

P022

ALFREDO ALDAVE ERRO

arquitecto

PROYECTO:

REFUNDIDO DE PLAN PARCIAL II 8 - LOS ANGELES

EMPLAZAMIENTO

AVDA. NOVELDA - LOS ANGELES (ALICANTE)

PROMOTOR:

HAYGON SOL PROM., S.L.



**REFUNDIDO DE PLAN PARCIAL
SECTOR P.P.II-8 "LOS ANGELES"**

ALICANTE

PROMOTOR : HAYGON SOL PROM., S.L.
ARQUITECTO : ALFREDO ALDAVE ERRO



RELACION DE DOCUMENTOS

DOCUMENTO I: MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION Y SUS DETERMINACIONES.

- 1.- JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE FORMULACION DE P. PARCIAL.
- 2.- INFORMACION URBANISTICA.
- 3.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION.
- 4.- DISEÑO PROPUESTO.
- 5.- APROVECHAMIENTO: USOS Y EDIFICABILIDADES.
- 6.- DOCUMENTACION EXIGIDA POR LA LEGISLACION DEL SUELO AL PLANEAMIENTO DE INICIATIVA PRIVADA.

ANEXO I: ACUERDO DE ENCARGO A HAYGON SOL PROM., S.L. DEL P.P POR LOS PROPIETARIOS DEL 87 % DEL SUELO.

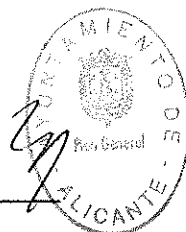
ANEXO II: INFORME SOBRE JUSTIFICACION A LO ESTIPULADO EN LA LEY DE CARRETERAS Y A LA PLANIFICACION VIARIA.

DOCUMENTO II: GESTION: PLAN DE ETAPAS Y ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.

- 1.- VALORACION DE LA COMPENSACION MUNICIPAL.
- 2.- INVERSION A REALIZAR EN EL SECTOR.
- 3.- POLIGONOS DE ACTUACION.
- 4.- PLAN DE ETAPAS.
- 5.- VIABILIDAD ECONOMICA.

DOCUMENTO III: ORDENANZAS.

- TITULO I.- GENERALIDADES. TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.
- TITULO II.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.
- TITULO III.- ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACION SEGUN ZONAS.
- TITULO IV.- CONDICIONES TECNICAS DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.



DOCUMENTO IV: PLANOS.

I.- INFORMACION URBANISTICA:

- I.1.- SITUACION EN EL PGMOU.....1/4.000
- I.2.- DELIMITACION DEL SECTOR Y PARCELARIO.....1/500
- I.3.- INFRAESTRUCTURAS Y USOS EXISTENTES.....1/500
- I.4.- DETALLE SECCION POR AV. DE PENAGUILA.....1/500

II.- ORDENACION:

- O.1.- ZONIFICACION Y USOS PORMENORIZADOS.....1/500
- O.2.- VIARIOS, ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES.....1/500
- O.3.- PLAN DE ETAPAS Y POLIGONOS DE ACTUACION....1/500
- O.4.- RED VIARIA. PERFILES LONGITUDINALES Y
SECCIONES TIPO.....1/1.000-1/200
- O.5.- ESQUEMA RED ABASTECIMIENTO AGUA E
HIDRANTES.....1/500
- O.6.- ESQUEMA RED SANEAMIENTO.....1/500
- O.7.- ESQUEMA RED ENERGIA ELECTRICA Y
ALUMBRADO PUBLICO.....1/500
- O.8.- PROPUESTA DE TRAFICO Y APARCAMIENTOS.....1/500



DOCUMENTO I

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION Y SUS DETERMINACIONES



DOCUMENTO I:

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION Y SUS DETERMINACIONES

INDICE:

- 1.- JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE FORMULACION DEL P.PARCIAL..... pág. 7
 - 1.1.- Antecedentes y objeto del trabajo.
 - 1.2.- Vinculación al P.G.M.O.
 - 1.3.- Actuación administrativa desarrollada hasta la fecha.
 - 1.4.- Promoción y encargo.

- 2.- INFORMACION URBANISTICA..... pág. 11
 - 2.1.- Situación y delimitación del sector.
 - 2.2.- Naturaleza del terreno. Topografía y paisaje.
 - 2.3.- Entorno. Tipología de edificación y usos.
 - 2.4.- Población existente. Usos y edificaciones.
 - 2.5.- Infraestructura actual.
 - 2.6.- Propiedad del suelo.
 - 2.7.- Anexo fotográfico.

- 3.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION..... pág. 17
 - 3.1.- Previsiones del P.G.M.O.
 - 3.2.- Reservas de suelo a prever.
 - 3.3.- Criterios de diseño y delimitación.
 - 3.4.- Cálculo de A. M.. Edificabilidad lucrativa.
 - 3.5.- Criterios tipológicos.
 - 3.6.- Criterios funcionales.



4.- DISEÑO Y ORDENACION PROPUESTOS..... pág. 26

- 4.1.- Delimitación.
- 4.2.- Zonificación.
 - 4.2.1.- Areas edificables privadas
 - 4.2.2.- Zonas libres públicas
 - 4.2.4.- Red viaria rodada y aparcamientos.
- 4.3.- Redes de infraestructura
 - 4.3.1.- Abastecimiento de agua
 - 4.3.2.- Saneamiento
 - 4.3.3.- Energia eléctrica y alumbrado público

**5.- APROVECHAMIENTO: USOS Y EDIFICABILIDADES.
RESUMEN DE CARACTERISTICAS DEL SECTOR..... pág. 30**

- 5.1.- Cuadro resumen de superficies por usos.
- 5.2.- Cuadro resumen de edificabilidades por usos.
- 5.3.- Compensación del déficit de Aprovechamiento del Sector.

**6.- DOCUMENTACION EXIGIDA POR LA LEGISLACION DEL SUELO
AL PLANEAMIENTO DE INICIATIVA PRIVADA..... pág. 34**



DOCUMENTO I:

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION Y DE SUS DETERMINACIONES.

1.- JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL.

1.1.- Antecedentes y objeto del trabajo.

El objeto de la redacción del presente Plan Parcial es el desarrollo del Sector II/8 del Plan General Municipal de Ordenación de Alicante.

El Plan General clasifica su suelo como Urbanizable Programado, determinando que su desarrollo se lleve a cabo mediante planeamiento Parcial, a redactar y ejecutar durante el Segundo cuatrienio de vigencia.

Por tanto, la redacción del presente Plan Parcial, con arreglo a las disposiciones contenidas en el Capítulo V del Título I del Reglamento de Planeamiento, se entiende plénamente legitimada y justificada.

1.2.- Vinculación al PGMO vigente.

La vinculación del Plan Parcial al Plan General de Ordenación queda establecida con el cumplimiento de las determinaciones de este último relativas al Sector, contenidas en el Capítulo V, del ANEXO a la Memoria del Plan General.

Por otra parte, en el desarrollo que sigue se tienen en cuenta, además de las disposiciones de carácter general, las siguientes de tipo específico:

- MEMORIA:

CAP.7.- Clasificación de suelo

- Vivienda unifamiliar: Objetivos que se pretenden.

- Usos dotacionales a nivel local.

CAP.9.- Determinación del aprovechamiento medio.



- NORMAS URBANISTICAS:

TITULO IV, CAP.5º: Condiciones de los usos dotacionales.

CAP.6º: Condiciones específicas de urbanización para áreas de nuevo desarrollo.

TITULO V, CAP.8º: Condiciones particulares: Vivienda Unifamiliar.

1.3.- Actuación administrativa desarrollada hasta la fecha.

El Plan Parcial se presentó al Ayuntamiento para su aprobación inicial en Abril de 1.991. Posteriormente se recibió Decreto de Alcaldía, denegando esta aprobación por una serie de razones.

La Mercantil promotora presentó nuevo proyecto que fue aprobado inicialmente en el pleno del Excmo. Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 8 de Noviembre de 1991.

Se recibió escrito de Alcaldía con fecha 2 de Diciembre de 1991 notificando la aprobación inicial con las siguientes condiciones:

1. Se mantiene la necesidad de prolongar la calle Monte Alvernia, con unas dimensiones similares a las calles 3 y 4, a través de la manzana IV.
2. La zona verde prevista al noroeste del sector habrá de agruparse en una parcela rectangular, (en el vértice noroeste de la manzana IV) o, en su defecto, en bandas paralelas a la alineación viaria, con un mínimo de 12.00 metros de anchura en las tres manzanas proyectadas al norte del sector.
3. El Plan de Etapas habrá de utilizar los términos empleados en la Ley 8/1990, de 25 de Julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, y en el equilibrio poligonal sólo deberán contemplarse los aprovechamientos urbanísticos.



Más adelante, en el Capítulo 3 de la Memoria "Criterios de la ordenación" se analizarán algunos de estos argumentos, que han provocado varios cambios en el presente Plan Parcial con respecto al que se presentó para la aprobación inicial.

El expediente fue remitido a la Comisión Territorial de Urbanismo, en cumplimiento de lo previsto en de lo previsto en el artículo 5.1. del RDL 16/1981. La Comisión Territorial de Urbanismo ha presentado, fuera de plazo, el informe solicitado, informe del que ha tenido conocimiento la promotora del Plan Parcial, la cual, a su vez, ha presentado un plano rectificado, que se une al expediente y que contiene un área reservada para zona deportiva, con una superficie de 2100 m², que incrementa las dotaciones ya previstas en el Plan citado, incrementándose, asimismo, la superficie destinada a zona verde. Este documento ha sido informado favorablemente por los Servicios Técnicos Municipales, en lo relativo a la ubicación de las áreas destinadas a usos dotacionales.

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 3 de julio de 1992, adoptó el acuerdo de aprobar definitivamente el Plan Parcial requiriendo a la promotora para que:

1.- Preste la garantía económica a que se refiere el artículo 46 c) del Reglamento de Planeamiento.

2.- Presente tres ejemplares refundidos del Plan Parcial, incorporando el plano presentado con posterioridad a la aprobación provisional y realizando en el resto de la documentación todas las correcciones procedentes.



1.4.- Promoción y encargo.

El Refundido del Plan Parcial se promueve por HAYGON SOL PROM., S.L., que representa a los propietarios del 87% del suelo del Sector, cuyo domicilio a efecto de notificaciones es Av. de Haygón nº 16 San Vicente del Raspeig (ALICANTE).

En cumplimiento del 2º requerimiento en la Aprobación Definitiva del Plan Parcial se redacta el presente Refundido.

Su redacción se encarga mediante contrato al Arquitecto que suscribe, D. Alfredo Aldave Erro, Colegiado nº 3402. del Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana.



2.- INFORMACION URBANISTICA

2.1.- Situación y delimitación del sector.

El Sector II-8, cuya delimitación por el PGOU vigente se grafía en el Plano I.1 se halla enclavado al Norte del suelo Urbano del Casco de Alicante. Tiene forma sensiblemente rectangular, con un pequeño entrante en su límite Norte, formado por la actual C/ Núñez de Balboa y las viviendas cuyas fachadas recaen a ella, y una prolongación de su límite Sur, coincidente con el trazado previsto para la Vía de enlace entre la Avda de Novelda y el acceso a la Autovía en la Variante de San Vicente.

Su superficie, según el P.G.M.O. es de 8,27 Ha.

En apartados posteriores se insistirá en este aspecto, en función de la información urbanística que se irá desglosando en lo sucesivo.

2.2.- Naturaleza del terreno. Topografía y paisaje.

La naturaleza y composición del terreno es sensiblemente uniforme. De carácter predominantemente arcilloso, con cierta proporción de limos y arenas y escasos componentes calizos. Puede suponerse a priori una resistencia característica a compresión no superior a 1,5 Kg/cm², así como posibilidades de erosionabilidad en taludes no consolidados. No se deben suponer problemas ocasionados por permeabilidad o ausencia de drenaje natural.

El sector es sensiblemente plano con una leve pendiente, en sentido Oeste-Este, que representa una caída total de cota próxima a los 6 m. en un total desarrollo longitudinal de 430 m. (1.40%). En su límite Este se halla una zona de importante vegetación y arbolado, contigua a la Avda. de Novelda, con una profundidad de unos 50 m. Dicha masa arbórea se compone, en su mitad Norte, de pinos y otros ejemplares de bajo porte, mientras que en el vértice sureste de la Unidad existen mas variedad de árboles de mayor fuste, palmeras, algarrobos, pinos y otras especies.

El resto del terreno se halla desprovisto de toda vegetación.



2.3.- Entorno. Tipología de edificación y usos:

Merece la pena hacer hincapié en la diversidad de usos y tipologías de edificación existentes en los límites del Sector, en tanto en cuanto van a ser factores muy importantes en la distribución de usos y superficies dentro del mismo, que como es fácilmente comprensible, debe servir de "articulación" entre aquellos.

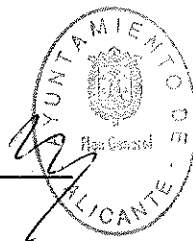
- Límite Norte: El uso actual es el mismo de zona industrial, para implantaciones de tamaño medio, prevaleciendo las destinadas al almacenamiento y distribución de productos y mercancías.

En esta zona se tiende a una ocupación de parcela superior al 80% formando fachadas continuas que dan a las mismas una configuración estética propia de la función actual desempeñada. Si bien la parcela tipo es superior a los 2000 m², en la fachada a C/ Beato Diego de Cádiz, límite del Sector, las parcelas oscilan entre 700 y 1200 m². de superficie, con longitudes de fachada entre 15 y 25 m.

