

P-27

**PLAN PARCIAL PP. II. 10  
GARBINET NORTE**

**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
INSTITUTO VALENCIANO DE LA VIVIENDA**

**JOSE SEGUI PEREZ □ ARQUITECTO**  
**ESTUDIO DE ARQUITECTURA, URBANISMO Y DISEÑO**  
Olmos, 5. 29018-MÁLAGA. TEL. (952) 291838. Fax: (952) 297158

## **PLAN PARCIAL PP.II.10 GARBINET NORTE**

**Excmo. Ayuntamiento de Alicante.  
Instituto Valenciano de la Vivienda.**

### **INDICE DE LA DOCUMENTACION.**

#### **1.- MEMORIAS**

##### **1.1.- MEMORIA EXPOSITIVA**

- 1.1.1.- Nombre y domicilio de la Entidad Promotora.**
- 1.1.2.- Datos del Sector. Superficies y lindes.**

##### **1.2.- INFORMACION URBANISTICA.**

- 1.2.1.- Características naturales de los terrenos del Sector.**
- 1.2.2.- Usos, edificaciones, infraestructuras y vegetación existentes.**
- 1.2.3.- Estructura de la propiedad del suelo y superficies.**

##### **1.3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.**

- 1.3.1.- Justificación proyectual de la Propuesta.**
- 1.3.2.- Adecuación de la Ordenación al Planeamiento superior.**
- 1.3.3.- Zonificación con asignación de usos pormenorizados.**
- 1.3.4.- Cuadro de características urbanísticas.**

##### **1.4.- SERVICIOS URBANISTICOS.**

- 1.4.1.- Red viaria.**
- 1.4.2.- Abastecimiento de agua.**
- 1.4.3.- Saneamiento.**
- 1.4.4.- Electrificación y alumbrado público.**
- 1.4.5.- Otros servicios.**

##### **1.5.- ADECUACION A LA LEY DEL SUELO.**

- 1.5.1.- Justificación del cumplimiento de las reservas para Equipamientos Comunitarios**

#### **2.- ANEXOS.**

##### **2.1.- ESTUDIO DE LOS APROVECHAMIENTOS URBANISTICOS.**

##### **2.2.- JUSTIFICACION Y NECESIDAD DE LA URBANIZACION.**

##### **2.3.- PROPIETARIOS AFECTADOS.**

##### **2.4.- MODO DE EJECUCION DE LA URBANIZACION. SISTEMA DE ACTUACION.**

2.5.- COMPROMISOS A CONTRAER ENTRE LA ENTIDAD PROMOTORA, EL AYUNTAMIENTO Y LOS FUTUROS PROPIETARIOS.

2.6.- CONSERVACION DE LA URBANIZACION.

**3.- ORDENANZAS.**

3.1.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.

3.2.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

3.2.1.- Calificación del suelo.

3.2.2.- Distribución de usos públicos y privados.

3.2.3.- Desarrollo de este Plan Parcial.

3.3.- ORDENANZAS DE LA EDIFICACION.

3.4.- ORDENANZA REGULADORA DE EQUIPAMIENTOS PUBLICOS.

**4.- PLAN DE ETAPAS.**

4.1.- DESCRIPCION

4.2.- ORDEN DE PRIORIDADES Y TIEMPOS DE EJECUCION DEL PLAN .

**5.- ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO.**

5.1.- OBJETIVO.

5.2.- EVALUACION DE COSTES.

5.3.- COSTES DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.

5.4.- HONORARIOS PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACION.

5.5.- COSTE DE LA EXPROPIACION.

5.6.- DISTRIBUCION DE LA INVERSION POR ETAPAS.

**6.- RELACION DE PLANOS.**

## **PLAN PARCIAL PP.II.10 GARBINET NORTE.**

**Excmo. Ayuntamiento de Alicante.  
Instituto Valenciano de la Vivienda.**

### **1.- MEMORIAS**

#### **1.1. MEMORIA EXPOSITIVA.**

##### **1.1.1.- Nombre y domicilio de la entidad promotora:**

El presente documento de Plan Parcial, ha sido encargado y promovido por el Instituto Valenciano de la Vivienda S.A. (I.V.V. S.A.) de acuerdo con las determinaciones de la Ley del Suelo (Art<sup>os</sup>. 149 y 171)

##### **1.1.2.- Datos del Sector (Superficie y lindes)**

Los datos de la superficie del Sector objeto de este expediente de Plan Parcial, así como sus correspondientes lindes perimetrales, vienen detalladamente especificados en los planos correspondientes del "Plano topográfico" y en el "Plano de Situación" referido al Planeamiento Superior que se adjuntan en este documento. La superficie total es de 204.420 m<sup>2</sup>.

#### **1.2.- INFORMACION URBANISTICA.**

##### **1.2.1.- Características naturales de los terrenos del Sector.**

La morfología que presenta el terreno en su conjunto, está conformada por una topografía prácticamente llana con una diferencia de cotas de 10,50 metros entre los puntos más bajos y los más elevados, lo cual resulta adecuado para establecer la zonificación que se plantea en la propuesta global de este Plan Parcial.

La naturaleza general del terreno objeto de este Plan Parcial, posibilita la ejecución de la zonificación propuesta, no planteándose serios problemas en el

subsuelo. En todo caso, se estudiaría en las correspondientes etapas de desarrollo del Plan Parcial (Proyecto Urbanización y Edificación), los necesarios estudios geotécnicos para la implantación y ejecución de las diferentes clases de obras a realizar.

### **1.2.2.- Usos, edificaciones, infraestructuras y vegetación existentes.**

Es importante destacar el pormenorizado estudio realizado y contenido en la documentación de este Plan Parcial sobre las infraestructuras, los viales y actuaciones existentes y proyectadas, cuyo objetivo fundamental será el de servir de base para plantear soluciones de ordenaciones urbanas que propongan la continuidad física del tejido urbano mediante una propuesta de ordenación que garantice las conexiones con las infraestructuras existentes. Para lo cual, se ha llevado a cabo un estudio topográfico minucioso, así como se han recogido en los planos de información de este Plan Parcial todas aquellas cuestiones y datos técnicos que nos faciliten conocer el estado actual de los terrenos con el objetivo anteriormente mencionado de conseguir la lógica continuidad urbana y la coherente propuesta de desarrollo urbano que plantea el P.G.O.U. de Alicante para este sector y que pretende desarrollar este Plan Parcial.

### **1.2.3.- Estructura de la propiedad del suelo y superficies.**

Dentro de la delimitación del Sector objeto de estudio, podremos diferenciar las distintas propiedades que existen actualmente, configurándose la Estructura de la Propiedad que a continuación se señala y de la que también se adjunta un plano delimitando físicamente las mismas.

La entidad promotora de este Plan Parcial, a tenor de las determinaciones de la Ley del Suelo, mediante el Sistema de Expropiación, puede asumir la responsabilidad de promover y poner en marcha el desarrollo urbano de los terrenos mediante este documento de Plan Parcial, cuyo objetivo fundamental será desarrollar las determinaciones contenidas en el P.G.O. de Alicante, así como en la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

# GARBINET NORTE

Nº FINCA	TITULAR	DOMICILIO DEL TITULAR	EMPLAZAMIENTO FINCA	U.T.M.	REGIST.	CARACT.	SUPERFICIES (M2)		OBSERVACIONES
							SOLAR	EDIFIC.	
1	ADELA MARCO ABAD ELVIRA MARCO ABAD JOSEFINA MARCO ABAD VICENTA MARCO ABAD	TESTAMENTARIA JALBERTO MARCO GRANEL (UNIAUDIT) CRONISTA CARRERES, 3-ENTº (VALENCIA)	CAMINO DEL GARBINET, SIN	04996 01	1044 145 64372	SOLAR Y RUINAS	476.11		SE TRATA DE UNA UNIDAD CATASTRAL DIVIDIDA EN CUATRO REGISTRALES. LA EXPROPIACION SOLO AFECTA A PARTE DE ESTA FINCA. SE TRATA DE UN PROINDIVISO A PARTES IGUALES.
2	ADELA MARCO ABAD ELVIRA MARCO ABAD JOSEFINA MARCO ABAD VICENTA MARCO ABAD	TESTAMENTARIA JALBERTO MARCO GRANEL (UNIAUDIT) CRONISTA CARRERES, 3-ENTº (VALENCIA)	CAMINO DEL GARBINET, SIN	04996 01	1044 105 64352	SOLAR Y RUINAS	3051.35		SE TRATA DE UNA UNIDAD CATASTRAL DIVIDIDA EN CUATRO REGISTRALES. LA EXPROPIACION SOLO AFECTA A PARTE DE ESTA FINCA. SE TRATA DE UN PROINDIVISO A PARTES IGUALES.
3	ADELA MARCO ABAD ELVIRA MARCO ABAD JOSEFINA MARCO ABAD VICENTA MARCO ABAD	TESTAMENTARIA JALBERTO MARCO GRANEL (UNIAUDIT) CRONISTA CARRERES, 3-ENTº (VALENCIA)	CAMINO DEL GARBINET, SIN	04996 01	1044 113 64355	SOLAR Y ALMACEN	3347.89	1851.53	SE TRATA DE UNA UNIDAD CATASTRAL DIVIDIDA EN CUATRO REGISTRALES. LA EXPROPIACION SOLO AFECTA A PARTE DE ESTA FINCA. SE TRATA DE UN PROINDIVISO A PARTES IGUALES.
4	COMUNIDAD HEREDITARIA DE FRANCISCO MARUENDA ALBEROLA.	TESTAMENTARIA JALBERTO MARCO GRANEL (UNIAUDIT) CRONISTA CARRERES, 3-ENTº (VALENCIA)	2ª TRAV. C/ ALONSO CANO, 11	04996 01	1044 141 64370	SOLAR Y ALMACEN	3.135.00	923.81	SE TRATA DE UNA UNIDAD CATASTRAL DIVIDIDA EN CUATRO REGISTRALES. LA EXPROPIACION SOLO AFECTA A PARTE DE ESTA FINCA. SE TRATA DE UN PROINDIVISO A PARTES IGUALES.
5	VICENTA MARCO ABAD	2ª TRAV. C/ALONSO CANO, 15	2ª TRAV. C/ALONSO CANO, 15	04996 02	1370 163 79738	SOLAR	2563.06	9.13	SE TRATA DE UNA UNIDAD CATASTRAL DIVIDIDA EN DOS UNIDADES REGISTRALES.
6	VICENTA MARCO ABAD	2ª TRAV. C/ALONSO CANO, 15	2ª TRAV. C/ALONSO CANO, 15	04996 02	1370 160 79737	VIVIENDA	4140.82	337.30	SE TRATA DE UNA UNIDAD CATASTRAL DIVIDIDA EN DOS UNIDADES REGISTRALES.
7	AMABLE LOPEZ GINEZ	AV. PERIODISTA RODOLFO SALAZAR, 20	2ª TRAV. C/ALONSO CANO, 13	04996 03	595-A 232 360116	VIVIENDA	1439.12	129.90	
8	JOSEFA GINER SALA ENCARNACION TORREGROSA LEON HEREDEROS DE ENRIQUETA TORREGROSA LEON FRANCISCO TORREGROSA LEON GLORIA TORREGROSA LEON	ALFerez DIAZ SANCHIS, 3-2º DCHA. GARCIA MORATO, 9-1º GARCIA MORATO, 9-1º EDIFICIO EL BARCO SOL NACIENTE, 18-BAJO (ALBUFERETA) GARCIA MORATO, 9-1º	2ª TRAV. C/ALONSO CANO, 11	04996 04	1016 240 62878	SOLAR	2245.88		SE TRATA DE UN PROINDIVISO A PARTES IGUALES.

# GABINET NORTE

Nº FINCA	TITULAR	DOMICILIO DEL TITULAR	EMPLAZAMIENTO FINCA	U.T.M.	REGIST.	CARACT.	SUPERFICIES (M2)		OBSERVACIONES
							SOLAR	EDIFIC.	
9	ANTONIO JUAN BROTONS	POETA CAMPOS VASALLO, 37	2º TRAV. C/ALONSO CANO, 9	04996 05	1529 133 85585	SOLAR	419.65		SE TRATA DE UNA UNIDAD CATASTRAL DIVIDIDA EN DOS UNIDADES REGISTRADAS, FIGURANDO EN EL REGISTRO A NOMBRE DE LA MADRE, REMEDIOS SEGUI PEREZ.
10	REMEDIOS SEGUI PEREZ REMEDIOS VILAPLANA SEGUI ANTONIA VILAPLANA SEGUI	FRANCISCO VERDÚ, 21 GENERAL NAVARRO, 6-1º MONFORTE DEL CID, 1-2º D	2º TRAV. C/ALONSO CANO, 7	04996 05	596-A 225 30015	SOLAR	668.23		SE TRATA DE UNA UNIDAD CATASTRAL DIVIDIDA EN DOS UNIDADES REGISTRADAS, FIGURANDO EN EL REGISTRO A NOMBRE DE LA MADRE, REMEDIOS SEGUI PEREZ.
11	REMEDIOS SEGUI PEREZ REMEDIOS VILAPLANA SEGUI ANTONIA VILAPLANA SEGUI	FRANCISCO VERDÚ, 21 GENERAL NAVARRO, 6-1º MONFORTE DEL CID, 1-2º D	2º TRAV. C/ALONSO CANO, 7	04996 06	597-A 224 30039	SOLAR	352.77		SE TRATA DE UNA UNIDAD CATASTRAL DIVIDIDA EN DOS UNIDADES REGISTRADAS, FIGURANDO EN EL REGISTRO A NOMBRE DE LA MADRE, REMEDIOS SEGUI PEREZ.
12	LUIS BARDIZA RIBAS	SAN JOSE, 5-1º E	2º TRAV. C/ALONSO CANO, 5	04996 07	597-A 212 30036	SOLAR	376.85		
13	ANTONIO JUAN BROTONS	POETA CAMPOS VASALLO, 37	2º TRAV. C/ALONSO CANO, 3	04996 08	1529 136 85587	VIVIENDA	344.98	88.50	
14	FELICIDAD TORTOSA BELDA	VIRGEN DEL SOCORRO, 29	2º TRAV. C/ALONSO CANO, 1	04996 09	596-A 217 30013	SOLAR	1287.09		
15	ADELA MARCO ABAD ELVIRA MARCO ABAD JOSEFINA MARCO ABAD VICENTA MARCO ABAD	TESTAMENTARIA JALBERTO MARCO GRANEL (UNIAUDIT) CRONISTA CARRERES, 3-ENTº (VALENCIA)	ALONSO CANO, 68	02983 01	808-A 205 40324	ALMACEN	2841.67	1294.61	REGISTRALMENTE FIGURA A NOMBRE DE SU PADRE, VICENTE MARCO RUIZ, HAY DOS INQUILINOS.
16	APOLONIA FERNANDEZ GONZALEZ EUSEBIA CANTERO FERNANDEZ	MONTERO RIOS, 40 GABINET, 80	ALONSO CANO, 64	02983 02	1566 132 86648	VIVIENDA	1012.71	157.33	APOLONIA ES PROPIETARIA DE 13 MAS EL USUFRUCTO. EUSEBIA ES PROPIETARIA DE LOS 2/3 RESTANTES EN NUDA PROPIEDAD. TIENE UN INQUILINO.
17	ANTONIA ALBA MANZANO AURORA ALBA MANZANO TEODORO ALBA MANZANO	SAN GABRIEL, 14-E SAN GABRIEL, 14-E SAN GABRIEL, 14-E	ALONSO CANO, 62	02983 03	613-A 145 30640	SOLAR	1131.59		PROINDIVISO EN PARTES IGUALES.
18	VIRTUDES LLORCA SENTANA RAFAEL LLORCA SENTANA	FRANCISCO PIZARRO, 14-7º D (ALBACETE) CASTELAR, 2 (VILLAFRANQUEZA)	ALONSO CANO, 60	02983 04	1399 81 80381	SOLAR	695.81		PROINDIVISO POR MITADES.

