

P.P. CASTILLO DE ANSALDO
1. MEMORIA
2. ORDENANZAS
3. ESTUDIO ECONOMICO
PLAN DE ETAPAS

A. Inicial → 6/11/1987
A. Provisional → 6/05/1988
A. Definitiva → 7/10/1988

X I/5 CASTILLO de ANSALDO

Presentación 20-julio-87 (98/87)

Informe Cano 26-octubre-87

Aprobación inicial 6-noviembre-87 REPAROS

Información 26-XI-87 (11.349'-)

BOP 18-XII-87 (11.780'-)

Delegaciones: Angel M^{te} Fernández

Carlos Climent Pérez

Informe promotor 26-I-88

Informe municipal a COTE 29-2-88

Traslado al promotor recibido

Presentación 2 ejemplares modificados 4-3-88

Informe Cano 18-3-88

COTE 23-3-88 (s/mesa) COTE 30-3-88

Aprobación provisional 6-mayo-88 (reparos) { Plan etapas
garantía económica

Recibido Comisión T. Urbanismo 1-7-88

Presentación Plan Etapas rectificado 22-6-88 (309/88)

Informe favorable CTU sesión 27-7-88

Depositar aval 6% 23-9-88

Comisión Urbanismo 6-X-88

Aprobación definitiva Pleno 7-X-88

Ⓥ Petición vegetales 21-XI-88

BOP ordenanzas 5-XII-88 (62.820'-)

Información 2-XII-88 (38.976'-) G. TOTAL 113.925.112

PP I/5

6-10-89 - FECHA DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

P.P. CASTILLO DE ANSALDO

1. MEMORIA
2. ORDENANZAS
3. ESTUDIO ECONOMICO
PLAN DE ETAPAS

1 - MEMORIA



PLAN PARCIAL
CASTILLO DE ANSALDO - P.P.- I-5.
ALICANTE

S/MUNI 25
CAJA 5 25

00A0025 R

M E M O R I A

1.- JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA. (ART. 58.2.a)-R.P.)

1.1.- Objeto del trabajo.

El objeto del presente trabajo no es otro que el desarrollo del Sector 5 del suelo urbanizable programado previsto para el primer cuatrienio por el recién aprobado P.G.M.O. de Alicante, actualmente en plena vigencia.

Para ello, y como primera actuación, se realiza el presente Plan Parcial teniendo en cuenta los criterios y directrices contenidas en el P.G.M.O. para el suelo que nos ocupa y ajustándose a lo dispuesto en el Art. 13 de la Ley del Suelo y disposiciones reglamentarias que la desarrollan.

1.2.- Promoción y encargo.

El presente trabajo, imputado en el Anejo del vigente P.G.O.M. (pag. 86) a la iniciativa privada, nos ha sido encargado por un grupo de propietarios de suelo constitutivo de su ámbito territorial cuya suma de superficies excede del 60% del total del sector y cuya pretensión es constituirse en Junta de Compensación con objeto

de finalizar la gestión del suelo que nos ocupa.

Por ello podemos afirmar que si bien el encargo y la promoción se realiza por un grupo de particulares, los compromisos, garantías, avales, etc.... se subrogarán en la Junta de Compensación tan pronto sea constituida.

En cualquier caso, los propietarios responsables del encargo, hasta tanto constituyan la correspondiente Junta, designan a:

D. Bienvenido Ripoll Puchades, en nombre de Promociones Costa de Alicante, S.A., con domicilio en C/ Castaños, nº 9, de Alicante, (Tlf. 521.82.11).

como su interlocutor ante la Administración.

1.3.- Base legal.

La redacción del presente Plan Parcial viene sustentada por las disposiciones contenidas en la vigente Ley del Suelo (T.R./9.Abril.1976) y los Reglamentos que la desarrollan.

El trabajo se realiza en desarrollo del vigente P.G.M.O. de Alicante aprobado definitivamente el 27-03-87 y cuya entrada en vigor se produjo el pasado 25-04-1.987. En dicho Plan General se contienen todas las directrices necesarias para el desarrollo del presente Plan Parcial correspondiente a las previsiones contenidas en el primer cuatrienio.

El régimen jurídico a aplicar será el determinado en el Capítulo Primero del Título II (Art. 84) de la Ley del Suelo.

1.4.- Justificación de la procedencia y vinculación al Plan General Municipal de Ordenación.

La procedencia de la ordenación que se pretende viene plenamente justificada como desarrollo del cumplimiento de las determinaciones del vigente P.G.M.O. de Alicante para el suelo urbanizable programado del primer cuatrienio.

En cuanto a su vinculación al Plan General señalaremos que para su adecuación al mismo se han tenido en cuenta, aparte las disposiciones de carácter general, las siguientes de tipo específico:

- CAPITULO 9 DE LA MEMORIA DEL P.G.M.O. REFERIDO AL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO (PAG. 160 a 190).
- CAPITULO 5º DEL TITULO II DE LAS ORDENANZAS REFERIDO A REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO. (PAG. 41 a 47).
- CAPITULO 5 DEL ANEJO REFERIDO A CRITERIOS PARA REDACCION DEL PLANEAMIENTO PARCIAL EN LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO (PAG. 75-85 y 86).
- CAPITULO 5º DEL TITULO IV REFERIDO A CONDICIONES DE LOS USOS DOTACIONALES.
- CAPITULO 6º DEL TITULO IV DE LAS ORDENANZAS REFERIDO A CONDICIONES ESPECIFICAS DE URBANIZACION PARA LAS AREAS DE NUEVO DESARROLLO (PAG. 142 a 147).
- CAPITULO 6º DEL TITULO V DE LAS ORDENANZAS REFERIDO A EDIFICACION ABIERTA. (CLAVE E A). (PAG. 176 a 180).
- CAPITULO 8º DEL TITULO V DE LAS ORDENANZAS REFERIDO A VIVIENDA UNIFAMILIAR (CLAVE V.U.) (PAG. 185 a 191).

2.- INFORMACION URBANISTICA. (Art. 58.2.b) - R.P.).

2.1.- Localización y superficie.

Los terrenos que nos ocupan se hallan localizados en la partida de la Condomina y en los alrededores del Tosal de Manises. Constituyen una lengua de suelo que discurre desde la vía del ferrocarril, lindando, con esta por medio, con el C.A. Montemar, en sentido N.O.- S.E. hasta la carretera A-190 de Alicante a Campello por la playa de San Juan. En sentido transversal a este eje quedan delimitados por la colonia Residencial del Castillo de Ansaldo por el E y por P.P. 32 de la playa de San Juan (Albufereta) por el O.