La vista desde la calle de chimeneas, instalaciones auxiliares, y huecos funcionales es, como queda dicho, la propia de una agrupación industrial, que no contribuye en absoluto a la creación de un espacio atractivo para la implantación residencial.

Debe resaltarse la ausencia total de criterios de protección ambiental y estética por parte del Plan General con respecto al Sector en este aspecto, por lo que resulta obligado que tales medidas nazcan desde el Planeamiento Parcial, tal como se expondrá mas adelante.

- Límite Oeste: El uso actual exclusivo es el residencial de baja densidad configurado a partir de una estructura de propiedad del suelo muy regular y una edificación característica, que confieren al barrio de Divina Pastora una acusada personalidad propia. Debido a esta personalidad, su calificación en el vigente PGMO es la de Zona de Conservación de Periferias (C.P.)



- Límite Sur: El uso actual es fundamentalmente residencial, de mucha densidad, en régimen de Edificación Abierta (Calificación E.A.). No obstante, la tipología existente es dispar, existiendo edificios de gran altura y baja ocupación de parcela, centrados en la misma, o bien conformando fachadas continua y espacio libre interior, con alturas muy variables (sin configurar cornisas), y un edificio de desarrollo longitudinal, de cuatro plantas, tipológicamente intermedio entre el bloque y las viviendas adosadas, que no presentan fachadas al Sector, sino tan solo uno de los costados del edificio. Como en el caso citado antes, debe señalarse que el Planeamiento General no proporciona criterios orientados a suavizar el gradiente de alturas de la edificación entre el Sector y la zona descrita.

- Límite Este: La importancia de la Avda de Novelda, con la anchura y rotonda previstas en el PGMO es tal, que la influencia tipológica y de uso de la Zona de Ciudad Jardín se considera nula.

2.4.- Población existente. Usos y edificaciones.

Dentro del Sector existen tres edificaciones, dedicadas al uso de vivienda unifamiliar. La primera de ellas, situada en el interior de la masa vegetal citada en apartados anteriores, corresponde a un antiguo caserón, de características no carentes de cierto valor estético y arquitectónico, que posteriormente se vio ampliado con una construcción adosada de una planta de altura que no mantiene dichos valores. Anteriormente se hallaba habitado y hoy ya está derribado.

Dentro de la zona arbolada incluida en la parcela, se hallan algunas construcciones complementarias: Una pista deportiva de cemento, un pozo de agua, y un pequeño estanque, rodeado de caminos engravillados delimitados por arbustos y parterres de césped en donde hay especies arbóreas de cierta calidad. La parcela se halla vallada en su totalidad.



La segunda corresponde a otro edificio, de menor representatividad estética, destinado así mismo a vivienda unifamiliar, de dos plantas de altura. Se halla dentro de la parcela que constituye su hacienda, donde también existen algunas construcciones y edificaciones auxiliares. Actualmente se halla deshabitada, y vallada en su totalidad.

La tercera es una vivienda unifamiliar, en estado de conservación inferior a las anteriores, sin cerramiento que configure parcela, salvo un corral o patio adosado a la vivienda. Como las anteriores, se halla actualmente deshabitada.

2.5.- Infraestructura existente.

2.5.1.- Viario.

Se hallan pavimentadas en su trazado actual (y por tanto son portadores de redes de infraestructura) tan solo la C/ Beato Diego de Cádiz, Avda de Novelda, C/ Lobo de Gubio y, una de las bandas de circulación y aceras de la C/ de enlace entre Avda de Novelda y Nuevo Acceso a San Vicente, en prolongación de la C/ De Penáguila. Esta última calle tan solo se halla dotada de capa asfáltica sobre macadán apisonado, teniendo por tanto solo una reducida utilidad de cara a la futura urbanización del Sector. Prácticamente, lo mismo ocurre en la C/ Núñez de Balboa, donde sin embargo existe infraestructura de saneamiento, agua potable y electricidad.

2.5.2.- Abastecimiento de agua potable.

Existe red de distribución de agua potable en las calles mencionadas anteriormente. Dichas conducciones si bien pueden servir de apoyo para el establecimiento de las redes del Sector, se estima pueden ser insuficientes, debiendo desdoblarse en determinados tramos, según se detalla mas adelante.

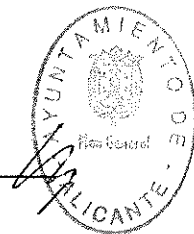


2.5.3.- Redes de energía eléctrica.

Circundando al Sector existen varios tendidos aéreos tanto de media como de baja tensión, así como dos centros de transformación, que regulan la distribución a sectores y núcleos vecinos.

2.5.4.- Saneamiento.

Además de las redes secundarias de alcantarillado que existen en las calles perimetrales, el Sector está atravesado en sentido Norte-Sur por un colector de gran capacidad, cuyo trazado es inmodificable. Dicho colector evacua las aguas residuales de la zona industrial situada al Norte, no pudiendo ser utilizado como apoyo para el saneamiento interior del Sector y pero si como punto final del mismo.



2.6.- Propiedad del suelo.

En la actualidad, la distribución de la propiedad del suelo es la siguiente:

SECTOR P.P. II-8

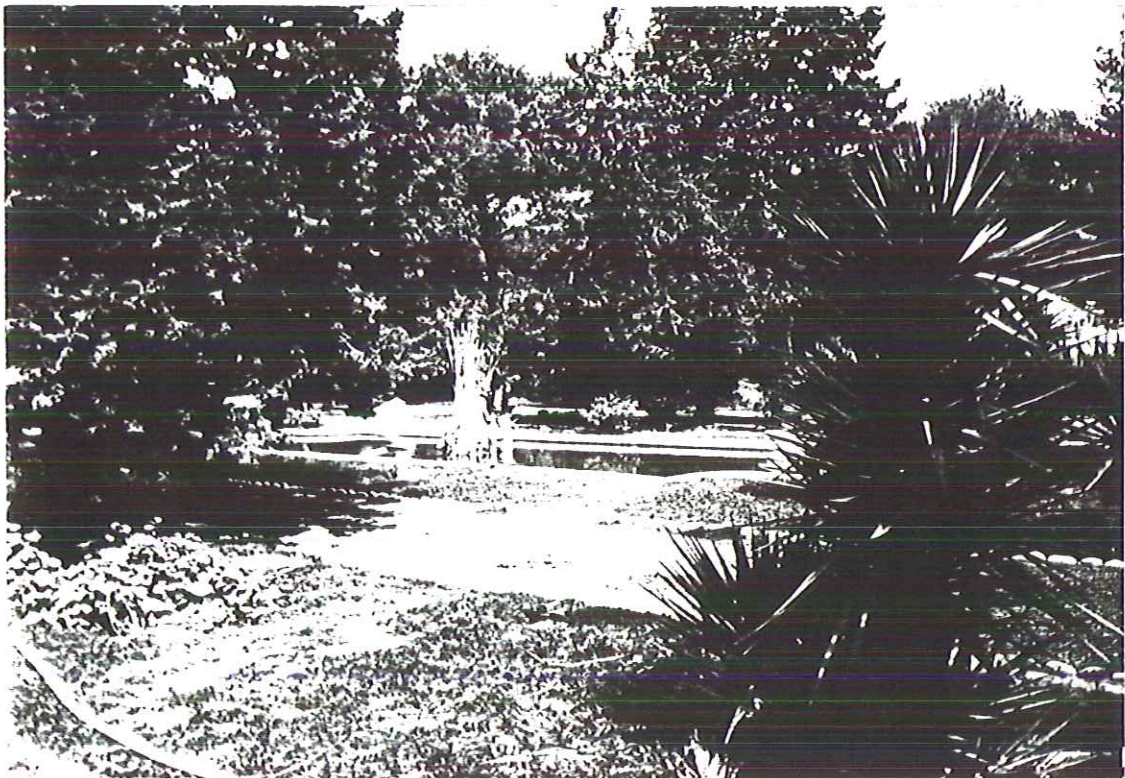
PARCELA	REF.CATASTRAL	SUPERFICIE M ²	PROPIETARIO DIRECCION
1.-	84024-01	2.857	Enrique Vilá Micó C/Dámaso Abad nº 1 ALICANTE.
2.-	84024-02	3.8219	Pedro Gil Lopez (*) C/Gran Vía Salcillo,8 MURCIA.
3.-	84024-17	8.021	Hertha Schrieber C/Huerto Nuevo ALICANTE
4.-	86037-04	161	Antonio Gil Molina(*) C/Gran Vía Salcillo,8 MURCIA.
5.-	86037-02	5.160	Pedro Gil López (*) C/Gran Vía Salcillo,8 MURCIA.
6.-	86037-03	26.941	R.Ravello Beltrán (*) Av. de Novelda,119 ALICANTE.
A.- 1		458	Ayuntamiento Terreno público
A.- 2		1.973	Ayuntamiento Terreno Público
TOTAL SUP. BRUTA		83.790 m ²	

El parcelario descrito se presenta en el plano I.2.

NOTA: (*) Representados por HAYGON SOL PROM., S.L. (87% superficie)



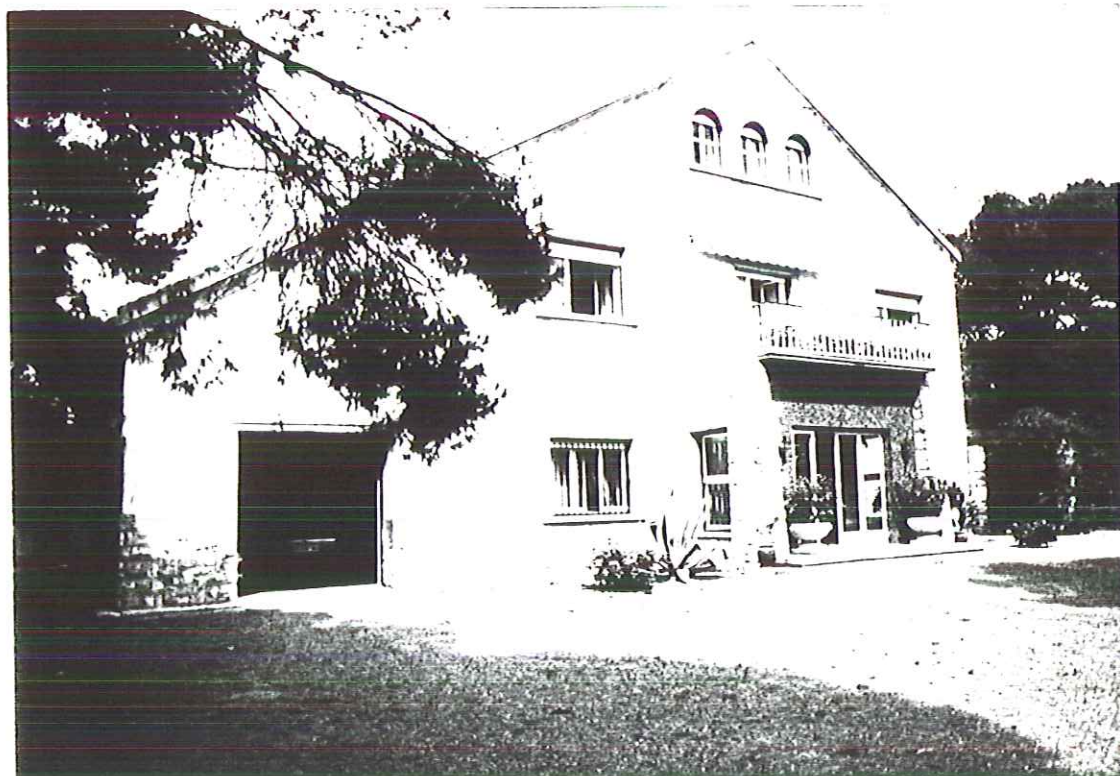
1, 2, ESTANQUE Y ARBOLEDA QUE SE CONSERVA CON LA CALIFICACION DE L/V - L/D.





3. ACCESO A LA CASA DE LA FINCA HOY DERRUIDA

4. CASA DE LA FINCA HOY DERRUIDA





5. AV. DE PENAGUILA (BLOQUES EN ALTURA)

6. CALLE PEATONAL. TRAVESIA VIRGEN DE LA SALUD





3.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION.

3.1.- Previsiones del P.G.M.O.

Como base para establecer los objetivos y criterios de ordenación, diseño y gestión del Sector deben adoptarse los prefijados por el Plan General. Estos son:

3.1.1.- Criterios relativos a ordenación y gestión (Apdo 5º ANEXO PGMO, Pág. 90-91):

" P.P.. II.8 LOS ANGELES

1. IDENTIFICACION Y CARACTERIZACION

Este sector, de 8'27 Ha. de superficie, constituye un resto del antiguo Plan Parcial Los Angeles, cuya heterogeneidad de ámbito determinó la inviabilidad de ejecución integral.

Se delimitan así unos terrenos prácticamente libres de edificación y con una extensión más reducida que el anterior sector, lo que redundará en la mayor facilidad de gestión y configurará un área de vivienda unifamiliar en consonancia con el carácter de las áreas colindantes: Divina Pastora y Ciudad Jardín.

2. CRITERIOS DE ORDENACION

Usos: El uso predominante será el residencial. El uso industrial se considera incompatible.

Tipología de edificación: Vivienda Unifamiliar.

Aprovechamientos: El número máximo de viviendas será de 350.

