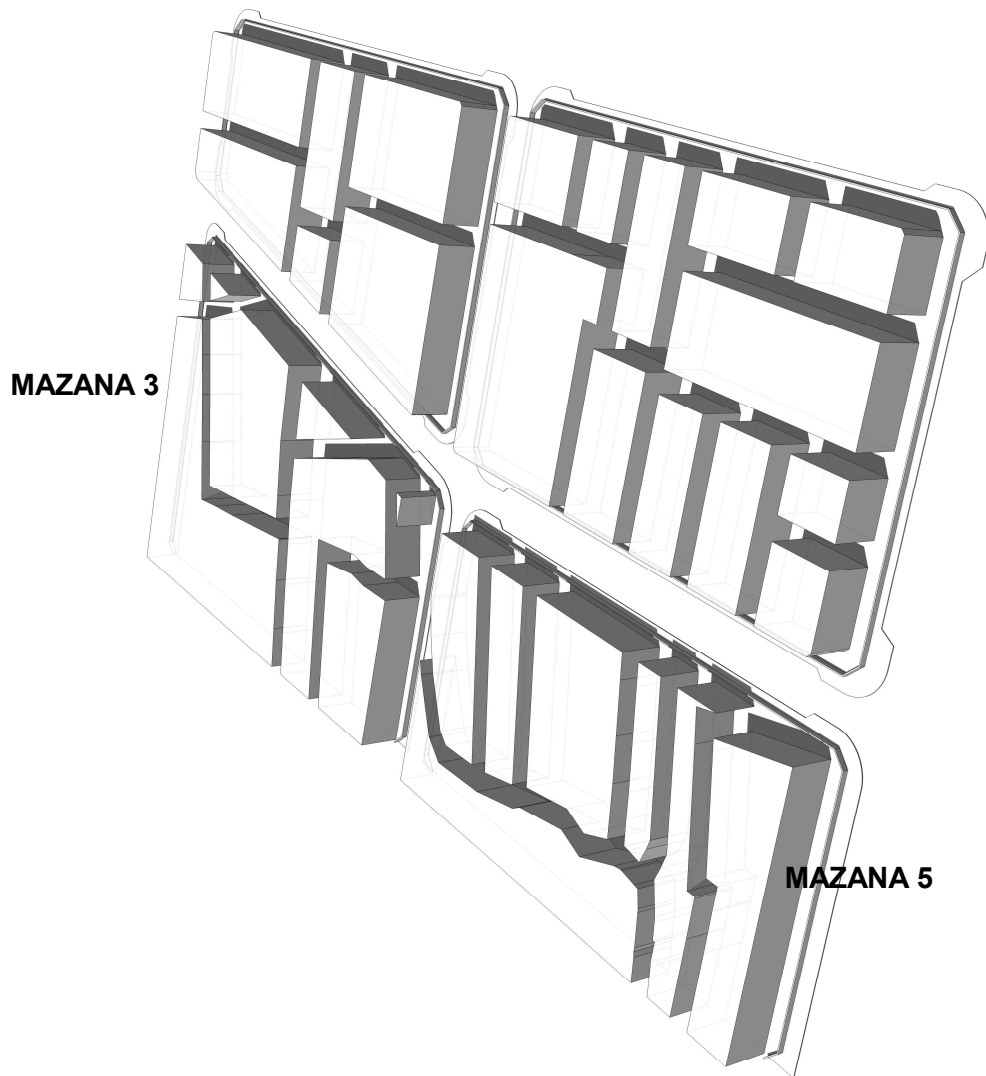
1.- PLANOS DE INFORMACION

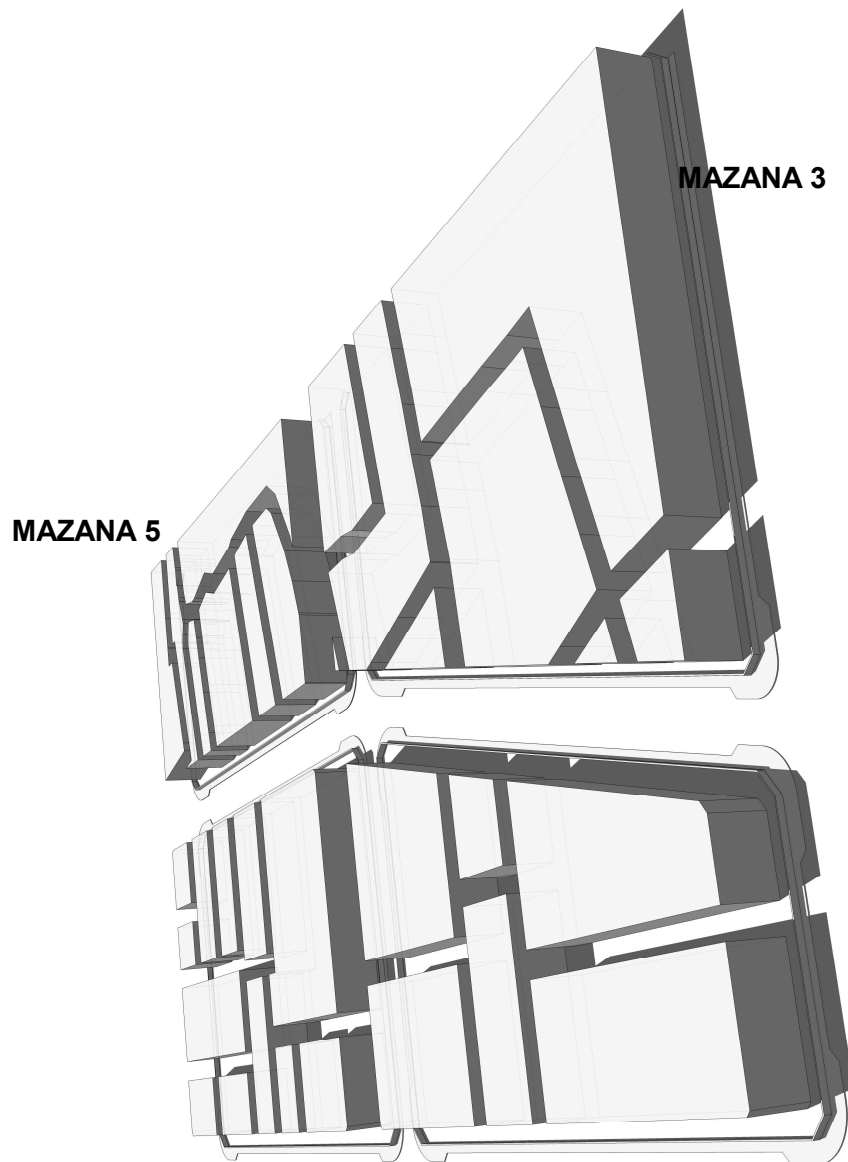
1.2.- Perspectivas de la Manzana y su Entorno Visual

MAZANA 3



MANZANA 5





MEMORIA.-

2.1.- Determinaciones y Previsiones del Planeamiento superior que desarrolla.-

El vigente Plan General de Aspe fue aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante en sesión de fecha 24 de mayo de 1.995, siendo publicado dicho acuerdo (con transcripción de las Normas Urbanísticas) en el BOP de fecha 28 de junio de 1.995.

Con posterioridad el Ayuntamiento de Aspe ha desarrollado dos modificaciones puntuales que afectan al ámbito del estudio de detalle y que se detallan a continuación:

Exp. 7-007-2007: Modificaciones puntuales nº 11, 12 y 13 del Plan General.

a) La modificación puntual nº 11, permitió materializar, en la Zona 12 del suelo urbano "Avda. Navarra" y en la Zona 26 del suelo urbanizable (UE-7 "Avda Navarra": U.E-7.1, U.E-7.2, U.E-7.3 U.E-7.4, y U.E-7.5) las edificabilidades atribuidas por parcela neta por el vigente Plan General, incrementando el número de alturas pasando de dos plantas a tres, sin incrementar el aprovechamiento tipo y manteniéndose la edificabilidad neta por parcela. En dicha modificación se incluía además la posibilidad de incrementar la ocupación del subsuelo de las parcelas netas al 100% para atender a una propuesta efectuada por una entidad privada durante la tramitación del correspondiente expediente.

b) La modificación puntual nº 12, consistió en reducir ligeramente el retranqueo de la línea de edificación de las parcelas recayentes al primer tramo de la futura Ronda Norte (tramo cuyo eje constituye la línea de separación entre las unidades de ejecución 7.4 y 7.5), pasando de 14,0 m a 10,0 m, con la finalidad de posibilitar en esas mismas parcelas la materialización de la edificabilidad atribuida por el Plan General, sin dificultar la ampliación del vial actual, al considerar suficiente para la ejecución de la futura Ronda Norte la nueva distancia de separación entre edificaciones (42,0 m en lugar de los 50,0 m iniciales).