# GARBINET NORTE

* FINCA	TITULAR	DOMICILIO DEL TITULAR	EMPLAZAMIENTO FINCA	U.T.M.	REGIST.	CARACT.	SUPERFICIES		OBSERVACIONES
							SOLAR	EDIFIC.	
29	HEREDEROS DE FRANCISCO ESPINOS PEREZ JOSEFA ESPINOS PEREZ CARMEN ESPINOS PEREZ VIA PUBLICA	RAMBLA, 46-1º RAMBLA, 46-1º AV. JOSE ANTONIO, 48 (SAN JUAN)	CAMINO DEL GARBINET, SIN	04986 10	463-A 217 22578	SOLAR	3819.46		PROINDIVISO A PARTES IGUALES.
30			CALLE APARISI GUJARRO	05962 01		CALLE	1412.62		
31	RAFAEL SALA LLEDO	SAN ANTONIO, 18 (MUTXAMEL)	APARISI GUJARRO, 24	05962 02	97 43 5553	SOLAR	646.83		
32	ANTONIO ARMENGOL GELARDO	MONCADA, 3	APARISI GUJARRO, 22	05962 03	803-A 54 30964	SOLAR	526.33		
33	VICENTA MARCO ABAO	2º TRAV. CALONSO CANO, 15	APARISI GUJARRO, 20	05962 04	564 145 34069	SOLAR	3232.39		SE HAN CORREGIDO LOS LMITES CATASTRALES.
34	FRANCISCA CARRASCO PALAU CARMEN FERRANDO LEAL	GENERAL MARVA, 9 GENERAL MOLA, 5-8	APARISI GUJARRO, 18	05962 05	25 1 1381	SOLAR	735.37		FRANCISCA POSEE 3/4 PARTES DEL PROINDIVISO, Y CARMEN, EL RESTO, ESTA EXPROPIADA PARCIALMENTE.
35	RAFAEL LILLO PLANELLES CARMEN LILLO PLANELLES	CARLOS SENTI, 13-4º (DENIA) LA FONT DEL SALMITRE (SAN JUAN)	APARISI GUJARRO, 18	05962 07	1389 116 79750	SOLAR	2271.72		PROINDIVISO A PARTES IGUALES, SE HALLA PARCIALMENTE EXPROPIADA.
36	JOSE PASCUAL VELAZQUEZ HEREDEROS DE VICENTE PASCUAL VELAZQUEZ	ALFONSO EL SABIO, 15 CALDERON DE LA BARCA, 14	ESCUULTOR MONTAÑES, 16	05962 08	544-A 47 28214	SOLAR	4689.82		PROINDIVISO A PARTES IGUALES, SE HALLA PARCIALMENTE EXPROPIADA.
37	PASCUAL GOMIS BARDISA	PLUS ULTRA, 3-1º IZO	BURGOS, 39	05962 09	641-A 166 31660	SOLAR	2277.697		
38	VICENTE GOMIS SANTAMARIA NIEVES GOMIS SANTAMARIA CONSUELO GOMIS SANTAMARIA JOSE MARIA GOMIS SANTAMARIA	MONFORTE DEL CID, 47-1º MONFORTE DEL CID, 47-3º MONFORTE DEL CID, 47-2º AV. PAIS VALENCIA, 4 - LA LLOSA (CASTELLON)	BURGOS, 36	05962 10	641-A 171 31661	SOLAR	333.114		PROINDIVISO A PARTES IGUALES, EXPROPIADA PARCIALMENTE.

# GARBINET NORTE

Nº FINCA	TITULAR	DOMICILIO DEL TITULAR	EMPLAZAMIENTO FINCA	U.T.M.	REGIST.	CARACT.	SUPERFICIES (M <sup>2</sup> )		OBSERVACIONES
							SOLAR	EDIFIC.	
39	MERCEDES LARIOS MOLINARES MIGUEL ANGEL GOSALBEZ LARIOS JOSE RAMON GOSALBEZ LARIOS MARI CARMEN GOSALBEZ LARIOS MARIA PURIFICACION GOSALBEZ LARIOS CARMEN MORENO MORENO	1ª PARALELA ALONSO CANO, 8 1ª PARALELA ALONSO CANO, 8 1ª PARALELA ALONSO CANO, 8 1ª PARALELA ALONSO CANO, 8 1ª PARALELA ALONSO CANO, 8 APARISI GUIJARRO, 33	1ª PARALELA ALONSO CANO, 8 APARISI GUIJARRO, 33 APARISI GUIJARRO, 31 APARISI GUIJARRO, 29 APARISI GUIJARRO, 27 APARISI GUIJARRO, 27 APARISI GUIJARRO, 25 APARISI GUIJARRO, 23 APARISI GUIJARRO, 21 APARISI GUIJARRO, 21 APARISI GUIJARRO, 19	03974 01	45 27 2574	VIVIENDA Y ALMACEN	1737.34	1057.69	USUFRUCTO VITALICIO DE LA MADRE. MERCEDES LARIOS MOLINARES, Y PROPIEDAD EN PRONIVISO DE LOS HIJOS A PARTES IGUALES. EXISTE UNA INDUSTRIA EN REGIMEN DE ALQUILER.
40		APARISI GUIJARRO, 33	APARISI GUIJARRO, 33	03974 02	1424 7 81015	VIVIENDA	205.19	114.50	
41	ANTONIO JUAN BROTONS	POETA CAMPOS VASALLO, 37	APARISI GUIJARRO, 31	03974 03	1529 139 85389	VIVIENDA	198.03	28.87	
42	VICENTE VERCHER FERRANDO	DEL POZO, 61	APARISI GUIJARRO, 29	03974 11	758-A 59 37167	SOLAR	168.24		
43	ROSA GONSALVEZ MOLINES	SAN PABLO, 34-2º D	APARISI GUIJARRO, 27	03974 04	732-A 228 35662	SOLAR	148.90		SE TRATA DE UNA UNIDAD CATASTRAL DIVIDIDA EN DOS UNIDADES REGISTRABLES.
44	ROSA GONSALVEZ MOLINES	SAN PABLO, 34-2º D	APARISI GUIJARRO, 27	03974 04	745-A 128 36351	SOLAR	50.55		SE TRATA DE UNA UNIDAD CATASTRAL DIVIDIDA EN DOS UNIDADES REGISTRABLES.
45	RENE CHRISTIAN FENOLL HERNANDEZ	33550 TABANAC-BORDEAUX (FRANCE)	APARISI GUIJARRO, 25	03974 05	1428 150 81229	VIVIENDA	185.10	99.87	
46	GILBERT GUY POIRIER	SANT LOUBES 33450-DOMAIN DE SELLES (FRANCE)	APARISI GUIJARRO, 23	03974 06	1445 45 81896	VIVIENDA	196.88	88.23	
47	FRANCISCO IVARS SIERRA LUIS IVARS SIERRA	FERRANDEZ TORREMOCHA, 12 FINESTRAR, 1	APARISI GUIJARRO, 21	03974 07	1640 75 88662	VIVIENDA EN RUINAS	201.25	107.30	PRONIVISO A PARTES IGUALES. SE TRATA DE UNA UNIDAD CATASTRAL DIVIDIDA EN DOS UNIDADES REGISTRABLES.
48	FRANCISCO IVARS SIERRA LUIS IVARS SIERRA	FERRANDEZ TORREMOCHA, 12 FINESTRAR, 1	APARISI GUIJARRO, 21	03974 07	1640 72 88660	VIVIENDA EN RUINAS	133.19	16.27	PRONIVISO A PARTES IGUALES. SE TRATA DE UNA UNIDAD CATASTRAL DIVIDIDA EN DOS UNIDADES REGISTRABLES.
49	RAFAEL LILLO PLANELLES CARMEN LILLO PLANELLES	CARLOS SENTI, 13-4º (DENIA) LA FONT DEL SALMIRE (SAN JUAN)	APARISI GUIJARRO, 19	03974 08	1389 116 79750	SOLAR	405.29		PRONIVISO A PARTES IGUALES. ESTA PARCIALMENTE EXPROPIADA.

# GARBINET NORTE

Nº FINCA	TITULAR	DOMICILIO DEL TITULAR	EMPLAZAMIENTO FINCA	U.T.M.	REGIST.	CARACT.	SUPERFICIES (M2)		OBSERVACIONES
							SOLAR	EDIFIC.	
50	MARIA LUISA FELANICH GINER	AV. DE ALCOY, 50-1º	1ª PARALELA ALONSO CANO, 4	03974 - 09	793-A 17 39341	SOLAR	284,18		EXPROPIADA PARCIALMENTE.
51	CARMELO FRAILE CUELLAR	GARCIA ANDREU, 29-2º	1ª PARALELA ALONSO CANO, 6	03974 - 10	3 186 175	VIVIENDA	595,30	198,25	
52	MANUEL MORA MARTINEZ CARMEN MORA MARTINEZ ANTONIO MORA MARTINEZ	MIGUEL HERNANDEZ, 23 (RAFAEL) MIGUEL HERNANDEZ, 21 (RAFAEL) MIGUEL HERNANDEZ, 23 (RAFAEL)	CAMINO DEL GARBINET, SIN	03968 - 01	39 143 2231	SOLAR	871,69		LOS LIMITES CATASTRALES HAN SIDO CORREGIDOS. PROINDIVISO A PARTES IGUALES. EN EL REGISTRO FIGURA A NOMBRE DEL PADRE.
53	JUAN GOMIS MARS	MAESTRO LUIS TORREGROSA, 2-2º D	CAMINO DEL GARBINET, SIN	03968 - 01	231 236 14133	SOLAR	84,41		CATASTRALMENTE NO CONSTA, SU UBICACION ES APROXIMADA.
54	FRANCISCO TORREGROSA LEON	EDIFICIO EL BARCO, SOL NACIENTE 13-BAJO (ALBUFERETA)	1CLª PARALELA ALONSO CANO, 11	03968 - D2	744-A 201 36305	SOLAR	385,00		
55	MARIA GOMIS RAMOS	SEVILLA, 119-1º	1ª PARALELA ALONSO CANO, 9	03968 - 03	30 199 1682	SOLAR	399,25		
56	MANUEL ROMERO AMADOR FRANCISCA ROMERO AMADOR ESPERANZA ROMERO AMADOR LUISA ROMERO AMADOR	CERDA, 130 AV. DE NOVELDA, 93-2º D GONGORA, 9-2º D VIRGEN DE LAS MERCEDES, 96-4º D (MAJAMIEL)	1ª PARALELA ALONSO CANO, 7	03968 - 04	30 75 1826	VIVIENDA	314,78	159,66	PROINDIVISO A PARTES IGUALES.
57	PEDRO SALAS MOLINA	PROLONGACIÓN ALONSO CANO, 61	1ª PARALELA ALONSO CANO, 5	03968 - 05	767-A 62 37758	ALMACEN	109,61	92,39	EXPROPIADA PARCIALMENTE.
58	AMPARO MUNOZ VIVES	CALDERON DE LA BARCA, 18	ALONSO CANO, 54	03968 - 08	739-A 46 36008	SOLAR	11,10		EXPROPIADA PARCIALMENTE.
59	JOSEFINA RAMOS SIRVENT JOSE SERGIO RAMOS RAMOS WALFRIDO RAMOS RAMOS YOLANDA-TERESA RAMOS RAMOS	SAN BARTOLOMÉ, 49 (EL CAMPELLO) SAN BARTOLOMÉ, 49 (EL CAMPELLO) SAN BARTOLOMÉ, 67 (EL CAMPELLO) SAN BARTOLOMÉ, 49 (EL CAMPELLO)	TRAVESIA ALONSO CANO, 12	06083 - 01	1421 171 81154	SOLAR	6738,82		JOSEFINA RAMOS SIRVENT ES PROPIETARIA DEL 50% DEL PROINDIVISO Y EL USUFRUCTO VITALICIO. LOS HIJOS SON PROPIETARIOS DEL 50% RESTANTE A PARTES IGUALES

# GARBINET NORTE

Nº FINCA	TITULAR	DOMICILIO DEL TITULAR	EMPLAZAMIENTO FINCA	U.T.M.	REGIST.	CARACT.	SUPERFICIES (M2)		OBSERVACIONES
							SOLAR	EDIFIC.	
60	ALFREDO MAYANS QUES DIEGO MAS SERRANO	AV. DR. FLEMING, 22 AVDA. DE LA CONDOMINA, 20 (ALBUFERETA)	TRAVESIA ALONSO CANO, 16	06083 02	224 100 13449	SOLAR	9212.95		PROINDIVISC POR PARTES IGUALES.
61	SOCIEDAD INMOBILIARIA CENTRAL ESPAÑOLA, S.A.	ALCALA, 21 (MADRID)	CAMI DEL BON REPOS, SIN	06083 03	731-A 128 35585	SOLAR	32477.65		PARCIALMENTE EXPROPIADA.
62	MARIA BERENGUER-MARCO MURCIA-BERENGUER	Pº DE RAMIRO, 9-2º	JUAN DE GARAY, 39	11986 06	1296 84 75151	VIVIENDA	2179.52	303.09	EXPROPIADA PARCIALMENTE. POSEE UN INQUILINO.
63	JOAQUIN HERNANDEZ GIMENEZ LEONAR-JEAN-THOMAS ORTUÑO	AV. DE TARRASA, 4-6º FINCA ADOC. BLOQUE 18-11º	JUAN DE GARAY, 37	11986 07	1205 63 71274	SOLAR	3453.42		PROINDIVISCA PARTES IGUALES.
64	SOCIEDAD INMOBILIARIA CENTRAL ESPAÑOLA, S.A.	ALCALA, 21 (MADRID)	JUAN DE GARAY, 37	11986 08	731-A 128 35585	SOLAR	20920.36		PARCIALMENTE EXPROPIADA.
65	EUSTAQUIO RAMOS MARTINEZ	AV. DE LA CONDOMINA- URB.VISTABELLA, BLOQUE 3-4º (ALBUFERETA)	CAMI DEL BON REPOS, SIN	11986 09	269 134 35575	ALMACEN	7005.30	3500.47	TIENE DOS INQUILINOS.
66	CARLOS TOLEDANO BERMUDEZ	TENIENTE DURAN, 2	CAMI DEL BON REPOS, SIN	11986 10	325-A 190 16017	SOLAR	7063.60		SE TRATA DE UNA UNIDAD CATASTRAL COMPUESTA DE TRES FINCAS REGISTRABLES.
67	CARLOS TOLEDANO BERMUDEZ	TENIENTE DURAN, 2	CAMI DEL BON REPOS, SIN	11986 11	685-A 85 16004	SOLAR VIVIENDA	8501.48	264.53	SE TRATA DE UNA UNIDAD CATASTRAL COMPUESTA DE TRES FINCAS REGISTRABLES.
68	CARLOS TOLEDANO BERMUDEZ	TENIENTE DURAN, 2	CAMI DEL BON REPOS, SIN	11986 10	685-A 87 28503	SOLAR	12812.63		SE TRATA DE UNA UNIDAD CATASTRAL COMPUESTA DE TRES FINCAS REGISTRABLES.
69	HEREDEROS DE ADORACION GARCIA AMOROS ISABEL PETRA ZAPLANA GARCIA MARIA ADORACION ZAPLANA GARCIA	PINTOR GISBERT, 4-2º IZO PINTOR GISBERT, 4-2º IZO ANGEL LOZANO, 14	ANTONIO RAMOS CARRATALA, 67	11986 11	627-A 52 17067	SOLAR	2031.27		ADORACION GARCIA AMOROS, YA FALLECIDA, POSEEA EL 50% DEL PROINDIVISC Y SUS HIJAS ISABEL Y ADORACION EL 50% RESTANTE A PARTES IGUALES. LAS NOTIFICACIONES DEBEN HACERSE A NOMBRE DE RAFAEL MIRA ZAPLANA PARCIALMENTE EXPROPIADA.
70	JUAN OTEGUI TELLERIA	ANT. REINO DE VALENCIA, 100 (46005-VALENCIA)	ANTONIO RAMOS CARRATALA, 97	11986 01	1591 101 17948	SOLAR	725.26		PARCIALMENTE EXPROPIADA.