La edificabilidad máxima será de 52.500 m2 construidos para uso residencial y de 1.500 m2 construidos para otros usos.

Red viaria: El elemento viario principal del sector lo constituirá la vía de unión entre la actual Carretera de San Vicente y el nuevo Acceso previsto, y se situará en el borde sur del sector. El viario interior del sector tendrá un sentido homólogo al del Barrio Divina Pastora.

Ordenación: Los espacios libres públicos que deban preverse se dispondrán coincidiendo con un jardín existente al Este del sector.



3. CRITERIOS DE GESTION

El Plan Parcial correspondiente se redactará por iniciativa privada dentro del primer Cuatrienio; su ejecución deberá realizarse como máximo dentro del Segundo Cuatrienio, siempre que previamente haya entrado en funcionamiento el nuevo Acceso de San Vicente.

El Sistema de actuación será el de compensación."

3.1.2.- Criterios relativos a edificabilidad y aprovechamientos.

- Apdo. 9.4.3. b) MEMORIA: (Pág. 180)

" B) Los Angeles

- Superficie bruta: 82.700 m2
- Edificabilidad: 52.500 m2 construidos de uso residencial. (97% del sector)
- 1.500 m2 construidos de usos terciarios. (3% del sector)

Total	54.000 m2 construidos
-------	-----------------------

- Coeficiente de uso: $(1 \times 97\%) + (0'9 \times 3\%) = 0'997$

- Coeficiente de sector:

- . Situación: 0'7
- . Accesibilidad: 0'8
- . Tipología edificatoria: 0'9
- . Repercusión urbanización: 0'6

$$\frac{0'7 + 0'8 + 0'9 + 0'6}{4} = 0'75$$

4

- Coeficiente de homogeneización: $0'997 \times 0'75 = 0'7477$
- Aprovechamiento del sector: $54.000 \times 0'7477 = 40.378 \text{ UDA}$
- Aprovech. medio del sector: $40.378 : 82.700 = 0'48825 "$



- Apdo 9.4.4. MEMORIA: (Pág 183)

" 9.4.4. Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Programado del Segundo Cuatrienio.

- Aprovechamiento total de los sectores del Segundo Cuatrienio: 430.876 Unidades de Aprovechamiento.
- Superficie total de los sectores del Segundo Cuatrienio: 560.700 m²
- Superficie de sistemas generales afectos al Aprovechamiento Medio en el Segundo Cuatrienio: 151.200 m²
- Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Programado del Segundo Cuatrienio:

430.876

$$\frac{430.876}{560.700+151.200} = 0'60524 "$$

- Apdo 9.5.2.2. MEMORIA: (Pág. 189)

" 9.5.2.2. Sectores de Suelo Urbanizable Programado en el Segundo Cuatrienio.

Las diferencias entre el Aprovechamiento Medio intersectorial y los aprovechamientos medios de los sectores del Segundo Cuatrienio son las que se expresan a continuación, con las equivalencias correspondientes:

Diferencias respecto al A.M. 2º Cuatrienio	Traducción a Unidades de Aprovechamiento	Traducción a m ² construidos
San Gabriel +0'08706	7.487 UDA	8.652 m ²
Los Angeles -0'11699	-9.675 UDA	-12.940 m ²
Benisaudet +0'25287	46.022 UDA	58.582 m ²
Garbinet Norte +0'22706	47.683 UDA	58.385 m ²

El Sector Los Angeles deberá ser compensado por el Ayuntamiento con una reducción de cargas por un valor equivalente a 9.675 Unidades de Aprovechamiento."

NOTA: Este punto tiene recogidas las Modificaciones Puntuales-1 del vigente Plan General Municipal de Ordenación aprobadas definitivamente por resolución de Honorable Sr. Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 13 de noviembre de 1992.



3.2.- Reservas de suelo a prever.

En función del máximo número de viviendas permitido por el Plan General (350), por aplicación de los Estándares contenidos en el Anexo al Reglamento de Planeamiento, se obtienen las siguientes superficies mínimas de reserva:

SISTEMAS ESPACIOS LIBRES PUBLICOS

- Jardines: 15 m ² /viv. x 350 viv.	5.250 m ²
- Areas de recreo y juegos niños: 3m ² /viv. x 350 viv.	1.050 m ²
TOTAL	6.300 m ²

CENTROS DOCENTES

- Centro Preescolar/Guardería: 2 m ² /viv. x 350 viv.	700 m ²
- EGB: 10 m ² /viv. x 350 viv.	3.500 m ²
TOTAL	4.200 m ²

PARQUE DEPORTIVO

- 6 m ² /viv. x 350 viv.	2.100 m ²
-------------------------------------	----------------------

EQUIPAMIENTO COMERCIAL

- 1 m ² /viv. x 350 viv.	350 m ² t
-------------------------------------	----------------------

EQUIPAMIENTO SOCIAL

- 3 m ² /viv. x 350 viv.	1.050 m ² t
-------------------------------------	------------------------

PLAZAS DE APARCAMIENTO

- 1 plaza/viv. x 350 viv.	350 plazas
---------------------------	------------

Debe puntualizarse lo siguiente:

1.- Respecto a la reserva de espacios libres:

En aplicación del Artº 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento, debe preverse al menos el 10% de la superficie ordenada, es decir, 8.379 m².

2.- Respecto a la reserva para Centros Docentes:

Por aplicación del Artº 5 del Anexo, debe adoptarse el Módulo de Superficie necesario para alojar un Centro de EGB, de 8 Unidades, es decir, 5.000 m².



3.3.- Criterios de diseño y delimitación.

A) Delimitación:

El Plan General fija el límite Oeste del Sector como una línea recta coincidente con el margen de la C/Lobo de Gubio, cuya prolongación se adapta mediante un quiebro a la valla del Colegio Nacional Divina Pastora.

A partir del estudio del entorno llevado a cabo, se deduce que esta delimitación no es adecuada, puesto que:

- Se crea un espacio vacío, no materializando ningún enlace con la zona de Divina Pastora. Este enlace se llevaría a cabo en todo caso con la edificación de las manzanas libres situadas entre la C/ Ovejita y prolongación de C/ Lobo de Gubio, y la correspondiente cesión (ejecución) del viario perimetral a las mismas. No obstante, esto es previsible que pudiera suceder posteriormente al desarrollo del Plan Parcial, y con tipología edificatoria que en opinión del autor del presente Plan, no sería la adecuada para garantizar una continuidad en el tramado de ambas.

- No existe la posibilidad de utilizar la C/ Lobo de Gubio, ampliada en la medida necesaria, como vía portadora de redes de infraestructura (la delimitación a ejes de calle conlleva graves problemas en su ejecución), ni como itinerario de tráfico rodado o peatonal (su ejecución completa queda sujeta a plazos no previsibles), con lo que, con las hipótesis de diseño concordantes con el PGMOU, la única posibilidad de cumplir los objetivos del mismo sería la de duplicar la calle, actuación desde otros puntos de vista, errónea.

- La posibilidad de uso de las dotaciones del Plan Parcial por habitantes de la Zona Divina Pastora se ve dificultada por la falta de conexión entre ambos sectores.

Por ello, se considera preferible ajustar la delimitación prevista, ampliando ligeramente la superficie del Sector, sobre la base de dos hipótesis:

- El suelo de la Zona a añadir al Sector debe ser propiedad de los promotores del Plan Parcial.

- Dentro de la Zona a añadir debe existir el espacio de viario y dotaciones necesario para solucionar los problemas de discontinuidad citados mas arriba.



Con esta modificación de delimitación se obtiene, según se justifica más adelante, una Superficie Bruta para el Sector de 83.790 m².

B) Diseño.

Por otra parte, como elementos vinculantes para fijar los criterios de diseño, deben citarse cuatro circunstancias:

- Necesidad de preservar como zona verde la arboleda existente situada al sur-este del sector.
- Necesidad de resolver el remate de un espacio de encuentro viario en doble T, de difícil resolución estética y visual sin crear espacio libre suficiente.
- Necesidad de despejar el actual trazado del Colector de la Zona Industrial.
- Previsión de utilización de la reserva escolar bien para realizar un centro autónomo, bien para ampliar el C.N. Divina Pastora, existente.

Estos cuatro condicionantes imponen por su carácter una serie de criterios funcionales que se analizan más adelante.

3.4.- Cálculo del Aprovechamiento Medio y edificabilidad lucrativa del Sector.

Debe ponerse de manifiesto un error numérico existente en el Plan General, que atribuía al Sector un déficit de aprovechamiento de 4.723 U.D.A.S., cuando en realidad su cálculo es el siguiente:

- Aprovechamiento Medio para el S.U.P. del 2º Cuatrienio.....0'60524 Udas/m²
- Aprovechamiento Medio del Sector P.P.II/8.....0'48825 Udas/m²
- Déficit por m² bruto..... 0'11699 Udas/m²
- Déficit total del Sector:
 $0'11699 \text{ Udas/m}^2 \times 82.700 \text{ m}^2 = 9.675 \text{ UDAS}$

Este error ha sido subsanado mediante Modificación Puntual al P.G.M.O.U. aprobada definitivamente.

Este aprovechamiento deberá ser compensado por el Ayuntamiento al Sector.



Por otra parte, manteniendo invariable el aprovechamiento total asignado al Sector (40.378 Udas), la cesión obligatoria del 15% a la Administración se concretaría en 6.057 Udas. (Artº. 27 del RDL 1/92 de 26 de Junio).

A la vista de estos cálculos, se considera que existe base técnica y legitimación suficiente para establecer la compensación de ambas cifras. Así pues, la totalidad del Aprovechamiento (edificabilidad) asignado al Sector (40.378 Udas, equivalentes a 54.000 m2 techo) debe permanecer de propiedad privada, y el Ayuntamiento se obliga a compensar al Sector por el valor de la diferencia:

$9.675 \text{ Udas} - 6.057 \text{ Udas} = 3.618 \text{ Udas}$, es decir:

$3.618 \text{ Udas} : 0'7477 = 4.839 \text{ m2 techo}$

El valor económico de esta compensación se calculará en el DOCUMENTO II.- PLAN DE ETAPAS Y ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO del presente Plan Parcial.

3.5.- Criterios tipológicos.

El uso previsto por el Plan General es el residencial, en vivienda unifamiliar. Pero, además, debe considerarse:

1º.- En función del entorno antes descrito, se juzga adecuada una tipología de edificación en la que la ocupación del suelo no supere el 50%, de forma que, constituyendo un escalón intermedio entre la colmatación a baja altura del núcleo de Divina Pastora y la dispersión propia del bloque en edificación abierta, sea susceptible de albergar vegetación y elementos que suavicen la transición de la zona residencial a la de uso industrial.

2º.- Teniendo en cuenta las cesiones de suelo a realizar (reservas de espacios libres, viario y equipamientos) la edificabilidad neta sobre el suelo restante resulta ser, según se demuestra luego, de 1,227 m2t/m2, que a todas luces es contradictoria con la tipología de vivienda unifamiliar aislada o pareada.



Por todo esto, si se tiene en cuenta la condición 1ª del Decreto de Alcaldía denegatorio de la aprobación, la única tipología que resulta posible es la de vivienda unifamiliar adosada, para la que habrán de determinarse parámetros de ocupación, edificabilidad y volumetría en las Ordenanzas del Presente Plan Parcial, puesto que no puede ajustarse a ninguno de los grados previstos en el Plan General.

3.6.- Criterios funcionales.

Como tales deben considerarse:

- La ya citada proximidad de implantaciones industriales en la zona Norte, en especial en las manzanas situadas entre las calles Miguel Angel y Rubens.
- El diferente carácter del tráfico rodado en las calles perimetrales: tráfico de acceso y salida de la zona industrial en la C/ Beato Diego de Cádiz, circulación rápida de tránsito en la Avda de Novelda, mera función de enlace en la calle del límite Sur y tráfico de distribución y acceso en la Zona de Divina Pastora.

De ambos hechos se deduce la necesidad de prever un aislamiento físico de la edificación en la Zona Norte, y buscar en el interior una distribución con tráfico exclusivamente de acceso a manzanas de gran tamaño. Debe eliminarse el vacío urbano existente entre el Sector, con tipología de transición, como se dijo antes, y el barrio de Divina Pastora, y por otra parte, las dotaciones equipamiento social propio del Sector deben al mismo tiempo tener fácil acceso y utilización desde dicho Barrio. Por otra parte, debe preverse que la reserva de Suelo Escolar pueda servir para la implantación de un nuevo centro o para ampliación del existente.

De estas circunstancias se desprende la conveniencia de situar las reservas dotacionales en la parte Oeste del Sector, con excepción, lógicamente de la zona libre pública, que, mayoritariamente, ocupan la zona mas arbolada situada en el vértice Sur-Este del Sector, junto a la Plaza en la Avda de Novelda.

El trazado del colector de la zona industrial obliga a crear sobre su superficie un espacio público, que cuando menos, sea prolongación visual de la C/ Virgen de la Salud, peatonal.



Para fomentar una cierta continuidad en la trama Urbana, parece conveniente ubicar el reducido uso terciario previsto por el Plan General en la calle limite Sur, que como se ha dicho, en la actualidad es tan solo una calle de paso. Por otra parte, si se pretende que el tráfico rodado interior sea exclusivamente de acceso y distribución a las residencias, la citada calle será la única con anchura suficiente para soportar éste uso.