Dicha modificación puntual nº 18 del vigente PGOU, se encuentra actualmente en fase de tramitación; estando pendiente su publicación en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana.

c) La modificación puntual nº 13, consistió en posibilitar las transferencias de aprovechamiento urbanístico entre parcelas de resultado de las unidades de ejecución U.E-7.1, U.E-7.2, U.E-7.3 U.E-7.4, y U.E-7.5, siempre que el aprovechamiento urbanístico a transferir venga de parcelas con edificaciones preexistentes y en funcionamiento que ocupan la práctica totalidad de las mismas, y las parcelas que reciban dicho aprovechamiento puedan materializarlos sin superar el volumen máximo definido por los nuevos parámetros urbanísti-

cos establecidos (modificación puntual nº 11): tres alturas manteniendo la ocupación máxima definida. Dichas transferencias de aprovechamiento entre particulares se formalizarían en documento público y serían aprobadas por el Ayuntamiento, para posteriormente acceder al Registro de la Propiedad.

Dichas modificaciones puntuales nº 11, 12 y 13 fueron aprobadas definitivamente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Aspe, con fecha 26 de julio de 2007, habiéndose publicado dicha aprobación con fecha 25 de septiembre de 2007.

Exp. s/n: Modificación puntual nº 19 del Plan General.

La modificación puntual nº 19 tenía por objeto el ajuste de las alineaciones de los viales de la UE-7.2 y la calle Elda, a los ejecutados en las obras de urbanización realizadas. Para ello se realizan las siguientes variaciones:

- **Se varía la alineación de la calle Elda, reduciendo la sup. de las manzanas 3 y 5.**

En el tramo entre las calles Pinoso y Alcalde Ramón Berenguer, con la finalidad de adaptar la alineación a las obras ejecutadas dentro de la UE-7.2. Se mantiene el ancho de vial de 16.00 m.

- **Se varía la alineación de la calle Villena, sin alterar la superficie de las parcelas de resultado.**

En la zona incluida en la UE-7.2, con la finalidad de adaptar la alineación a las obras ejecutadas dentro de la UE-7.2. Se aumenta el ancho de vial.

- **Se varía la alineación de la calle Agost, sin alterar la superficie de las parcelas de resultado.**

En la zona incluida en la UE-7.2, con la finalidad de adaptar la alineación a las obras ejecutadas dentro de la UE-7.2. Se mantiene el ancho de vial de 12.00 m.

- **Se varía la alineación de la Avenida Alcalde Ramón Berenguer, sin alterar la superficie de las parcelas de resultado.**

En el frente incluido en la UE-7.2, con la finalidad de adaptar la alineación a las obras ejecutadas dentro de la UE-7.2. Se aumenta el ancho de vial.

- **Se reduce el retranqueo de las edificaciones de la Zona 12 recayentes a la calle Elda**

En las parcelas con frente a la calle Elda incluidas en la ZONA-12 "Avda de Navarra", con la finalidad de no disminuir la superficie de ocupación de las edificaciones en estas respecto de las ocupaciones materializables antes de la presente modificación puntual. Se reduce el retranqueo a frente de vial que pasa de 5,00 m. a 2,50 m.

- **Se mantiene la misma edificabilidad asignada a las manzanas 3 y 5 que les asignaba el PGOU.**

Aún con menor superficie de suelo se mantiene la misma edificabilidad asignada a las manzanas 3 y 5 según el PGOU, la distribución del aprovechamiento se realizará mediante Estudio de Detalle. Este Estudio de Detalle se realizará con un ámbito mínimo de las manzanas completas y su finalidad será que los propietarios de los solares afectados por la presente modificación puntual, mantengan los aprovechamientos urbanísticos que tenían antes de esta.

TABLA 1: ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO / EDIFICABILIDADES 1999

EDIFICABILIDADES MANZANA 3 POR PGOU 1999				
Nº Orden	TITULAR	SUP. PARCELA EDIFICABLE	OCUPACION	EDIFICABILIDAD
3-1	Preciplastic, S.A.	564,60 m ²	243,62 m ²	846,90 m ²
3-2	Pinturas Avendaño Hijos, S.L.	264,39 m ²	48,97 m ²	396,59 m ²
3-3	Josefina, Francisco y Gloria Pavía Cerdán	3.729,42 m ²	2.969,68 m ²	5.594,13 m ²
3-4	Promociones Narimar de Levante, S.L.	678,71 m ²	277,60 m ²	1.018,07 m ²
3-5	Juan Carlos y Antonio Brufal Botella	3.187,86 m ²	2.412,67 m ²	4.781,79 m ²
3-6	Castello, S.L.	245,15 m ²	9,25 m ²	367,73 m ²
3-7	Resto de Manzana	8.232,87 m ²	6.586,30 m ²	12.348,81 m ²
TOTAL		16.903,00 m²	12.548,09 m²	25.354,00 m²

EDIFICABILIDADES MANZANA 5 POR PGOU 1999				
Nº Orden	TITULAR	SUP. PARCELA EDIFICABLE	OCUPACION	EDIFICABILIDAD
5-1	Pilar Pastor Almodóvar	2.239,98 m ²	1.538,93 m ²	3.359,97 m ²
5-2	Nieves Pastor Almodóvar	1.457,12 m ²	852,29 m ²	2.185,68 m ²
5-3	Antonio Pastor Almodóvar	2.273,80 m ²	1.650,71 m ²	3.410,70 m ²
5-4	Teresa Ramírez Ramírez	769,45 m ²	383,98 m ²	1.154,18 m ²
5-5	Juan Prieto Aznar	1.377,22 m ²	659,44 m ²	2.065,83 m ²
5-6	Julio Almodóvar Tolmos	1.828,30 m ²	1.206,92 m ²	2.742,45 m ²
5-7	Resto de Manzana	1.916,13 m ²	1.145,07 m ²	2.873,19 m ²
TOTAL		11.862,00 m²	7.437,34 m²	17.792,00 m²

⁽¹⁾ Ocupación según retranqueos establecidos a linderos y frontal.

⁽²⁾ Edificabilidad 1,5 m² t / m² suelo neto

2.3.- Justificación de la procedencia de su redacción y de la solución adoptada.-

El presente Estudio de Detalle se redacta al amparo de lo establecido en el Art. 7.13.1-3 según la Modificación Puntual nº 19 del PGOU de Aspe con la finalidad de:

Distribuir la edificabilidad asignada por el POGU a las Manzanas 3 y 5 en la parcelación existente.

La solución adoptada viene justificada debido a la necesidad de realizar una exhaustiva distribución de la edificabilidad asignada, con la finalidad de que las parcelas actualmente existentes no vean disminuida la edificabilidad que les pertenecía asignada por el PGOU del año 1998, tras la modificación puntual nº 19 que se tramita.

Por lo tanto en las parcelas no afectadas por la modificación puntual nº 19, no se varia la edificabilidad asignada por el PGOU del año 1998 de 1,5 m²t/m²s neto, y en las que sí se ven afectadas por dicha modificación puntual nº 19, se les asigna la misma edificabilidad que hubieran obtenido según las previsiones del Plan antes de la modificación, aun con menor superficie de solar.

2.4.- Indicación de las especificaciones que desarrolla el planeamiento superior.-

La Modificación Puntual nº 19 actualmente en tramitación conjuntamente con el presente Estudio de Detalle establece para la Zona 12 "Avda de Navarra"

" Art. 7.13.2.- Condiciones de volumen.

3.- Edificabilidad.

Con carácter general se fija una edificabilidad por parcela neta de 1,5 m² t/m² s.
Para la manzana 3 se fija una edificabilidad de 25.354,00 m²t
Para la manzana 5 se fija una edificabilidad de 17.792,00 m²t
La edificabilidad asignada a las Manzanas 3 y 5 se distribuirá mediante Estudio de Detalle

2.5.- Justificación de su adecuación y cumplimiento de las especificaciones que desarrolla el planeamiento superior.-

Por lo tanto el presente Estudio de Detalle da por cumplido el requisito establecidos en el Art. 7.13.2 apartado 3 del PGOU, y distribuye la edificabilidad de las manzanas 3 y 5 en la parcelación existente como sigue:

TABLA 1: ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO / EDIFICABILIDADES POR E.D.