La superficie total del sector es de 293.771 m². en lugar de los 288.700 m². que le asigna el P.G.M.O., sin que por ello deban alterarse los aprovechamientos y dotaciones del sector tal y como se indica en el Capítulo 5 del Anejo (pag. 75) por remisión a las A.P.D.(pag.24.1^a).

2.2.- Topografía y paisaje.

Constituyen, los terrenos que nos ocupen, una planicie yerma que tiene una pequeña inclinación ascendente desde la vía del ferrocarril a la A-190; lugar éste donde se producen los mayores desniveles y máximas cotas de altura.

En su parte de máxima cota la composición del subsuelo es rocosa de origen calizo y por tanto su vegetación nula; se trata de una prolongación del Tosal. A medida que se avanza hacia el N. se produce un buzamiento, en este sentido, de los estratos calizos dando lugar a la

aparición de tierras de cultivo. Estas tierras tienen su origen en aportaciones realizadas el siglo pasado, sobre lo que constituía el lecho del antiguo puerto romano, con objeto de ampliar las fértiles tierras de la Condomina. No obstante, en el momento actual, la zona se halla absolutamente yerma y abandonada con algunos viejos y raquíticos olivos que no pueden medrar en un subsuelo salino cuando no rocoso.

2.3.- Población existente.

El área que nos ocupa carece, prácticamente, de población si bien se halla rodeado de áreas residenciales consolidadas que el Plan General ha clasificado como suelo urbano tal y como puede apreciarse en el correspondiente plano referido al entorno del área a ordenar.

Ello no obstante existe un asentamiento relativamente importante, en su extremo S.E. lindando con la carretera A-190, que corresponde a un edificio de apartamentos de tipo estacional que alberga 24 familias.

2.4.- Edificaciones existentes.

Lógicamente la carencia poblacional, expresada anteriormente, conlleva la carencia edificatoria en la práctica totalidad del área a ordenar.

Tan sólo se localiza el edificio mencionado en el apartado anterior, que se denomina apartamentos "El Pelicano", y dos viviendas unifamiliares situadas al N. del sector, próximas a la vía del ferrocarril.

Las dos primeras edificaciones encierran cierta importancia. La primera de ellas por tratarse de un edifi-

cio de apartamentos de cierta entidad (planta baja diáfana y 4 plantas de piso con 6 apartamentos por planta) y relativa modernidad (aproximadamente, unos 20-25 años) y la segunda por hallarse ejecutada adosada y al amparo de una de las escasas torres vigias (árabes) existentes en La Condomina que en la actualidad acaba de ser acondicionada.

Respecto a la tercera se trata de una vivienda rural de escaso valor.

2.5.- Red de circulación e infraestructura existente.

El sector linda por su zona N. con el tendido ferroviario de F.E.V.E. estando atravesado en sentido E.O. por dos vías de relativa importancia, cual son: la comarcal A-190; y la local carretera de la colonia romana. Aparte de estas, existen dos caminos, al parecer pecuarios, de los cuales: uno de ellos, denominado camino de Alicante a la playa de San Juan, cruza el sector por su extremo N. próximo a la vía del ferrocarril; el otro, denominado camino de la Albufereta, prácticamente ha desaparecido, discurrendo su trazado desde la Avda. de Ansaldo, límite E. de una pequeña porción del Plan Parcial, hasta la actuación Parque de las Naciones, situada en el límite O. y contra la cual dicho camino entrega y desaparece en la actualidad habiendo sido, al parecer, sustituido por una futura avenida que limita la ya citada actuación: "Parque de las Naciones".

En cuanto a infraestructuras existentes podemos afirmar que carece ya que, aún cuando se halla cruzado por tendidos tanto eléctricos como de conducciones de agua y alcantarillado, tal y como en los planos de información urbanística puede apreciarse, estos tendidos deben ser modificados por no ajustarse al planeamiento previsto.

2.6.- Usos del suelo.

Antiguamente y al parecer el suelo que nos ocupa debió tener usos agrícolas, en su zona N. y central, a la vista de los vestigios que pueden observarse tales como la existencia de: acequias, red de caminos de servidumbres, viejos olivos, etc...

No obstante la falta de agua para riego y la presión urbanística debieron provocar el abandono agrícola que ha dado lugar a una zona yerma e inhóspita cuyo fin, sin duda, no puede ser otro que el de ser urbanizado dado su entorno actual.

3. ORDENACION PROPUESTA. (Art. 58.2.C) - R.P.).

3.1.- Criterios generales.

Realmente la ordenación propuesta es, de hecho, la única posible dadas las características del área a ordenar y las determinaciones que para la misma fija el P.G. M.O.

De la lectura de las determinaciones antes citadas se deduce que la función principal del sector 5 es la de actuar de nexo de unión de los asentamientos de la Albufera con los del cabo de las Huertas sirviendo de cosido de un tejido urbano disperso y carente de equipamientos.

Asímismo se le asigna la función vertebradora de la red viaria de la playa de San Juan (prolongación de la Vía Parque) conectándola con la del cabo de las Huertas (variante de la Avda. de la Costa Blanca).

En cuanto a su nivel dotacional, aparte abastecer las necesidades del propio sector, cumple la función de compensar y equilibrar las carencias existentes en el entorno que lo rodea, básicamente creando una zona de espacios libres de jardines y juego y recreo de niños de tipo lineal que se convertirá en un parque itinerante con una continuidad hasta la playa de San Juan a través de la vía de separación entre el P.P. I/6 y el P.A.U.-4. Igualmente la zona comercial entre las plazas del S. suplirán una carencia importante del entorno.

Respecto a la tipología de la edificación se pasa, de una forma paulatina, desde la vivienda unifamiliar adosada que se ubica en la zona N., hasta el camino de la

colonia, a la zona comercial situada al S. de alta densidad y edificación abierta en altura. Todo ello dentro de una adecuación y respeto a las tipologías existentes en la actualidad.

Desde una óptica sectorial los criterios adoptados serán como sigue:

3.2.- Red de circulación y estacionamiento.

Por definición del propio P.G.M.O. el sector en estudio está estructurado alrededor de tres grandes plazas por las que, a modo de rótulas, se vertebra todo el tráfico entre Alicante y las playas.

La plaza situada en su zona N., rótula de la vía parque, regulariza el tráfico de ésta, tras salvar mediante paso elevado el ferrocarril de F.E.V.E., a la vez que lo canaliza hacia el S. hasta alcanzar la plaza central donde se articula la conexión con un primario de nueva creación que conectará la Albufereta con la playa de S. Juan, por su zona central, discurriendo entre el P.P. I/6 y el P.A.U.-4.

