



ESTUDIO DE DETALLE SECTOR E-33 DEL
P.G.O.U. DE ELCHE

ENTIDAD PROMOTORA:

PRIMIS INVERIONES, S.L.

MEMORIA

ESTUDIO DE DETALLE SECTOR E-33 DEL P.G.O.U. DE ELCHE

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de 29 JUL 2019

E: Secretario

MEMORIA JUSTIFICATIVA.

1.- ANTECEDENTES.

El presente Estudio de Detalle está promovido por la entidad PRIMIS INVERSIONES, S.L. domiciliada en Elche, Ptda. Carrús nº 662 (C.I.F: B-53251138).

El ámbito del presente documento se refiere al Área de Reparto del Sector E-33 del P.G.O.U. de Elche.

Dicho Sector está ordenado pormenorizadamente por Plan General, si bien y a propuesta de los Servicios Técnicos Municipales se deberá modificar la anchura del vial que atraviesa el sector en dirección norte – sur.

Dicha ampliación supone la modificación de la ordenación pormenorizada grafiada en el Plan General, por lo que se hace necesario la redacción de un Estudio de Detalle como documento del planeamiento que defina las nuevas alineaciones.

El Estudio de Detalle constituirá el soporte de planeamiento sobre el que se podrán realizar las propuestas de Programación, Urbanización, etc. para el desarrollo y ejecución del Sector.

2.- OBJETO.

El objeto del presente Estudio de Detalle es el ajuste de las alineaciones citadas así como la asignación del Aprovechamiento Objetivo en las manzanas netas resultantes del Sector, teniendo en cuenta la realidad física y la zona consolidada prevista en la ficha del Plan General.

3.- JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El reajuste de alineaciones se produce por la ampliación del vial que atraviesa el sector en dirección norte – sur que tiene una anchura de 15 metros según el P.G.O.U. y que pasa a tener 19 metros de anchura conectando con el trazado del vial correspondiente en los Sectores E-12 y E-13.

El objeto del presente estudio de detalle se ajusta a los contenidos previstos en la L.U.V. (Art. 79-3) y en el R.O.G.T.U. (Arts. 190.3.a y 191), así como en la normativa del Plan General (Art. 45.1) y a las condiciones particulares de la ficha de planeamiento y gestión del sector.

4.- JUSTIFICACIÓN DEL APROVECHAMIENTO OBJETIVO.

Para la determinación del Aprovechamiento Objetivo del Sector se tendrá en cuenta la “ Ficha de Planeamiento y Gestión” del Plan General, si bien se hace constar que los valores establecidos en dicha ficha no se corresponden con la realidad física del Sector, ni en cuanto a la superficie total del Área de Reparto, superficies de las distintas zonas, grado de consolidación etc..

Así pues, el Aprovechamiento Objetivo se determinará por aplicación del valor del Aprovechamiento Tipo del sector ($0.389 \text{ m}^2/\text{m}^2$) sobre la superficie real del Área de Reparto excluido el suelo de dominio público ya afecto a su destino (Camino de la Rápita).

La distribución del Aprovechamiento Objetivo sobre las manzanas resultantes se realizará según los criterios establecidos en la ficha del Plan General, es decir, incluyendo una Zona de suelo “Industrial Consolidado” cuyo aprovechamiento será de $0.6 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

La superficie real del Área de Reparto es de $S = 110.413,61 \text{ m}^2$.

La superficie ocupada por la zona de dominio público ya afecta a su destino corresponde al ya mencionado "Camino de la Rápita" que atraviesa el Sector que cuya superficie es $S = 4.055,76 \text{ m}^2$.

Por lo que

Superficie Área de Reparto	110.413,61 m ²
Superficie "Camino de la Rápita" .	4.055,76 m ²
Resto	106.357,85 m ²

Siendo el Aprovechamiento Objetivo

$$106.357,85 \text{ m}^2 \times 0.389 = \underline{\underline{41.373,20 \text{ m}^2}}$$

La disminución de la superficie de parcela neta producida por la ampliación del vial permite no obstante la materialización del Aprovechamiento Objetivo, sin modificación de las claves normativas de aplicación sobre las manzanas resultantes (Clave 11a y 11a consolidado).

El Aprovechamiento Objetivo no supera la edificabilidad bruta del sector incluido el 10% de incremento permitido sobre parcelas netas de clave 35a (ficha del Plan General y Art. 177.3 de la Normativa y Art. 115.3. R.O.G.T.U.)

5.- RESUMEN DE SUPERFICIES.

El valor del Aprovechamiento Objetivo se distribuye en las Manzanas resultantes del Sector según el siguiente cuadro

	Estudio de Detalle			P.G.O.U.		
	Sup. m ²	Edif. m ² /m ²	Aprov	Sup. m ²	Edif. m ² /m ²	Aprov S/ plano PG.
<u>MANZANA 1</u>	30.883,11			30.883,11		
ZONA CLAVE 11a (Ind. Consolidado)	6.267,82	0,60	3.760,69	4.702,00 (1)	0,60	2.821,20
ZONA CLAVE 11a (Industrial)	22.985,86	1,00	22.985,86	24.551,68	1,00	24.551,68
ZONA CLAVE G	1.629,43			1.629,43		
<u>MANZANA 2</u>	15.685,48			16.398,31		
ZONA CLAVE 11a (Industrial)	12.918,11	1,00	12.918,11	13.624,26	1,00	13.624,26
ZONA CLAVE G	2.767,37			2.774,05		
<u>MANZANA 3</u>	3.898,54			3.898,54		
ZONA CLAVE 10 (Terciario)	1.708,54	1,00	1.708,54	3.898,54	1,00	3.898,54
ZONA CLAVE F (Equipamientos)	2.190,00			(2)		(2)
<u>ISLETA</u>						
ZONA CLAVE G	777,80			934,75		
VIARIO	59.168,68			58.298,90		
TOTALES	110.413,61		41.373,20	110.413,61		44.895,68

(1) La superficie de suelo consolidado se toma de la ficha del P.G.

(2) La superficie de equipamiento F es de 2.190 según Ficha del P.G., si bien dicha superficie no viene reflejada en planos del P.G.

Se mantienen las cesiones en el sector incluso suponen 706,15 m² más con respecto al P.G. debido a la ampliación del viario.

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de ... 29 JUL 2019

E. Subrelevo,



6.- NORMATIVA URBANÍSTICA.

Serán de aplicación las disposiciones de la Normativa y Ordenanzas correspondientes a las Zonas de CLAVE 11a Y CLAVE 10 así como la totalidad de las condiciones establecidas por el Plan General.

Elche, junio de 2008

EL ARQUITECTO



**Fdo: Luis Alemañ Torres en repr.
de A.I.A. Arquitectura, S.L.**



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de **29 JUL 2019**

El Secretario,