# GABINETE NORTE

Nº FINCA	TITULAR	DOMICILIO DEL TITULAR	EMPLAZAMIENTO FINCA	U.T.M.	REGIST.	CARACT.	SUPERFICIES (M <sup>2</sup> )		OBSERVACIONES
							SOLAR	EDIFIC.	
71	JUAN OTEGUI TELLERIA	ANT. REINO DE VALENCIA, 100 (46005-VALENCIA)	VALLADOLID, 19	11986 - 04	1493 194 84029	SOLAR	29.63		PARCIALMENTE EXPROPIADA.
72	JUAN OTEGUI TELLERIA	ANT. REINO DE VALENCIA, 100 (46005-VALENCIA)	ANTONIO RAMOS CARRATALÁ, 99	06002 - 02	127 117 7489	SOLAR	2400.65		PARCIALMENTE EXPROPIADA.

# PARQUE LITORAL

Nº FINCA	TITULAR	DOMICILIO DEL TITULAR	EMPLAZAMIENTO FINCA	U.T.M.	REGIST.	CARACT.	SUPERFICIES (M2)		OBSERVACIONES
							SOLAR	EDIFIC.	
I	HEREDEROS DE RAMON AGULLO PIÑOL	ALAMEDA RUIZ DE ALDA, 56 EST. DE SERVICIO (CALLOSA DE SEGURA)	PTDA. AGUA AMARGA, 14	72237 14	743-A 53 36228	SOLAR	292.21		
II	JOSE PASCUAL GARCIA	PRIMO DE RIVERA, 9 (ELCHE)	PTDA. AGUA AMARGA, 15	72237 14	743-A 56 36229	SOLAR	283.30		
III	HEREDEROS DE JULIO MORELL SARABIA	REINA VICTORIA, 110-1º (ELCHE)	PTDA. AGUA AMARGA, 16	71272 01	741-A 191 36151	SOLAR	1345.69		NOTIFICAR A LA VOA.
IV	CONSTRUCTORA GARGALLO, S.A.	SAN BERNARDO, 5-28013-MADRID	PTDA. AGUA AMARGA	71272 02	337 109 21878	SOLAR	2815.43		
V	MONTES DEL ESTADO		PTDA. AGUA AMARGA			SOLAR	2386.80		
VI	CONCEPCION MARTINEZ SEREIX	ARQUITECTO VIDAL, 3-1ª	PTDA. AGUA AMARGA	71270 04	700-A 63 31059	SOLAR Y RUINAS	637.13		CONCEPCION MARTINEZ SEREIX POSEE EL 75% DEL PROINDIVISO PERTENECIENDO EL 25% RESTANTE A LOS HEREDEROS DE JULIO MARTINEZ SEREIX
VII	MONTES DEL ESTADO		PTDA. AGUA AMARGA			SOLAR	4655.20		
VIII	CONSTRUCTORA GARGALLO, S.A.	SAN BERNARDO, 5-28013-MADRID	PTDA. AGUA AMARGA	71258-Pº47- 01 Y 24	337 106 21876	SOLAR	27803.80		
IX	CAJA DE AHORROS DEL MEDITERRANEO	SAN FERNANDO, 40	PTDA. AGUA AMARGA	Pº 37 26	336-A 67 17373	SOLAR	2412.03		
X	LUCRECIA RIPOLL ESTEBAN	MARQUES DE MOLINS, 38-2º	PTDA. AGUA AMARGA	Pº 37 27	753-A 197 36876	SOLAR	5559.23		PROINDIVISO A PARTES IGUALES
XI	RAFAEL RIPOLL ESTEBAN MARIA ANDREU MARTINEZ TOMAS LLORET CONCA	ALFONSO EL SABIO, 9 (LA CINTA DE ORO) GENERAL MARVA, 10 (FARMACIA)	PTDA. AGUA AMARGA	Pº 37 28	761-A 212 37368	SOLAR	1761.96		PROINDIVISO A PARTES IGUALES
XII	SALINERA CATALANA, S.A.	JIMENEZ ESPADA, 3 (CARTAGENA)	PTDA. AGUA AMARGA	Pº 37 31	569-A 60 28831	ALMACEN	190.12	190.12	
XIII	RAFAEL BONNATI PIÑOL	PTDA. AGUA AMARGA, 61	PTDA. AGUA AMARGA	Pº 37 29 Y 31	582 209 40547	SOLAR	5544.89		
XIV	CONSTRUCCIONES NAVALES DEL MEDITERRANEO, S.A.	ITALIA, 30	PTDA. AGUA AMARGA	Pº 37 30	560 26 39047	ALMACEN	2871.86	624.12	NOTIFICACIONES A O. DIEGO TORRALBA, C/ITALIA, 30.

### 1.3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

#### 1.3.1.- Justificación proyectual de la Propuesta.

A) Este apartado pretende plantear una reflexión urbanística sobre la propuesta en este Sector PP. II. 10 "Garbinet Norte" desarrollado por el presente Plan Parcial que ayudará a establecer criterios y determinaciones sobre los instrumentos de planeamiento físico, tanto de ordenación como normativos.

El desarrollo de este Sector va a permitir determinar la estrategia de crecimiento urbano prevista por el Plan General de Ordenación Urbana de Alicante, rompiendo el anterior modelo radioconcéntrico y completando vacíos de la trama urbana que existen entre el Centro de Alicante y la periferia Norte de la ciudad.

Se trata, con este Plan Parcial, de reconducir o reformular esta figura de planeamiento, de acuerdo con las necesidades actuales de la ciudad de Alicante. Estas figuras urbanísticas no pueden concebirse (ni se quiere que así sea), como instrumentos aislados en su concepción para regular el crecimiento de la ciudad, como lo fueron en su día los ahora ya clásicos "polígonos".

Por el contrario, este Plan Parcial se ha concebido (así lo están siendo los Planes Parciales en los Planes Generales de la actual generación) como instrumento con el que plasmar la estrategia de complejión de la ciudad, en la que el crecimiento se considera, en general, subsidiario y en dependencia del continuo consolidado existente, ya esté parcial o totalmente edificado.

El objeto de este capítulo de la Memoria, es llegar a establecer la metodología básica de trabajo de modo que permita analizar el desarrollo de las áreas urbanas de nueva intervención fundamentalmente destinadas a residencia. En definitiva, se trata de reflexionar sobre los instrumentos al uso del Diseño Urbano.

Diseño urbano que, en nuestro caso del Sector Garbinet Norte, debe obedecer a unos criterios de entendimiento lógico con la ciudad existente,

de cara a superar, dentro de lo limitado de esta intervención urbanística, la problemática y deficiencias de los crecimientos caóticos, así como intentar conducir el desarrollo urbano hacia un mayor control respecto a objetivos ciudadanamente asumidos y recogidos en el propio Plan General de Ordenación de Alicante.

Las ideas imperantes tienden a considerar cada vez menos las partes aisladas como entidades en sí mismas.

**B) El trazado viario: "la vialidad urbana".**

El Planeamiento de nuevas ciudades y áreas urbanas basado en el concepto de CIRCULACION, considera prioritario el trazado de las vías principales de tráfico, diseñadas exclusivamente como un problema de flujos, a la vez que liberan a las edificaciones de cualquier problema y condicionante formal.

Este concepto de circulación es necesario traducirlo en otro concepto que, sin abandonar los logros parciales en materia de circulación rodada, avance en el entendimiento de la vía no ya sólo como espacio especializado de movimiento circulación rodada (flujo), sino como espacio complejo de relación, lugar de intercambio y relación de continuidad de las funciones urbanas, sin predeterminar "a priori" el predominio exclusivo de alguna de ellas sobre las demás. El término que engloba esta nueva idea de calle y circulación en un mismo concepto podría denominarse "VIALIDAD URBANA".

En el presente Plan Parcial "Garbinet Norte", la traducción y comprensión del concepto "circulación" por el nuevo de "vialidad urbana", es determinante para haber establecido la trama viaria y, en definitiva, la morfología y, por supuesto, la descomposición en unidades morfológicas, manzanas, etc.... que forman, en último extremo, la demarcación de las zonas ocupables por usos públicos o privados. Así, siguiendo estos criterios y en función de la vialidad prevista, se conforman manzanas de grandes dimensiones habiendo tomado como referencia la Gran Vía y Vía Parque. Los usos terciarios se han emplazado con fachada a la Gran Vía y los dotacionales de equipamiento en un eje longitudinal central al Sector.

La imagen de la ciudad no la dan tanto los edificios como las calles. La imagen y forma de la ciudad está determinada, fundamentalmente, por el tipo de vías y trazados que contiene, así como por el sistema de locomoción. La dominancia del tráfico rodado en lugar del peatonal termina por plantear las vías como un problema de flujos de tráfico, perdiendo aquéllas todas las cualidades complementarias que tienen los espacios de relación. Los edificios contiguos a estas vías intentan entonces perder todo contacto con ellas: superación respecto del vial y crecimiento de altura como forma de minimizar los problemas que el vial "carretera" provoca: ruidos, polución..., todo ello termina en la imagen de la ciudad segregada de hoy.

Atendiendo a esta reflexión, este Plan Parcial "Garbinet Norte" trata de diseñar una trama viaria que combine acertadamente las necesidades de tráfico rodado, imprescindible para el adecuado acceso a cada una de las manzanas y para la lógica continuidad con la trama urbana existente, y de tráfico peatonal, que posibilita la creación y el uso de relación de espacios abiertos generando confort, eliminando los problemas inherentes al desequilibrio en uno u otro sentido y permaneciendo el tratamiento de calle como elemento configurador de ciudad. Porque allí donde la calle desaparece como tal, la ciudad se disuelve y surge la anticuidad y la desurbanización. No se trata sólo de un problema cultural, sino de la relación en continuidad de unos elementos urbanos con otros.

Estos nuevos conceptos de Vialidad Urbana y Confort, si bien pueden ser entendidos y analizados en parte, mediante criterios de funcionalidad, y economía, fácilmente objetivables, es necesario asumir que están basados también en gran parte, en raíces culturales que han regido la vida de nuestras ciudades, sobre todo en aquellas partes que se identifican mayoritariamente con el concepto de CIUDAD.

Los nuevos conceptos de Vialidad y Confort tienen como objetivo general mejorar las condiciones ambientales de las nuevas áreas de desarrollo residencial, intentando superar las diferencias existentes hoy entre los centros urbanos y las periferias de reciente creación. Las nuevas intervenciones a través de su planificación y diseño deben pretender una creciente homogeneización de las condiciones ambientales, superando las diferencias urbanísticas existentes entre las áreas centrales y las periféricas.

Esta nueva intervención que se propone en el presente Plan Parcial intentará, pues, colaborar a la homogeneización de las condiciones ambientales de éste área residencial "Garbinet Norte" en relación con la ciudad de Alicante y, en particular, con las zonas residenciales colindantes existentes o sujetas a desarrollo mediante planeamiento, reduciendo los contrastes no justificados, ya sea en la tipología edificatoria como en la relación con la morfología y espacios libres públicos y/o privados y adoptando criterios que mejoran y potencian la relación entre lo nuevo y lo existente.

C) La articulación y cuantificación del "equipamiento"

El equipo dotacional es, tipológicamente hablando, el otro elemento esencial y complementario a la residencia que es acogido en la estructura morfológica de la propuesta de desarrollo que hace este Plan Parcial. Los equipamientos y las reservas de suelo para los mismos se insertan en la estructura urbana de forma conjunta.

Se trata de equipamientos absolutamente compatibles con la residencia, de pequeña o mediana ocupación de suelo, y de ejecución asegurada a corto plazo quedando completamente integrados en la trama, definidos en el espacio y relacionados en proximidad con la vivienda.

Su implantación queda acotada y delimitada por las vías de accesos y comunicaciones. Así se evitan pérdidas de espacios y largos períodos de urbanización incompleta de espacios libres indefinidos.

Los equipamientos aquí previstos aportan un cambio cualitativo de escala a la trama residencial. Suponen puntos singulares que resaltan el esquema funcional del conjunto de la propuesta y no quedan relegados a una localización marginal o residual.

En este Plan Parcial "Garbinet Norte" se han ajustado los equipamientos a las verdaderas necesidades generadas por el desarrollo que se prevé. Este ajuste no debe entenderse como reducción de la calidad o de la cantidad necesaria del servicio prestado, pero sí supone una adecuación a las necesidades de concretos equipamientos que requiere necesariamente este sector.

Se han ajustado los estándares en base al criterio de cubrir unos determinados servicios y una particular relación “espacio edificado” - “espacio libre” .

**D) El desarrollo de las “infraestructuras básicas”.**

Las infraestructuras básicas son las redes de servicios que vehiculan la energía y los elementos esenciales tanto a, y desde la residencia, industria, etc., como a, y desde los equipamientos a la propia red de accesos y comunicaciones y el sistema de espacios libres. Constituye el cuarto elemento esencial de la estructura urbana, y su diseño está íntimamente relacionado y condicionado por la organización morfológica.