Asimismo, desde esta plaza central, como prolongación del eje que la une con la de la zona N. continúa una vía que la conecta con la plaza de la zona S. en la que se articula la conexión con una variante de la Avda. de la Costa Blanca cuyo objeto es acortar y racionalizar el actual trazado dando una mayor permeabilidad a la zona del cabo de las Huertas.

Siendo la principal función del sector que nos ocupa, desde el punto de vista circulatorio, la vertebración y distribución del tráfico entre las tres principales vías de acceso a la playa de San Juan y cabo de las Huertas

a través de un eje N.-S., se ha pensado que todo el trazado viario de carácter secundario debe morir contra este eje sin atravesarle con objeto de no desvirtuar su función distribuidora. No obstante y para evitar que estas vías se conviertan en colectores de tráfico rápido, se las diseña con sólo dos bandas de rodadura y una de aparcamiento en línea que genere una circulación urbana.

A pesar del fuerte carácter de la zona desde el punto de vista circulatorio es evidente que hay que compatibilizarlo con su no menor importancia desde el punto de vista: residencial, comercial, recreativo y dotacional; para ello se ha procurado reducir al máximo la dimensión de las calzadas, potenciando las aceras y zonas de aparcamiento lineal en la totalidad de las vías.

Desde el punto de vista del aparcamiento, con la medida anterior, se consigue asimismo cumplir el imperativo legal de creación de aparcamiento público al menos en un 50% del número de viviendas, con independencia del privado que será de un vehículo por vivienda de acuerdo con las previsiones del P.G.M.O. Este aparcamiento satisfará la necesidad del mismo que originarán los ejes comerciales.

3.3.- Sistema de espacios libres de dominio y uso público.

El sistema de espacios libres de dominio y uso público constituido por los jardines, áreas de juego y recreo para niños así como áreas peatonales se localiza a lo largo del eje N.-S., que une la plaza situada al N. con la central para hacer un quiebro, a partir de esta, y continuar por el vial primario de nueva creación.

Se ha pensado esta zona como un parque lineal,

fuertemente arbolado, que reúna asimismo una serie de actividades recreativas que lo convierten en la principal zona de expansión del interior de la playa, en contraposición a la zona de arena: foco principal de actividades recreativas durante la época veraniega.

Este sistema se vé complementado en la plaza central por una estructura de amplias aceras (ajardinadas) perimetrales que deben de servir de apoyo a la actividad comercial prevista alrededor de dicha plaza, y que se repite, en menor medida, en la plaza al S.

3.4.- Equipamiento comunitario.

Llamamos equipamiento comunitario al que constituyen los centros docentes y los servicios de interés público y social, a saber: parque deportivo, equipamiento comercial y equipamiento social.

3.4.1.- Centros docentes.

Se ubican dos centros, uno a cada lado del eje longitudinal que atraviesa el sector. El menor de ellos con una superficie de 6.523 m². tiene capacidad para albergar un E.G.B. de 8 unidades y se piensa en él para cubrir las necesidades del lado E. del sector así como las de la colonia Castillo de Ansaldo.

El mayor, con una superficie de 18.550 m²., tiene capacidad para albergar un E.G.B. de 24 unidades así como 3 unidades de pre-escolar que se agregarán al mismo por haberse demostrado la poca operatividad de estas dotaciones independientes y asiladas de las de E.G.B. Este equipamiento se situará en el lado O. del sector abasteciéndolo al mismo y a parte del P.P. 3₂ de la Albufereta.

3.4.2.- Parque deportivo.

La proximidad del C.A. Montemar, asociación deportiva muy popular en la ciudad, nos ha inclinado a pegar a esta, vía en medio, el equipamiento requerido para la zona en base a los estándares fijados en la Anexo del Reglamento de Planeamiento (en adelante R.P.).

Así pues se sitúa una zona deportiva de 15.340 m². alrededor de la plaza N. y entre esta y el C.A. Montemar, considerando con esto sobradamente satisfechas las necesidades del sector.

3.4.3.- Equipamiento social.

Se crean dos núcleos de equipamiento social. Uno de ellos se ubica en el centro de la plaza N. y aprovechando la existencia de una torre vigia árabe y una construcción adosada a la misma se destinará a actividades culturales pudiendo ampliarse la edificación existente.

El otro núcleo se ubica sobre el lado O. del eje N.S. y en el límite de zona entre la V.U. (vivienda unifamiliar) y la E.A. (vivienda colectiva-edificación abierta) siendo su destino básicamente las actividades asistenciales y administrativas.

Entre ambos núcleos se completará el estándar de 6 m². de construcción de equipamiento social por unidad de vivienda.

3.4.4.- Equipamiento comercial.

La función vertebrada asignada por el P.G.M.O. al sector que nos ocupa desde el punto de vista comercial hace que el nivel dotacional exigido por el R.P. sea

irrelevante ya que el P.G.M.O. exige la edificación de 20.000 m². de usos terciarios, que básicamente serán comerciales al hallarse cruzada la zona por los ejes comerciales previstos en el Plan.

3.5.- Zonificación y edificación privada.

El criterio seguido, de acuerdo con las directrices del P.G.M.O., para la ordenación de la edificación privada ha consistido en agrupar la vivienda unifamiliar en la zona N., a partir del camino de la colonia, armonizando con los núcleos urbanos existentes en la actualidad en los que predomina la vivienda unifamiliar aislada como tipología base.

El excesivo nivel dotacional de la zona, y por tanto la escasez de suelo para usos privativos, nos obliga, para poder alcanzar los estándares asignados por el Plan, a que la vivienda unifamiliar se plantee con nivel 5 y las previsiones se realicen sobre agrupaciones.

A partir del camino de la colonia romana y hasta la plaza central la edificación privada se plantea con tipología de vivienda colectiva en edificación abierta (bloques exentos de hasta 10 plantas) enmarcando la zona de jardines y áreas de recreo y con sus plantas bajas preferentemente diáfanas de forma que las zonas ajardinadas privativas sean una continuidad visual de las públicas. En esta zona se admitirá tan sólo hasta un 10% del solar para bajos comerciales y usos terciarios.

Alrededor de la plaza central y hasta la plaza del S. la tipología de vivienda es la misma que la anterior con la variante de que las plantas bajas serán preceptiva-

mente destinadas a usos terciarios, preferentemente comerciales.

Como resumen de lo dicho la zonificación y usos del suelo son los siguientes:

3.5.1.- Vivienda unifamiliar V.U.-5.