Debe preverse un posible incremento del uso terciario de alojamiento temporal, en detrimento de la edificabilidad residencial. Parece lógico ubicar esta posibilidad en la proximidad de la Zona Libre Pública, al Este de la Unidad, con la Av. de Novelda como portadora del tráfico ajeno al Sector.



4.- DISEÑO Y ORDENACION PROPUESTOS

4.1.- Delimitación

A partir de los criterios dados en el Apartado 2.1. y siguientes se propone la delimitación que se representa en el Plano I.2, cuyos límites son:

- Norte: actual alineación inferior de la C/ Beato Diego de Cádiz.
- Sur: Actual alineación exterior prevista en el PGMOU para la vía de enlace entre la Avda de Novelda y el nuevo acceso a San Vicente.
- Este: Alineación interior actual de la Avda de Novelda.
- Oeste: Actual alineación interior de C/ Lobo de Gubio; alineación Norte de la prolongación C/Monte Alvernia, límite de la parcela catastral 84024-02 y actual vallado del Colegio Nacional Divina Pastora.

La superficie del Sector, así delimitado es de 83.790 m². Tal como se ha dicho, aunque es levemente superior a la fijada por el PGMOU, las condiciones de aprovechamiento y dotaciones prevista no se ven alteradas.

4.2.- Zonificación y usos.

Conforme a los condicionantes y criterios previos, se ha llegado a la distribución de Usos y Superficies que se representa en el Plano 0.1, cuya descripción general es la siguiente:

4.2.1.- Areas edificables privadas:

- Zonas de Vivienda Unifamiliar, VU: comprenden una superficie total de 42.773 m², distribuida en las manzanas II, III, IV, V, VI y VIII, con una edificabilidad total de 52.500 m² construidos (m² techo), lo que representa una edificabilidad neta de 1,227 m².t/m².

En estas zonas la edificación se asimilará tipológicamente a la VU en agrupación propuesta por el Plan General, con los lógicos ajustes numéricos en cuanto a edificabilidad y parámetros de situación de edificaciones. La altura máxima será de tres plantas, y la ocupación máxima del suelo del 50%

El número máximo de viviendas es de 350.



La Manzana VI podrá albergar el uso terciario hotelero siempre que se proyecte en edificio exclusivo, que podrá abarcar la totalidad de la parcela.

- **Zonas de uso Comercial:** se definen dos, situadas en las manzanas II y III, con una extensión de 750 m² y edificabilidad de 750 m².t/m² cada una de ellas.

La tipología edificatoria será formalmente parecida a la de la zona de vivienda unifamiliar, fijándose la altura máxima de la edificación en tres plantas, aunque no se establece límite de ocupación del suelo.

4.2.2.- Zonas libres públicas.

Siguiendo el criterio del Plan General, se han ubicado un total de 6.543 m² coincidiendo con la zona arbolada y el estanque situados en la parte Este del Sector. Por otra parte, se ha situado el resto de la reserva (1.922 m²) formando un rectángulo de 30 m. de anchura y 65 m de largo, en la Manzana VIII, con el objetivo de dar solución, junto con la zona de reserva deportiva, al límite Este del Plan Parcial.

La reserva total de Zona Libre Pública comprende una superficie de 8.465 m², superior al 10% de la superficie de la Unidad.

Para la Zona libre deportiva se ha reservado un rectángulo de 26 de ancho por 84 m. de largo con una superficie de 2.100 m² situada en la parte oeste de la Manzana IV.

Por las características, uso y envergadura del Sector no se considera necesario la delimitación concreta de las zonas a ocupar por juegos de niños, jardines o actividades deportivas al aire libre.

4.2.3.- Dotaciones y equipamientos.

Se han situado en la Zona Oeste del Sector, adosando la reserva docente al actual C.N. Divina Pastora de forma que este último pueda ampliarse, y adaptando su lindero Sur a la alineación de la calle prevista por el Plan General, en la (Manzana I).



La reserva para uso social-asistencial se ha previsto en la manzana situada entre las calles Monte Alvernia, C/ Lobo de Gubio y C/ De la Ovejita, plenamente integrada en el núcleo de Divina Pastora, con una superficie total de 1.050 m² (Manzana VII), y una edificabilidad neta análoga a la de dicho núcleo, lo que totaliza 1.050 m² construidos para el uso socio-asistencial.

4.2.4.- Red viaria y aparcamientos.

El esquema de la red viaria rodada se basa en considerar como calle principal de acceso al Sector la de enlace entre la Avda de Novelda y el Acceso a la Autovía, y de salida del mismo, la C/ Beato Diego de Cádiz. Entre ambas se sitúa como conexión con el núcleo de Divina Pastora una calle paralela a ambas, prolongación de la existente, a la que dan fachadas tanto el C.N. ya edificado como la reserva docente del Sector.

Esta misma calle conforma la separación entre las dos zonas residenciales de posible diferencia tipológica, desembocando en la Zona Libre Pública cercana a la Avda de Novelda.

En sentido Norte-Sur, se han previsto dos calles: una de ellas, coincidiendo con el trazado del colector de la zona industrial; y la segunda, enlazando la C/ Núñez de Balboa con el lindero Sur del Sector.

Como se ha dicho, y salvo en el tramo de calle del Sector en prolongación de la C/ Virgen de Puig, que se establece de doble dirección, las restantes vías rodadas del mismo se consideran exclusivamente como de tráfico de acceso a viviendas, configurándose de dirección única.

Por otra parte, se crea la calle transversal que se solicita en las condiciones del Decreto de Alcaldía de notificación de aprobación inicial, prolongando la calle Monte Alvernia hasta desembocar en la calle Nuñez de Balboa.

Con esta propuesta se consideran cubiertas holgadamente las necesidades del sector en cuanto a esquema funcional y direccional de tráfico del Sector.

Se han previsto un total de 376 plazas de aparcamiento en la vía pública, superior a lo que se exige en la normativa vigente.



4.3.- Redes de infraestructura.

4.3.1.- Red de abastecimiento de agua potable e hidrantes. (Plano 0.5.)

El esquema propuesto, tras consultas con Aguas Municipalizadas de Alicante, E.M., se basa en dos puntos de toma general desde la conducción de ϕ 500 existente en la Avda. de Novelda. A partir de ellas se establece una trama anillada, que rodea cada una de las manzanas diseñadas en el Sector.

Para abastecimiento de agua del Sector se prescinde de la actual conducción de ϕ 500 que discurre entre la Avda. de Novelda y el acceso a la Autovía, y de la conducción existente en la C/. Núñez de Balboa.

4.3.2.- Red de energía eléctrica y alumbrado público (Plano 0.7.)

El esquema de distribución de energía eléctrica en Media Tensión se apoya, por indicación de los Servicios Técnicos de H.E. en el centro de transformación existente en la C/. Beato Diego de Cádiz. A partir de él se distribuye de forma ramificada, hacia los centros de transformación de cada manzana, que de nuevo en red ramificada, abastecerán a la misma en Baja Tensión.

La red de alumbrado público se apoyará en el uso de dos tipos de luminarias: en la calle del límite Sur del Sector se utilizarán lámparas dobles simétricas sobre un único báculo situado sobre la mediana de la calle; en el resto de las calles del Polígono, los báculos serán de menor altura, portarán una sola lámpara y se situarán al tresbolillo a ambos lados de las calles.

4.3.3.- Red de saneamiento. (Plano 0.6.)

La red de saneamiento se apoya en el colector existente con la acometida de las conducciones correspondientes a las nuevas calles a los pozos de registro de dicho colector.



5.- APROVECHAMIENTOS: USOS Y EDIFICABILIDADES. RESUMEN DE CARACTERISTICAS DEL SECTOR.

5.1.- CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES DEL SECTOR POR USOS. (m² suelo)

MANZANA	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	TOTALES
Uso Res.									
VU	-	3326	3012	8279	13997	8152	-	6007	42.773
Uso com.									
CO	-	750	750	-	-	-	-	-	1.500
L/V	-	-	-	-	-	6543	-	1922	8.465
L/D	-	-	-	2100	-	-	-	-	2.100
E/D	5013	-	-	-	-	-	-	-	5.013
E/A	-	-	-	-	-	-	1050	-	1.050
E/S									
VIARIO									
RODADO Y	-	-	-	-	-	-	-	-	22.889
PEATONAL									
TOTAL	5013	4076	3762	10379	13997	14695	1050	7929	83.790
SECTOR									



5.2.- CUADRO RESUMEN DE EDIFICABILIDADES DEL SECTOR POR USOS (m² techo)

MANZANA	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	TOTALES
Uso Res. VU	-	4082	3697	10161	17180	10006	-	7374	52.500
Uso Com. CO	-	750	750	-	-	-	-	-	1.500
Uso DOCENTE	5013	-	-	-	-	-	-	-	5.013
EQUIP.	-	-	-	-	-	-	1050	-	1.050
Total Uso Público	5013	-	-	-	-	-	1050	-	6.063
Total Uso Privado	-	4082	3697	10161	17180	10006	-	7374	54.000
Edif.neta por manz. m ² t/m ² s	1'000	1'185	1'182	1'227	1'227	1'227	1'000	1'227	
Nº Viv.	-	27	25	68	115	66	-	49	350



5.3.- Compensación del déficit del Aprovechamiento del Sector con respecto al A.M. del suelo urbanizable Programado del 2º Cuatrienio.

Para valorar la cuantía de esta compensación, que, según se ha calculado anteriormente asciende a 4.839 m² construidos, se utilizará como patrón económico el Modulo de Valor en venta de la V.P.O.

Desarrollado el cálculo en el Documento III: ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO, del presente Plan Parcial, la cifra total de la indemnización se calculará en su día en el preceptivo Proyecto de Compensación con los criterios orientativos que se indican en el Documento III.

Sin perjuicio de que esta cantidad se distribuya entre los Polígonos de Actuación del Sector, es necesario fijar los criterios generales para hacer efectiva la compensación.

A este efecto se establecen tres formas, que podrán aplicarse de forma alternativa o complementaria:

- a) Compensación en tasas por licencias de obra.
- b) Abono directo por el Ayuntamiento.
- c) Ejecución por el Ayuntamiento de obras de Urbanización.

a) Compensación en tasas por licencias de obras.

A este efecto, en los Proyectos de Compensación deberán asignarse a cada parcela resultante su proporción sobre la compensación municipal al Polígono que corresponda, englobándose la cantidad resultante en la cuenta de liquidación del Polígono.

El momento de recibir la compensación será, obviamente, el de la obtención de la licencia de obra.

b) Abono directo por el Ayuntamiento.

El abono deberá ser hecho por el Ayuntamiento a la Junta de Compensación. El momento de hacerlo efectivo será como máximo, seis meses después de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.



c) Ejecución por el Ayuntamiento de obras de Urbanización.

A este efecto deberán designarse en el Proyecto de Urbanización las obras y costes a ejecutar por el Ayuntamiento, y su incardinación en el calendario y programa de ejecución global de las obras.

Dicha designación deberá ser sancionada en la aprobación definitiva del Proyecto, y formará parte integrante de la documentación del mismo.

En cualquiera de las tres modalidades, las cantidades que componen la compensación deberán ser actualizadas a la fecha de hacerlas efectivas, tomando como base las actualizaciones del Módulo de V.P.O. y las formulas-tipo oficiales generales para la revisión de precios.

En cumplimiento del apartado 9º del Decreto de Alcaldía denegatorio de la aprobación inicial del Plan Parcial, debe señalarse que los criterios y fórmulas concretos que se proponen podrán ser complementados o sustituidos por cualquier otro procedimiento que establezca el Excmo. Ayuntamiento. No obstante, a tenor de lo establecido en el Reglamento de Planeamiento en relación a la completa definición del régimen urbanístico y económico del suelo, los posibles criterios sustitutivos o complementarios deberán tener su base en el Planeamiento Parcial, si bien la fórmula para su puesta en práctica podrá concretarse a lo largo de la gestión del Plan.



6.- DOCUMENTACION EXIGIDA POR LA LEGISLACION DEL SUELO AL PLANEAMIENTO DE INICIATIVA PRIVADA.

En cumplimiento del Artº 46 del RGTº de Planeamiento debe manifestarse y concretarse lo siguiente:

- Respecto al modo de ejecución de las Obras de Urbanización:

Al ser el Sistema de Actuación el de Compensación, las obras de Urbanización serán ejecutadas por la Junta de Compensación, salvo en la parte que deba ejecutar el Ayuntamiento con cargo al déficit de aprovechamiento del Sector, en caso de adoptarse, total o parcialmente la opción c) del Capítulo anterior.

- Las garantías del cumplimiento de las obligaciones de los propietarios alcanzan el 6% del coste de las obras de Urbanización.

Según se desglosa en el DOCUMENTO II del presente Plan Parcial, los costes provisionales de urbanización atribuidos a cada uno de los dos Polígonos son:

Polígono 1 = 77.077.650 Ptas / Garantía = 4.624.659 Ptas.
Polígono 2 = 65.916.250 Ptas / Garantía = 3.954.975 Ptas.

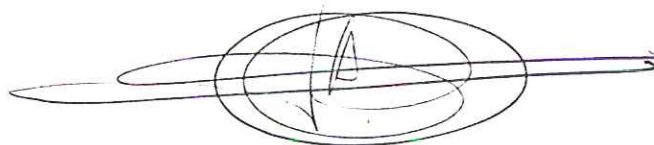
La cuantía definitiva de las garantías de ambos polígonos se determinará con exactitud a partir de los costes que se definan en el Proyecto de Urbanización, y serán satisfechas por las respectivas Juntas de Compensación en un plazo máximo de seis meses a partir de la aprobación definitiva del proyecto de Urbanización.