Se ha planteado en la propuesta que desarrolla este Plan Parcial una cierta racionalidad y reducción de costes de infraestructuras básicas por su elevada repercusión en los precios finales, teniendo en cuenta los desarrollos futuros y la previsión del dimensionado. Así mismo, se especifican desde este Plan Parcial exigencias en cuanto a la ejecución de los proyectos de urbanización.

**E) Las predeterminaciones necesarias para el enfoque de la “gestión” y posterior ejecución.**

La gestión es el factor dinámico que permite la materialización de cualquier actuación, de forma que, a ella se presta en este documento de Plan Parcial especial atención para la efectiva y correcta ejecución de lo propuesto.

Se trata de garantizar y normar desde el Plan Parcial, todos aquellos aspectos que son decisivos para llevar a cabo las actuaciones sobre el suelo, el cumplimiento y control de las condiciones impuestas, el cumplimiento de la programación y, en fin, de la realización de las cesiones previstas.

De esta manera, se plantea una cierta flexibilidad de programación y gestión que hace más verosímil y viable el desarrollo de este Plan Parcial, mediante un Plan de tres etapas en un sólo polígono de desarrollo, matizando su posterior inserción de una sola vez a la ciudad existente.

Se pretende lograr una lógica independencia entre los procesos de parcelación, urbanización y edificación, siempre que no se dificulte el proceso racional de

desarrollo por una excesiva independencia y aleatoriedad de cada uno de estos procesos.

Lo significativo no es tanto el tamaño global del sector (a los efectos de su ejecución) sino el tamaño y flexibilidad de cada etapa en cuanto a su posibilidad real de ponerlas en marcha, proponiendo modelos básicos mínimos y agrupables por añadido o repetición, para dar lugar a cantidades de suelo adaptables a cada situación concreta.

### **1.3.2.- Adecuación de la Ordenación al Planeamiento superior.**

El presente expediente de Plan Parcial, trata de desarrollar las ordenaciones y especificaciones urbanísticas propuestas en el Plan General de Ordenación Urbana de Alicante. Así pues, tratará de distribuir la edificabilidad y los usos planteados mediante adecuadas ordenanzas y condiciones específicas que garanticen la correcta ordenación urbanística del conjunto de la propuesta, según las determinaciones proyectuales expuestas en el anterior punto 1.3.1.

### **1.3.3.-Zonificación con asignación de usos pormenorizados.**

Este Plan Parcial, desarrolla los usos planteados en la correspondiente documentación y Planos de Clasificación del Plan General, según la ordenación que se plantea y cuya zonificación y correspondientes propuestas tipológicas son las siguientes:

- ZONA "R": Uso Residencial. En Plantas bajas, y según se especifica en el capítulo de Ordenanzas, podrá desarrollarse el uso Comercial.
- ZONA "RT": Uso Residencial y Terciario.
- ZONA "SC": Uso: Equipamiento Social y Comercial
- ZONA "E": Uso: Equipamiento Escolar.
- ZONA "D": Uso: Equipamiento Deportivo.
- ZONA "V": Uso: Sistema de espacios libres de uso y dominio público.

#### **ZONA "R".- Residencial .**

Comprende todas aquellas parcelas cuyo uso será el de Viviendas Plurifamiliares, según la Normativa de Ordenanza que le aplica este

Plan Parcial, cuyas alineaciones, ordenación de volúmenes y regulación de alturas de la edificación, se atenderán a las prescripciones que se establecen en los diferentes apartados de este documento. Las Plantas Bajas admitirán el uso Comercial, detrayendose la edificabilidad destinada a este uso de la edificabilidad máxima residencial autorizada, y ateniéndose, en todo caso, a las alineaciones previstas y a los parámetros edificatorios que se detallan en las Ordenanzas y en el cuadro parcelario.

ZONA "RT".- Residencial y Terciario.

Comprende todas aquellas parcelas cuyo uso será el de Viviendas Plurifamiliares, compatible con el uso Terciario, según la Normativa de Ordenanza que el aplica este Plan Parcial, ateniéndose en todo caso a las alineaciones, volúmenes y parámetros edificatorios detallados en el capítulo de Ordenanzas, en los planos de este documento y en el cuadro parcelario.

ZONA "SC".- Equipamiento Social y Comercial.

Comprende la zona destinada a reservas para dotaciones de Equipamientos Públicos de uso Social y Comercial, de cesión obligatoria y superficie construida mínima determinada por el Reglamento de Planeamiento.

ZONA "E".- Equipamiento Escolar.

Comprende la zona destinada a equipamiento docente, bien sea para guardería, para centro de educación preescolar o para centro de E.G.B., de cesión obligatoria y superficie mínima dimensionada por el Reglamento de Planeamiento.

ZONA "D".- Equipamiento Deportivo

Comprende aquellas zonas destinadas a reserva para dotaciones de uso deportivo, de cesión obligatoria y superficie mínima dimensionada por el Reglamento de Planeamiento.

ZONA "V".- Sistema de espacios libres de uso y dominio público.

Comprende todas aquellas zonas de espacios libres destinados a uso público, ya sean zonas de juego y recreo o jardines. Dichos espacios libres, se ordenan como auténticos elementos estructurantes dentro de la ordenación propuesta.

### 1.3.4.- Cuadro de características urbanísticas.

El siguiente "Cuadro de Características Urbanísticas", concreta y pormenoriza la distribución de los aprovechamientos urbanísticos según la propuesta de zonificación y ordenación que se plantea en este Plan Parcial:

#### A.- Datos iniciales urbanísticos según P.G.O.

- Calificación del suelo: URBANIZABLE PROGRAMADO
- Identificación: P.P. II . 10
- Nombre: GARBINET NORTE
- Superficie total del suelo: 21,00 Ha.
- Uso del Suelo: Predominantemente residencial.
- Tipología Edificable: Semicerrada o abierta.
- Edificabilidad:
  - Residencial: 0.9 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - Otros usos: 0.12 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Techo máximo edificable:
  - Residencial: 189.000 m<sup>2</sup>
  - Otros usos: 25.000 m<sup>2</sup>.
- Densidad máxima: 75 viv / Ha.
- Número máximo de viviendas: 1.575 viv.

#### B.- Datos del Plan Parcial: "Cuadro de Características Urbanísticas.

- Superficie total del suelo: 204.420 m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad:
  - Residencial: 0.8986 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - Otros usos : 0.1188 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Techo máximo edificable:
  - Residencial: 183.702 m<sup>2</sup>.
  - Terciario: 24.293 m<sup>2</sup>.
- Densidad máxima: 75 viv /ha
- Número máximo de viviendas: 1.533

CUADRO PARCELARIO. APROVECHAMIENTOS DEL SECTOR

PARCELA	USO	SUP. SUELO m2 suelo	I.EDIF. RESID. m2/m2	I.EDIF. TERC. m2/m2	TECHO MAX. RESIDENCIAL m2 techo	TECHO MAX. TERCIARIO m2 techo	N MAX. VIVIENDAS
R1	RESIDENCIAL	3.291	2.26		7.438		66
R2	RESIDENCIAL	12.568	2.26		28.404		208
R3	RESIDENCIAL	11.948	2.26		27.002		208
R4	RESIDENCIAL	11.327	2.26		25.599		208
R5	RESIDENCIAL	10.707	2.26		24.198		208
R6	RESIDENCIAL	8.359	2.26		18.892		167
RT1	RESIDENCIAL-TERCIARIO	2.667	3.50	1.90	9.335	5.067	84
RT2	RESIDENCIAL-TERCIARIO	2.667	3.50	1.90	9.335	5.067	84
RT3	RESIDENCIAL-TERCIARIO	2.667	3.50	1.90	9.335	5.067	84
RT4	RESIDENCIAL-TERCIARIO	2.667	3.50	1.90	9.335	5.067	84
RT5	RESIDENCIAL-COMERCIAL	4.237	3.50	0.95	14.829	4.025	132
<b>TOTAL</b>		<b>73.105</b>			<b>183.702</b>	<b>24.293</b>	<b>1.533</b>
SC	SOCIAL-COMERCIAL	2.916	3.20 social 0.60 comercial		* 9.331 social 1.750 comercial		
E1	ESCOLAR-GUARDERIA	1.585					
E2	ESCOLAR-E.G.B.	15.835					
E3	ESCOLAR-PREESCOLAR	1.559					
D1	DEPORTIVO	5.395					
D2	DEPORTIVO	5.454					
D3	DEPORTIVO	2.808					
V1	VERDE PUBLICO	2.312					
V2	VERDE PUBLICO	2.731					
V3	VERDE PUBLICO	5.323					
V4	VERDE PUBLICO	10.772					
V5	VERDE PUBLICO	5.275					
V6	VERDE PUBLICO	4.756					
V7	VERDE PUBLICO	1.039					
Viales		63.555					
<b>TOTAL SECTOR</b>		<b>204.420</b>	<b>0.8986</b>	<b>0.1188</b>	<b>183.702</b>	<b>24.293</b>	<b>1.533</b>

## 1.4.-SERVICIOS URBANISTICOS

En el conjunto de planos que se adjunta, el Plan Parcial plantea una serie de esquemas correspondientes a las infraestructuras urbanísticas básicas de la propuesta que son necesarias para la puesta en marcha y correcto funcionamiento de la futura urbanización. Dichos esquemas deberán ser desarrollados por el correspondiente Proyecto de Urbanización que se redactará posteriormente a la aprobación administrativa de este Plan Parcial. Las hipótesis iniciales de características fundamentales que deberá concretar y desarrollar el proyecto de Urbanización, serán:

### 1.4.1. -Red viaria.

La red viaria, como queda reflejado en la documentación gráfica del presente Plan Parcial, se configura con cinco tipos de vías, que quedan definidas según las secciones tipo y la planta en los planos de red viaria. Todos los tipos de viales se adaptan a las determinaciones contenidas en el P.G.O. de Alicante.

La Gran Vía (entre los puntos AD y AE) limita al Sector por el Sur, siendo este vial objeto de un Proyecto de Urbanización no incluido en este Plan parcial.

El vial A-AE, definido por la sección tipo P-5 , correspondiente a la calle Alonso Cano limita al Sector por el Oeste y solo le afecta desde el eje de la calle, es decir, la mitad del vial.

El vial A-G , definido por la sección P-1, limita al Sector por el Norte y lo conecta con los sectores colindantes AM 1/6, AM 1/7 , y PE APA/8, siendo incluido dentro del suelo de este Plan Parcial.

El vial G-AD limita al Sector por el Este, y está incluido en el Plan Parcial correspondiente al Sector colindante PE APA/8.

Los viales B-V, C-W, D-K, Q-X, E-Y y F-Z, definidos por la sección tipo P-2, así como los viales H-N y O-S , constituyen las vías de reparto interior y quedan perfectamente definidos en los planos del presente documento.

La propia topografía natural del terreno facilita la adecuada organización viaria, y posibilita , sin que haya necesidad de efectuar considerables obras de adaptación , el desarrollo vial con suaves pendientes. Las rasantes de las diferentes vías quedan suficientemente estudiadas y especificadas en la

documentación gráfica de este Plan Parcial, siendo el posterior Proyecto de Urbanización el documento que desarrolle y concrete las previsiones fijadas.

#### **1.4.2. -Abastecimiento de Agua.**

El abastecimiento y distribución de agua potable se realizará mediante una red diseñada para tal motivo partiendo de la conexión con la red municipal de abastecimiento cuya canalización más próxima discurre por la Gran Vía, según datos del Proyecto de Urbanización de la misma que han quedado recogidos en los planos de información de este Plan Parcial.

En principio, se prevé una red de distribución de sección 100 m/m a resultas de los diámetros que determine el Proyecto de Urbanización. En cualquier caso, ésta garantizará los consumos, caudales, diámetros y previsiones mínimas que se determinan en las correspondientes especificaciones del Plan General. La velocidad estará, en todos los casos, comprendida entre 0,5 y 1,5 m/seg.

La red se dimensionará de manera que en ningún punto su presión baje de 10 m.c.a. o supere los 60 m.c.a. La red interna discurrirá fuera de las calzadas de rodadura y con la debida protección, especialmente en el caso de cruces de las mismas.

Se prevé una dotación de 1,5 litros/m<sup>2</sup>/día para riegos de los espacios libres y jardines públicos.

El mantenimiento y reparación de toda la red corresponderá a la Entidad de conservación hasta el momento de su recepción definitiva por parte del Ayuntamiento.

#### **1.4.3.- Saneamiento.**

El saneamiento será en red unitaria, de acuerdo con las especificaciones municipales del P.G.O. La red de saneamiento recogerá vertidos de aguas residuales, domiciliarias, mediante colectores secundarios que ingerirán en el principal, según esquemas proyectados en el plano correspondiente. Las aguas pluviales se recogerán a través de una serie de sumideros colocados a lo largo de la red viaria, teniendo en cuenta para su cálculo los coeficientes de

escorrentía de 0,9 en viales, 0,5 en parcelas edificadas y 0,1 en zonas verdes, o en su caso un caudal base de 13 litros/seg/Ha.

Las dimensiones mínimas de la red de saneamiento será: 20 cm. para las acometidas domiciliarias, 30 cm. para los colectores secundarios y 40 cm. para el colector principal, sin perjuicio de las secciones definitivas que determine el proyecto de Urbanización.

El dimensionado de la red se efectuará para un caudal de cálculo equivalente a la concentración de los vertidos viarios en un periodo de 10 horas.

El mantenimiento, limpieza y explotación de la red quedarán garantizados por la Entidad de Conservación hasta que se efectúe su recepción definitiva por el Ayuntamiento.

#### **1.4.4.- Electrificación y alumbrado público.**

El esquema que se propone, se basa en una red de instalación subterránea de baja tensión procedente de los transformadores que se proyectan. La conexión con la red de alta tensión existente se determina en el plano de red de AT y BT de este Plan Parcial. Se preve un total de 10 centros de transformación de 2 x 630 KVA. A partir de los centros de transformación citados se proyecta la red de baja tensión que alimenta a las distintas parcelas a través de una trama de anillos semicerrados e independientes hasta la conexión con las cajas de protección.

Todas las conducciones irán enterradas y bajo tubería de hormigón vibropresado y llevarán a la distancia reglamentaria la banda señalizadora de protección. En los cruces de calzadas y salidas de centros de transformación se reforzará la protección de entubamiento.

Para el cálculo de los centros de transformación y para su ubicación nos basamos en la Norma M.I.B.T. 010 del Reglamento de Instalaciones Eléctricas.

- Viviendas ..... 5.000 W/viv.
- Terciario, sociales y escolares ..... 100 W/m<sup>2</sup>.
- Garajes y parkings ..... 10 W/m<sup>2</sup>.

Respecto al alumbrado público, se proyecta una red que discurre a lo largo de los distintos viales conectados a sus centros de mando. Se emplearán los báculos y luminarias reglamentadas por las Normas Municipales calculando un nivel de intensidad de 10 lux para el alumbrado público. Las separaciones entre los báculos no serán superiores a los 35 m.

El proyecto de urbanización deberá desarrollar y concretar todos los datos anteriormente mencionados, completando el cálculo y secciones de redes mediante el correspondiente proyecto de electrificación y de acuerdo con las especificaciones de la Cia. Suministradora de Electricidad.