Constituyen esta zona las manzanas, no dotacionales, situadas al N. del sector entre la prolongación del camino de la colonia romana y la vía del ferrocarril.

La total superficie de estas manzanas es de 44.206 m². y siendo su normativa la que el P.G.M.O. fija para las agrupaciones en V.U.-5, aparte las específicas de este Plan Parcial, tendremos que el número de viviendas para esta zona será de 221 unidades y su superficie construida máxima será de 26.520 m².

3.5.2.- Vivienda colectiva E.A.

Constituyen esta zona las dos manzanas situadas entre la prolongación del camino de la colonia y la plaza central así como la manzana ocupada por los apartamentos El Pelicano.

Esta zona se regirá por la normativa genérica que el P.G.M.O. asigna a la E.A. así como la específica recogida en las ordenanzas del presente Plan Parcial.

La edificabilidad neta de esta zona se ha obtenido restándole a la bruta del sector (207.600 m².) la correspondiente a la vivienda unifamiliar V.U.-5 y dividiendo la cifra resultante por la superficie de las manzanas de esta zona más la de las zonas siguientes (vivienda

colectiva E.A.-U.T. y E.A.-C.C.). La cifra resultante de esta operación nos da una edificabilidad neta de 2'54 m²/m². y teniendo en cuenta que la superficie neta total de esta zona es de 34.068 m²., nos arroja una superficie construída total para la misma de 86.520 m². y un número de viviendas de 721 unidades. Asimismo se le asigna un 10% de la superficie del solar para usos terciarios con el fin de cubrir las necesidades primarias del comercio de diario, artesanal y familiar que satisfaga las necesidades de esta zona y de la V.U. La cantidad asignada por tanto a usos terciarios será de 3.406 m².

3.5.3.- Vivienda colectiva E.A.- U.T.

Constituyen esta zona las manzanas situadas a partir de la zona anterior y alrededor de la plaza central.

Esta zona tendrá las mismas características que la zona anterior (vivienda colectiva E.A.) con la única variación de que a su edificabilidad residencial, en el apartado anterior obtenida, debe sumarse de un 40% de la superficie del solar destinado a usos terciarios, en cumplimiento de las directrices del P.G.M.O. al hallárnos situados sobre uno de los ejes comerciales del mismo.

En total, esta zona, cuya superficie neta es de 29.592 m². podrá edificar un máximo de 75.120 m². para edificación residencial con un nº de 626 viviendas y un máximo de 11.836 m². para usos terciarios.

3.5.4.- Vivienda colectiva E.A.- C.C.

Constituye esta zona las dos manzanas más al S. que enmarcan la plaza allí ubicada.

Sus características son idénticas a la anterior con la variante de incrementar los usos terciarios hasta un 65% con objeto de posibilitar la ubicación de grandes centros comerciales.

Así pues las superficies resultantes, teniendo en cuenta que la superficie neta de la zona es de 7.582 m²., serán: edificación residencial 19.200 m². y 160 viviendas; y en edificación de usos terciarios 4.928 m².

3.5.5.- Sistema de espacios libres de dominio y uso público.

Tal y como se ha dicho constituyen esta zona: los jardines, áreas de juego y recreo para niños y áreas peatonales; ubicados preferentemente en la zona central del eje N.S. y complementados con las áreas ajardinadas y peatonales de las plazas.

La total superficie de esta zona es de 41.602 m². sin que se le asigne otra edificabilidad que la que el P.G.M.O. confiere a los sistemas de espacios libres de dominio y uso públicos.

3.5.6.- Centros docentes.

Constituyen esta zona las dos manzanas ya descritas en el apartado 3.4.2 cuya superficie total es de 25.073 m². y cuyas condiciones de edificabilidad son las determinadas en el correspondiente apartado de las Ordenanzas del presente Plan Parcial.

3.5.7.- Parque deportivo.

Constituye esta zona la manzana situada más al

N. envolviendo a la plaza. Esta manzana queda dividida por el paso elevado de la vía parque, para salvar el ferrocarril, por lo que se conectará por debajo de dicho paso elevado pudiendo edificar bajo el mismo para servicios de la zona.

La total superficie de esta zona es de 15.340 m². siendo su edificabilidad la que se le asigna en las Ordenanzas del presente Plan Parcial.

3.5.8.- Equipamiento social.

Constituye esta zona el centro de la plaza N. y la manzana situada en la esquina conformada entre el camino de la colonia romana y el eje N.S. La superficie total de la zona es de 8.262 m². y su edificabilidad la necesaria para satisfacer los 6 m². construidos por vivienda que determina el Anexo del R.P. y que en nuestro caso totalizan 10.740 m².

3.5.9.- Viario y estacionamiento.

Constituye esta zona la red de circulación rodada con sus bandas de aparcamientos incluso con sus correspondientes aceras.

La total superficie de la misma es de:

- En calzadas.....	41.319 m ² .
- En aparcamientos.....	7.830 m ² .
- En aceras	<u>38.897 m².</u>
TOTAL	88.046 m ² .

El desarrollo lineal de los aparcamientos es de 3.915 m., lo cual, con una previsión de 4'5 m. de vehículo, nos arroja una capacidad global del sector de 870 vehículos.

3.5.10.- Cuadro resumen de la zonificación.

Z O N A S	SUPERFICIE m ² .	COEFICIENTE %.	ESTANDAR m ² ./VIV.	EDIFICABILIDAD m ² ./m ² .
VIVIENDA UNIFAMILIAR E.A.	44.206	15'1	-	0'59
VIVIENDA COLECTIVA E.A.	34.068	11'6	-	2'54 + 0'10
VIVIENDA COLECTIVA E.A.- U.T.	29.592	10'0	-	2'54 + 0'40
VIVIENDA COLECTIVA E.A.-C.C.	7.582	2'6	-	2'54 + 0'65
ESPACIOS LIBRE DE D. Y U. PUBLICO	41.602	14'2	24'1	0'05
CENTROS DOCENTES	25.073	8'5	14'5	0'80
PARQUE DEPORTIVO	15.340	5'2	8'9	0'10
EQUIPAMIENTO SOCIAL	8.262	2'8	6'2	1'3
VIARIO Y ESTACIONAMIENTO	88.046	30'0	-	-
TOTAL SUPERFICIE ORDENADA EN EL P. PARCIAL.	293.771	100%	-	-

3.6.- Infraestructuras básicas.

Se describe a continuación, tal y como prescribe la legislación vigente, las principales características de las infraestructuras básicas previstas que deberán ser desarrolladas en el correspondiente proyecto de urbanización.