- La entidad promotora del presente Plan Parcial, HAYGON SOL PROM., S.L. cuenta con medios económicos propios, tanto patrimoniales como de autofinanciación suficientes para respaldar la ejecución de las obras de Urbanización.

- Se adjunta en ANEXO I, escrito de acuerdo de encargo a HAYGON SOL PROM., S.L. el desarrollo del Plan, la Junta de Compensación y de todo el desarrollo urbanístico necesario para la obtención definitiva de las licencias de edificación, por los propietarios del 87% del suelo (D. Antonio Gil Martínez, D. Rafael Ravello Gutiérrez y D. Rafael Ravello Beltrán), a la entidad jurídica HAYGON SOL PROM., S.L. (representada por D. Juan García Cervera).

Alicante, 20 de Abril de 1993

El Arquitecto.



Alfredo Aldave Erro

Aprobado definitivamente por
el Pleno del Excmo. Ayunta-
miento en sesión de 03 JUL. 1992

EL SECRETARIO GENERAL,

[Handwritten signature]





ANEXO I



En Alicante, a veintiuno de Abril de mil novecientos noventa y tres.

R E U N I D O S

DE UNA PARTE: ANTONIO GIL MARTINEZ, mayor de edad, casado, con domicilio en Alicante, calle Pintor Cabrera nº 26 1º H, y con D.N.I. número. 22370619.

DON RAFAEL RAVELLO GUTIERREZ, mayor de edad, casado, con domicilio en Madrid, calle Bolivia, 17 y con D.N.I. nº 21.287.581.

DON RAFAEL RAVELLO BELTRAN, mayor de edad, casado, con domicilio en Alicante, Avda. Novelda, nº 203 y con D.N.I. nº 21.287.580.

Y DE OTRA: DON JUAN GARCIA CERVERA, mayor de edad, casado, con domicilio en San Vicente del Raspeig, Avda. de Haygon nº 16 y con D.N.I. nº 37.957.594.



INTERVIENEN:

Don ANTONIO GIL MARTINEZ, en nombre y representación de los herederos de Don PEDRO GIL LOPEZ.

Don RAFAEL RAVELLO GUTIERREZ y Don RAFAEL RAVELLO BELTRAN, en su propio nombre y derecho.

Don JUAN GARCIA CERVERA, como Apoderado, y en nombre y representación de la entidad jurídica HAYGON SOL PROMOCIONES, S.L., con domicilio en San Vicente del Raspeig, Avda. de Haygon, 16 y C.I.F. número B78936978. En virtud del poder de poder otorgado ante el notario de Muchamiel D. FERNANDO SALVADOR CAMPDERA con fecha 14 de Noviembre de 1.988 con su número de protocolo 1890.

Todas las partes se reconocen capacidad suficiente para celebrar el presente acuerdo y :

E X P O N E N



PRIMERO.- Que Don ANTONIO GIL MARTINEZ y demás herederos de Don PEDRO GIL LOPEZ son dueños de la finca que a continuación se describe:

Extensión de tierra campa, en la partida de los Angeles, término de Alicante, que linda, Norte, carretera al campamento-hoy calle Beato Diego de Cadiz; Sur, Camino vecinal; Este, la de D. Jose Ravello; Oeste, D. Emilio Seva-hoy barrio Divina Pastora.

TITULO: Escritura de adjudicación de herencia de su hermano D. Antonio Gál Molina, otorgada ante el notario de Murcia, D. Blas Serrano Pérez, el 11 de Junio de 1968, bajo el nº 815 de su protocolo.

En la referida escritura la finca se dividió en dos partes:

Una comprensiva de la parte cercada de 5.321 m², inscrita en la sección 3ª, finca 8.382, tomo 1.901, libro 140, folio 239, inscripción 2ª.

Otra comprensiva del resto de la finca, con una cabida de 53.255 m², inscrita al tomo 3295, libro 403, folio 155, finca 28.488, inscripción 1ª de la sección 3ª del Registro de la Propiedad de Alicante.



CARGAS: Libre de cargas, arrendatarios, inquilinos ocupantes o precaristas de tipo alguno.

Que D. RAFAEL RAVELLO GUTIERREZ, es propietario en nuda propiedad de la siguiente finca:

Rústica.- Heredad denominada San Rafael, sita en Alicante, Carretera de Alicante a San Vicente del Raspeig, sitio de Los Angeles, con una extensión superficial de veintiseis mil novecientos cuarenta y un metros y cincuenta y cinco decímetros cuadrados. Dentro de su perímetro existe un chalet que se compone de planta baja, un piso y buhardilla con garaje anexo, que ocupa una superficie de ciento cincuenta metros cuadrados; un edificio para caseros de una sola planta, que mide setenta metros cuadrados; un pequeño almacén de veinte metros cuadrados y una pequeña balsa construida en el ángulo que forman las carreteras de San Vicente del Raspeig y la del campamento de Rabasa. Linda: Al Norte, con la carretera del campamento de Rabasa; al Sur, con finca segregada y vendida a Inmobiliaria Cobensa; al Este, con carretera de Alicante a San Vicente del Raspeig y al Oeste, con finca "El Cipres", de herederos de Antonio Gil. La superficie de esta finca según títulos era de veinticuatro mil setecientos nueve metros, treinta y dos decímetros y noventa y cinco centímetros cuadrados.



TITULO.- por escritura de donación a su favor por D. Rafael Ravello Beltrán y D^a Sara Gutierrez Sánchez, reservándose el usufructo vitalicio, según escritura de fecha treinta de Diciembre de mil novecientos ochenta y ocho, ante el notario del Ilustre Colegio de Valencia, con residencia en Alicante, D. Mario Naverro Castelló y bajo el nº de su protocolo cinco mil quinientos diez.

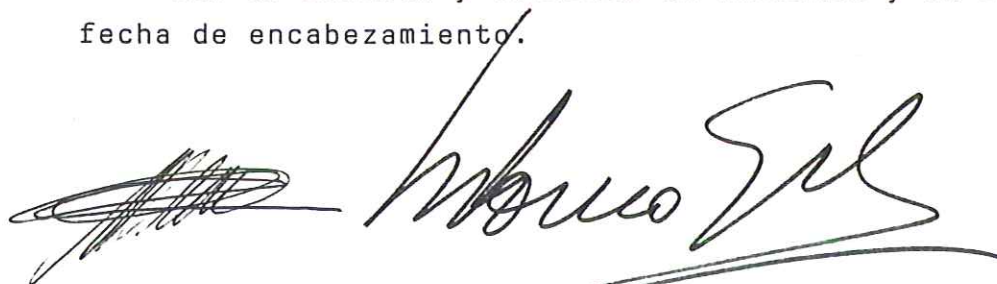
CARGAS.- Libre de cargas, gravámenes, ocupantes o usufructuarios de cualquier tipo a excepción de D. Rafael Ravello Beltrán.

SEGUNDO.- Que las citadas fincas se encuentran en la Unidad de Actuación denominada "PP.II 8 Los Angeles" de Excmo. Ayuntamiento de Alicante, parcialmente la segunda de las descritas propiedad de D. Pedro Gil López, por lo que es necesario realizar todas las gestiones urbanísticas que indican la Ley del Suelo, las ordenanzas municipales y, en concreto, las de la unidad de actuación indicada, para poder conseguir la calificación de SOLAR y poder obtener las licencias que permitan la edificación.

TERCERO.- Que las partes aquí reunidas tienen convenida la PERMUTA de la finca o fincas resultantes de la descritas en la manifestación PRIMERA por volumen edificado, con la sociedad HAYGON SOL PROMOCIONES, S.L.

CUARTO.- Que como consecuencia del exponendo anterior, ambas partes acuerdan encargar a HAYGON SOL PROMOCIONES, S.L. el desarrollo de todo el plán, la Junta de Compensación, y todo el desarrollo urbanístico necesario para la obtención definitiva de las licencias de edificación.

Así lo deciden y acuerdan en Alicante y en la fecha de encabezamiento.



HAYGON SOL PROMOCIONES, S.L.
P.P.



Aprobado definitivamente por
el Pleno del Excmo. Ayuntamiento
en sesión de 03 JUL 1992

EL SECRETARIO GENERAL,





ANEXO II



D. ALFREDO ALDAVE ERRO Y D. CARLOS BLANCO MONTENEGRO, ARQUITECTOS COLEGIADOS DEL COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA, COMO EQUIPO REDACTOR DEL PLAN PARCIAL II-8 (Los Angeles), Emiten según se leal saber y entender, el siguiente;

INFORME SOBRE JUSTIFICACION A LO ESTIPULADO EN LA LEY DE CARRETERAS Y A LA PLANIFICACION VIARIA DEL PLAN PARCIAL II-8 LOS ANGELES:

1.- Antecedentes:

La Ley 6/91 de carreteras de la Comunidad Valenciana, de 27 de Marzo de 1.991 (D.O.G.V. nº 1516, de 5 de Abril de 1.991), contiene una serie de determinaciones destinadas a mejorar la coordinación entre el planeamiento urbanístico y viario. En concreto se introducen especificaciones adicionales en el proceso de redacción y ulterior tramitación tanto de los Planes Generales de Ordenación y de Normas Subsidiarias, como de aquellos Programas de Actuación Urbanística, Planes Parciales y Planes Especiales que afecten a la red de carreteras objeto de la ley, red que incluye la totalidad de las existentes en la Comunidad Valenciana a excepción de las integradas en la red de Interés General de Estado.

El punto dos del artículo 25, indica que el documento deberá incluir un informe elaborado por el equipo redactor en el que justifique la adaptación a lo estipulado en la ley de carreteras y a la planificación viaria vigente.

2.- SITUACION:

Como redactor del Plan Parcial II-8 (los Angeles), cuyo ejemplar se adjunta, y dado que el sector II-8 del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante linda al Este con la carretera de Alicante a San Vicente del Raspeig (Av. de Novelda) que esta catalogada como Travesía cuya administración titular es la Exma. Diputación Provincial de Alicante, y en aplicación del punto dos del artículo 25 de la mencionada ley, se incluye el siguiente;

3.- INFORME:

La Av. de Novelda tiene la calificación de Sistema General en el Plan General de Ordenación Urbana de Alicante y acaban de concluir las actuaciones previstas en la planificación del sistema viario y en el Plan General de Ordenación Urbana para ese tramo de avenida.

La mencionada avenida ha sido objeto de obras recientemente para ampliar y desdoblarse la calzada. Las obras ya han sido concluidas, incluso la rotonda de conexión con la avenida de Penaguila, con lo que en el día de la fecha la mencionada carretera se encuentra realizada de acuerdo con las previsiones del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante y a la Planificación del Sistema Viario en esta zona.

Por lo que respecta al Plan Parcial del sector II-3 y en conformidad con el punto primero del artículo 27 de la ley 6/1991 de la generalidad Valenciana:

- 1.- El sector II-8 no incluye terrenos de uso y dominio público en los terminos de la ley 6/91, aunque linde con la avenida de Novelda ya que esta catalogada como red urbana.
- 2.- De acuerdo con el punto tres del artículo 27 de la Ley 6/1991: Se ha previsto una red viaria en el mencionado Plan Parcial que se ajusta y conecta con el viario ya realizado que es la mencionada avenida de Novelda y la rotonda de conexión de la avenida de Penaguila.

Y para que conste a efectos de incluir en el expediente del Plan Parcial PPII-8, se expide y firma el presente en

Aprobado definitivamente por
el Pleno del Excmo. Ayunta-

Alicante a 26 de febrero de 1.992
miento en sesión de 03 JUL. 1992

Fdo. Los Arquitectos.

EL SECRETARIO GENERAL,

Carlos J. Blanco Montenegro





DOCUMENTO II

GESTION: PLAN DE ETAPAS Y ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO



INDICE

1.- VALORACION DE LA COMPENSACION MUNICIPAL.....	pág. 38
1.1.- Criterios de valoración orientativos.	
1.2.- Valoración.	
2.- INVERSION A REALIZAR EN EL SECTOR.....	pág. 39
2.1.- Inversión en Urbanización.	
2.2.- Costes de gestión.	
2.3.- Inversión total.	
3.- POLIGONOS DE ACTUACION.....	pág. 41
3.1.- Criterios generales de definición.	
3.2.- Definición de Polígonos.	
3.3.- Sistemas de Actuación.	
3.4.- Justificación del equilibrio entre polígonos.	
4.- PLAN DE ETAPAS.....	pág. 45



DOCUMENTO II

GESTION: PLAN DE ETAPAS Y ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

1.- VALORACION DE LA COMPENSACION MUNICIPAL

1.1.- Criterios de Valoración Orientativos.

Se utilizará como patrón de Valor el Módulo de Venta actualizado establecido para las Viviendas de Protección Oficial en ptas/m2 útil, así como la repercusión máxima establecida en la legislación correspondiente para el Suelo Urbanizado (15%). Al valor la repercusión de suelo deberá deducirse la repercusión de la Urbanización, obteniéndose así el valor del m2 de techo a compensar.

1.2.- Valoración.