El suministro de energía eléctrica corresponderá a dicha Cía., según se acredita con la documentación anexa.

#### **1.4.5.- Otros servicios.**

##### **1.4.4.1. -Red de telefonía**

Se completará toda la red de telefonía subterránea de acuerdo con las normas de la C.T.N.E.

El esquema de dicha red, queda reflejado en los planos correspondientes de este Plan Parcial.

### **1.5.-ADECUACION A LA "LEY DEL SUELO"**

#### **1.5.1.-Justificación del cumplimiento de las reservas para "Equipamientos Comunitarios".**

El cálculo que se realiza a continuación para la determinación cuantitativa de los Equipamientos Públicos, se basará en lo especificado en los Art. 20 L.S., Art. 45 R.P., así como en las determinaciones del Art. 10 del Anexo al R.P., tomando como dato inicial de cálculo el correspondiente al número máximo de viviendas previstas en este Plan Parcial y especificado en el apartado 1.3.4 ("Cuadro de Características") de esta Memoria.

Uso	Reglamento	Planeamiento	Plan Parcial	
	m <sup>2</sup> suelo	m <sup>2</sup> techo	m <sup>2</sup> suelo	m <sup>2</sup> techo
Verde Público (V)	32.193		32.208	
Deportivo (D)	12.264		13.657	
Escolar (E)	18.396		18.979	
Social (S)		9.198		9.331
Comercial (C)		4.599		5.775

El cálculo cuantitativo se ha realizado en base a los coeficientes de aplicación especificados en el Cuadro del Artículo 10 del Anexo del R.P., que para este Plan Parcial corresponde a los siguientes:

- Verde Público:  $21 \text{ m}^2 \text{ suelo/viv.} = 21 \times 1.533 = 32.193 \text{ m}^2 \text{ suelo}$
- Deportivo:  $8 \text{ m}^2 \text{ suelo/viv} = 8 \times 1.533 = 12.264 \text{ m}^2 \text{ suelo}$
- Escolar:  $12 \text{ m}^2 \text{ suelo/viv} = 12 \times 1.533 = 18.396 \text{ m}^2 \text{ suelo}$
- Social:  $6 \text{ m}^2 \text{ techo/viv} = 6 \times 1.533 = 9.198 \text{ m}^2 \text{ techo}$
- Comercial:  $3 \text{ m}^2 \text{ techo/viv} = 3 \times 1.533 = 4.599 \text{ m}^2 \text{ techo}$

La reserva de suelo para dotación de uso comercial queda detallada en el artículo 1.3.4 de esta Memoria, ubicándose en dos parcelas diferentes, una de dominio público como Equipamiento en la parcela SC, y otra de dominio privado en la parcela RT5.

#### Aparcamientos.-

Se prevé una dotación de aparcamientos de un mínimo de 3.857 plazas, repartidas de la siguiente forma:

- 1.777 plazas, como mínimo, en el interior de las parcelas de uso residencial, correspondientes a un aparcamiento por cada vivienda (1.533 plazas) y uno por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de otros usos (244 plazas) -previsión que habrá de cumplir cada parcela-. Estarán situados en planta bajo rasante con el fin de dejar las plantas bajas para uso residencial, comercial y de ocio.

- 764 plazas de aparcamiento al aire libre anejas a la red viaria, según se detalla en el plano de "Red Viaria. Alineaciones y Rasantes".

-El resto, es decir, 1.316 plazas, se distribuirán en la Zona SC y Zonas Deportivas D1 y D2, distribuidas bajo rasante.

PARCELA	Nº MÍNIMO DE APARCAMIENTOS
R1	66
R2	208
R3	208
R4	208
R5	208
R6	167
RT1	135
RT2	135
RT3	135
RT4	135
RT5	172
SC	1.316
D1	
D2	
En red viaria	764
	<hr/> 3.857

Con ello se cumplen las determinaciones recogidas en el Art. 83.2.f del T.R. de la Ley del Suelo, en el Art.7.d. del Anexo del Reglamento de Planeamiento y en el P.G.O.U de Alicante.

## 2.- ANEXOS.

### 2.1.-ESTUDIO DE LOS APROVECHAMIENTOS URBANISTICOS:

El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por todos los propietarios del suelo Urbanizable Programado será el resultado de referir a su superficie el 85% del Aprovechamiento "Tipo" del área de reparto en que se encuentre. (Art. 27 L.S.)

#### A) Datos globales del Plan Parcial:

Los datos contenidos en este Plan Parcial detallados en el artículo 1.3.4 de esta Memoria, que afectan al estudio de los aprovechamientos urbanísticos que nos ocupa son:

- Superficie total del suelo (S): 204.420 m<sup>2</sup>.
- Índice Edificabilidad (Ie) : 1.01748 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Techo máximo edificable: 207.995 m<sup>2</sup>.

Por otra parte, los datos recogidos en la Memoria del P.G.O.U. de Alicante, en sus puntos 9.4.3.d. (Aprovechamiento Medio del Sector Garbinet-Norte); 9.4.4. (Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Programado del 2º Cuatrienio); y 9.5.2.1. (Sistemas Generales adscritos al 2º Cuatrienio), han de adaptarse a la superficie real del Sector y a la edificabilidad que establece este Plan Parcial, así como a las determinaciones de la nueva Ley del Suelo en cuanto a la cesión del 15 % del Aprovechamiento Tipo. Según esto, obtenemos los siguientes datos :

- Coeficiente de homogeneización (Ch): 0,81675
- Aprovechamiento del Sector (As):  $\frac{207.995 \times 0,81675}{204.420} = 0,83103$  UAD/m<sup>2</sup>
- Aprovechamiento Medio Intersectorial (Am) : 0,60524 UDA/m<sup>2</sup>
- Exceso de Aprovechamiento (Ea): 0,83103 - 0,60524 = 0,22579 UDA/m<sup>2</sup>
- Sistema General cuyos propietarios tienen derecho a la adjudicación de aprovechamiento en el Sector (SG): Parque Litoral- 79.000 m<sup>2</sup> de suelo.

**B) Reparto de Aprovechamientos.**

**- Aprovechamiento Propiedad (I.V.V.S.A).**

$$\text{-Techo max. edificable} = (Am / Ch) \times S = \frac{0,60524 \times 204.420}{0,81675} = 151.482,29 \text{ m}^2$$

$$\text{- Cesión 15 \%} = 151.482,29 \times 0,15 = 22.722,34 \text{ m}^2$$

$$\text{- Techo edificable Propiedad} = 151.482,29 \times 0,85 = 128.759,95 \text{ m}^2.$$

**- Exceso de Aprovechamiento.**

$$\text{- Techo max. edificable} = (Ea / Ch) \times S = \frac{0,22579 \times 204.420}{0,81675} = 56.511,77 \text{ m}^2$$

$$\begin{aligned} \text{- Techo edificable propietarios del Sistema General Parque Litoral} &= \\ &= (Am / Ch) \times SG \times 85 \% = \frac{0,60524 \times 79.000 \times 0,85}{0,81675} = 49.760,47 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$\text{- Remanente para Ayuntamiento de Alicante, (Memoria' P.G.O.U. punto 9.5.2.3.)} = 207.995 - 151.482,29 - 49.760,47 = 6752,24 \text{ m}^2.$$

Según se acordó mediante convenio suscrito entre la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte de la Generalitat Valenciana y el Excmo. Ayuntamiento de Alicante, de fecha 2-7-91, el 15 % del Aprovechamiento Tipo, lo cede este último al I.V.V.S.A., lo cual queda explicado en el punto 2.5.a1 de esta Memoria.

Por otra parte, la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte expropiará, además de los terrenos que componen el Sector, el derecho a aprovechamiento de los propietarios del Sistema General Parque Litoral.

Por todo ello, podemos resumir el siguiente reparto de aprovechamientos:

$$\text{Propiedad del I.V.V.S.A.: } 128.759,95 + 22.722,34 + 49.760,47 = 201.242,76 \text{ m}^2$$

$$\text{Propiedad del Ayuntamiento de Alicante : } 6.752,24 \text{ m}^2$$

$$\text{TOTAL APROVECHAMIENTO } 207.995,00 \text{ m}^2$$

# GARBINET NORTE

Nº FINCA	TITULAR	DOMICILIO DEL TITULAR	EMPLAZAMIENTO FINCA	U.T.M.	REGIST.	CARACT.	SUPERFICIES (M2)		OBSERVACIONES
							SOLAR	EDIFIC.	
19	AYUNTAMIENTO ALICANTE	PLAZA DEL AYUNTAMIENTO	ALONSO CANO, 58	02983 05	1471 213 83206	SOLAR	277.56		
20	ANTONIO JIMENEZ NARVALAZ	2º TRAV. C/ALONSO CANO, 8	CAMINO DEL GARBINET, 8	04986 01	1532 84 85746	VIVIENDA	164.11	48.32	
21	ANTONIO JIMENEZ NARVALAZ	2º TRAV. C/ALONSO CANO, 8	2º TRAV. C/ALONSO CANO, 2	04986 02	1532 87 85748	VIVIENDA	100.59	65.00	
22	VICTORIANO GARCIA RODRIGUEZ	2º TRAV. C/ALONSO CANO, 4	2º TRAV. C/ALONSO CANO, 4	04986 03	700 222 30460	VIVIENDA	334.72	75.12	
23	VICTORIANO GARCIA RODRIGUEZ	2º TRAV. C/ALONSO CANO, 4	2º TRAV. C/ALONSO CANO, 6	04986 04	619-A 211 30962	VIVIENDA	254.82	90.92	
24	HEREDEROS DE JOSEFA CANO GARCIA LAURA DEVEESA CANO ESPERANZA DEVEESA CANO JOSE DEVEESA CANO	30 DE MARZO, 11 OLIMPO, 27-CHALET LAURA- (ALBUFERETA) GENERAL MOLA, 19-3º 30 DE MARZO, 11	2º TRAV. C/ALONSO CANO, 10	04986 05	335 214 20124	VIVIENDA EN RUINAS	2391.59	110.61	PROINMISO POR TERCERAS PARTES. REGISTRALMENTE FIGURA EL USUFRUCTO A FAVOR DE JOSEFA CANO GARCIA, YA FALLECIDA.
25	ENCARNACION TORREGROSA LEON HEREDEROS DE ENRIQUETA TORREGROSA LEON GLORIA TORREGROSA LEON FRANCISCO TORREGROSA LEON JOSEFA GINER SALA	GARCIA MORATO, 9-1º GARCIA MORATO, 9-1º EDIFICIO EL BARCO SOL NACIENTE, 18-BAJO (ALBUFERETA) ALFEREZ DIAZ SANCHIS, 3-2º DCHA.	2º TRAV. C/ALONSO CANO, 12	04986 06	1016 244 62880	SOLAR	949.65		PROINMISO A PARTES IGUALES. PARCIALMENTE OCUPADA POR CHABOLAS.
26	HEREDEROS DE CONSUELO ALBERT MARI CONSUELO FORNES ALBERT JOSE FORNES ALBERT JUAN FORNES ALBERT	PLUS ULTRA, 77-2º C PLUS ULTRA, 77-2º C AV. DE ORHUELA, 6-4º C RICARDO OLIVER FO, 7-2º B	2º TRAV. C/ALONSO CANO, 14	04986 07	48 100 2666	VIVIENDA	1906.80	106.31	CONSUELO ALBERT MARI, MADRE DE LOS TITULARES YA FALLECIDA. FIGURA EN EL REGISTRO COMO PROPIETARIA DEL 50% EN PROINMISO CON SUS TRES HIJOS, QUE SE REPARTEN EL 50% RESTANTE A PARTES IGUALES.
27	JOSE DEVEESA CANO	30 DE MARZO, 11	2º TRAV. C/ALONSO CANO, 16	04986 08	604-A 37 30264	FINCA RECREO	9123.76	306.30	
28	HEREDEROS DE ISIDRO SOLER ESPINOS FRANCISCO SEX ER ESPINOS	CRONISTA VIRAVENS, 5-1º D CRONISTA VIRAVENS, 5	CAMINO DEL GARBINET, SIN	04986 09	175 165 10955	SOLAR	5500.72		PROINMISO AL 50% ENTRE FRANCISCO Y LOS HEREDEROS DE ISIDRO.

## 2.2.-JUSTIFICACION, NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA URBANIZACION.

La aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante proporciona el marco legal y urbanístico para acometer esta operación, encaminada fundamentalmente a la promoción y oferta de suelo urbanizado a precio tasado, destinado a la construcción de viviendas protegidas. Con esta actuación se pretende intervenir directamente en uno de los componentes que eleva el precio final de las viviendas, con el fin de asegurar la magnitud de la oferta de viviendas con precios asequibles al conjunto de los ciudadanos.

Por medio de esta actuación, la Administración mantiene la tutela en el proceso y resultado final de la urbanización y de las edificaciones, e incluso en los Proyectos de construcción sobre las parcelas generadas, garantizando la calidad del conjunto urbanizado y edificado.

El presente documento de Plan Parcial, como desarrollo del P.G.O.U. de Alicante, posibilita un conjunto de acciones necesarias para que, por parte del I.V.V.S.A., sea posible ofertar parcelas urbanizadas a precio tasado, destinadas a la construcción - bien por la iniciativa privada, por Cooperativas de Viviendas, o por Entidades o Empresas Públicas-, de viviendas protegidas.

Esta iniciativa requiere, para su ejecución y desarrollo, un volumen de inversiones cuya importancia y trascendencia superan el ámbito municipal, por lo que se ha hecho necesaria la intervención de la Generalitat Valenciana a través del Instituto Valenciano de la Vivienda, encargante de este Plan Parcial, en virtud del convenio suscrito entre la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte de la Generalitat Valenciana y el Excmo. Ayuntamiento de Alicante, de fecha 2-7-91.

Para la ejecución de la ordenación propuesta en este Plan Parcial, es necesario la redacción de un Proyecto de Urbanización que concrete y desarrolle las especificaciones técnicas y de ordenación urbanística contenidas en este documento. El Proyecto de Urbanización deberá fijar todas las necesarias determinaciones que posibiliten la puesta en marcha y correcta ejecución de la ordenación viaria contenidas en este Plan Parcial, según las determinaciones del Reglamento de Planeamiento, legislación vigente y normativa municipal para las diferentes obras de ejecución de su viario e instalaciones.

### 2.3.-PROPIETARIOS AFECTADOS.

La relación de propietarios de los terrenos del Sector afectados por la ordenación propuesta, ha quedado especificada en el artículo 1.2.3. de la "Estructura de la propiedad del Suelo", siendo la Generalitat Valenciana, Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte, el organismo que tiene encomendado el ejercicio de la potestad expropiatoria, a los efectos prevenidos en el Art. 76.2 de la Ley 8/90, de 25 de Julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo. El Instituto Valenciano de la Vivienda S.A., entidad promotora de este Plan, ha sido designado por dicha Consellería como beneficiario de la expropiación.

