



PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"

- | -
**MEMORIA
INFORMATIVA**



JOSE A. PEIRO ALEJANDRE S.L.P.
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1ª izqda. 03001 Alicante
Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.
Plaza San Cristóbal nº 2, 2º 03002 Alicante
Telf./fax: 965219955-965206299





PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"



I. MEMORIA INFORMATIVA

1.- SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL SECTOR. ÁMBITO DE ACTUACIÓN. SUPERFICIE.

El Ámbito de Actuación cuyo desarrollo se pretende realizar mediante una UNIDAD DE EJECUCIÓN UNICA DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR MODIFICATIVO DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL "AVENIDA DE DENIA" (en adelante, "PRIM AVENIDA DE DENIA"), es una franja de Suelo Urbano situada con fachada a la Avda. de Denia entre las avenidas de Padre Esplá y de Pintor Xavier Soler (Gran Vía) y el Barrio Obrero.

Más concretamente los límites del Sector son los siguientes:

Por el Norte:	Camino de las Cigarreras y C/ Cruz de Piedra
Por el Sur:	Avenida de Denia.
Por el Este:	Zona Verde del Plan Parcial Garbinet.
Por el Oeste:	Zona Verde de la Avda. Padre Esplá, y limite del Barrio Obrero

Tiene una SUPERFICIE según medición de 29.700 m².

2.- ANÁLISIS DEL TERRITORIO.

La Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana –LUV- y el Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística –ROGTU-, modificado por Decreto 36/2007, de 13 de Abril, del Consell, ha positivizado, en sus artículos 68 y 157, respectivamente, la necesidad de que la Memoria Informativa de los Planes de Reforma Interior Modificativo incorpore un análisis geográfico del territorio que ordena con definición de los riesgos potenciales a que puede dar lugar.

Este específico contenido, recogido en la legislación tradicional estatal entre sus determinaciones, no venía expresamente dispuesto en la LUV acerca del contenido detallado de los Planes de Reforma Interior Modificativo, lo que el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística ha venido a definir con mayor y mejor precisión.

DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por Resolución de 22/12/2014, excepto el apartado 2 del Artº 43 de las Normas Urbanísticas.
Alicante, 11 de marzo de 2015

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO



JOSE A. PEIRO ALEJANDRE S.L.P.
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1º izqda. 03001.
Telf./fax: 965212798-965212799





PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"

Así pues, seguidamente se procede a realizar un sucinto análisis de las características naturales y físicas del territorio a ordenar:

2.1.- Características Naturales.

Nos encontramos ante el típico territorio mediterráneo, que forma parte de la entrada al casco urbano del acceso Norte de la ciudad de Alicante, con temperaturas suaves atendiendo a su altitud y remitiéndonos a la información contenida en el estudio de Impacto Ambiental del Plan General de ALICANTE, así como al también Estudio de Impacto Ambiental que forma parte de este Proyecto. No obstante particularizamos el primero con las siguientes puntualizaciones:

2.2.1.- Geo-Morfología.

El área ocupada por el "PRIM AVENIDA DE DENIA", se encuentra enclavada, desde un punto de vista geológico, en el sector meridional de la amplia llanura cuaternaria que se extiende al N de la ciudad de Alicante. Las acumulaciones costeras litorales que se dan en esa amplia llanura, quedan muy mermadas aquí ya que su conexión con el litoral queda cerrada por la existencia de la sierra de San Julián o Serra Grossa (17 m. s.n.m) que cierra el espacio por el este.

2.2.2.- Edafología

Las formaciones edáficas existentes guardan estrecha relación con diversos factores, entre ellos, condiciones climáticas, niveles freáticos y topografía.