Módulo V.P.O. = (X) ptas/m2 útil.
Relación superficie útil/Sup. construida = 0'85
Repercusión de la Urbanización:

Según estimación en DOCUM II, apdo 3:

$$\frac{153.877.068 \text{ Ptas.}}{54.000 \text{ m}^2} = 2.850 \text{ ptas/m2 construido.}$$

VALOR DEL M2 CONSTRUIDO A COMPENSAR

$$Vv = (X) \times 0'85 \times 0'15 - 2.850 = (Y) \text{ ptas/m2}$$

VALOR TOTAL DE LA COMPENSACION

$$Vt = (Y) \text{ ptas/m2} \times 4.839 \text{ m2} = Vt \text{ en ptas.}$$



2.- INVERSION A REALIZAR EN EL SECTOR

La inversión a realizar comprenderá los siguientes conceptos:

- 1) Inversión en urbanización
- 2) Gastos de Gestión

2.1.- Inversión en Urbanización

A estos efectos, no se considera la infraestructura a realizar exterior al Sector.

Sin perjuicio de su establecimiento concreto posterior, mediante el proyecto de Urbanización, debe hacerse una estimación a partir del coste promediado de ejecución de calles de práctica común en el Ayuntamiento de Alicante.

Consultados los Servicios Técnicos Municipales, se estima adecuada la cifra de 5.500 ptas/m² de ejecución material de calle, incluyendo en este coste la repercusión de todas y cada una de las redes de infraestructura.

Por otra parte, dado el estado actual de la Zona Verde junto a la Avda. de Novelda, se estima para ella un coste de ejecución (mejora) de 2.106 ptas/m², para la Zona ajardinada al Oeste del Sector, un coste de 1.000 ptas/m², y para la Zona deportiva un coste de 698,972 ptas/m².

Con estas hipótesis, la ejecución material de la Urbanización se resume en:

- Viario:		
22.889 m ² x 5.500 ptas/m ²		125.889.500 ptas.
- Zona verde existente		
6.543 m ² x 2.106 ptas/m ²		13.779.558 ptas.
- Zona verde nueva creación		
1.922 m ² x 1.000 ptas/m ²		1.857.000 ptas.
- Zona deportiva		
2.100 m ² x 698,972 ptas/m ²		1.467.842 ptas.
TOTAL COSTES URBANIZACION Cu		142.993.900 ptas.



2.2.- Costes de Gestión

Comprenden básicamente los honorarios facultativos de los Proyectos necesarios para la ejecución del Sector, que se deberán repartir entre los polígonos en proporción a su edificabilidad.

Tomando como base las Tarifas del Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana (R.D..2512/1977) estos gastos se estiman en:

- PLAN PARCIAL:

$$H = 6.600 \times Fa \times Fp \times S$$

Siendo:

$$Fa = 4'67$$

$$Fp, \text{ para } 0'5 < em < 1.00, S=8,38 \text{ Has, } = 14'65$$

$$S = 8'379 \text{ Has.}$$

$$H = 6.600 \times 4'67 \times 14'65 \times 8'379 = 3.783.473 \text{ ptas.}$$

- PROYECTO DE URBANIZACION:

$$H = P \times Cu/100$$

$$P = 141.993.900 \text{ ptas.}$$

$$Cu, \text{ para base } 29886 = 5,00$$

$$H = 141.993.900 \times 5,00/100 = 7.099.695 \text{ ptas.}$$

$$\text{- TOTAL COSTES DE GESTION } Cg \quad 10.883.168 \text{ ptas.}$$

2.3.- Inversión final.

El total de la Inversión es, por suma de los conceptos anteriores

$$I = Cu + Cg = 152.877.068 \text{ ptas.}$$



3.- POLIGONOS DE ACTUACION.

3.1.- Criterios generales de definición.

Partiendo de la base de que el Sistema de Actuación prioritario, según el Reglamento de Gestión Urbanística y según lo dispuesto en el propio Plan General, debe ser el de compensación, el primer criterio general a tener en cuenta en la definición de Polígonos de Actuación es la estructura de la propiedad del suelo.

Es decir, debe procurarse que la composición de las futuras Juntas de Compensación sea la mas adecuada para el desarrollo en fases del Sector.

Un segundo criterio lo constituye la actual disposición y capacidad de las redes de infraestructura existentes.

A este respecto debe tenerse en cuenta la importancia de la Avda de Novelda, recientemente ampliada en su anchura, y ejecutada la semiglorieta de la misma en su entronque con la C/ de acceso a la Autovía. También en este sentido deben tenerse en cuenta la preexistencia de la zona arbolada destinada a constituir la Zona libre pública de mayor extensión, y la capacidad portante de redes de infraestructura de esta última calle, aún por ejecutar en la mitad Norte de su sección.

Como criterios secundarios a la hora de definir los polígonos se tendrá en cuenta que, por razones de ejecución, deben abarcar manzanas completas, incluyendo sus calles de acceso en toda su sección transversal.

El equilibrio de beneficios y cargas entre Polígonos, entendiendo como beneficios los aprovechamientos urbanísticos en edificabilidad bruta (m^2 techo/ m^2 suelo bruto) que podrá alcanzarse mediante la adecuada distribución de la compensación Municipal por déficit de aprovechamiento, calculada en el apartado anterior; y como cargas la repercusión de la inversión a realizar en urbanización por m^2 suelo bruto.



3.2.- Definición de polígonos

Se han definido dos Polígonos de Actuación que se representan en el Plano 0.3., y cuyas características son las siguientes:

	POLIGONO 1	POLIGONO 2	TOTAL
SUPERFICIE BRUTA	45.219 M2	38.571 M2	83.790 M2
SUPERFICIES PORMENORIZADAS:			
- VU	25.161 M2	17.612 M2	42.773 M2
- COM	750 M2	750 M2	1.500 M2
- ZONA L/V	6.543 M2	1.922 M2	10.565 M2
- ZONA L/D	-	2.100 M2	2.100 M2
- VIARIO	12.765 M2	10.124 M2	22.889 M2
- DOCENTE	-	5.013 M2	5.013 M2
- E/A-E/S	-	1.050 M2	1.050 M2
TOTAL EDIFICABLE	25.911 M2	18.362 M2	44.273 M2
TOTAL CESIONES	19.308 M2	20.209 M2	39.517 M2
EDIFICABILIDAD:			
- Residencial	30.883 M ² t	21.617 M ² t	52.500 M ² t
- Comercial	750 M ² t	750 M ² t	1.500 M ² t
TOTAL EDIFICAB.	31.633 M ² t	22.367 M ² t	54.000 M ² t
DEFECTO. APROVECHAM.	-	-	9.675 UDA
CESION 15% APROV. SECT.	-	-	6.057 UDA
COMPENS. MUNICIPAL	-	-	3.618 UDA
COMPENS. MUNICIPAL	121 M ² t	4.718 M ² t	4.839 M ² t
EDIFICABILIDAD BRUTA (m ² t/m ²)	0'7022	0'7022	0'7022
INVERSION:			
URBANIZACION:			
- VIARIO	70.207.500	55.682.000	125.889.500
- ZONA L/V L/D	6.870.150	10.234.250	17.044.400
TOTAL	77.077.650	65.916.250	142.993.900
COSTOS GESTION	5.873.326	5.009.842	10.883.168
TOTAL INVERSION	82.950.976	70.926.092	153.877.068
INVERSION (Pts/m ²)	1.834	1.839	1.836



3.3.- Sistemas de Actuación.

Para ambos polígonos se establece el sistema de compensación, si bien con diferentes matices:

- El Polígono 1, al ser su terreno de propietario único podrá acogerse en su gestión a lo dispuesto en el Artº 157.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, no siendo necesaria la constitución de Junta de Compensación, y el Proyecto de Compensación se limitará en su contenido a lo especificado en el Artº 173 del Reglamento citado.
- El Polígono 2 se sujetará al régimen ordinario del Sistema de Compensación, si bien, transcurridos tres años desde la aprobación definitiva del Plan Parcial no se hubiesen presentado para su aprobación los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación, se procederá por el Ayuntamiento a la sustitución del Sistema de Compensación por el de Cooperación, según el procedimiento del Artº 155 del Reglamento de Gestión Urbanística.

3.4.- Justificación del equilibrio entre polígonos.

Se adopta como baremo, para medir el equilibrio entre polígonos, por una parte la relación entre la edificabilidad de cada polígono incluso la compensación municipal y la superficie de suelo total de dicho polígono y por otra la relación entre la inversión para la total urbanización de cada polígono y la superficie de suelo total de dicho polígono. De esta manera se obtiene un equilibrio entre polígonos donde se contemplan los aprovechamientos urbanísticos o beneficios y las cargas urbanísticas.



Equilibrio de beneficios:

POLIGONO 1.

Edificabilidad viv. + comerc. :
30.883 + 750 = 31.633 m2 techo.
Compensación Municipal = 121 m2 techo.
Total Aprovechamiento = 31.754 m2 techo.
Total Sup. Bruta = 45.219 m2 suelo.
Relación entre Aprov. Urban. y Suelo Bruto:
31.754 m2 / 45.219 m2 = 0,7022 m2.t/m2 suelo.

POLIGONO 2.

Edificabilidad viv. + comerc.:
21.617 + 750 = 22.367 m2 techo.
Compensación Municipal = 4.718 m2 techo.
Total Aprovechamiento = 27.085 m2 techo.
Total Sup. Bruta = 38.571 m2 suelo.
Relación entre Aprov. Urban. y Suelo Bruto:
28.851 m2 / 39.175 m2 = 0,7022 m2.t/m2 suelo.

Equilibrio de cargas:

POLIGONO 1

Inversión urbanización: = 82.950.976 ptas.
Relación entre Inversión y Suelo Bruto:
82.950.976 ptas / 45.219 m² = 1.834 ptas/m²

POLIGONO 2

Inversión urbanización: = 70.926.092 ptas.
Relación entre Inversión y Suelo Bruto:
70.926.092 ptas / 38.571 m² = 1.839 ptas/m²

La diferencia de cargas entre los Polígonos respecto a las cargas del sector en su conjunto asciende al 0'27%.

Queda plenamente justificado el equilibrio en beneficios y cargas entre los polígonos delimitados.



4.- PLAN DE ETAPAS.

Utilizando los términos empleados en la ley 8/1.990, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, tal y como se indica en el apartado 3º de las condiciones de aprobación inicial del Plan Parcial.

Para la ejecución del Sector, se prevén dos etapas, coincidentes con el desarrollo de los Polígonos de Actuación:

1ª ETAPA.:

- Gestión y desarrollo del Polígono 1
- Sistema de Actuación: Compensación.
- Inversión previsible: 82.950.976 ptas.
- Plazos previstos:
- La adquisición del Derecho a Urbanizar: a partir de la aprobación definitiva del presente Plan Parcial.
- La adquisición del Derecho al Aprovechamiento Urbanístico: 1 año a partir de la adquisición del Derecho a Urbanizar.
- La adquisición del derecho a edificar tendrá un plazo de dos años a partir de la adquisición por los propietarios del Derecho al Aprovechamiento Urbanístico.
- Ejecución de las obras de Urbanización: Conforme a las fases que se determinen en el Proyecto de Urbanización.

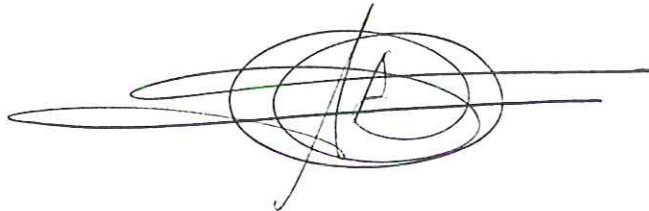
2ª ETAPA.:

- Gestión y desarrollo del Polígono 2.
- Sistema de Actuación: Compensación. No obstante, si transcurriese la mitad del tiempo previsto para la Etapa (1 año) sin haberse presentado los Estatutos y Bases de Actuación, el Ayuntamiento procederá de oficio a cambiar el sistema de Compensación por el de Cooperación.
- Inversión previsible: 70.926.092 Ptas.
- Plazos previstos:
- La adquisición del Derecho a Urbanizar: a partir de la aprobación definitiva del presente Plan Parcial.
- La adquisición del Derecho al Aprovechamiento Urbanístico: Plazo máximo un año y medio a partir de la finalización de la primera etapa.
- La adquisición del derecho a edificar tendrá un plazo de dos años a partir de la finalización de la primera etapa.
- Ejecución de las obras de Urbanización: conforme a las fases que se determinen en el Proyecto de Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización podrán redactarse como documentos independientes para cada Etapa por la Junta de Compensación respectiva del Polígono a desarrollar en cada Etapa. En ellos podrá efectuarse una subdivisión en fases, a fin de un más lógico y racional desarrollo de la ejecución de las obras de Urbanización y de la edificación del Polígono.

Alicante, 20 de Abril de 1993

El Arquitecto:



Alfredo Aldave Erro

 Aprobado definitivamente por
el Pleno del Excmo. Ayuntamiento
en sesión de 03 JUL. 1992

EL SECRETARIO GENERAL





DOCUMENTO III

ORDENANZAS



DOCUMENTO III

ORDENANZAS

INDICE

TITULO I.- GENERALIDADES. TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS..... pag. 51

- Artº 1.- Ambito de aplicación.
- Artº 2.- Relación con las restantes disposiciones
relativas a la Ordenación Urbana.
- Artº 3.- Terminología de conceptos.

TITULO II.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO..... pag. 52

- Artº 4.- Zonificación del Sector.
- Artº 5.- Instrumentos de desarrollo.
 - 5.1.- Estudios de Detalle.
 - 5.2.- Proyectos de Urbanización.