### 2.4.-MODO DE EJECUCION DE LA URBANIZACION Y SISTEMA DE ACTUACION.

El sistema de actuación que se plantea es el de EXPROPIACION de acuerdo con las disposiciones de la Ley del Suelo (Título IV, Cap.II, Sección 4ª, y Título V) y del Reglamento de Gestión (Título IV, Cap. IV).

Una vez se apruebe definitivamente este Plan Parcial, dentro de los dos años siguientes, se llevará a cabo por parte de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte la expropiación de los terrenos integrantes del Sector, previa aprobación municipal del correspondiente Proyecto de Expropiación, redactado también por dicho organismo a través del I.V.V.S.A., así como la expropiación de los derechos de aprovechamiento que el P.G.O.U. de Alicante adjudicaba en este Sector a los propietarios del Sistema General Parque Litoral.

Asimismo, posteriormente a la aprobación definitiva de Este Plan Parcial, se redactará el correspondiente Proyecto de Urbanización, bajo cuyas directrices se ejecutarán las obras de urbanización.

El I.V.V.S.A. asume la tutela y supervisión de los proyectos de urbanización y edificación de las parcelas resultantes, con arreglo a la ordenación y especificaciones establecidas en este Plan Parcial. Asimismo, asume la convocatoria y resolución de los concursos para la adjudicación de aquellas parcelas urbanizadas destinadas a la iniciativa privada o cooperativas de viviendas, para la construcción mayoritariamente de edificaciones protegidas o complementarias, con arreglo a las bases que oportunamente se redactarán a tal efecto. Las parcelas no enajenadas mediante

dicho procedimiento podrán ser objeto de promoción directa por el I.V.V.S.A. o por Entidades o Empresas Públicas, por sí mismas o agrupadas.

Las obras de urbanización se llevarán a cabo mediante la adjudicación directa o subasta realizadas por la Entidad Promotora.

El plazo para la adquisición del derecho a edificar no excederá de 1 año desde la finalización de la fase de urbanización en la que se encuentre el solar.

## 2.5.- COMPROMISOS A CONTRAER ENTRE LA ENTIDAD PROMOTORA, EL AYUNTAMIENTO Y LOS FUTUROS PROPIETARIOS.

### A.- Compromisos entre el I.V.V.S.A. y el Excmo. Ayuntamiento de Alicante.

La aprobación definitiva de los documentos de este Plan Parcial, dará lugar a los siguientes compromisos entre la Entidad Promotora y el Ayuntamiento:

a.1.- Las parcelas destinadas a Patrimonio Municipal de Suelo en concepto de cesión del 15 % de Aprovechamiento Tipo, cuyo valor en techo edificable se detalla en el punto 2.1.B de este documento, serán cedidas gratuitamente por el Excmo. Ayuntamiento de Alicante al Instituto Valenciano de la Vivienda S.A.. Estos terrenos serán destinados bien a la promoción directa por tal Entidad de viviendas de Protección Oficial de promoción pública, o bien a la construcción de viviendas en Régimen Especial por el mismo I.V.V.S.A., según los acuerdos recogidos en el convenio entre el Ayuntamiento y la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte y a tenor de lo dispuesto en el Art. 285 de la Ley del Suelo.

a.2.- El I.V.V.S.A., como Entidad Promotora, deberá ejecutar las obras de urbanización del Sector conforme a las especificaciones contenidas en este Plan Parcial y demás condiciones técnicas del correspondiente Proyecto de Urbanización. Las cargas económicas de los costes de ejecución material deberán asumirlas conjuntamente el I.V.V.S.A. y el Ayuntamiento, en proporción a la cuantía del aprovechamiento que a cada uno corresponde.

a.3.- La conservación de la urbanización ejecutada deberá mantenerse hasta su recepción por los organismos correspondientes, y deberá llevarse a cabo

dicha conservación mediante la correspondiente Entidad de Conservación que para tal caso se constituya.

a.4.- Todas las partes se atenderán en todo caso a las especificaciones y determinaciones contenidas en este Plan Parcial y posterior Proyecto de Urbanización, debiendo velar la Administración por su correcto cumplimiento en todas sus disposiciones.

a.5.- El plazo de ejecución de las obras de urbanización será de seis años. En dicho plazo se realizará la totalidad de la urbanización.

a.6.- La cesión al Ayuntamiento de los terrenos correspondientes a la dotación de reservas para equipamientos públicos se realizará sin perjuicio de las facultades que posee éste de efectuar concesiones a terceros para la explotación y desarrollo de áreas de equipamiento, de acuerdo con las determinaciones del Reglamento de Gestión (art. 212).

a.7.- El Ayuntamiento de Alicante podrá participar, directamente o a través de Entidades o Empresas Públicas dependientes del mismo, en parte de la financiación, gestión y ejecución de este Plan Parcial. Asimismo, podrán participar en la financiación, gestión y ejecución otras Empresas Públicas.

a.8.- Una Comisión integrada por representantes de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte y representantes del Ayuntamiento de Alicante, constituida para tal fin, se encargará de velar por el cumplimiento de los acuerdos suscritos entre ambos organismos, de resolver las incidencias que puedan surgir en el desarrollo de esta actuación, y de adaptar la misma a las circunstancias del mercado inmobiliario en cada momento.∅

**B.- Compromisos entre la Entidad Promotora y futuros compradores de parcelas.**

b.1.- En los contratos de compra-venta, deberá hacerse constar que el comprador se subroga en los derechos y deberes contraídos por la Entidad Promotora de este Plan Parcial en cuanto a las especificaciones y determinaciones contenidas en este Plan Parcial y posterior Proyecto de Urbanización.

b.2.- Los futuros propietarios de parcelas, en cumplimiento de las determinaciones del T.R. Ley del Suelo, deberán adquirir el derecho a edificar en un plazo que no excederá al de un año a partir de la finalización de la fase de urbanización en la que se encuentre el solar.

b.3.- En el contrato de compra-venta, referente a cualquier suelo perteneciente al sector, quedarán reflejados explícitamente los compromisos que adquiera de forma obligatoria, el comprador, de adherirse a la Entidad de Conservación, así como de contribuir a las cargas que se derivan para dicho suelo.

## 2.6.-CONSERVACION DE LA URBANIZACION.

Se creará una “Entidad Urbanística de Conservación”, de acuerdo con el artículo 25 del Reglamento de Gestión Urbanística. Esta Entidad se mantendrá vigente como mínimo hasta la recepción definitiva de las obras por el Ayuntamiento.

### **3.- ORDENANZAS.**

#### **3.1.-GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.**

La redacción de este Plan Parcial se realiza en base a todas y cada una de las determinaciones contenidas en el planeamiento de rango superior del Plan General. Por tanto, el Plan Parcial se remite en este caso a todas las especificaciones contenidas en la regulación de las "Normas Generales de la Edificación" y demás Normativa del Plan General que define terminologías y conceptos generales respecto a criterios de medición de edificabilidades, altura de la edificación, ocupación de suelo, retranqueos ... y demás conceptos definidos en dichas "Normas Generales de la Edificación".

#### **3.2.-REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.**

##### **3.2.1.-Calificación del suelo.**

El Suelo que ordena y desarrolla este Plan Parcial está calificado por el Plan General como URBANIZABLE PROGRAMADO.

La especificación y pormenorización de los usos han sido determinados en los apartados 1.3.3, 1.3.4. y "Cuadro de Características Urbanísticas" de esta Memoria.

##### **3.2.2.-Distribución entre usos públicos y privados:**

En el "Cuadro de Características Urbanísticas" del artículo 1.3.4., quedan diferenciados los suelos que son de propiedad y uso privado de los suelos que serían de propiedad y uso público, de cesión obligatoria al Ayuntamiento.

##### **3.2.3.-Desarrollo de este Plan Parcial:**

Como anteriormente se ha indicado, este Plan Parcial desarrollará todas y cada una de las determinaciones contenidas en sus documentos mediante la redacción y tramitación del correspondiente **Proyecto de Urbanización**.

Las disposiciones referentes a las normas de uso y de edificación contenidas, según las distintas zonas, en los apartados 1.3.3 y 1.3.4, definen suficientemente la ordenación del Sector y no podrán modificarse, salvo a través del procedimiento

establecido por la legislación del suelo ( Art. 128 y 129 del T.R. de la Ley del Suelo y Art. 161 y 162 del Reglamento de Planeamiento).

No podrán utilizarse **Estudios de Detalle** para alterar las edificabilidades totales por parcela, los retranqueos obligados, las alineaciones obligatorias, las alturas máximas y las rasantes del viario establecidas y señaladas por el Plan Parcial.

El desarrollo urbanístico de cada zona en que queda dividido el terreno de este Plan Parcial, se realizará según la Normativa y Ordenanzas que a continuación se exponen.

### 3.3.-ORDENANZAS DE LA EDIFICACION.

Este Plan Parcial es un instrumento de desarrollo de la ordenación integral del suelo que delimita y especifica el Plan General, que tiene como objetivo la ordenación urbanística del territorio municipal, en desarrollo de la Ley del Suelo de 26 de Junio de 1992 :

La metodología seguida en la definición de los parámetros edificatorios de la Ordenanza, nace desde el propio ensayo de las propuestas tipológicas que se plantean en la ordenación del conjunto global de la propuesta. En este sentido, se pretende que la Ordenanza edificatoria responda más a unos determinados modelos tipológicos ya ensayados sobre las diferentes manzanas del conjunto de la ordenación, que a unos genéricos parámetros que no garantizan el modelo que se pretende desarrollar. Se trata pues, de plantear una ordenanza más "proyectual" que unos parámetros exclusivamente "numéricos".

Partiendo de la valoración de las alineaciones viarias, y de las alineaciones edificatorias de edificación "abierta" y "manzana mixta" que se plantean en este Plan Parcial, se determinan unos parámetros edificatorios que responden concretamente a la ordenación volumétrica y arquitectónica que se plantea en el conjunto global de la propuesta. En este sentido, los parámetros edificatorios de cada manzana o pieza de Suelo son una consecuencia lógica de la ordenación volumétrica y del modelo tipológico que se ha pretendido plantear en cada una de las piezas. De esta manera, se controla y garantiza la eficacia de una Ordenanza edificatoria cuyos parámetros han sido ya contrastados y ensayados desde el modelo global de ciudad que en este sector se pretende desarrollar.

Así pues, definiremos los siguientes parámetros edificatorios para las diferentes parcelas y usos que se plantean, atendiendo principalmente a las ordenaciones establecidas en el Plano de "Ordenación de Volúmenes y Altura de la Edificación" y al siguiente cuadro:

PARCELA	USO	SUP. SUELO m <sup>2</sup> suelo	I.EDIF. RESID. m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	I.EDIF. TERC. m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	TECHO MAX. RESIDENCIAL m <sup>2</sup> techo	TECHO MAX. TERCIARIO m <sup>2</sup> techo	N MAX. VIVIENDAS	ALTURA MAX	ALINEACION
R1	RESIDENCIAL	3.291	2.26		7.438		66	B+5 21 m.	A VIAL
R2	RESIDENCIAL	12.568	2.26		28.404		208	B+5 21 m.	A VIAL
R3	RESIDENCIAL	11.948	2.26		27.002		208	B+5 21 m.	A VIAL
R4	RESIDENCIAL	11.327	2.26		25.599		208	B+5 21 m.	A VIAL
R5	RESIDENCIAL	10.707	2.26		24.198		208	B+5 21 m.	A VIAL
R8	RESIDENCIAL	8.359	2.26		18.892		167	B+5 21 m.	A VIAL
RT1	RESIDENCIAL-TERCIARIO	2.667	3.50	1.90	9.335	5.067	84	B+9 34 m.	A VIAL
RT2	RESIDENCIAL-TERCIARIO	2.667	3.50	1.90	9.335	5.067	84	B+9 34 m.	A VIAL
RT3	RESIDENCIAL-TERCIARIO	2.667	3.50	1.90	9.335	5.067	84	B+9 34 m.	A VIAL
RT4	RESIDENCIAL-TERCIARIO	2.667	3.50	1.90	9.335	5.067	84	B+9 34 m.	A VIAL
RT5	RESIDENCIAL-COMERCIAL	4.237	3.50	0.95	14.829	4.025	132	B+9 34 m.	A VIAL
<b>TOTAL</b>		<b>73.105</b>			<b>183.702</b>	<b>24.293</b>	<b>1.533</b>		

### 3.3.1.- Normas de edificación de las zonas edificables de dominio privado.

#### 3.3.1.1.- Condiciones comunes a todas las zonas.

El uso predominante en el Sector, tal como se impone en el "Anejo" del Plan General Municipal de Ordenación es el Residencial, con usos terciarios en fachada a las vías indicadas en el mismo documento, concretamente a la Gran Vía.

Las condiciones generales de ambos usos vienen establecidas en las Normas Urbanísticas del P.G.O., en los Artículos 90, 91 y 92 (para usos residenciales) y 93, 94, 95 y 96 (para usos terciarios).

#### Acometida a las redes de servicios públicos.

Todas las edificaciones deberán conectar con las redes de servicios públicos mediante acometidas subterráneas. Como mínimo deberán preverse las acometidas a las redes de saneamiento, de agua potable, de distribución eléctrica y de telefonía.

Las líneas aéreas y los enganches aéreo-subterráneos quedan prohibidos. La ordenación de los espacios no edificados o de utilización conjunta resolverá dentro de sus límites la evacuación de las aguas pluviales a la red de saneamiento.

#### **Alineaciones.**

Las edificaciones con sus respectivos fondos edificables se ajustarán a las alineaciones y perímetros establecidos en el Plano de "Ordenación de Volúmenes y Altura de la Edificación", a excepción de las alineaciones de "patios de manzana" que establecen el "fondo máximo" de la edificación. Las plantas bajo rasante podrán alcanzar las alineaciones exteriores ocupando la totalidad de sus parcelas respectivas.

#### **Alturas.**

Las alturas de la edificaciones no deberán exceder a las detalladas en el Plano de "Ordenación de Volúmenes y Altura de la Edificación" y en el cuadro de la página anterior, ni en cuanto a número de plantas ni en cuanto a medida en metros sobre la "cota de referencia". La cota de referencia sirve de origen en la medición de la altura, y se sitúa en la rasante de la acera en el punto medio de cada fachada. Si a lo largo de la fachada el desnivel de la rasante fuese superior a 1,50 metros, la fachada se dividirá en tramos, en cada uno de los cuales se aplicará la regla anterior.

Las plantas diáfanas -si lo son en toda la superficie de planta, exceptuando la caja de ascensores y escaleras-, no computan a efectos de altura de la edificación en "número de plantas". Sin embargo, sí computan como medida de la altura de la edificación en metros.

La altura libre mínima de la planta baja deberá ser de 3,50 m., y la máxima de 5,30 m.

#### **Plazas de aparcamiento.**

Habrà de preverse en el interior de cada solar, al menos, una plaza de

aparcamiento por cada vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup>. de superficie construida para otros usos.