EDIFICABILIDADES MANZANA 3 POR ESTUDIO DE DETALLE				
Nº Orden	TITULAR	SUP. PARCELA EDIFICABLE según M.P. 19	OCUPACION ⁽¹⁾	EDIFICABILIDAD ⁽²⁾
3-1	Preciplastic, S.A.	535,78 m ²	262,16 m ²	846,90 m ²
3-2	Pinturas Avendaño Hijos, S.L.	221,70 m ²	65,46 m ²	396,59 m ²
3-3	Josefina, Francisco y Gloria Pavía Cerdán	3.666,87 m ²	3.005,16 m ²	5.594,13 m ²
3-4	Promociones Narimar de Levante, S.L.	590,30 m ²	301,43 m ²	1.018,07 m ²
3-5	Juan Carlos y Antonio Brufal Botella	3.163,05 m ²	2.419,23 m ²	4.781,79 m ²
3-6	Castello, S.L.	220,43 m ²	11,33 m ²	367,73 m ²
3-7	Resto de Manzana	8.232,87 m ²	6.586,30 m ²	12.348,81 m ²
TOTAL		16.631,00 m ²	12.651,07 m ²	25.354,00 m ²

EDIFICABILIDADES MANZANA 5 POR ESTUDIO DE DETALLE				
Nº Orden	TITULAR	SUP. PARCELA EDIFICABLE según M.P. 19	OCUPACION ⁽¹⁾	EDIFICABILIDAD ⁽²⁾
5-1	Pilar Pastor Almodóvar	2.186,00 m ²	1.545,48 m ²	3.359,97 m ²
5-2	Nieves Pastor Almodóvar	1.410,45 m ²	855,73 m ²	2.185,68 m ²
5-3	Antonio Pastor Almodóvar	2.171,70 m ²	1.651,57 m ²	3.410,70 m ²
5-4	Teresa Ramírez Ramírez	732,45 m ²	381,95 m ²	1.154,18 m ²
5-5	Juan Prieto Aznar	1.250,66 m ²	628,67 m ²	2.065,83 m ²
5-6	Julio Almodóvar Tolmos	1.819,61 m ²	1.206,92 m ²	2.742,45 m ²
5-7	Resto de Manzana	1.916,13 m ²	1.145,07 m ²	2.873,19 m ²
TOTAL		11.487,00 m ²	7.415,39 m ²	17.792,00 m ²

⁽¹⁾ Ocupación según retranqueos establecidos a linderos y frontal.

⁽²⁾ Edificabilidad según Estudio de Detalle

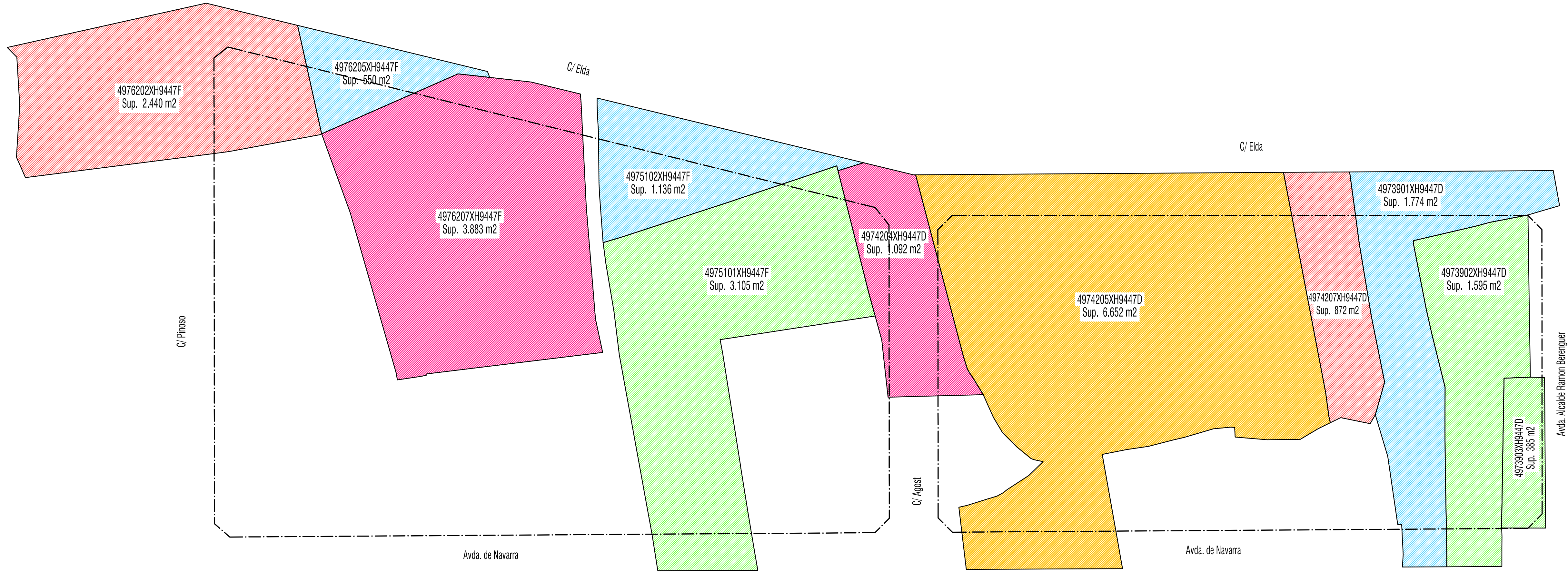
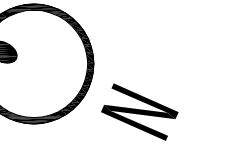
Además se hace constar que:

- No se generan aumentos de edificabilidad en la parcela.
- No se modifican la rasantes establecidas por el Planeamiento Vigente.

Por todo lo especificado anteriormente queda complementado y aclarado a la vista de los planos que se adjuntan, en los que quedan grafiados los ámbitos de actuación, la parcelación actual, los retranqueos establecidos en el PGOU y la edificabilidad asignada a cada parcela.

Aspe, Octubre de 2013
EL ARQUITECTO

ANTONIO PRIETO HERNÁNDEZ



4976202XH9447F
Sup. 2.440 m²

4976205XH9447F
Sup. 550 m²

4976207XH9447F
Sup. 3.883 m²

4975102XH9447F
Sup. 1.136 m²

4975101XH9447F
Sup. 3.105 m²

4974204XH9447D
Sup. 1.092 m²

4974205XH9447D
Sup. 6.652 m²

4974207XH9447D
Sup. 872 m²

4973901XH9447D
Sup. 1.774 m²

4973902XH9447D
Sup. 1.595 m²

4973903XH9447D
Sup. 385 m²

AR^Q

ANTARQ ESTUDIO DE ARQUITECTURA, S.L.P.



ANTONIO PRIETO HERNANDEZ

ESTUDIO DE DETALLE

MANZANAS 3 Y 5
PGOU ASPE

PROMOTOR
ARCO URBANISTAS
CONSULTING, S.L.

SITUACION
MANZANAS 3 Y 5
ASPE (ALICANTE)