3.6.1.- Cordinación de los distintos servicios.

Se cumplirán las normas del Capítulo 6º del Título IV de ls Normas urbanísticas del P.G.M.O. siempre y cuando no entren en colisión con la normativa específica de las compañías suministradoras (Aguas municipalizadas, Compañía Telefónica, Hidroeléctrica Española..).

En cualquier caso, dado que el proyecto de urbanización debe ser posterior o simultáneo al de compensación deberán preverse bocas de alimentación y evacuación de todos los servicios en cada una de las parcelas resultantes de la reparcelación.

3.6.2.- Saneamiento.

Para el proyecto de urbanización se tendrá como norma de cálculo las establecidas en el Art. 107, Capítulo 6º, Título IV, de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. en cuanto a esconrrentías teniendo en cuenta, además, que el consumo de agua por habitante y día será de 250 l. para viviendas y de 10 l/m2. para comerciales y usos terciarios.

Como condiciones de diseño se establecen las siguientes:

- a) El sistema de evacuación será unitario con inmbornales homologados para evacuación de pluviales.

- b) Siempre que sea posible, la conducción tendrá un funcionamiento por gravedad y garantizará su autolimpieza.
- c) Las redes serán siempre subterráneas.
- d) El trazado de la red discurrirá preferentemente por franjas de aparcamiento, y en su defecto por calles, a una profundidad mínima de 1 m. bajo rasante.
- e) Las conducciones serán de hormigón en masa o fibrocemento para saneamiento, en ambos casos con junta elástica estanca y una resistencia al aplastamiento mínimo de 9.000 Kg/m².
- f) La sección mínima del alcantarillado será de 0'40 m. de diámetro.
- g) La pendiente mínima en ramales será del 5%.
- h) Las velocidades estarán comprendidas entre 0'6 y 4'00 m./seg.
- i) Se dispondrán pozos de registro en todos los cruces y cambios de sentido y en los ramales rectos a distancias entre 35 y 45 m.
- j) Las acometidas a la red se realizarán siempre a través de pozo de registro y su ejecución será anterior a la de las aceras.
- k) Tanto en el diseño como en la ejecución se estará a lo dispuesto en el Pliego General de Condiciones del M.O.P.U. para obras de saneamiento.

3.6.3.- Depuración y vertido.

Consultada la compañía de Aguas Municipalizadas, responsable actualmente tanto de la red de agua potable como del alcantarillado nos indica los dos puntos de acometidas y vertido a la red actual. Uno de ellos se producirá en la red existente sobre la A-190, que recogerá las dos

manzanas de edificación situadas más al S. del sector, y el resto se canalizará por un colector de nueva creación que por la paralela al N. del camino de la colonia romana discurrirá hasta unirse con la actual del P.P. 32 y paralela a ella discurrirá hasta la estación de bombeo ubicada próxima al puente que salva el barranco de la Albufereta.

3.6.4.- Abastecimiento de agua.

El abastecimiento de agua se realizará por toma directa a través de la red municipal siendo la propia compañía de Aguas Municipalizadas la encargada de responder del caudal y calidad de las aguas.

El consumo medio previsto será de:

- Usos domésticos 250 litros/habitante/día.
- Centros comerciales 10 litros/m2.
- Jardines 4 litros/m2.

La red deberá garantizar el servicio de incendios, tanto en lo referente a presiones mínimas en bocas como a reserva de depósitos. A tal fin deberán preverse los siguientes caudales:

VIVIENDA UNIFAMILIAR V.U.....	5 l./segundo
(Residencial exclusivo)	
VIVIENDA COLECTIVA E.A.	10 l./segundo
(Residencial y terciario)	
VIVIENDA COLECTIVA E.A.-U.T.....	10 l./segundo
(Residencial y terciario)	

La presión mínima para conexión directa de manguera será de 35 m.c.a.

Las condiciones de diseño serán las siguientes:

- a) Las conducciones serán de fundición dúctil recubierta con manga de polietileno y junta automática flexible sobre lecho de arena.
- b) Las piezas especiales serán de fundición dúctil con uniones mediante bridas o juntas mecánicas.
- c) Las valvulas serán de compuerta para diámetros 200 m/m. y de mariposa para el resto.
- d) Los trazados se realizarán siempre por las aceras a profundidades entre 80 y 120 cm. en función de los diámetros, con anchos de zanja entre 60 y 100 cm.
- e) Las bocas de riego e incendios serán las normalizadas por el Ayuntamiento, situándose a 50 m. al tresbolillo (100 m. en línea) y a una distancia máxima de 100 m. de la edificación más alejada.
- f) Las piezas especiales se realizarán siempre sobre arquetas de obra de fábrica y marcos y tapas de fundición normalizadas por el abastecimiento.
- g) Tanto en el diseño como en la ejecución se estará a lo dispuesto en el Pliego General de Condiciones del M.O.P.U. para abastecimiento de agua a poblaciones.

3.6.5.- Energía eléctrica y alumbrado público.

El trazado de las redes será, en cualquier caso, subterráneo debiendo discurrir por espacios públicos.

Los centros de transformación se colocarán absorbidos en la edificación y se irán ejecutando conforme la demanda de la misma con excepción del suministro público que se servirá de un centro, absorbido por la edificación existente, adosado a la torre vigía de la plaza N. y otro

a realizar en la plaza al S. En cualquier caso deberán cumplir los Reglamentos electrotécnicos de media y baja tensión, así como las directrices de la compañía suministradora.

A los efectos de cálculo consideramos las siguientes potencias.

Viviendas 5 Kw./viv.
Comerciales 5 Kw./100 m².

aplicando los coeficientes de reducción por factor de simultaneidad prescritos en el R.E. de B.T.

En cuanto al alumbrado público tendremos en cuenta las siguientes previsiones.

Tipo de via	Iluminación media	F. uniformidad.
V1-V3-V4-V6	25 lux	0'30
V2 - V5	15 lux	0'25
V7	5 lux	0'15

La iluminación pública se realizará siempre por columnas a 30 m. de distancia en calles ≥ 20 m. y a 30 m. al tresbolillo en las restantes.

Los conductores serán tetrapolares, de marcas homologadas.

La máxima caída de tensión será de un 2% para acometidas y de un 3% para distribución.

Se dispondrán arquetas de registro tanto en los cruces de calzada como en las derivaciones a puntos de luz. Dichas arquetas serán de hormigón en masa con fondo de grava para drenaje con marco y tapa homologados por la

compañía suministradora.