### **Edificabilidad.**

La superficie construida computable a efectos de edificabilidad será igual a la suma de superficies de techo (o de "forjado") de cada uno de los niveles de las edificaciones, con las siguientes excepciones:

- 1<sup>a</sup>.- Las superficies construidas de techo con altura libre inferior a 1,50 metros.
- 2<sup>a</sup>.- Las superficies construidas en sótanos.
- 3<sup>a</sup>.- Las superficies construidas de techo en plantas diáfanas no cerradas.
- 4<sup>a</sup>.- Las superficies construidas de techo en balcones, terrazas y tendedores con fondo inferior a 1,00 m. En su caso, si se sobrepasa este fondo, computará sólo la superficie que exceda.
- 5<sup>a</sup>.- Las superficies construidas de techo en entreplantas.

En cuanto al resto de la normativa edificatoria de carácter general, no especificada en este Plan Parcial, se mantendrán todas las determinaciones que establece el vigente Plan General de Ordenación de Alicante.

#### 3.3.1.2. Normas particulares de la zona "R".

La zona "R" está destinada a la edificación de manzanas semicerradas en altura. La normativa específica que regula los usos y la edificación es:

##### **1.- Usos admitidos.**

- a) Se admiten los correspondientes al uso residencial en los términos que señala el P.G.O. de Alicante.
- b) Las plantas bajas admiten el uso "comercial", ateniéndose a las alineaciones especificadas en el Plano de "Ordenación de Volúmenes y Alturas de la Edificación". En este caso, la edificabilidad comercial utilizada habrá de detraerse de la edificabilidad autorizada para uso residencial, de manera que la suma de techo residencial y techo comercial no exceda al techo máximo residencial que figura en el cuadro.
- c) En los espacios no ocupados por la edificación cabrán los usos

complementarios del residencial previsto en la edificación, tales como jardines, piscinas, pistas deportivas, áreas de juego, etc. como suelo de utilización conjunta de los residentes.

## **2.- Usos prohibidos.**

No se admiten los usos industriales y dotacionales, ni otros usos no especificados en el apartado anterior.

## **3.- Edificabilidad.**

El número de viviendas correspondiente a cada parcela de esta zona "R" viene detallado en el Cuadro. El Índice de Edificabilidad, común a todas las parcelas de esta zona, es de 2,26 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

## **4.- Otras determinaciones de Ordenanza.**

Las dimensiones de parcelas, las alineaciones, las ocupaciones en planta y las alturas máximas quedan detalladas en el mencionado Plano de "Ordenación de Volúmenes y alturas de la Edificación" y en el cuadro de este capítulo de Ordenanzas.

Se permite la construcción de una planta sótano bajo rasante.

Habrà de preverse en el interior de cada parcela, al menos, una plaza de aparcamiento por cada vivienda y por cada 100 m<sup>2</sup>. de superficie construida de uso comercial.

### **3.3.1.3.- Normas particulares de la zona "RT".**

La zona "RT", destinada a edificación abierta en altura en las manzanas recayentes a la Gran Vía, está proyectada para crear un ambiente adecuado a la importancia de estas nuevas vías.

La ordenación prevista concentra una importante superficie construida destinada a usos residenciales y terciarios. Los niveles de planta baja y planta primera serán los destinados a uso terciario. Las restantes plantas

se destinarán a uso residencial. La normativa específica que regula los usos y la edificación es:

### **1.- Usos admitidos.**

- a) En plantas baja y primera se exige el uso terciario, permitiéndose el uso terciario comercial ajustándose estrictamente a las alineaciones marcadas en el Plano de "ordenación de Volúmenes y Altura de la Edificación", es decir, ocupando la totalidad de la parcela.
- b) En las restantes plantas se admite el uso residencial en las condiciones señaladas en el P.G.O. artículos 90 a 92.
- c) Se admiten los usos terciarios de "servicios de alojamiento temporal" contemplados en el artículo 94 del P.G.O., incluso en edificio exclusivo.
- d) Asimismo, se admite el uso terciario de oficinas, incluso en edificio exclusivo.
- e) Todo el uso terciario que corresponde a la parcela RT5 será exclusivamente comercial.

### **2.- Usos prohibidos.**

Se prohíben los usos industriales definidos en los artículos 97 y 98 del P.G.O., salvo los "talleres domésticos" complementarios del uso residencial.

### **3.- Edificabilidad.**

El número de viviendas correspondiente a cada parcela de esta zona "RT" viene detallado en el Cuadro. El Índice de Edificabilidad para uso residencial, común a todas las parcelas de esta zona, será de 3,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. El Índice de Edificabilidad para uso terciario será de 1,90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, salvo par la zona RT5, cuyo Índice de Edificabilidad para uso comercial será de 0,95 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### **4.- Otras determinaciones de Ordenanza.**

Las dimensiones de parcela, las alineaciones, las ocupaciones en planta y las alturas de la edificación quedan detalladas en el Plano de "Ordenación de Volúmenes y Altura de la Edificación" y en el Cuadro de este capítulo de Ordenanzas.

Se permite la construcción de tres plantas de sótano bajo rasante.

Habrà de preverse, en el interior de cada parcela, al menos, una plaza de aparcamiento por cada vivienda y por cada 100 m<sup>2</sup>. de superficie construida de uso terciario.

Por encima de la planta primera podrá haber una planta diáfana, que no computará como techo construido -exceptuando cajas de escaleras y ascensores- ni como número de planta a efectos de altura de la edificación.

### **3.3.2.- Ordenanzas reguladoras del Equipamiento Público.**

#### **3.3.2.1.- Normas particulares de la zona "E" de Equipamiento Escolar.**

Podemos distinguir en este Plan Parcial tres subzonas situadas en diferentes parcelas: E1, E2 y E3. La normativa específica que regula los usos y la edificación es:

##### **1.- Usos admitidos y usos prohibidos.**

Sólo se admiten los usos docentes en centros oficiales de titularidad pública y para los ciclos de guardería (E1), Preescolar (E3) y E.G.B. (E2) En cualquier caso cabrán sendas viviendas para uso del personal subalterno que cuide los edificios.

Son usos prohibidos los no mencionados en el párrafo anterior.

##### **2.- Ocupación de parcela.**

Ninguna de las plantas sobre rasante tendrá una superficie construida

superior al 35% de la superficie total de la parcela. Podrá construirse una planta sótano .

### **3.- Altura.**

Para las edificaciones en las parcelas E1 y E3 será de una sola planta. Para las edificaciones en la parcela E2 se admite una altura de tres plantas (B+2).

### **4.- Otras determinaciones de Ordenanza.**

Los accesos a los centros escolares desde las vías públicas deberán ser utilizables por los vehículos de minusválidos. En su acabado superficial no se podrán utilizar revestimientos bituminosos.

Los contadores y otros elementos de las redes de servicios e instalaciones que no se sitúen en el interior de las edificaciones deberán integrarse en los cerramientos de cada parcela.

La ordenación de los espacios no edificables resolverá dentro de sus límites la evacuación de las aguas pluviales a la red de saneamiento.

Las edificaciones deberán estar en su aspecto exterior en armonía con el lugar y construcciones vecinas. Los cerramientos de parcela deberán estar conformados por materiales de calidad equivalente a los de las fachadas de las edificaciones. El espacio libre de la edificación no destinado a pistas deportivas o de recreo, a elementos de circulación peatonal o a aparcamientos, deberá estar ajardinado.

La superficie destinada a aparcamientos y a los accesos a ellos no podrá exceder del 20% del espacio libre de edificación en la parcela.

#### **3.3.2.2.- Normas particulares de la Zona "SC". Equipamiento Social y Comercial.**

##### **1.- Usos admitidos y usos prohibidos.**

La zona SC corresponde al área destinada al equipamiento reservado

para usos sociales y comerciales, tales como centros religiosos, centros sanitarios y asistenciales, administrativos, culturales, recreativos y terciarios comerciales. Son prohibidos todos los usos no mencionados.

## **2.- Ocupación y alineaciones.**

La ocupación de la parcela podrá ser total en planta baja, no debiendo superar el 70% en las plantas superiores.

Las alineaciones exteriores han de coincidir con el perímetro de la parcela. Dada la importancia de la plaza rectangular que fija el P.G.O. en la unión de la Gran Vía con la C/Alonso Cano, se hace imprescindible que las fachadas que dan a ella tengan un tratamiento homogéneo. Será aconsejable que toda la edificación sea tratada como un solo edificio con diferentes usos, aunque también podrían ser diferentes edificios unidos en medianeras, cuyos elementos exteriores guarden una armonía de tratamiento.

## **3.- Altura.**

Según queda reflejado en el Plano de "Ordenación de Volúmenes y Altura de la Edificación", se permite una altura de 5 plantas (B+4). Se podrán construir tres plantas de sótano.

## **4.- Edificabilidad.**

Se fija un Índice de Edificabilidad global de 3,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, correspondiendo al uso social 9.331 m<sup>2</sup> de techo (3,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) y al uso comercial 1.750 m<sup>2</sup> de techo (0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

### 3.3.2.3.- Normas particulares para la Zona "D". Equipamiento Deportivo.

La zona "D" abarca las parcelas D1, D2 y D3, y corresponde a las reservas para parque deportivo que la reglamentación urbanística exige, y su ubicación busca complementar las reservas docentes con amplias zonas para la práctica del deporte.

La normativa específica que regula los usos y la edificación es la siguiente:

### **1.- Usos admitidos y prohibidos.**

Solamente se permiten los usos deportivos y, complementariamente, aparcamientos, jardines y áreas de juego y recreo.

### **2.- Ocupación de parcela.**

Podrá ser ocupada por edificación el 20% de la superficie de las parcelas y, sólo en caso de construcción de polideportivo cubierto, la ocupación en planta podrá llegar al 70%. En plantas de sótano la ocupación podrá llegar a ser del 100%.

### **3.- Altura.**

La altura máxima de las edificaciones e instalaciones no deberá exceder, en su punto extremo, de 15,00 metros medidos sobre el pavimento inferior de la construcción sobre rasante. Se permite tres plantas bajo rasante.

### **4.- Otras determinaciones de Ordenanza.**

Los accesos a las instalaciones propiamente deportivas deberán ser utilizables por los vehículos de minusválidos.

En general, el tratamiento deberá cuidar la integración con la jardinería, ordenando todos los recorridos de modo paisajístico, con plantaciones de arbustos y árboles en los bordes de los posibles caminos. Las edificaciones deberán estar en armonía con el lugar y construcciones vecinas, así como las vallas o cerramientos de parcelas.

Esta zona podrá tener el uso complementario de aparcamientos exclusivamente en plantas de sótano, salvo las plazas destinadas a bicicletas y motos, que podrán estar ubicadas a nivel de calle en lugares concretos destinados a ello.

### 3.3.2.4.- Normas particulares de la Zona "V", reservada para el sistema de espacios libres de dominio y uso público.

La reserva de espacios libres, señalada en cumplimiento de las determinaciones de la Ley del Suelo y de sus Reglamentos, corresponde a un conjunto de terrenos de uso público y multifuncional que sirven de áreas de juego y recreo o de jardines. El Plan Parcial prevé siete parcelas que articulan las restantes zonas desarrolladas en este documento. Dentro de los elementos del sistema de espacios libres se distinguen, por sus características, elementos puntuales o hitos visuales cuya función principal es la del disfrute pasivo con cierto componente cultural, como puede ser la ornamentación escultórica.

En el proyecto de urbanización habrán de preverse subzonas para el paseo y para el reposo, así como áreas ajardinadas por las que no puedan circular vehículos ni peatones.

Deberá reservarse una superficie no menor al 10% de la total de cada parcela de esta zona "V" para juego de niños, y una superficie no menor del 25% para la plantación de árboles de tronco alto.

La iluminación deberá diferenciar los diferentes ambientes según su uso concreto.

En el proyecto de urbanización habrá de preverse la plantación de arbolado de tronco alto con un papel de protección visual y de ruidos de las vías de circulación rodada.

Se admite en esta zona una edificabilidad correspondiente a un Índice de 0,1% m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para edificación de Equipamiento de uso público relativo a las actividades propias del parque.

El resto de las Ordenanzas a aplicar en las zonas destinadas a Equipamientos Públicos de cesión obligatoria de este Plan Parcial, serán las especificadas en la propia Normativa del Plan General y en las correspondientes Normas Municipales para estos concretos casos, así como a las determinaciones establecidas en el Plano de "Ordenación de Volúmenes y Altura de la Edificación".

#### **4.-PLAN DE ETAPAS.**

##### **4.1.-DESCRIPCION .**

Al considerarse el suelo objeto de este Plan Parcial como un único Polígono de Actuación y estando delimitado como una sola Unidad de Ejecución, sólo cabe considerar una Etapa para desarrollar las determinaciones de este documento.

Esta única Etapa del Plan Parcial, en lo relativo a obras de urbanización, se dividirá en tres fases de ejecución cuyas delimitaciones quedan definidas, tanto en el plano correspondiente a "Plan de Etapas. Fases de Ejecución" como en los siguientes puntos de esta Memoria.

##### **4.2. ORDEN DE PRIORIDADES Y TIEMPOS DE EJECUCION DE LAS FASES DE URBANIZACION.**

El orden de prioridades y los tiempos de ejecución de cada Fase han sido estudiados para que la realización de las obras de urbanización de cada una de ellas posibilite la realización del conjunto de la ordenación propuesta, de manera que sus respectivas ejecuciones, en tiempos y plazos, se complementen y compatibilicen el proceso global de la realización del conjunto de la propuesta que se plantea en este Plan Parcial. Este Sector se desarrollará mediante 3 Fases de 2 años cada una. La edificación se agrupa en zonas que no podrán ejecutarse sin la tramitación y aprobación definitiva del planeamiento.

El proyecto de Urbanización será único para todo el Sector, y en él se contemplarán las obras necesarias para dotar de servicios a los suelos destinados a edificación y equipamientos, así como de accesos a todos los usos previstos y ordenación de los espacios libres y zonas verdes.

Las obras totales de urbanización se desarrollarán en un plazo máximo de seis años desde la aprobación del Plan Parcial, adaptándose al plan de prioridades previsto. No se establece un programa de obras, al existir múltiples alternativas para acometerlas.

El siguiente cuadro detalla la distribución por zonas de las diversas Fases, así como los diferentes valores de superficies, techos edificables y número máximo de viviendas para cada una de ellas.

FASE	ZONA	SUP.SUELO	SUP.TECHO	N VIV
1	RT1	2.667	14.402	84
	RT2	2.667	14.402	84
	RT3	2.667	14.402	84
	RT4	2.667	14.402	84
	RT5	4.237	18.854	132
	SC	2.916		
	D3	2.808		
	V2	2.731		
	V7	1.039		
	V6	4.756		
	Viales	23.365		
TOTAL FASE 1		52.520	76.462	468
2	R1	3.291	7.438	66
	R2	12.568	28.404	208
	E1	1.585		
	D1	5.395		
	V1	2.312		
	V3	5.323		
	Viales	14.869		
TOTAL FASE 2		45.343	35.842	274
3	R3	11.948	27.002	208
	R4	11.327	25.599	208
	E2	15.835		
	V4	10.772		
	Viales	16.466		
TOTAL FASE 3		66.348	52.601	416
4	R5	10.707	24.198	208
	R6	8.359	18.892	167
	E3	1.559		
	D2	5.454		
	V5	5.275		
	Viales	8.855		
TOTAL FASE 4		40.209	43.090	375
TOTAL SECTOR		204.420	207.995	1.533

## **5.-ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.**

### **5.1.-OBJETIVO.**

El Estudio Económico Financiero supone no sólo un programa de inversiones y de compromisos de los distintos agentes con las determinaciones del Plan, sino que además, este nivel de inversión propuesto por el Plan, debe surgir sustentado en un equilibrio lo más coherente posible entre inversiones previstas, originadas por los costes de las intervenciones, y disponibilidad de recursos financieros.