REFERENCIA: 10/2000

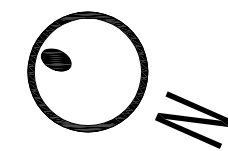
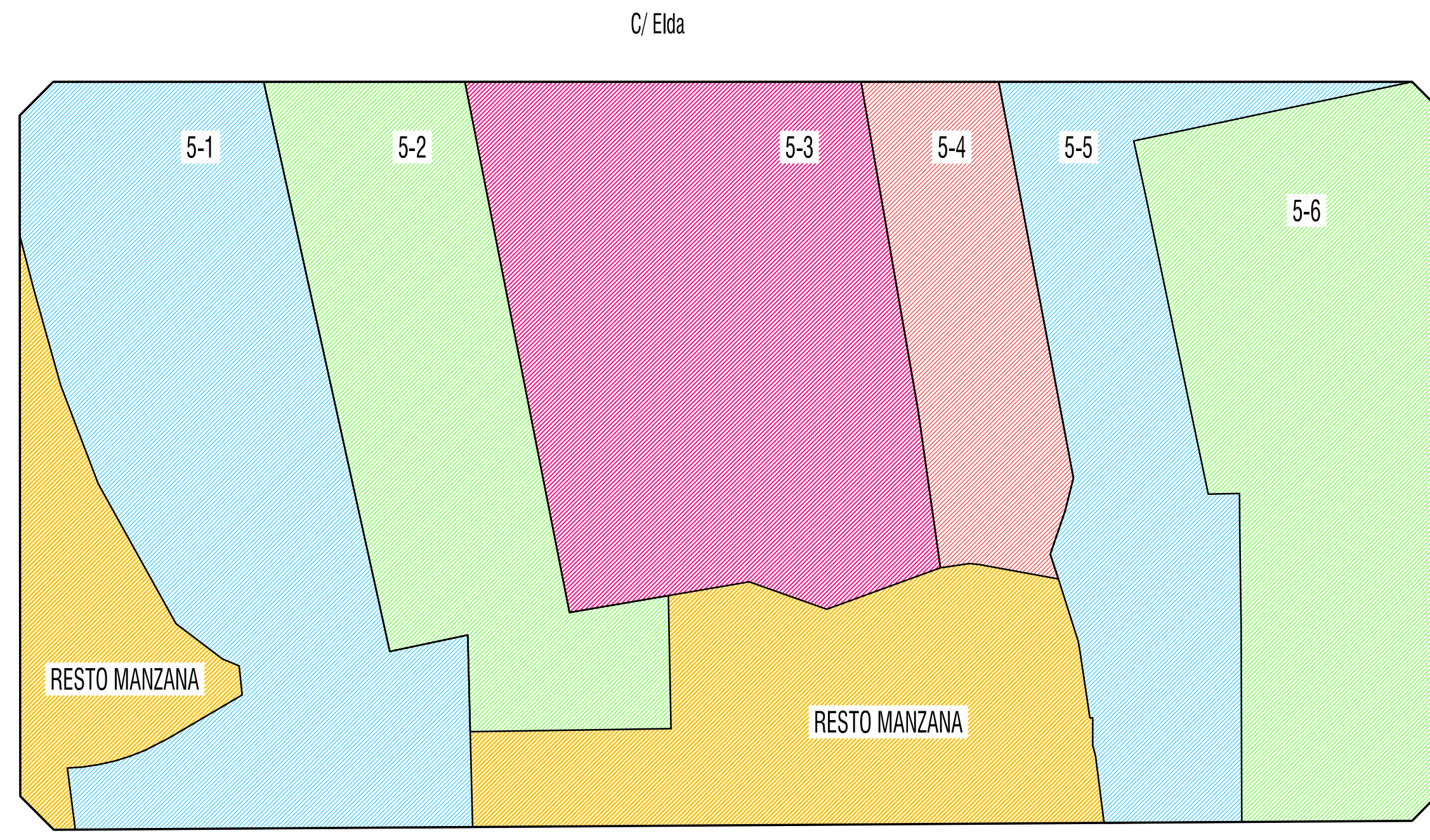
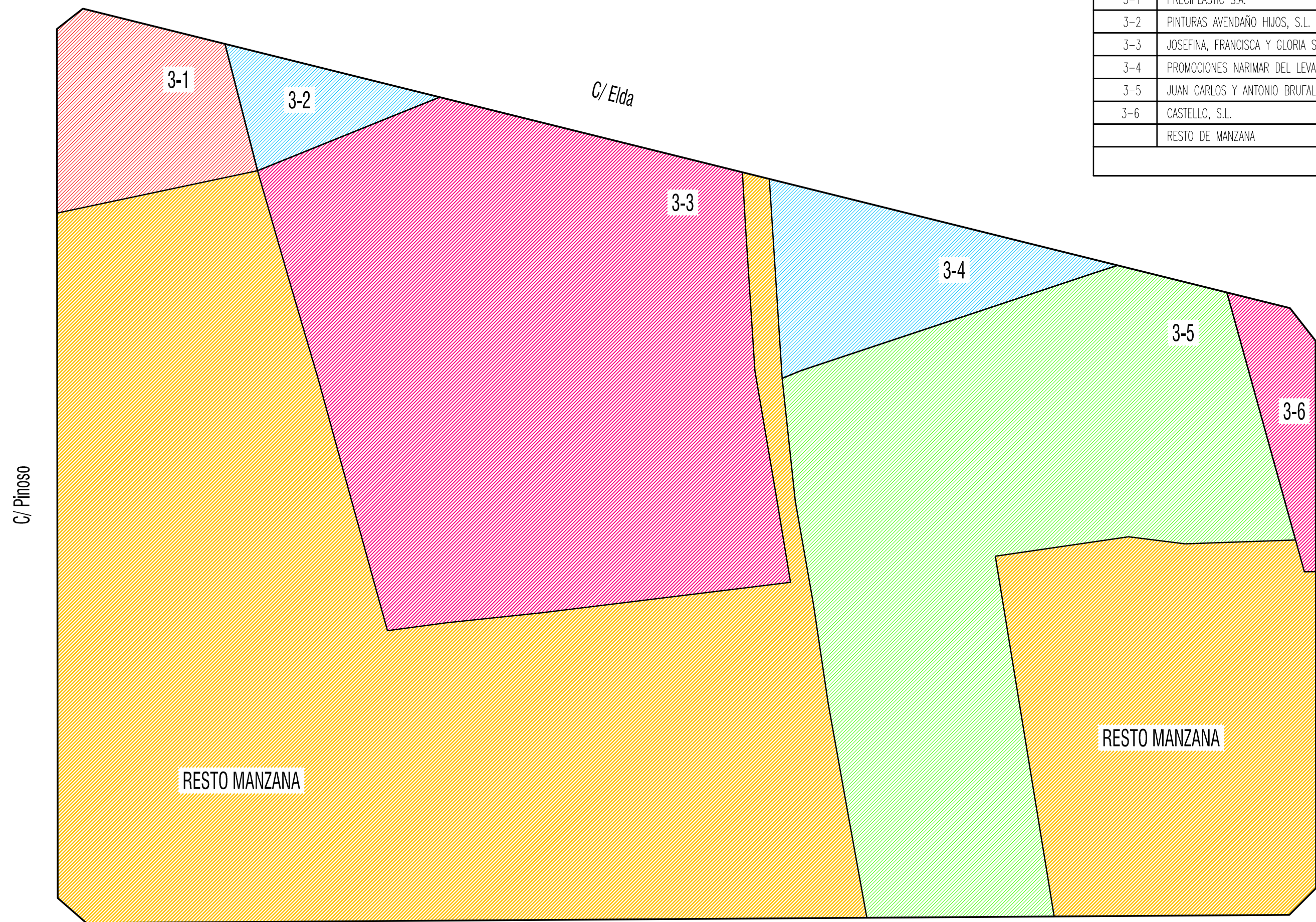
FECHA: OCTUBRE 2013

PLANO DE
JUSTIFICACION
Parcelacion Existente
Segun Catastro

ESCALA 1/600	Nº PLANO J-1
-----------------	------------------------

MANZANA 3		
Nº ORDEN	TITULAR	SUPER. SOLAR
3-1	PRECIPLASTIC S.A.	535,78 m2
3-2	PINTURAS AVENDAÑO HIJOS, S.L.	221,70 m2
3-3	JOSEFINA, FRANCISCA Y GLORIA SOCORRO PAVIA CERDAN	3.666,87 m2
3-4	PROMOCIONES NARIMAR DEL LEVANTE S.L.	590,30 m2
3-5	JUAN CARLOS Y ANTONIO BRUFAL BOTELLA	3.163,05 m2
3-6	CASTELLO, S.L.	220,43 m2
	RESTO DE MANZANA	8.232,87 m2
TOTAL		16.631,00 m2

MANZANA 5		
Nº ORDEN	TITULAR	SUPER. SOLAR
5-1	PILAR PASTOR ALMODOVAR	2.186,00 m2
5-2	NIEVES PASTOR AMODOVAR	1.410,45 m2
5-3	ANTONIO PASTOR ALMODOVAR	2.171,70 m2
5-4	TERESA RAMIREZ RAMIREZ	732,45 m2
5-5	JUAN PRIETO AZNAR	1.250,66 m2
5-6	JULIO ALMODOVAR TOLMOS	1.819,61 m2
	RESTO DE MANZANA	1.916,13 m2
TOTAL		11.487,00 m2



ARQ

ANTARQ ESTUDIO
DE ARQUITECTURA, S.L.P.



ANTONIO PRIETO HERNANDEZ

ESTUDIO DE DETALLE

MANZANAS 3 Y 5
PGOU ASPE

PROMOTOR
ARCO URBANISTAS
CONSULTING, S.L.