TITULO III.- ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACION
SEGUN ZONAS..... pag. 54

CAPITULO I.- ZONAS EDIFICABLES DE PROPIEDAD
PRIVADA..... pag. 54

I.1.- NORMAS GENERALES

- Artº 6.- Ambito de aplicación.
- Artº 7.- Condiciones de uso.
- Artº 8.- Condiciones generales de edificación para todos
los usos.
 - 8.1.- Condiciones de volumen.
 - 8.2.- Elementos salientes.
 - 8.3.- Cota de referencia.
 - 8.4.- Accesos y aparcamientos.
 - 8.5.- Acometidas a redes de servicios públicos.
 - 8.6.- Condiciones estéticas.



I.2.- NORMAS ESPECIFICAS DEL USO RESIDENCIAL.

Artº 9.- Condiciones específicas de la Zona VU.

- 9.1.- Definición de zona.
- 9.2.- Usos admitidos.
- 9.3.- Parcela mínima edificable.
- 9.4.- Ocupación máxima del suelo.
- 9.5.- Altura máxima de la edificación.
- 9.6.- Retranqueos y separación entre edificaciones.
- 9.7.- Superficies privativas y espacios de uso común.
- 9.8.- Edificabilidad máxima.
- 9.9.- Condiciones estéticas.

Artº 10.- Condiciones específicas de la Zona CO.

- 10.1.- Definición de zona.
- 10.2.- Usos admitidos.
- 10.3.- Parcela mínima edificable.
- 10.4.- Ocupación máxima del suelo.
- 10.5.- Altura máxima de la edificación.
- 10.6.- Retranqueos.
- 10.7.- Edificabilidad máxima.

CAPITULO II.- ZONAS EDIFICABLES Y ESPACIOS

LIBRES DE PROPIEDAD PUBLICA..... pag. 60

Artº 11.- Condiciones específicas de la zona E/D de Equipamiento Docente.

- 11.1.- Usos admitidos.
- 11.2.- Accesos y aparcamientos.
- 11.3.- Acometida a redes de servicios públicos.
- 11.4.- Parcela mínima edificable.
- 11.5.- Ocupación máxima de suelo.
- 11.6.- Altura máxima de la edificación.
- 11.7.- Retranqueos y separación entre edificación.
Vuelos.
- 11.8.- Edificabilidad máxima.
- 11.9.- Condiciones estéticas.



- Artº 12.- Condiciones específicas para la zona E/S. de Equipamiento Social-asistencial.
- 12.1.- Usos admitidos.
 - 12.2.- Accesos y aparcamientos.
 - 12.3.- Acometida a redes de servicios públicos.
 - 12.4.- Parcela mínima edificable.
 - 12.5.- Ocupación máxima de suelo.
 - 12.6.- Altura máxima de la edificación.
 - 12.7.- Retranqueos y separación entre edificación. Vuelos.
 - 12.8.- Edificabilidad máxima.
 - 12.9.- Condiciones estéticas.

- Artº 13.- Condiciones específicas de la Zona L/V. de Espacio Libre Público.
- 13.1.- Definición de la zona.
 - 13.2.- Usos admitidos.
 - 13.3.- Edificabilidad y ocupación máxima de suelo.
 - 13.4.- Condiciones estéticas.

- Artº 14.- Condiciones específicas de la Zona L/D. de Espacio Libre Público.
- 14.1.- Definición de la zona.
 - 14.2.- Usos admitidos.
 - 14.3.- Edificabilidad y ocupación máxima de suelo.
 - 14.4.- Condiciones estéticas.

TITULO IV - CONDICIONES TECNICAS DE LAS OBRAS DE URBANIZACION..... pag. 64

- Artº 15.- Generalidades y definiciones.
- Artº 16.- Viario rodado y peatonal.
- Artº 17.- Saneamiento, abastecimiento de agua potable y red de riego e hidrantes.
- Artº 18.- Red de distribución de energía eléctrica.
- Artº 19.- Alumbrado público



DOCUMENTO III

ORDENANZAS

TITULO I

GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

Artº 1.- Ambito de aplicación.

Las presentes ordenanzas serán de aplicación a la actividad constructiva que se realice dentro del Sector PP II/8 del PGMOU de Alicante, delimitado con arreglo al Plano nºI.2 del Plan Parcial.

Artº 2.- Relación con las restantes disposiciones relativas a la ordenación Urbana del Sector.

En todos aquellos aspectos no reglados específicamente será de aplicación la Normativa del Plan General Municipal de Ordenación vigentes, así como subsidiariamente, El Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y los reglamentos de desarrollo, en los aspectos no derogados por el Real Decreto 304/1993, de 26 de febrero, por el que se aprueba la tabla de vigencias.

Artº 3.- Terminología de conceptos.

Salvo en los supuestos que explícitamente se desarrollen en los Artículos siguientes, los conceptos, términos y alcance de los mismos son los contenidos en las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.U. vigente.



TITULO II

REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Artº 4.- División del Sector en Zonas.

El suelo del Sector se divide, en razón a la distribución de usos y calificación pormemorizada, en las siguientes zonas:

A.- Zona de Vivienda Unifamiliar.

Comprende las manzanas y superficies señaladas con la clave VU en el Plano 0.1: ZONIFICACION Y USOS PORMENORIZADOS.

Su normativa de uso y edificación se desarrolla en el Título III, Capítulo I de las presentes Ordenanzas.

B.- Zona de Uso Terciario-Comercial.

Comprende las manzanas y superficies señaladas con la clave CO en el Plano 0.1: ZONIFICACION Y USOS PORMENORIZADOS.

Su normativa de uso y edificación se desarrolla en el Título III, Capítulo I de las presentes Ordenanzas.

C.- Zona de Equipamiento docente de propiedad pública.

Corresponde a la parcela y superficie señalada con la clave E/D en el Plano 0.1: ZONIFICACION Y USOS PORMENORIZADOS.

Su normativa de uso y edificación se desarrolla en el Título III, Capítulo II de las presentes Ordenanzas.

D.- Zona de Equipamiento Socio-Asistencial de titularidad pública.

Corresponde a la parcela y superficie señaladas con la clave E/S, E/A en el Plano 0.1: ZONIFICACION Y USOS PORMENORIZADOS.

Su normativa de uso y edificación se desarrolla en el Título III, Capítulo II de las presentes Ordenanzas

E.- Zona de Espacio Libre Público.

Corresponde a las parcelas y superficies señaladas con la clave L/V, L/D en el Plano 0.1: ZONIFICACION Y USOS PORMENORIZADOS.

Su normativa de uso y tratamiento se desarrolla en el Título III, Capítulo II de las presentes Ordenanzas.



Artº 5.- Instrumentos de desarrollo.

5.1.- Estudios de Detalle.

Las disposiciones referentes al uso y edificación en cada una de las Zonas definidas establecen con suficiente precisión la ordenación del Sector, no pudiendo modificarse, salvo a través del procedimiento establecido en la vigente Legislación del Suelo.

No obstante, podrán formularse Estudios de Detalle con las finalidades siguientes:

- Para transferir, dentro de un mismo polígono y sin alterar las edificabilidades máximas fijadas por el Plan Parcial para dicho polígono, aprovechamiento y/o viviendas de una manzana a otra. El número total máximo de viviendas señalado para el polígono será en todo caso invariable.

- Con las finalidades genéricas previstas en el Artº 65.1 del Reglamento de Planeamiento.

5.2. Proyecto de Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización precisos para ejecutar las previsiones del Plan Parcial relativas a obras de pavimentación, abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público y en general, a redes públicas de Servicios de infraestructura, se redactará de acuerdo con lo señalado en el Capítulo Séptimo, del Título I del Reglamento de Planeamiento.

Las condiciones técnicas básicas a que habrán de sujetarse las obras se señalan en el Título IV de estas Ordenanzas.

Podrán redactarse un Proyecto de Urbanización para cada una de las Etapas de Ejecución del Sector, o bien redactarse un Proyecto de Urbanización Unitario, que abarque el total de las obras de Urbanización del Sector. En cualquiera de ambos casos, el Proyecto deberá contener un calendario de ejecución, ajustado al aludido Plan de Etapas, con expresión, en su caso, de las obras a ejecutar por el Ayuntamiento con cargo al déficit de aprovechamiento del Sector.



La redacción de los Proyectos de Compensación correrá a cargo de las Juntas de Compensación de los respectivos Polígonos. No obstante, la Junta de Compensación del Polígono 1 (1ª Etapa) en caso de que sus componentes ostenten más del 60% de la propiedad del Suelo del Polígono 2 (2ª Etapa), podrá redactar el Proyecto de Urbanización unitario para todo el Sector.



TITULO III.

ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACION SEGUN ZONAS.

CAPITULO I.- ZONAS EDIFICABLES DE PROPIEDAD PRIVADA.

I.1.- NORMAS GENERALES.

Artº 6.- Ambito de Aplicación.

Las Normas de Ordenanzas contenidas en el presente Capítulo serán de aplicación en las manzanas, parcelas o superficies señaladas como VU (Vivienda Unifamiliar) y CO (Uso terciario-comercial) en el Plano O.1.: ZONIFICACION Y USOS PORMENORIZADOS.

Artº 7.- Condiciones de Uso.

El uso predominante en estas zonas es el residencial. Se definen como usos admisibles el terciario-comercial, terciario-hoteler y equipamientos de propiedad privada análogos a los relacionados en el Artº 102 de las Normas Urbanísticas del PGMOU, a ubicar en las Manzanas II, III, y VI del Plano O.1: "Zonificación y Usos Pormenorizados".

El uso comercial y de equipamientos privados ocupará un máximo de 750 m2 contruidos en la Manzana II y 750 m2 contruidos en la Manzana III.

En la Manzana VI podrán admitirse como uso complementario el siguiente uso:

- Terciario hotelero, hasta ocupar la totalidad del suelo edificable de la manzana, en edificio exclusivo.

Las condiciones generales de los usos reseñados son las determinadas en las Normas Urbanísticas del Plan General.



Artº 8.- Condiciones generales de la edificación para todos los usos.

8.1.- Condiciones de volumen.

A efectos del cómputo de edificabilidad se considerará superficie construida el total de los metros cuadrados de forjado de la edificación, con las deducciones siguientes:

- a) Superficies construidas en sótanos.
- b) Superficies construidas cuya altura libre no supere 1,50 m.
- c) Superficies construidas no cerradas en planta baja.
- d) Superficies destinadas a garaje de vehículos, con límite máximo de 25 m² por cada vivienda o por cada 100 m² de edificación de otros usos.
- e) Los espacios y superficies que se citan en el Artº 54.c) de las Normas Urbanísticas del PGMOU, excepto las terrazas.
- f) Superficies construidas en terrazas, balcones o tendederos con fondo inferior a 1,00 m. Si se sobrepasase este fondo, computará la superficie que excediese.

8.2.- Elementos salientes.

Sobre la fachada de la edificación, aunque ocupasen zonas de retranqueo, podrán disponerse voladizos y cuerpos salientes que se ajustarán, en sus dimensiones, a lo dispuesto en el Artº 58. de las Normas Urbanísticas del PGMOU.

8.3.- Cota de referencia.

La cota de referencia a efecto de medición de alturas de la edificación se situa a 1,50 m. sobre la rasante de calle en el punto medio cada tramo de 20 m. de fachada de la parcela.

8.4.- Accesos y aparcamientos.

Las Normas concernientes a los viales de titularidad pública, así como las condiciones de acceso a los garajes desde las mismas se contienen en el Título IV de estas Ordenanzas.



En los supuestos contemplados en el Artº 5.1, "Estudios de Detalle", en dicho Estudio se definirán, en su caso, aquellas vías públicas interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación se establezca en el mismo.

Los accesos a las viviendas desde las vías públicas, y deberán ser utilizables por los vehículos de minusválidos.

Habrà de preverse al menos una plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela.

8.5.- Acometidas a redes de Servicios Públicos.

Todas las edificaciones deberán entroncar a las redes de servicios públicos mediante acometidas subterráneas.

8.6.- Condiciones estéticas.

Las edificaciones deberán poseer las calidades constructivas, de durabilidad y acabados que garanticen el mantenimiento de las debidas condiciones de higiene y ornato.

Deben excluirse los materiales de tipo semiacabado, como fibrocemento en placas, chapas metálicas no tratadas, etc.

Si se prevé la utilización de energía solar, los elementos exteriores precisos deberán integrarse en el conjunto volumétrico de la edificación, con tratamiento equivalente al resto de la misma en sus acabados.

Los cerramientos de parcela frente a los espacios públicos estarán constituidos por materiales de calidad equivalente a los de las fachadas de las construcciones. Su altura máxima será 1,50 m. admitiéndose sobre ella los cierres vegetales y elementos ó prefabricados metálicos no opacos, hasta altura máxima de 2,50 m.

Las viviendas dispondrán de elementos que permitan la ocultación al exterior de la ropa tendida.

Los contadores, casilleros postales, y demás elementos relacionados con las Redes o Servicios Públicos deberán integrarse en los cerramientos de las parcelas.



I.2.- NORMAS ESPECIFICAS DE EDIFICACION PARA EL USO RESIDENCIAL.

Artº 9.- Condiciones específicas de la Zona V.U.

9.1.- Definición de la Zona.

Comprende las superficies así denominadas en el Plano O.1."Zonificación y Usos Pormenorizados" en las Manzanas II, III, IV, V, VI y VIII.

9.2.- Usos admitidos.