De esta manera, no puede ser concebido como un presupuesto contable o un listado cuantificado de las determinaciones propuestas por el Plan programadas temporalmente, sino en un auténtico análisis cuantitativo-propositivo-temporal, cuya validez radica en ser instrumento que oriente la gestión y controle el desarrollo del Plan Parcial.

El Estudio Económico Financiero tiene como última finalidad el reconocimiento de la viabilidad del Plan Parcial, demostrar que es posible la ejecución práctica del planeamiento, es decir, su gestión. La viabilidad de un Plan nos viene dada por las variables económicas que son las que en mayor medida la define y condiciona, y solo ésta tiene sentido cuando se asume en el Presupuesto de Inversiones los compromisos contenidos en el Programa de Actuación.

Es por ello que al amparo de lo dispuesto en el Artº 83.2.h) del Texto Refundido de la Ley del Suelo, debemos proceder a la evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización para, posteriormente, y de acuerdo con lo prescrito en el Artº 63.4 del Reglamento de Planeamiento proceder al cálculo estimativo del coste de la expropiación, por ser el sistema establecido para la totalidad del Sector.

### **5.2.- EVALUACION DE LOS COSTES.**

Según lo dispuesto en el Artº 155.1.c. del T.R. de la Ley del Suelo, corresponde a los propietarios de una unidad de ejecución sufragar no sólo los gastos de urbanización e implantación de los servicios, sino también los costes de los Planes Parciales y de los Proyectos de Urbanización.

Así pues, procederemos a la evaluación de los costes de:

- Obras de urbanización.
- Honorarios del Plan Parcial.
- Honorarios del Proyecto de Urbanización.
- Expropiación.

Dicha evaluación tiene un carácter meramente indicativo, por cuanto será el correspondiente Proyecto de Urbanización y subsiguiente de expropiación en el que dichos costes vengán reflejados con exactitud.

El objeto de esta valoración es exclusivamente su reparto y asignación a las zonas edificables, y por tanto, únicamente se realiza una estimación aproximada que permite verificar la viabilidad de la ejecución de la propuesta que aquí se hace, así como asignar los costes a las unidades de edificación definidas como zonas en este Plan Parcial.

Pasamos por tanto a determinar aquellos costes de forma individualizada para, finalmente, establecer el coste total de los gastos repercutibles sobre los propietarios del suelo.

### 5.3. COSTE DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.

#### 5.3.1. Demoliciones y movimiento de tierras.

Abarca este capítulo los costes de demoliciones, movimientos de tierra, desbroce, limpieza y transporte a vertederos, así como la supresión de infraestructuras que deban ser eliminadas, hasta dejar el terreno adecuado para la realización de las obras de urbanización. Se diferencia una partida correspondiente a demoliciones que afecta a una superficie de 38.565 m<sup>2</sup> a razón de 1.380 pts/m<sup>2</sup>, y otra correspondiente a desbroce y limpieza, relativa a los espacios libres públicos, con una superficie de 95.763 m<sup>2</sup> a razón de 90 pts/m<sup>2</sup>.

$$38.565 \times 1.380 = 53.219.700 \text{ pts.}$$

$$95.763 \times 90 = \frac{8.618.670 \text{ pts.}}{61.838.370 \text{ pts.}}$$

### **5.3.2.- Vialidad.**

Comprende este apartado todas las obras necesarias de explanación, afirmado, pavimentación de calzadas y encintado de aceras, estableciéndose un valor promedio por metro cuadrado de 3.850 pts/m<sup>2</sup>. Teniendo en cuenta que la superficie ocupada por calzada y aceras es 63.555 m<sup>2</sup>, el coste se estima en:

$$63.555 \times 3.850 = 244.686.750 \text{ pts.}$$

### **5.3.3.- Saneamiento.**

Comprende este apartado las obras de ejecución para la realización del alcantarillado en sistema unitario, partiendo de una base de sección que oscilará de 400 mm. a 700 mm. de diámetro. Se estima el precio unitario del metro lineal en 27.500 pts/ml., y teniendo en cuenta que la red cuenta con 3.645 metros lineales de canalización, tenemos:

$$3.645 \times 27.500 = 100.237.500 \text{ pts.}$$

### **5.3.4.- Red de Abastecimiento de agua, riego e hidrantes.**

Comprende este apartado la totalidad de las obras a realizar para cubrir la zona de las infraestructuras reseñadas en el epígrafe. El valor del metro lineal de la instalación se estima en 14.300 pts/ml., y teniendo en cuenta que la red consta con 6.860 ml. de canalización, se tiene:

$$6.860 \times 14.300 = 98.098.000 \text{ pts.}$$

### **5.3.5.- Energía eléctrica y centros de transformación.**

Comprende este apartado la estimación de costes del tendido de la línea de M.T. hasta los centros de transformación y distribución en B.T. hasta las acometidas a parcelas. Se considera suficiente la construcción de 10 centros de transformación de 2 transformadores cada uno. Estimando un coste de 12.500 pts/ml para el tendido de la línea de M.T., 7.500 pts/ml. para el tendido de B.T., y de 8.100.000 pts./unidad de centro de transformación, y teniendo en cuenta que la longitud de la línea de M.T. es de 1.930 ml. y que la longitud de

la línea de B.T. es de 5.764 ml., tenemos:

$$\begin{aligned} 1.930 \times 12.500 &= 24.125.000 \text{ pts.} \\ 5.764 \times 7.500 &= 43.230.000 \text{ pts.} \\ 10 \times 8.100.000 &= 81.000.000 \text{ pts.} \\ \hline &148.355.000 \text{ pts.} \end{aligned}$$

### 5.3.6.- Alumbrado Público.

Comprende este apartado la evaluación del coste de las obras para dotar de iluminación a toda la zona, tanto vial como zonas verdes y peatonales. Teniendo en cuenta que la línea es de 7.735 ml. y que se han de instalar 160 báculos con sus respectivas luminarias; y partiendo de unos precios unitarios de 2.500 pts. por metro lineal de instalación y de 95.000 pts. por unidad de báculo y luminaria, tenemos:

$$\begin{aligned} 7.735 \times 2.500 &= 19.337.500 \text{ pts.} \\ 160 \times 95.000 &= 15.200.000 \text{ pts.} \\ \hline &34.537.500 \text{ pts.} \end{aligned}$$

### 5.3.7.- Telefonía.

Abarca este apartado la evaluación de costes para dotar a la zona del tendido de prismas de canalización con sus correspondientes cámaras de distribución y arquetas de acometida sin incluir el tendido de cables que realizará la Compañía suministradora (C.T.N.E.) a su conveniencia. El coste de esta instalación se estima en 14.500 pts/ml.. Y teniendo en cuenta que el tendido de las conducciones es de 4.850 ml., tenemos:

$$14.500 \times 4.850 = 70.325.000 \text{ pts.}$$

### 5.3.8.- Espacios de uso y dominio público.

Se pueden distinguir dos tipos de espacios: los destinados a jardines, cuya superficie es de 23.006 m<sup>2</sup>, y los destinados a áreas de juego y recreo para niños, cuya superficie es de 9.202 m<sup>2</sup>. Para la adecuación de los primeros se estiman unos costes de 2.450 pts/m<sup>2</sup>, y para los segundos, 3.050 pts/m<sup>2</sup>.

$$23.006 \times 2.450 = 56.364.700 \text{ pts.}$$

$$9.202 \times 3.050 = \underline{28.066.100 \text{ pts.}}$$

$$84.430.800 \text{ pts.}$$

### 5.3.9.- Señalización.

Partida alzada de señalización vertical y horizontal de tráfico compuesta por indicativos de prohibición en accesos de tráfico rodado, obligatoriedad en sentidos de circulación, pasos de cebras, permisividad en aparcamientos, etc., por un valor de 12.500.000 pts.

### 5.3.10.- Resumen de Costes.

1.- Demoliciones y Movimiento de tierras.....	61.838.370.-
2.- Vialidad.....	244.686.750.-
3.- Saneamiento.....	100.237.500.-
4.- Red de agua, riego e hidrantes.....	98.098.000.-
5.- Energía eléctrica y centros de transformación.....	148.355.000.-
6.- Alumbrado Público.....	34.537.500.-
7.- Telefonía.....	70.325.000.-
8.- Espacios de uso y dominio público.....	84.430.800.-
9.- Señalización.....	12.500.000.-
<b>TOTAL PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL</b>	<b>855.008.920.-</b>
12% Beneficio Industrial.....	102.601.070.-
<b>TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA</b>	<b>957.619.990.-</b>
15% I.V.A.....	143.641.498.-
<b>TOTAL PRESUPUESTO DE LICITACION</b>	<b>1.101.251.488.-</b>

La repercusión de los costes de urbanización sobre el techo máximo edificable de comercial o residencial privado asciende a la cantidad de:

$$1.101.251.488 : 207.995 = 5.294,60 \text{ pts./m}^2$$

Tales costes de urbanización referidos a la superficie total de suelo de este Plan

Parcial supone una cantidad de:

$$1.101.251.488 : 204.420 = 5.387,20 \text{ pts./m}^2$$

Una cifra útil para el cálculo estimativo de costes parciales, es la que refiere el coste total de urbanización a la superficie total de viales que se han de ejecutar. Esta cifra solo podrá utilizarse con carácter orientativo, ya que se trata de un valor medio y en todos los tramos de viales no se generan idénticos costes. En este caso, tenemos un coste medio de:

$$1.101.251.488 : 63.555 = 17.327,53 \text{ pts. por cada metro cuadrado de vial.}$$

#### 5.4.-HONORARIOS DE PLAN PARCIAL Y DE PROYECTO DE URBANIZACIÓN

##### Plan Parcial:

En cuanto a los Honorarios del presente Plan Parcial, han sido objeto de convenio entre el Arquitecto redactor José Seguí Pérez y el I.V.V.S.A. en base a las tarifas oficiales, y asciende a la cantidad de:

Honorarios:	5.601.758 pts.
I.V.A. 15%:	<u>840.264 pts.</u>
Total:	6.442.022 pts.

##### Proyecto de Urbanización:

Teniendo en cuenta que el Presupuesto de Ejecución Material asciende a la mencionada cantidad de 855.008.920 pts., los honorarios de proyecto resultantes según la aplicación del R.D. 2512/1977 por el que se rige la aplicación de tarifas de honorarios de los arquitectos, serán:

$$H = P \times \frac{Cu}{100} \times \frac{80}{100}$$

siendo : H = Honorarios

P = Presupuesto de Ejecución Material.

Cu = Coeficiente resultante según el cuadro II-C (3,15).

$$H = 855.008.920 \times \frac{3,15}{100} \times \frac{80}{100} = 26.932.781 \times \frac{80}{100} = 21.546.225 \text{ pts.}$$

I.V.A. 15% :	3.231.934 pts.
Total:	24.778.159 pts.

### 5.5. COSTE DE LA EXPROPIACION.

Para poder determinar el coste de la expropiación, debemos proceder a la valoración de los terrenos recayentes dentro del ámbito del Plan Parcial y a la valoración de los terrenos destinados al Sistema General Parque Litoral, cuyo derecho a aprovechamiento había de materializarse en este Sector P.P.II- 10, y que también han de expropiarse. Tales costes de expropiación se calculan aplicando el 50% al Valor Básico Catastral dado para este Sector y refiriendo la cantidad resultante a la superficie de suelo a expropiar.

Aplicamos, en nuestro caso, el 50 % al Valor Básico Catastral aprobado por Resolución de 26 de Junio de 1990 de la Dirección General del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria de Alicante, cuya cuantía es de 4.890 pts./m<sup>2</sup>, y el resultado lo referimos a la superficie del Sector y a la superficie del Sistema General Parque Litoral:

$$4.890 \times 0,50 \times 204.420 = 499.806.900 \text{ pts. (expropiación suelo Garbinet Norte).}$$

$$4.890 \times 0,50 \times 79.000 = \underline{193.155.000 \text{ pts. (expropiación derechos propietarios S.G.)}}$$

$$692.961.900 \text{ pts. (Total costes de expropiación).}$$

Siendo éste el valor estimativo de la expropiación, si bien el valor definitivo se obtendrá una vez redactado el correspondiente Proyecto de Expropiación.

La repercusión del coste del suelo sobre el techo edificable es:

$$692.961.900 : 207.995 = 3.332 \text{ pts/m}^2 \text{ de techo.}$$

## 5.6. DISTRIBUCION DE LA INVERSION POR ETAPAS.

En el capítulo 4 de esta Memoria, han quedado especificadas las distintas Fases de ejecución de la propuesta de ordenación que desarrolla este Plan Parcial. En base a los datos allí expuestos, y a la estimación que hacemos de la repercusión del coste de urbanización sobre la superficie de viales - calculada en el apartado 5.3. que asciende a 17.327,53 pts/m<sup>2</sup> de vial-, podremos concretar las diferentes etapas de inversión económica que se plantean en este Plan Parcial.

FASE	SUPERFICIE	VIALES	PRESUPUESTO	PLAZO
1 <sup>a</sup>	64.335	24.508	424.663.228	24 meses
2 <sup>a</sup>	78.198	22.982	398.221.409	24 meses
3 <sup>a</sup>	61.887	16.065	278.366.850	24 meses

## 6.- RELACION DE PLANOS.

### PLANOS DE INFORMACION.

- I.1.- SITUACION EN RELACION AL ENTORNO.
- I.2.- PLANO TOPOGRAFICO.
- I.3.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.
- I.4.- PLANO CATASTRAL.

### PLANOS DE PROYECTO.

- P.1.- RED VIARIA. REPLANTEO. SECCIONES TIPO.
- P.2.- RED VIARIA. ALINEACIONES Y RASANTES.
- P.3.- PLANO PARCELARIO.
- P.4.- PLANO DE ZONIFICACION.
- P.5.- PLANO DE ORDENACION DE VOLUMENES Y ALTURAS DE LA EDIFICACION.
- P.6.- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUAS.
- P.7.- RED DE SANEAMIENTO.
- P.8.- RED DE A.T Y B.T.
- P.9.- RED DE ALUMBRADO PUBLICO.
- P.10.- RED DE TELEFONIA.
- P.11.- PLAN DE ETAPAS.

Aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de 2 DIC. 1994 Málaga, Diciembre de 1993

EL SECRETARIO GENERAL,



Fdo.: José Seguí Pérez.  
Arquitecto.