SITUACION
MANZANAS 3 Y 5
ASPE (ALICANTE)

REFERENCIA: 10/2000

FECHA: OCTUBRE 2013

PLANO DE
JUSTIFICACION
Parcelas Edificables

ESCALA

1/500

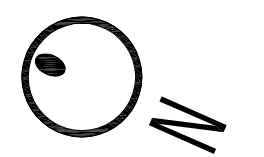
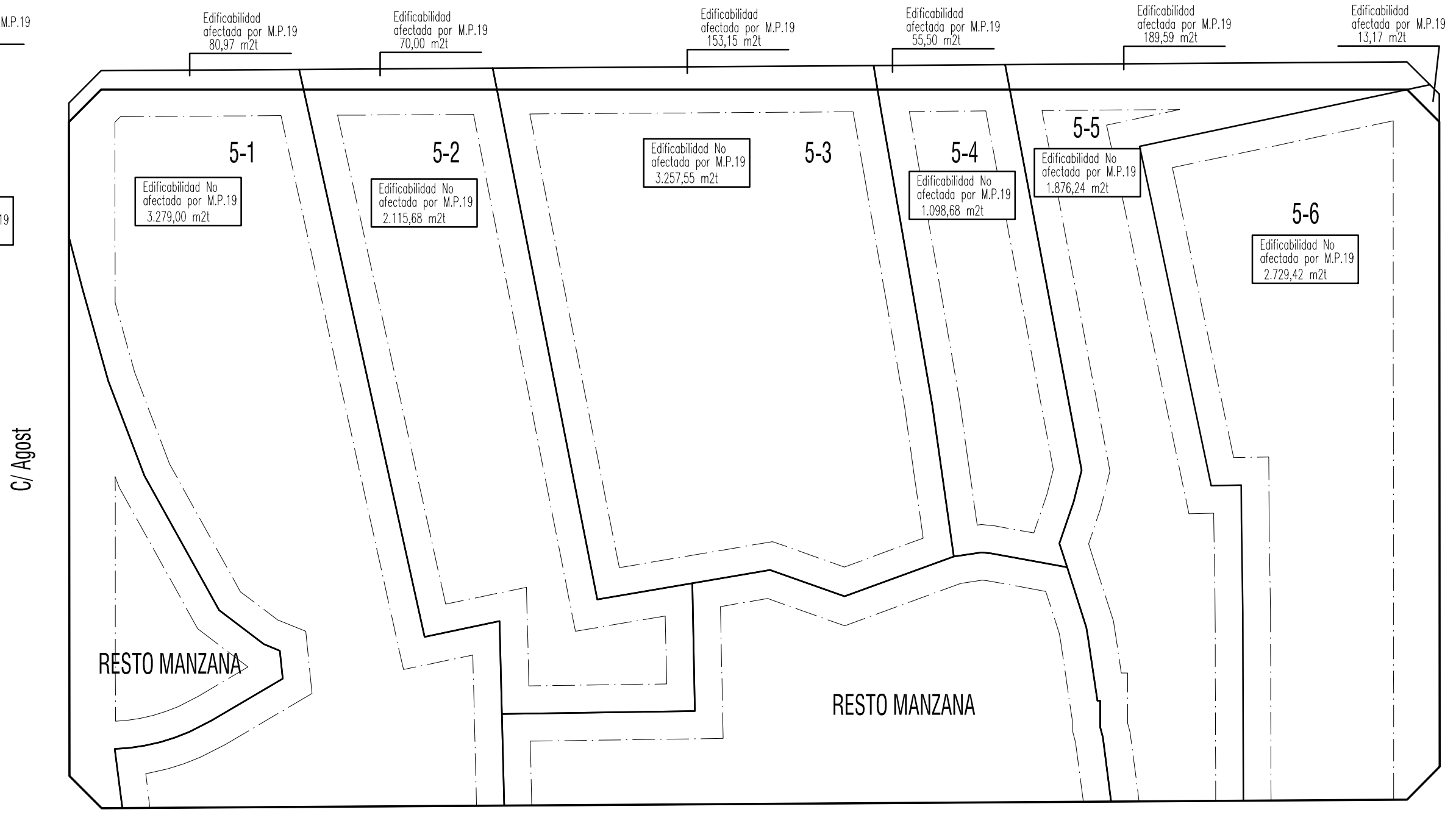
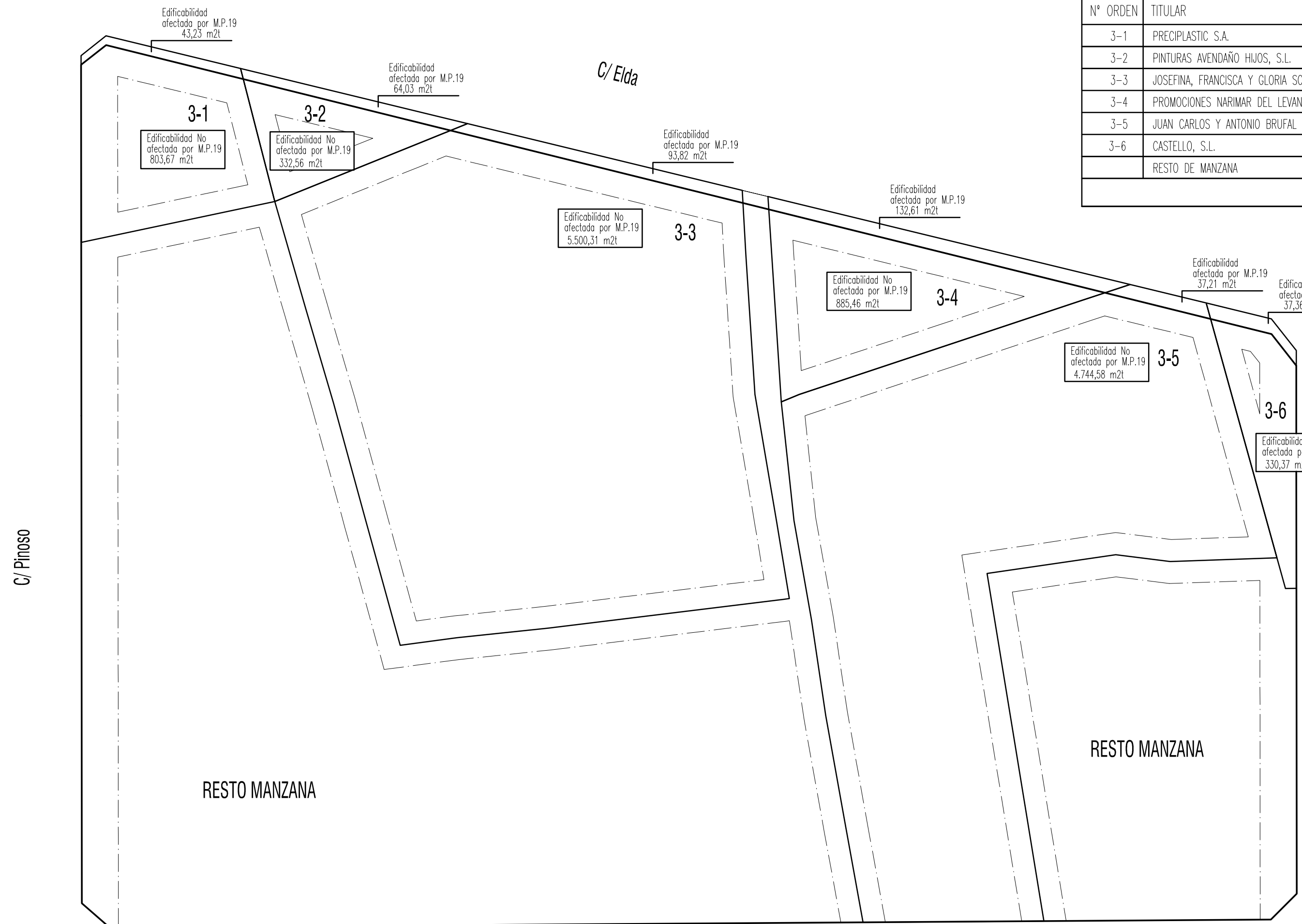
Nº PLANO

J-2

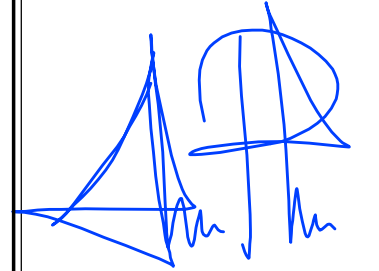
Avda. Alcalde Ramon Berenguer

EDIFICABILIDADES MANZANA 3 ASIGNADAS POR PGOU 1999				
Nº ORDEN	TITULAR	SUPER. SOLAR	OCUPACION	EDIFICABILIDAD
3-1	PRECIPLASTIC S.A.	564,60 m2	243,62 m2	846,90 m2
3-2	PINTURAS AVENDAÑO HIJOS, S.L.	264,39 m2	48,97 m2	396,59 m2
3-3	JOSEFINA, FRANCISCA Y GLORIA SOCORRO PAVIA CERDAN	3.729,42 m2	2.969,68 m2	5.594,13 m2
3-4	PROMOCIONES NARIMAR DEL LEVANTE S.L.	678,71 m2	277,60 m2	1.018,07 m2
3-5	JUAN CARLOS Y ANTONIO BRUFAL BOTELLA	3.187,86 m2	2.412,67 m2	4.781,79 m2
3-6	CASTELLO, S.L.	245,15 m2	9,25 m2	367,73 m2
	RESTO DE MANZANA	8.232,87 m2	6.586,30 m2	12.348,81 m2
TOTAL		16.903,00 m2	12.548,09 m2	25.354,00 m2