Las zanjas tendrán una profundidad mínima de 50 cm. en aceras y de 90 cm. en calzadas y zonas de aparcamiento.

Se adoptarán todas las medidas de protección y seguridad exigidas por los R.E. de M.T. y B.T. así como por la compañía suministradora.

3.6.6.- Telefonía.

1.- Se ejecutará el tendido de canalizaciones telefónicas para abastecer de este servicio a la totalidad del sector. Esta ejecución se realizará siguiendo las instrucciones de la compañía suministradora (C.T.N.E.) y las directrices que a continuación se detallan:

- a) Las canalizaciones principales enlazarán entre sí las cámaras de registro que se situarán a una distancia máxima de 300 m. siempre y cuando este tendido sea recto.
- b) Se situarán cámara de registro igualmente cuando las canalizaciones principales crucen calles o cambien de dirección.
- c) Las canalizaciones se ejecutaran con tubería de P.U.C. con protección de hormigón, tomando lo que la C.T.N.E. denomina prisma de canalización, y su ejecución se ajustará a lo dispuesto en las normas de la citada compañía, referentes a los proyectos de obra civil en planta exterior.

Las canalizaciones a efectuar en el presente P.P., en orden a su función, lo podemos clasificar en:

4.- ANALISIS DE ALTERNATIVAS (Art. 58.2.d.) -R.P.)

Como ya se ha indicado en la exposición de criterios adoptados para justificar la ordenación planteada parece evidente que el P.G.M.O. no deja alternativas a analizar para resolver el área a ordenar.

Los planteamientos del Plan General son tan concretos para esta área que tan solo cabría interpretar de discrecionalidad la adopción de algún criterio de diseño o cuanto más de localización de algún equipamiento.

La predeterminación de un eje viario Noroeste-Sureste articulado con el viario transversal a través de tres grandes plazas y la integración o continuidad del viario del Plan Parcial con el del suelo urbano colindante son condicionantes tales que no permiten adopción de alternativas desde el punto de vista de la red viaria.

En cuanto a la ordenación: la delimitación de una area ajardinada y de recreo integrada en el antedicho eje Noroeste-Sureste configurando un sistema lineal de espacios libres, de ancho no inferior a 40 m.; es un condicionante tal que poco deja al azar. Si a ello añadimos que el propio Plan General distribuye los usos y tipologías (pag. 85 del Anejo) a través de este eje, y en su extremo S. prevé una zona comercial (ejes comerciales) y de usos terciarios, podemos finalizar afirmando que, prácticamente, no existen alternativas a la solución planteada, salvo alternativas al diseño o localización de algún equipamiento que para nada alterarían el modelo territorial adoptado.

Como colofón a lo dicho y justificación a la solución adoptada valga decir que el Plan Parcial ha optado

- a) Canalizaciones principales, que constituyen la red de alimentación primaria, enlazando dos cámaras de registro entres sí y,
- b) Canalizaciones laterales, que partiendo de una cámara de registro, terminan en un edificio.

2.- Separación de otros servicios. En general se deberá evitar la coexistencia de dos o más canalizaciones con una misma zanja. Caso de que esta sea inevitable, el paralelismo se procurará que se de en el plano horizontal y ajustándose a las siguientes normas:

- a) Con instalaciones de energía eléctrica: se debe observar una separación de 25 cm. con líneas de alta tensión y de 20 cm. con las de baja tensión.
- b) Con otras instalaciones: es el caso de redes de distribución de agua, gas, alcantarillado, etc..., la separación a observar en estos casos es de 30 cm.

Las mismas magnitudes dadas en los dos puntos anteriores y, para los mismos supuestos, se deberán observar cuando se trate de cruzamiento de redes en vez de paralelismo. Cuando el cruzamiento se produzca con redes de agua ó gas, deberá tenerse en cuenta, que la canalización telefónica debe ir por encima de la de agua y por debajo de la de gas.

3.6.7.- Usos dotacionales.

En este apartado nos remitimos por entero a lo dispuesto en el Capítulo 5º del Título IV de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O., Arts. 99 a 104.

por un modelo lineal, fiel reflejo de las previsiones que para el mismo tenia previsto el vigente P.G.M.O.

5.- DIVISION POLIGONAL.-

Las especiales características del sector que nos ocupa y su relativamente reducida dimensión así como su homogeneidad urbana no hacen recomendable la división en polígonos del área en estudio dada la dificultad de cumplimentar los requisitos del Art. 117 de la Ley del Suelo.

Por ello se propone tratar al Sector P.P. I/5 como un Polígono único ya que consideramos que reúne las condiciones para ello y en el cuál ejercerán sus derechos no sólo los propietarios afectados si no la propia Administración, a través de la cesión del 10% del aprovechamiento y del exceso de aprovechamiento sobre el medio del suelo urbanizable programado, así como los propietarios del tramo 3 de la Vía Parque (N. San Agustín) que lo serán a través del exceso de aprovechamiento cedido al Ayuntamiento.

6.- ANEXO A LA MEMORIA. (Art. 58.3.- R.P.).

Cumplimentando el mandato reglamentario se facilitan y refunden a continuación los datos más relevantes y cuadros de características del Plan Parcial.

Asímismo se facilitan datos relativos al aprovechamiento medio con objeto que sirvan de pauta en su día para el correspondiente proyecto de compensación.

	<u>SEGUN P.G.M.O</u>	<u>SEGUN P.P.I/5</u>
SUPERFICIE DEL SECTOR	288.700 m2.	293.771 m2.
Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	1.730	1.728
M2 CONSTRUIDOS EN VIVIENDAS	207.600	207.360
SUPERFICIE DE LA VIVIENDA TIPO .	120 m2.	120 m2.
M2 CONSTRUIDOS EN USOS TERCIARIOS	20.000	20.170
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO (UDA)	206.379	206.379
APROVECHAMIENTO MEDIO SECTOR ...	0'71485	
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL S.U.P.	0'6477	
COEFICIENTE DEL SECTOR	0'915	
COEFICIENTE DE ZONA (USO).....	0'991	
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACION..	0'9067	

DISTRIBUCION DEL A.M. DEL SECTOR

EXCESO DE APROVECHAMIENTO.....	0'06715.-
10% DEL A.M. DE CESION MUNICIPAL.....	0'06477.-
APROVECHAMIENTO PRIVADO.....	0'58293.-
TOTAL.....	0'71485.-

DISTRIBUCION DE LAS U.D.A. DEL SECTOR

EXCESO DE APROVECHAMIENTO *	19.386 U.D.A.
10% DE CESION MUNICIPAL	18.699 U.D.A.
APROVECHAMIENTO PRIVADO	<u>168.294 U.D.A.</u>
TOTAL	206.379 U.D.A.

