Plaça Constitució, 1 – 03130 Santa Pola (Alacant) – Telf.: 96-541.11.00 – Fax: 96-541.46.51 – www.santapola.es

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 SECTOR LA CALERA

MEMORIA EXPLICATIVA Y JUSTIFICATIVA

En el Plan General aprobado definitivamente el 16 de diciembre de 2008 se previó en origen un sector en la entrada del casco urbano destinado a viviendas de promoción pública, Sector La Calera. Este se encontraba apoyado en la CN-332, en el acceso a Santa Pola desde Alicante y lindero al Monte de Utilidad Pública Nº 51. Debido a sus condiciones ambientales se fue reduciendo la entidad del mismo, hasta quedar convertido en una Unidad de Borde Urbano, que incluía una parcela edificable pegada al casco, una zona verde lindera al monte, y un suelo protegido vinculado a dicha unidad entre ambos. Se completaba la ordenación con un viario de interés general, planteado por el Ministerio de Fomento, para atravesar la CN-332 de un lado a otro de la misma, cuyo cometido era eliminar un punto negro, que se producía en el citado cruce de acceso.

Llegados a este punto, se detecta que, una vez aplicados retranqueos y especialmente el exigido por el Reglamento de Gestión Urbanística ROGTU, para poder materializar el aprovechamiento correspondiente a las 533 viviendas previstas, era indispensable hacer un número de plantas excesivo, debido fundamentalmente al cortafuegos de 25 m de amplitud, siendo además esta medida innecesaria, por cuanto inmediato al mismo existía un vial de importante magnitud, que cubría esta expectativas sobradamente, produciéndose una duplicidad innecesaria en el cortafuegos y provocando estos retranqueos una altura excesiva en colindancia con el monte protegido (en un estudio realizado por el IVVSA era necesario 12 plantas).

Dado que los retranqueos se deben a un pequeño pedazo de monte, que queda separado del resto por el vial del Ministerio de Fomento, y dado que la zona verde que también forma parte del sector y está en colindancia con el monte es de un particular, cuya pretensión es el aprovechamiento correspondiente dentro del mismo, se estudia la viabilidad de producir una permuta entre el tramo de monte incluido como Suelo Urbanizable y una parte equivalente de la citada parcela, no existiendo inconveniente por parte del particular en acceder a la petición municipal, manteniendo los parámetros urbanísticos y los derechos iniciales de cada parte, pero produciendo así una modificación en los retranqueos exigidos en la parcela edificable, que hacen posible la materialización del aprovechamiento aminorando sensiblemente las alturas (que quedarían aproximadamente en 6 plantas, similares a bloques colindantes).

El suelo objeto de la permuta pasará a ser Suelo No Urbanizable de Especial Protección planteando una intervención de restauración ambiental de dicha área.

Plaça Constitució, 1 – 03130 Santa Pola (Alacant) – Telf.: 96-541.11.00 – Fax: 96-541.46.51 – www.santapola.es

Se ha iniciado previo a esta Modificación Puntual un expediente de permuta entre ambas parcelas que ha sido informado favorablemente

El único documento de carácter normativo escrito es la ficha del sector de la que se adjunta el texto original y el texto modificado, aunque se detecta en la primera algunos errores numéricos; no obstante no se modifica el aprovechamiento del sector ni el número de viviendas, simplemente se pasa una parte de la zona verde inicial a Suelo No Urbanizable de Especial Protección para su restauración ambiental.

En cuanto a los documentos normativos de carácter grafico se adjunta planos territoriales 1,2,3 y 4 en su estado original y en su estado modificado.

Plano 1: Modelo Territorial

Plano 2: Clasificación Sectores de Planeamiento

Plano 3: Calificación y Usos Globales del Suelo

Plano 4: Sectores sin Ordenación Pormenorizada

En Santa Pola, a 19 de junio de 2012

LA ARQUITECTA MUNICIPAL
JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO,

Fdo.: Mª José Mojica Marhuenda