EDIFICABILIDADES MANZANA 5 ASIGNADAS POR PGOU 1999				
Nº ORDEN	TITULAR	SUPER. SOLAR	OCUPACION	EDIFICABILIDAD
5-1	PILAR PASTOR ALMODOVAR	2.239,98 m2	1.538,93 m2	3.359,97 m2
5-2	NIEVES PASTOR ALMODOVAR	1.457,12 m2	852,29 m2	2.185,68 m2
5-3	ANTONIO PASTOR ALMODOVAR	2.273,80 m2	1.650,71 m2	3.410,70 m2
5-4	TERESA RAMIREZ RAMIREZ	769,45 m2	383,98 m2	1.154,18 m2
5-5	JUAN PRIETO AZNAR	1.377,22 m2	659,44 m2	2.065,83 m2
5-6	JUAN GOMEZ	1.828,30 m2	1.206,92 m2	2.742,45 m2
	RESTO DE MANZANA	1.916,13 m2	1.145,07 m2	2.873,19 m2
TOTAL		11.862,00 m2	7.437,34 m2	17.792,00 m2



ARQ
 ANTARQ ESTUDIO DE ARQUITECTURA, S.L.P.



ANTONIO PRIETO HERNANDEZ

ESTUDIO DE DETALLE

MANZANAS 3 Y 5
 PGOU ASPE

PROMOTOR
 ARCO URBANISTAS CONSULTING, S.L.

SITUACION
 MANZANAS 3 Y 5
 ASPE (ALICANTE)

REFERENCIA: 10/2000

FECHA: OCTUBRE 2013

PLANO DE JUSTIFICACION
 Edificabilidades PGOU

ESCALA 1/500
 Nº PLANO **J-3**

Avda. Alcalde Ramon Berenguer

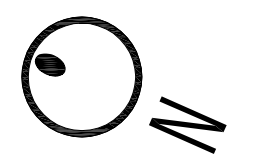
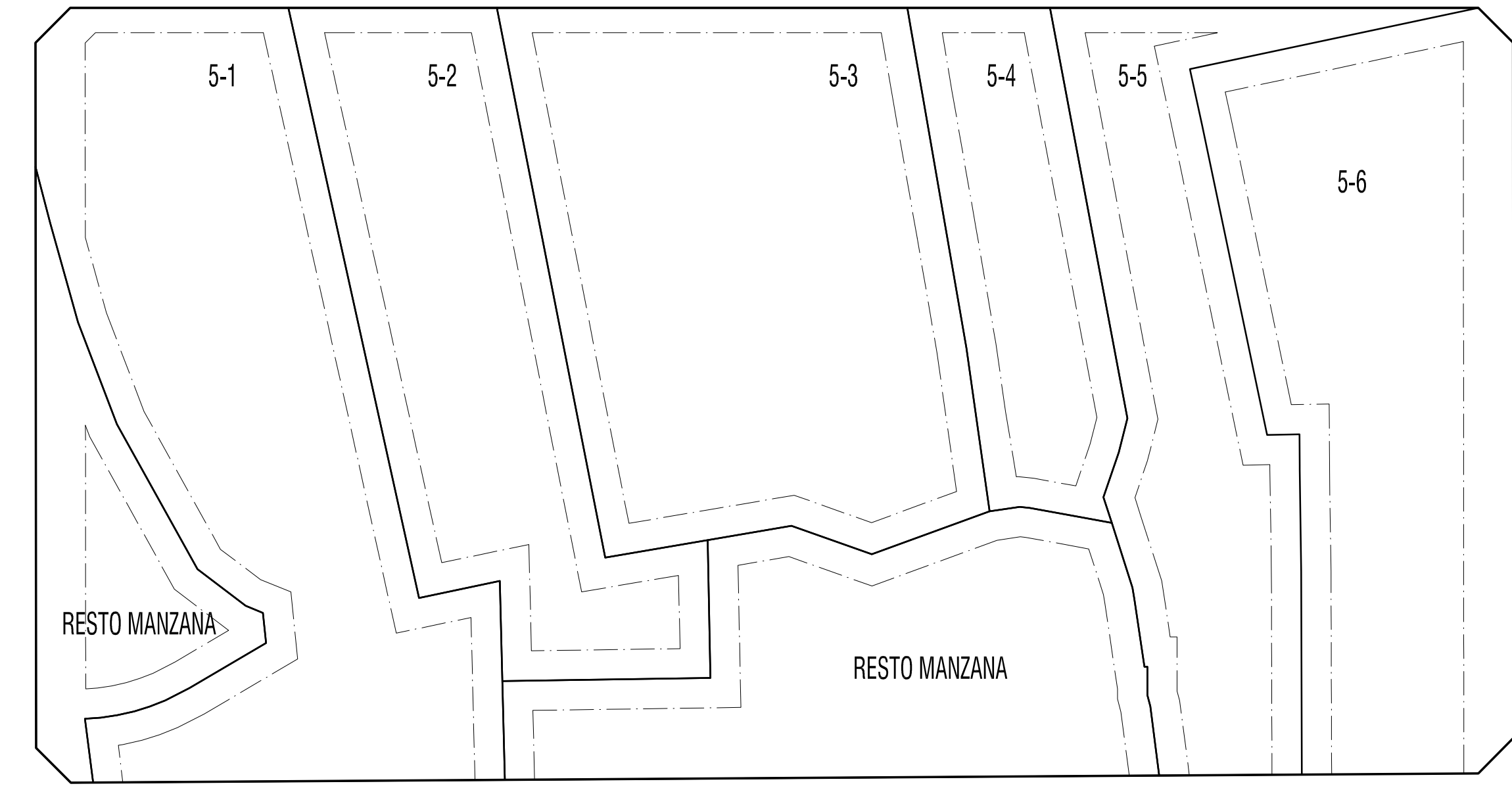
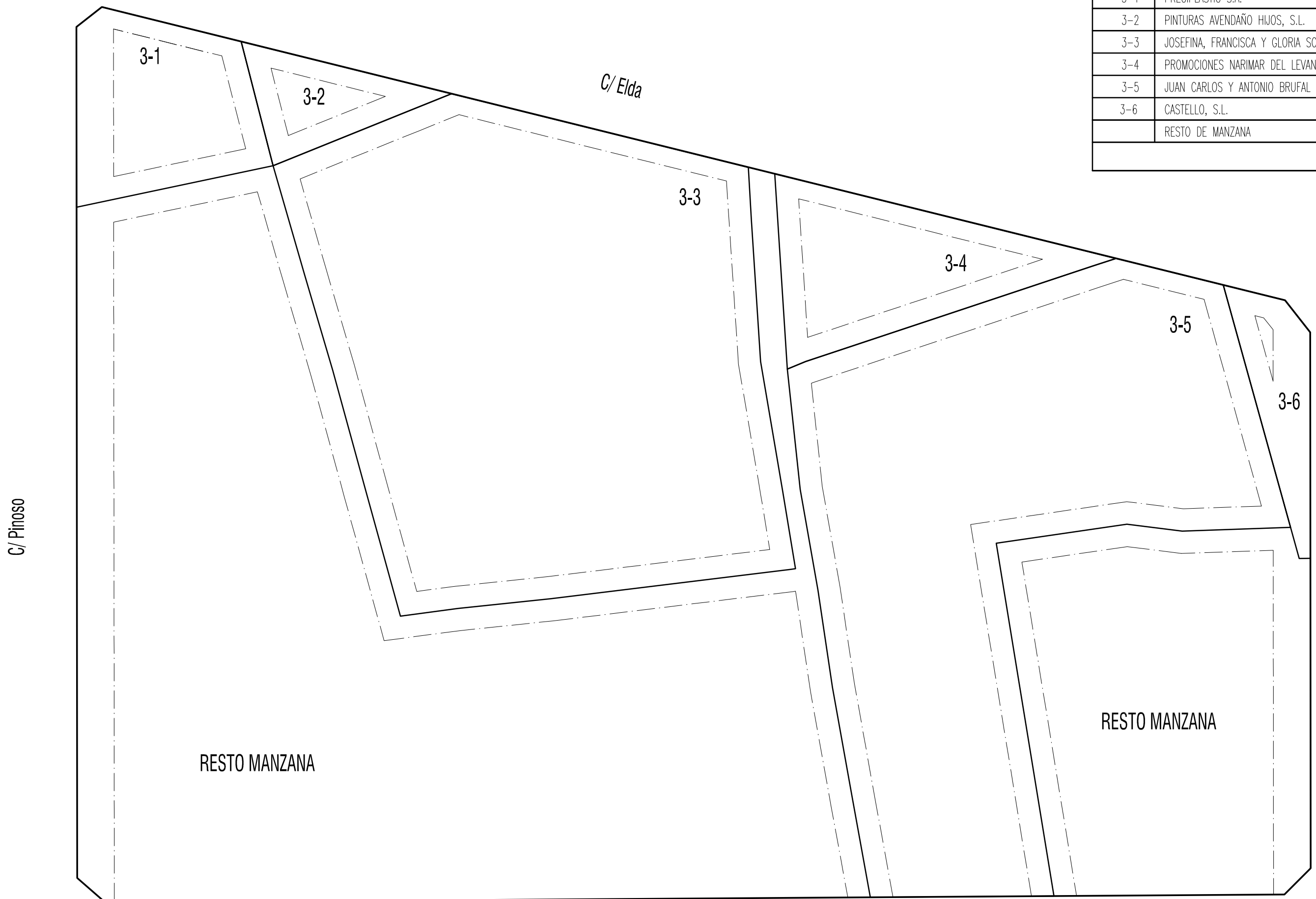
Avda. de Navarra