DISTRIBUCION DE LA SUPERFICIE CONSTRUIDA
DEL SECTOR (91% RESIDENCIAL Y 9% COMERCIAL)

EXCESO DE APROVECHAMIENTO	21.373 m2.
10% DE CESION MUNICIPAL	20.615 m2.
APROVECHAMIENTO PRIVADO	<u>185.542 m2.</u>
TOTAL	227.530 m2.

* De cesión. obligatoria al Ayuntamiento para compensar a los propietarios del Tramo 3-N de San Agustín de la Vía Parque. Se hace la salvedad de que el P.G.M.O., a nuestro entender contiene error material en esta cesión.

La edificabilidad susceptible de aprovechamiento privado, teniendo en cuenta el coeficiente de proporcionalidad entre usos residenciales y terciarios, se descompondrá como sigue:

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	168.843 m2.
EDIFICABILIDAD USOS TERCARIOS	<u>16.699 m2.</u>
TOTAL EDIFICACION PRIVADA	185.542 m2.

Esta edificabilidad debidamente homogeneizada de acuerdo con los coeficientes que para los distintos usos determina el P.G.M.O. y que son:

COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACION.....	
PARA USO RESIDENCIAL.....:	0'915
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACION	
PARA USOS TERCARIOS.....	0'8235

nos dará las siguientes unidades de aprovechamiento (U.D.A.) descompuesto según su uso.

EDIFICACION RESIDENCIAL

168.843 x 0'915 154.492 U.D.A.

EDIFICACION USOS TERCARIOS

16.699 x 0'8235..... 13.752 U.D.A.

TOTAL ... 168.244

Y teniendo en cuenta la total superficie de las propiedades particulares en el ámbito del sector obtendremos el coeficiente de proporcionalidad de derechos por m2. de suelo inicial bruto, a saber:

$$\frac{168.244}{282.172} = 0'588$$

siendo todo el aprovechamiento restante de cesión municipal.

Teniendo en cuenta el coeficiente de proporcionalidad anterior y el imperativo legal de que a cada propietario, dentro de lo posible, se le adjudiquen sus derechos en terrenos coincidentes o lo más próximos a la propiedad inicial, facilitaremos a continuación las equivalencias por m2. de suelo bruto según la zona cuya nueva adjudicación corresponda.

VIVIENDA UNIFAMILIAR V.U.

1'07 m2. de parcela útil por m2. de suelo inicial (bruto).

VIVIENDA COLECTIVA E.A.

0'244 m2. de parcela útil por m2. de suelo inicial (bruto).

VIVIENDA COLECTIVA E.A.- U.T.

0'222 m2. de parcela útil por m2. de suelo inicial (bruto).

VIVIENDA COLECTIVA E.A.- C.C.

0'206 m2. de parcela útil por m2. de suelo inicial (bruto).

Cifras obtenidas por aplicación de los parametros anteriores y teniendo en cuenta en cuadro resumen que se reproduce a continuación. En cualquier caso estas cifras podrán sufrir ligeras modificaciones en el proyecto de compensación, teniendo en el momento actual un valor más bien indicativo.

Z O N A S	SUP. m2.	COEF. %	ESTANDAR m2./VIV		EDIFICABILIDAD m2/m2.				SUP. CONSTRUIDA				Nº VIV .
			CONST.	SUELO	RESID.	U.TER.	DOTAC.	RESD.	U. TER.	DOTAC.			
VIVIENDA UNIFAMILIAR V.U.	44.206	15'1	-	-	0'59	-	-	26.520	-	-	-	221	
VIVIENDA COLECTIVA E.A.	34.068	11'6	-	-	2'54	0'10	-	86.520	3.406	-	-	721	
VIVIENDA COLECTIVA E.A.- U.T.	29.592	10'0	-	-	2'54	0'40	-	75.120	11.836	-	-	626	
VIVIENDA COLECTIVA E.A.-C.C.	7.582	2'6	-	-	2'54	0'65	-	19.200	4.928	-	-	160	
ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO	41.602	14'2	-	24'1	-	-	0'05	-	-	2.080	-	-	
CENTROS DOCENTES	25.073	8'5	-	14'5	-	-	0'80	-	-	20.058	-	-	
PARQUE DEPORTIVO	15.340	5'2	-	8'9	-	-	0'10	-	-	1.534	-	-	
EQUIPAMIENTO SOCIAL	8.262	2'8	6'2	-	-	-	1'3	-	-	10.740	-	-	
VIARIO Y ESTACIONAMIENTO	88.046	30'0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
TOTRALES DEL PLAN PARCIAL	293.771	100	-	-	-	-	-	207.360	20.170	34.412	-	1.728	

PLAN PARCIAL
CASTILLO DE ANSALDO - P.P. I/5
ALICANTE

CUMPLIMIENTO DEL ART. 53 DE LA LEY DEL SUELO.

1.- JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA
URBANIZACION.

Este extremo del mandato legal pensamos que ha quedado debidamente justificado a lo largo de los apartados 3.- ORDENACION PROPUESTA y 4.- ANALISIS DE ALTERNATIVAS de la Memoria del Plan Parcial.

2.- RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS.

- 1 - PROMOCIONES COSTA DE ALICANTE
C/ Castaños, nº 9
ALICANTE. Tlf. 521.82.11
- 2 - ENTIDAD DE GESTION Y PROMOCION, S.A.
EGESPRO, S.A.
C/ San Fernando, nº 52
ALICANTE - Tlf. 521.22.34
- 3 - FRANCISCO ARAGONES SOLER y Otros.
C/ Ramón y Cajal, 13
ALICANTE- Tlf. 521.30.47

- 4 - HELIODORO GRAS BELTRAN
C/ Virgen del Socorro, 49
ALICANTE - Tlf. 526.49.28
- 5 - EUROMAR, S.A.
C/ San Fernando, 52
ALICANTE - Tlf. 521.23.99
- 6 - C. A. MONTEMAR
C/ Partida Condomina, s/n.
C/ Padre Esplá, 40
ALICANTE - Tlf. 526.29.69 - 520.06.39
- 7 - MERCANTIL IL PARADISO, S.A.
Albufereta, Km. 4'4
ALICANTE - Tlf. 525.59.19
- 8 - APARTAMENTOS EL PELICANO
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
Avda. de Ansaldo. Albufereta, Km. 4'4
ALICANTE
- 9 - MARIA EUGENIA MACIA
C/ 5 Rue Aspirant Gaulthier
PAREGAUX - ORAN
- 10 - MAGDALENA RIPOLL PEREZ
C/ Plaza de Santa Teresa, 13
ALICANTE - Tlf. 520.96.21
- 11 - DIEGO ROCA DE TOGORES Y SALVETTI
C/ Ramón y Cajal, 10
ALICANTE - Tlf. 522.52.77
- 12 - DIEGO ESCOLANO RAMON
Finca Pico
ALBUFERETA (ALICANTE) - Tlf. 516.10.30
- 13 - JOSE MARIA ESCOLANO AGULLO
Finca Ansaldo. Avda. Ansaldo
ALBUFERETA (ALICANTE) - Tlf. 526.45.19