Desde una perspectiva general es posible la clasificación del espacio ocupado por el PRIM "AVENIDA DE DENIA", dentro de la categoría de suelos pardo-calizos formados a partir de materiales heterométricos de origen aluvial, integrados por cantos y gravas calcáreas envueltos en una matriz de limos y arcillas, aunque son frecuentes los cambios rápidos en su litología. Se trata siempre de suelos jóvenes escasamente evolucionados y que ofrecen un epipedon ochrico de poco espesor. Cabe, empero diferenciar dentro de este conjunto de suelos pardo-calizos, y en estrecha relación con las condiciones morfogénicas antes señaladas, entre suelos pardo-calizos aluviocoluviales, cuyo espesor medio queda entre 35 y 45 cm. y en el que dan largos y frecuentes periodos de deficiencia de agua y, suelos pardo-calizos sobre costra caliza, concretamente del tipo Petrocalcixerocherepts, denominación aplicada a aquellos suelos con epipedon ochrico y régimen de humedad xérico, desarrollados a partir de materiales originarios sobre costra caliza.



JOSE A. PEIRO ALEJANDRE S.L.P.
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1º izqda. 03001 Alicante
Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.
Plaza San Cristóbal nº 2, 2º 03002 Alicante
Telf./fax: 965219955-965206299



PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"



2.2.3.- Climatología.

Desde una perspectiva climática, y a tenor de las investigaciones que en dicha materia se han realizado hasta el momento, cabe incluir el espacio ocupado por el "PRIM AVENIDA DE DENIA", dentro de la zona climática correspondiente a los llanos litorales de las tierras valencianas, concretamente en su segmento meridional, extendido desde el Cabo de San Antonio e incluyendo los valles bajos de los ríos Montnegre, Vinalopó y Segura, donde la indigencia pluviométrica y la elevación media de las temperaturas son los elementos más destacables.

Al objeto de justificar esos condicionantes climáticos esgrimidos como más relevantes, se han utilizado los datos correspondientes al observatorio de Ciudad Jardín (Alicante), dada la inexistencia de algún otro en las proximidades del ámbito de estudio y por considerar, además, que las variaciones entre uno y otro punto no son lo suficientemente importantes como para desvirtuar la realidad climática del área ocupada por el "PRIM AVENIDA DE DENIA".

Desde el punto de vista de las precipitaciones, el régimen pluviométrico que afecta a esta zona es claramente mediterráneo, con una marcada aridez y elevada irregularidad interanual. En efecto, la precipitación media anual gira en torno a 347 mm., mientras que el coeficiente de irregularidad interanual alcanza el valor 3,7. Añadamos a ello una acentuada sequía estival y un reducido número de días con precipitación al año (61).

El ritmo estacional de las precipitaciones muestra, además una distribución con dos máximos equinocciales, uno principal de otoño y otro secundario de primavera; y dos mínimos, uno acusado de verano y otro secundario de invierno sin que se pueda afirmar que esta última estación sea absolutamente seca. Hacer notar que el pico principal de otoño, que acoge al 42,2 % de la precipitación media anual, es el resultado de un reducido número de días de lluvia, con precipitaciones que adquieren, la más de las veces, carácter torrencial.

2.2.4.- Vegetación existente. (PLANO Nº I - 3)

En el sector no existen zonas de arboleda o vegetación al tratarse de suelos edificados y solares. Salva sea la excepción por la existencia de 10 pinos en la c/ Salvador Garcia Muñoz, de la especie Pinus Halepensis muy característica de nuestra zona, de los cuales se encuentran la mayoría ocupando la zona de aparcamientos junto al vial, otros la acera y uno de ellos el enlace de la zona que se calificara como A/V con la citada calle. Se procederá a diseñar las aceras de manera que los citados Pinus Halepensis queden dentro de las mismas y protegidos con alcorques. No obstante se ha de tener en cuenta que al hacer las nuevas canalizaciones (prismas) por las nuevas aceras cortaran sensiblemente sus raíces radicales (signo de muerte de los mismos).