Avda. de Navarra

EDIFICABILIDADES MANZANA 3 ASIGNADAS POR ESTUDIO DE DETALLE				
Nº ORDEN	TITULAR	SUPER. SOLAR	OCUPACION	EDIFICABILIDAD
3-1	PRECIPLASTIC S.A.	535,78 m ²	262,16 m ²	846,90 m ²
3-2	PINTURAS AVENDAÑO HIJOS, S.L.	221,70 m ²	65,46 m ²	396,59 m ²
3-3	JOSEFINA, FRANCISCA Y GLORIA SOCORRO PAVIA CERDAN	3.666,87 m ²	3.005,16 m ²	5.594,13 m ²
3-4	PROMOCIONES NARIMAR DEL LEVANTE S.L.	590,30 m ²	301,43 m ²	1.018,07 m ²
3-5	JUAN CARLOS Y ANTONIO BRUFAL BOTELLA	3.163,05 m ²	2.419,23 m ²	4.781,79 m ²
3-6	CASTELLO, S.L.	220,43 m ²	11,33 m ²	367,73 m ²
	RESTO DE MANZANA	8.232,87 m ²	6.586,30 m ²	12.348,81 m ²
TOTAL		16.631,00 m²	12.651,07 m²	25.354,00 m²

EDIFICABILIDADES MANZANA 5 ASIGNADAS POR ESTUDIO DE DETALLE				
Nº ORDEN	TITULAR	SUPER. SOLAR	OCUPACION	EDIFICABILIDAD
5-1	PILAR PASTOR ALMODOVAR	2.186,00 m ²	1.545,48 m ²	3.359,97 m ²
5-2	NIEVES PASTOR ALMODOVAR	1.410,45 m ²	855,73 m ²	2.185,68 m ²
5-3	ANTONIO PASTOR ALMODOVAR	2.171,70 m ²	1.651,57 m ²	3.410,70 m ²
5-4	TERESA RAMIREZ RAMIREZ	732,45 m ²	381,95 m ²	1.154,18 m ²
5-5	JUAN PRIETO AZNAR	1.250,66 m ²	628,67 m ²	2.065,83 m ²
5-6	JUAN GOMEZ	1.819,61 m ²	1.206,92 m ²	2.742,45 m ²
	RESTO DE MANZANA	1.916,13 m ²	1.145,07 m ²	2.873,19 m ²
TOTAL		11.487,00 m²	7.415,39 m²	17.792,00 m²

----- LINEA DE RETRANQUEO SEGUN MODIFICACION PUNTUAL Nº 19



ARQ

ANTARQ ESTUDIO DE ARQUITECTURA, S.L.P.



ANTONIO PRIETO HERNANDEZ

ESTUDIO DE DETALLE

MANZANAS 3 Y 5
PGOU ASPE

PROMOTOR
ARCO URBANISTAS
CONSULTING, S.L.

SITUACION
MANZANAS 3 Y 5
ASPE (ALICANTE)

REFERENCIA: 10/2000

FECHA: OCTUBRE 2013

PLANO DE
JUSTIFICACION
Edificabilidades E.D.

ESCALA
1/500

Nº PLANO
J-4

Avda. Alcalde Ramon Berenguer

4.- PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

4.1.- DETERMINACIONES CON EFICACIA NORMATIVA

La distribución de edificabilidades en relación a lo establecido en el Artículo 7.13.2, Apartado 3. Edificabilidad de las Manzanas 3 y 5 queda como sigue:

EDIFICABILIDADES MANZANA 3 POR ESTUDIO DE DETALLE				
Nº Orden	TITULAR	SUP. PARCELA EDIFICABLE según M.P. 19	OCUPACION ⁽¹⁾	EDIFICABILIDAD ⁽²⁾
3-1	Preciplastic, S.A.	535,78 m ²	262,16 m ²	846,90 m ²
3-2	Pinturas Avendaño Hijos, S.L.	221,70 m ²	65,46 m ²	396,59 m ²
3-3	Josefina, Francisco y Gloria Pavía Cerdán	3.666,87 m ²	3.005,16 m ²	5.594,13 m ²
3-4	Promociones Narimar de Levante, S.L.	590,30 m ²	301,43 m ²	1.018,07 m ²
3-5	Juan Carlos y Antonio Brufal Botella	3.163,05 m ²	2.419,23 m ²	4.781,79 m ²
3-6	Castello, S.L.	220,43 m ²	11,33 m ²	367,73 m ²
3-7	Resto de Manzana	8.232,87 m ²	6.586,30 m ²	12.348,81 m ²
TOTAL		16.631,00 m²	12.651,07 m²	25.354,00 m²

EDIFICABILIDADES MANZANA 5 POR ESTUDIO DE DETALLE				
Nº Orden	TITULAR	SUP. PARCELA EDIFICABLE según M.P. 19	OCUPACION ⁽¹⁾	EDIFICABILIDAD ⁽²⁾
5-1	Pilar Pastor Almodóvar	2.186,00 m ²	1.545,48 m ²	3.359,97 m ²
5-2	Nieves Pastor Almodóvar	1.410,45 m ²	855,73 m ²	2.185,68 m ²
5-3	Antonio Pastor Almodóvar	2.171,70 m ²	1.651,57 m ²	3.410,70 m ²
5-4	Teresa Ramírez Ramírez	732,45 m ²	381,95 m ²	1.154,18 m ²
5-5	Juan Prieto Aznar	1.250,66 m ²	628,67 m ²	2.065,83 m ²
5-6	Julio Almodóvar Tolmos	1.819,61 m ²	1.206,92 m ²	2.742,45 m ²
5-7	Resto de Manzana	1.916,13 m ²	1.145,07 m ²	2.873,19 m ²
TOTAL		11.487,00 m²	7.415,39 m²	17.792,00 m²

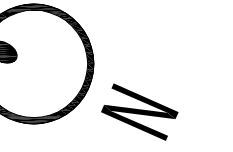
1. En el caso de segregación o agrupación de las parcelas edificable actuales, la edificabilidad de la parcela edificable resultante, se calculará en base a la superficie aportada por cada una de las parcelas edificables originales y su proporcionalidad, respecto a la edificabilidad total asignada a cada una de las parcelas edificables iniciales por el presente Estudio de Detalle.
2. Así mismo en el caso de segregación o agrupación de las parcelas actuales, la ocupación por parcela neta será la resultante de la aplicación de los porcentajes establecidos en el Artículo 7.13.7 Apartado 4 y los retranqueos establecidos en el Artículo 7.13.7 Apartado 6 del Plan General de Ordenación Urbana, redactado según la Modificación Puntual nº 19.

CUMPLIMIENTO DE MEDIDAS DE INTEGRACION PAISAJISTICA

No se precisan; conforme a las conclusiones del Estudio de Integración Paisajística redactado al efecto.

EL ARQUITECTO

ANTONIO PRIETO HERNÁNDEZ



ARQ

ANTARQ ESTUDIO DE ARQUITECTURA, S.L.P.