- 14 - MARIA VERDU-AGULLO Y TRES MAS
Jaime I, nº 37
SAN JUAN (ALICANTE) - Tlf. 565.34.15
- 15 - MARIA VERDU AGULLO Y TRES MAS
Finca Picó
ALBUFERETA (ALICANTE)
- 16 - CARLOS CLIMENT PEREZ
Avda. de la Rambla, 40
SAN JUAN (ALICANTE) - Tlf. 565.32.40
- 17 - EL BOSQUETO, S.A.
C/ Jorge Juan, nº 8
VALENCIA
- 18 - JOSE NICOLAS VIVANCOS
C/ Antares, 28, 2º
VALENCIA
- 19 - FELIX HORCAJO GOMEZ
C/ Explanada de España, 1
ALICANTE - Tlf. 521.55.92
- 20 - MANUEL GARCIA CREMADES
C/ Dr. Marcelo Mira, 16
JIJONA (ALICANTE) - Tlf. 561.01.12
- 21 - MARIA SOLER MOLINA
Avda. Soto, 15
ALICANTE
- 22 - ROSALIA SOLER MOLINA
General Mola, 1
- 23 - CONCEPCION VILLACIEROS ZARAGOZA y CUATRO MAS
Plaza Nueva, 15
- 24 - JUAN SEMPERE PEREZ
en representación de OUKEO SOUVANNAVOG
C/ Bailén, 29
ALICANTE - Tlf. 521.06.11

- 25 - CHALET "LO DE ESPINOSA"
Avda. Ansaldo
ALBUFERETA (ALICANTE)
- 26 - FAMILIA CONCA
C/ Rosa de los Vientos, nº 5
ALICANTE - Tlf. 528.26:44
- 27 - Dña. JOSEFA FRANCISCA LOPEZ CHORRO
C/ De los Doscientos, nº 9, 4º
ALICANTE
- 28 - D. ALEJANDRO FORNER VIDAL
Finca ADOC, Bl. 17
ALICANTE (ALBUFERETA)
- 29 - D. JOSE GINER ARACIL
C/ San Juan Bosco, 22
ALICANTE
- 30 - PROPIETARIOS DEL TRAMO 3
DE LA VIA PARQUE - N. SAN AGUSTIN

3.- DETERMINACIONES EXPRESADAS EN EL ART. 46 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.

3.1.- Modo de ejecución de las obras de urbanización y sistema de actuación.

Dado que el sistema de actuación previsto es el de compensación, una vez aprobados los estatutos y bases y constituida la correspondiente Junta de Compensación se procederá a la redacción del correspondiente proyecto de compensación y subsiguiente proyecto de urbanización. Este proyecto se someterá a licitación por el sistema de concurso-subasta entre empresas especializadas de reconocida solvencia.

El proyecto de urbanización deberá ser fiel desarrollo de los esquemas y determinaciones en este Plan Parcial contenidos.

3.2.- Compromisos que se hubieren de contraer con el Ayuntamiento.

3.2.1.- Plazos de ejecución.

El Plan Parcial, como más adelante se justificará, se ha previsto en una etapa única cuyo plazo de ejecución, en cuanto a urbanización se refiere se fija en seis años, si bien, tal y como el propio P.G.M.O. determina, dentro del primer cuatrienio deberá hallarse dispuesta para su edificación una superficie equivalente a la cuarta parte de la neta resultante del sector.

En cualquier caso esta ejecución podrá adelantarse sin requerir alteración alguna del Plan Parcial.

3.2.2.- Construcción de edificios destinados a dotaciones.

A estos efectos los promotores del Plan Parcial, y en su momento la Junta de Compensación, se comprometen a facilitar al Ayuntamiento el suelo destinado a dotaciones y equipamientos completamente urbanizados dentro de los plazos establecidos en el Plan de Etapas, siendo compromiso del Ayuntamiento la ejecución de las correspondientes edificaciones según sus propios compromisos adquiridos en el P.G.M.O.

3.2.3.- Conservación de la urbanización.

El mantenimiento y conservación de la urbanización será por cuenta de la Junta de Compensación hasta su finalización definitiva y entrega y recepción por parte del Ayuntamiento.

3.3.- Garantías del exacto cumplimiento de los compromisos.

Los promotores del Plan Parcial, en nombre de la futura Junta de Compensación, están dispuestos a aportar un aval por importe del 6% del coste de implantación de los servicios de urbanización, como garantía del cumplimiento de los compromisos contrados y en el momento que así lo exija el Excmo. Ayuntamiento.

El valor estimado de la implantación de dichos servicios es de 374.400.000.-pts., tal y como se justifican en el estudio Económico-Financiero.

La duración de esta aval será hasta la constitución legal de la Junta de Compensación que, a partir del momento de su inscripción en el registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, asumirá el mismo, aportando las garantías complementarias que procedan.

3.4.- Medios económicos.

Aparte la solvencia económica de las empresas y personas que avalan la ejecución del presente Plan Parcial, será la creación de la propia Junta de Compensación quien aporte los medios económicos de toda índole que garanticen el buen fin de las obras de urbanización que se pretenden, una vez realizado el correspondiente proyecto de urbanización.

Los propios efectos de la constitución de la Junta de Compensación gravan a todos los terrenos directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema, pudiendo llegar a la expropiación de los terrenos de aquellas personas que no se hubieran incorporado a la Junta.

Por los promotores

FDo. Bienvenido Ripoll Puchades

Por el equipo técnico.



Fdo. Juan Luis Candela Diaz
Fernando Pérez Segura.

Excmo. Ayuntamiento Pleno

6 MAY 1988

Aprobado por S. E. en sesión de hoy, provisionalmente
El Secretario, por mayoría




Aprobado definitivamente por
el Pleno del Excmo. Ayunta-
miento en sesión de 7 OCT. 1988

EL SECRETARIO GENERAL,