Estas superficies se asignan al uso Residencial y como uso complementario se permiten los despachos profesionales anejos a viviendas, de conformidad con lo dispuesto en el art. 90.4 de las Normas Urbanísticas del Plan General. El tipo de ordenación es el de edificación aislada o adosada en agrupaciones. En la Manzana VI se admite el uso terciario hotelero siempre que se proyecte en edificio exclusivo.

9.3.- Parcela mínima edificable.

Se establece un mínimo de 1.500 m² debiendo tener una fachada mínima a vía pública de 15 m. y posibilidad de inscribir en su superficie un círculo de 15 m. de diámetro.

9.4.- Ocupación máxima de suelo por la edificación.

La ocupación máxima será el 50% de la superficie neta de parcela. Las construcciones subterráneas podrán ocupar la totalidad de la parcela.

9.5.- Altura máxima de la edificación.

No deberá exceder de 3 plantas, y la cornisa de la edificación no superará 9 m. sobre la cota de referencia. Se permite una planta de sótano. La cara superior de su forjado de techo no deberá rebasar la cota de referencia.



9.6.- Retranqueos y separación entre edificios.

La edificación guardará un retranqueo mínimo de 3 metros respecto a la fachada y linderos de la parcela.

En la manzana V, la edificación podrá adosarse a las medianeras de la casas existentes exteriores al sector II-8.

La separación mínima entre edificaciones dentro de la misma parcela será de 5,00 m.

9.7.- Superficies privativas y zonas de uso común.

La superficie privativa de cada vivienda podrá ser cercada, sus dimensiones mínimas serán de 5,00 m. de fachada y 85 m² de superficie. La ocupación de esta superficie podrá ser total.

Todas las superficies privativas tendrán acceso rodado y peatonal desde la vía pública, bien directo, o bien a través de superficies o espacios de uso común.

Las zonas de uso común deberán ocupar al menos el 25% de la superficie total de parcela, y deberá poderse inscribir en ella un círculo de 15 m. de diámetro.

9.8.- Edificabilidad máxima.

Las edificabilidades y número máximo de viviendas permitidas son:

Manzana II	4.082 m ² contruidos	27 viviendas.
Manzana III	3.697 m ² contruidos	25 viviendas.
Manzana IV	10.161 m ² contruidos	68 viviendas.
Manzana V	17.180 m ² contruidos	115 viviendas.
Manzana VI	10.006 m ² contruidos	66 viviendas.
Manzana VIII	7.374 m ² contruidos	49 viviendas.

9.9.- Condiciones estéticas.

Las disposición de las edificaciones no producirá fachadas continuas de longitud superior a 120 m. El espacio libre de uso común estará ajardinado, al menos, en un 50% de su superficie.

Las viviendas dispondrán de elementos que permitan la ocultación al exterior de la ropa tendida.



Artº 10.- Condiciones específicas de la Zona CO.

10.1.- Definición de la Zona.

Comprende las parcelas y superficies así denominadas en el Plano 0.1.: "Zonificación y Usos Pormenorizados", situadas en las manzanas II y III.

10.2.- Usos admitidos.

Estas superficies se destinan a uso terciario comercial y de equipamientos privados, en su régimen de compatibilidad establecido en el Plan General.

10.3.- Parcela mínima edificable.

Se establece en 250 m², debiendo tener fachada mínima de 12 m. y posibilidad de inscribir en su superficie un círculo de 12 m. de diámetro.

10.4.- Ocupación del suelo por la edificación.

La ocupación máxima del suelo podrá ser del 100% de la superficie neta de parcela. de parcela.

10.5.- Altura máxima de la edificación.

Será de tres plantas, y la cornisa de la edificación no superará la altura de 9 metros sobre la cota de referencia.
Se permite una planta de sótano. La cara superior de su forjado de techo no rebasará la cota de referencia.

10.6.- Retranqueos.

La edificación guardará a los lindes medianeros de la parcela un retranqueo mínimo de 3,00 m., pudiendo adosarse a las alineaciones de fachada.

10.7.- Edificabilidades máximas.

La edificabilidad y número máximo de viviendas permitidas son:

Manzana II	750 m ² construidos.
Manzana III	750 m ² construidos.



CAPITULO II.- ZONAS EDIFICABLES Y ESPACIOS LIBRES DE PROPIEDAD PUBLICA.

Artº 11.- Condiciones específicas para la Zona E/D de Equipamiento Docente.

11.1.- Definición de Zona.

La zona E/D comprende la Manzana I señalada en el Plano O.1.: Zonificación y Usos Pormenorizados.

11.2.- Usos admitidos.

Esta superficie se asigna al uso docente, en Centro Oficial de titularidad pública, y para ciclos de Guardería, Preescolar y E.G.B, bien como centro de nueva creación, bien como ampliación del existente.

Se admite como uso complementario el de vivienda para uso del personal encargado de vigilancia y cuidado de los edificios e instalaciones.

11.3.- Parcela mínima edificable.

La Manzana I se considera indivisible, constituyendo parcela edificable.

11.4.- Ocupación máxima de suelo.

La edificación ocupará un máximo de 35% de la superficie de la parcela neta.

Las construcciones subterráneas podrán ocupar la totalidad de la parcela.

11.5.- Altura de la edificación.

La altura máxima no deberá exceder de tres (3) plantas.

Se permite la construcción de un sótano.

La altura de la edificación no deberá exceder de diez metros sobre el pavimento inferior de la planta baja.



11.6.- Retranqueos y separación entre edificaciones.

La edificación se retranqueará de las fachadas y linderos de la parcela un mínimo de 10 m.
La separación entre edificios dentro de la misma parcela será de al menos 10 metros.

11.7.- Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima a realizar sobre la parcela será de 5.013 m² construidos. (1 m²t/m²) de parcela neta.

11.8.- Espacios libres de parcela.

El espacio libre de edificación no destinado a pistas deportivas, a elementos de circulación peatonal o a aparcamientos deberá estar ajardinado.

La superficie destinada a aparcamientos y accesos a ellos no podrá exceder del veinte por ciento (20%) del espacio libre de edificación en la parcela.

Artº 12.- Condiciones específicas para la Zona E/S, E/A de equipamiento Socio-Asistencial.

12.1.- Definición de Zona.

La Zona E/S, E/A comprende la Manzana VII señalada en el Plano 0.1: Zonificación y Usos Pormenorizados.

12.2.- Usos admitidos.

Esta superficie se asigna al uso genérico Socio-Asistencial, permitiéndose el tipo y régimen de usos previsto en el Artº 102 de las Normas Urbanísticas del PGMOU.

La adscripción concreta de uso podrá realizarse, bien cuando se levante un único edificio en la manzana al desarrollar el programa de necesidades del edificio de modo que este sea plurifuncional, bien cuando se pretenda proceder a la parcelación de la manzana para la edificación de edificios independientes.



12.3.- Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable tendrá una superficie de 100 m² y fachada a la vía pública superior a 7,50 m.

12.4.- Ocupación máxima del suelo

La ocupación de suelo por la edificación será del 75%.

Las construcciones subterráneas podrán ocupar la totalidad de la parcela.

12.5.- Altura de la edificación.

La altura máxima será de 2 plantas, no superándose la altura de 5,50 m. sobre la cota de referencia.

Se permite una planta de sótano. La cara superior de su forjado de techo no superará la cota de referencia.

12.6.- Retranqueos.

La edificación podrá adosarse a la fachada y linderos de la parcela.

12.7.- Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima sobre la Manzana VII será de 1,00 m² construido/m² de parcela neta.

12.8.- Aparcamientos.

Habrà de preverse en el interior de la parcela al menos 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie edificada.

Artº 13.- Condiciones específicas de la Zona L/V, de espacio libre de Uso público.

13.1.- Definición de Zona.

La Zona L/V abarca las superficies denominadas L/V en las Manzanas VI y VIII del Plano O.1.: Zonificación y Usos Pormenorizados.



13.2.- Usos admitidos.

Se admiten los usos correspondientes a jardines estanciales, áreas de recreo y juego para niños, actividades deportivas al aire libre y en general, todos los usos derivados de actividades de ocio y expansión.

13.3.- Edificabilidad y ocupación máxima de suelo.

No podrá ejecutarse en estas zonas edificación cerrada habitable alguna.

Podrán, sin embargo, levantarse construcciones provisionales ligeras, o permanentes destinadas a albergar instalaciones técnicas o de mantenimiento, que en todo caso no podrán ocupar mas del 5% de la superficie de la parcela.

Podrán en todo caso ejecutarse construcciones subterráneas que no alteren el ajardinamiento de la superficie de la parcela. Este ajardinamiento deberá ser al menos el 95% de la misma.

13.4.- Condiciones estéticas.

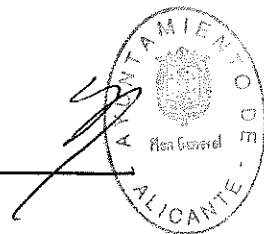
Deberá respetarse y mejorarse la masa arborea situada en la Zona Sureste del Sector, dotándola de cerramiento, que en su parte opaca, inferior, no podrá superar la altura de 1,00 m. Sobre la parte opaca podrá disponerse cerramiento transparente de elementos metálicos o de forja, y cerramientos vegetales espesos.

En la zona situada en la Manzana VIII deberán plantarse arboles de porte alto al menos en el 50% de las unidades de plantación y en proporción mínima de uno por cada 100 m².

Artº 14.- Condiciones específicas de la Zona L/D, de espacio libre de Uso deportivo.

14.1.- Definición de Zona.

La Zona L/D abarca la superficie denominadas L/D en la Manzana IV del Plano O.1.: Zonificación y Usos Pormenorizados.



14.2.- Usos admitidos.

Se admiten los usos correspondientes a areas de recreo y juego para niños y actividades deportivas al aire libre, en general todos los usos derivados de actividades de ocio y expansión.

14.3.- Edificabilidad y ocupación máxima de suelo.

No podrá ejecutarse en estas zonas edificación cerrada habitable alguna.

Podrán, sin embargo, levantarse construcciones provisionales ligeras, o permanentes destinadas a albergar instalaciones técnicas o de mantenimiento, que en todo caso no podrán ocupar mas del 5% de la superficie de la parcela.

14.4.- Condiciones estéticas.

Las areas ajardinadas ocuparán al menos el 20% de la superficie.

**TITULO IV.****CONDICIONES TECNICAS DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.****Artº 15.- Condiciones generales.**

Las condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas deberán ajustarse, con las particularidades que se señalan en los artículos siguientes, a lo dispuesto en el Capítulo 6º, "Condiciones específicas de urbanización para las áreas de nuevo desarrollo", del Título IV de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación Urbana y artículo 104, "Infraestructuras de Transporte" del mismo Plan.

Artº 16.- Vías de circulación rodada, aparcamientos anejos y Acerados.

Los viales previstos en el Plan Parcial, con las secciones que aparecen en el plano 0.4., deberán ejecutarse según los oportunos Proyectos de Urbanización.

El dimensionado del firme deberá cumplir los requisitos necesarios para que soporte un tráfico de categoría T3 (según la Orden Ministerial de 12 de marzo de 1.976, por la que se aprueba las instrucciones 6.1.IC 1.975 y 6.2.IC 1.975 de "Firmes Flexibles" y "Firmes Rígidos").

En las bandas de aparcamiento de las calles deberán señalarse los correspondientes a minusválidos (2%), agrupados de tres en tres, de modo que la mayor anchura de estas plazas (3'30 m. respecto de la general de 2'25 m.) se gane a la acera.

Como mínimo cada 30'00 m., deberá preverse una plaza para contenedores de basura en las bandas de aparcamiento.

En las calles así señaladas en los planos deberán preverse plantaciones de árboles aislados, de porte elevado.

A este efecto deberán, en el Proyecto de Urbanización, proyectarse los alcorques y sistema de riego necesario.

Las vías peatonales deberán tener pavimentada un mínimo del 30% de su anchura, pudiendo el resto ajardinarse, pero en este caso siempre dispondrán de bordillo separador entre ambas partes.

Los accesos a los aparcamientos particulares situados en el interior de las parcelas deberán estar separados un mínimo de 3 m de las esquinas, aristas de chaflán y arranques de tramos curvos de fachada.

Artº 17.- Saneamiento y abastecimiento de agua potable.

Las condiciones técnicas de los proyectos de urbanización en lo referente al saneamiento y abastecimiento de agua serán las contenidas en el Pliego de Prescripciones de la empresa concesionaria "Aguas Municipalizadas, Empresa Mixta".

Artº 18.- Suministros de energía eléctrica.

Las condiciones técnicas de los proyectos de urbanización en lo referente al suministro de energía deberán ajustarse a las Normas particulares de la compañía suministradora aprobadas por la correspondiente Dirección General de la Generalidad Valenciana.

Subsidiariamente, serán de aplicación las Normas Tecnológicas de la Edificación, NTE-IER, "Instalaciones de electricidad. Red exterior", y NTE-IET, "Instalaciones de Electricidad. Centros de Transformación.

Artº 19.- Alumbrado exterior.

Las condiciones técnicas de los proyectos de urbanización en lo referente a la red de alumbrado exterior se ajustarán a lo dispuesto en la Instrucción MI BT009 "Instalaciones de Alumbrado Público" y la Norma Tecnológica NTE-IEE, "Instalaciones de Electricidad. Alumbrado exterior".

Alicante, 25 de Febrero de 1992

EL SECRETARIO GENERAL, El Arquitecto:

[Firma manuscrita]

Alfredo Aldave Erro