ANTONIO PRIETO HERNANDEZ

ESTUDIO DE DETALLE

MANZANAS 3 Y 5
PGOU ASPE

PROMOTOR
ARCO URBANISTAS
CONSULTING, S.L.

SITUACION
MANZANAS 3 Y 5
ASPE (ALICANTE)

REFERENCIA: 10/2000

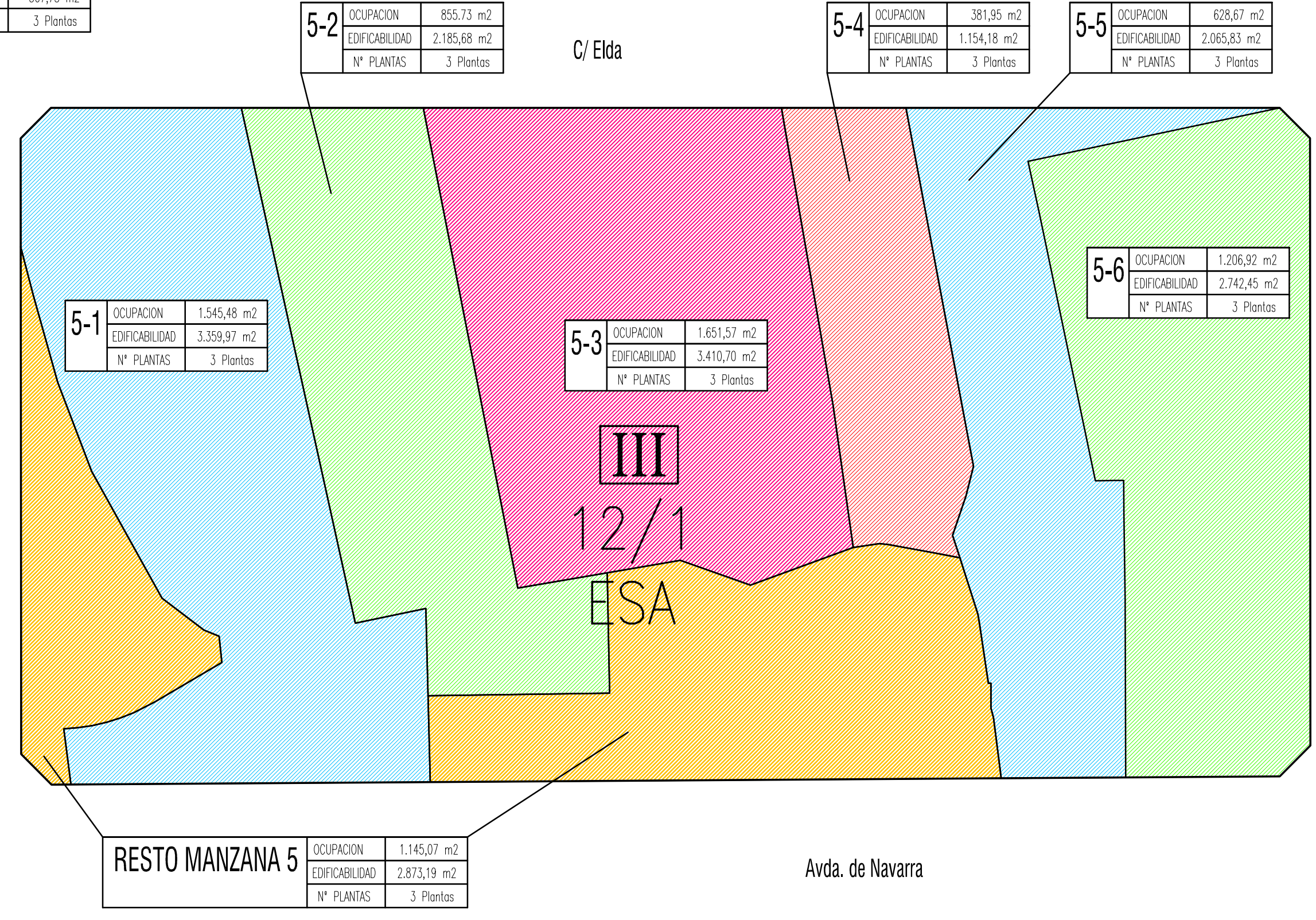
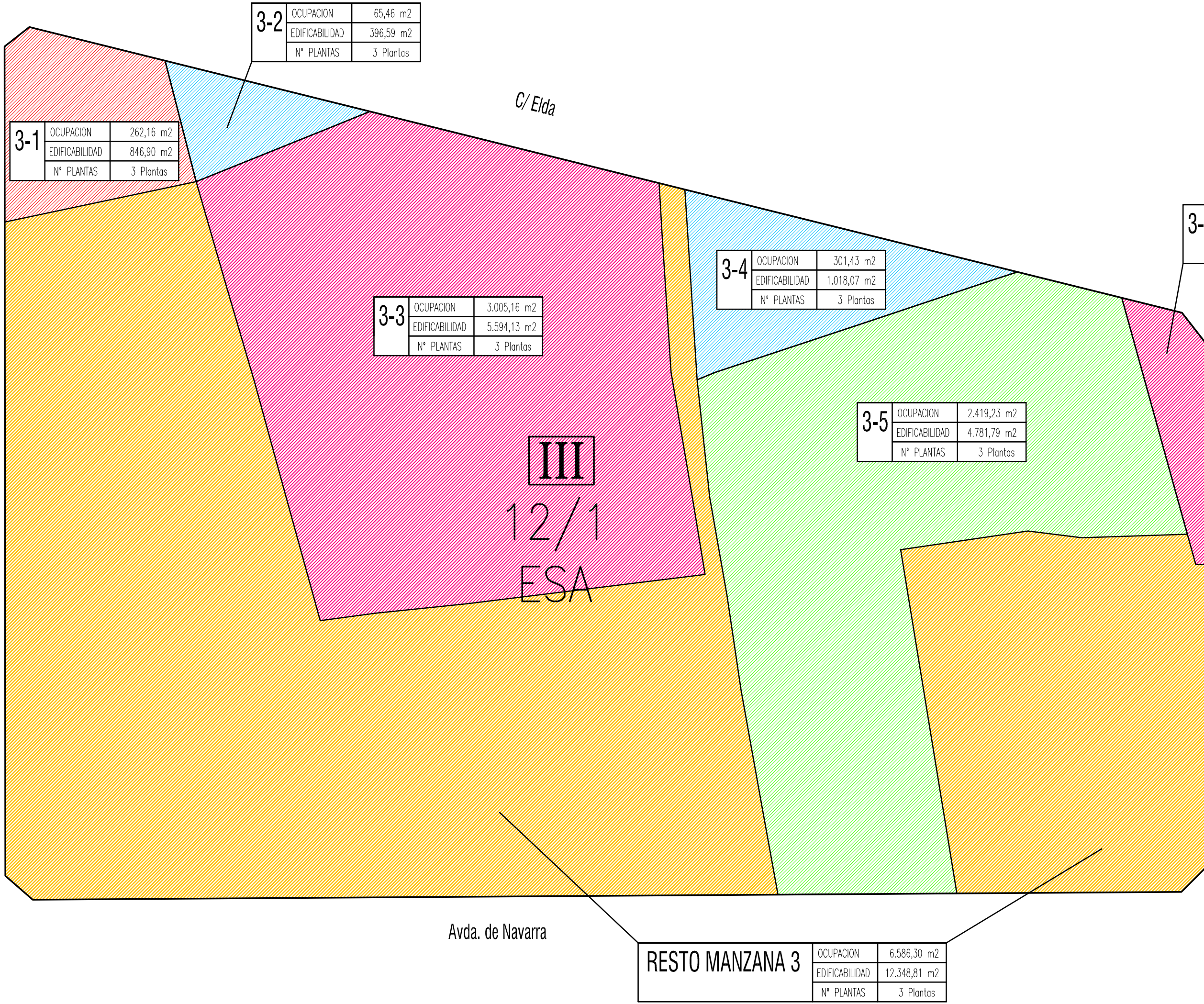
FECHA: OCTUBRE 2013

PLANO DE
ORDENACION
Determinaciones
Estudio de Detalle

ESCALA
1/500

Nº PLANO
0-1

Avda. Alcalde Ramon Berenguer



4.3.- ANALISIS GRAFICO DE LOS VOLUMENES ORDENADOS

En el presente análisis grafico, debido a la naturaleza del Estudio de Detalle, los estados actual y ordenado son idénticos. Por lo tanto no es posible la realización de ninguna comparativa.

ESCALA AMBITO



ESCALA MUNICIPIO