JOSE A. PEIRO ALEJANDRE S.L.P.
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1ª izqda. 03001 Alicante
Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.
Plaza San Cristóbal nº 2, 2º 03002 Alicante
Telf./fax: 965219955-965206299



PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"

Se menciona aquí que la zona quedará rica en vegetación por la creación en el Sector de dos Zonas Verdes Jardines (SJL) de 2.225 m² la SJL1 y de 2.227 m² la SJL2, con sus correspondientes plantaciones (66 árboles, Populus Nigra "itálica" con tronco de calibre 20-25 cm), mas la plantación de 66 árboles en alcorques (Melia Azederach con tronco de calibre 20-25 cm y una altura de 2,25 m.) sobre aceras que por su ancho si que lo permita.

2.2.5.- Escorrentías.

El espacio ocupado por el "PRIM AVENIDA DE DENIA", no recoge escorrentías de ninguna cuenca fluvial. El análisis de su configuración topográfica, así como del grado de inclinación del terreno permiten marcar las líneas generales de flujo que sobre este ámbito circulan, al tiempo que indican los posibles puntos conflictivos por riesgo de estancamiento de aguas, siendo los mismos nulos, ya que el vial intermedio que lo atraviesa C/ Salvador García Muñoz, junto a los viales que lo circundan Avda. de Denia, C/ Camino de las Cigarreras, C/ Cruz de Piedra y Boulevard del Pla y al estar el terreno libre de asfalto en una pequeña atalaya, hace que las aguas discurran fácilmente hacia los citados viales circundantes, mejorándose sensiblemente este aspecto con la creación de mas viales internos al Sector y su comunicación con los perimetrales

2.2.- Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.

2.2.1.- Usos del suelo.

No existen usos de aprovechamiento del suelo como tal. Las antiguas explotaciones agrarias existentes han desaparecido totalmente y se han convertido en eriales, transformándose en solares residuales pendientes de urbanización y su posterior edificación. Es la clásica trama de solares existentes, abandonados de edificación ya que sus usos no han sido lo suficientemente atractivos con los condicionantes del PGMOU de 1987 vigente.

2.2.2.- Edificaciones existentes. (PLANO N° I - 3)

El sector contempla en su ámbito dos edificaciones de industrias e instalaciones abiertas al público, sin viviendas preexistentes. Una de ellas es la Estación de Servicio Sandoval de suministro de combustibles para vehículos. La otra es la edificación destinada a Exposición Venta y Reparación de vehículos Peugeot. Ambas están afectadas por la alineación de la Avda de Denia y se convierten por tanto en elementos a destruir.



JOSE A. PEIRO ALEJANDRE S.L.P.
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1ª izqda. 03001 Alicante
Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.
Plaza San Cristóbal nº 2, 2º 03002 Alicante
Telf./fax: 965219955-965206299



PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"



2.2.3.- Infraestructura existentes. (PLANO Nº I-4.1 y I-4.2)

a) Viario: Por el Sur el Sector colinda con la Avenida de Denia, perteneciente antiguamente a la red de carreteras de la Comunidad Valenciana, siendo hoy Vía Urbana. Por el Norte, Camino de las Cigarreras y C/ Camino Cruz de Piedra. El resto de viario se limita a la C/ Salvador García Muñoz que atraviesa el Sector de Norte a Sur enlazando la C/ Camino Cruz de Piedra con la Avenida de Denia.

b) Energía eléctrica: Red aérea de media tensión que suministra energía a dos centros de transformación privados, uno en la parcela donde se ubica la Estación de Servicio Sandoval y que suministra energía en baja tensión a la misma y que también aéreamente, partiendo del enlace superior del mismo, suministra media tensión a la otra Estación de Servicio (CEPSA), existente fuera del Sector y a la otra parte de la Avda. de Denia. El otro transformador esta en la parcela donde se ubica el edificio de Exposición, Venta y Reparación de vehículos Peugeot, dando a su vez también suministro en baja al citado edificio. Existen así mismo red de baja tensión enterrada por las aceras.

c) Agua potable: Por el interior del Sector discurre parte de la red de abastecimiento de AGUAS MUNICIPALIZADAS DE ALICANTE que da servicio a las edificaciones de la zona.

d) Red de Alcantarillado: Por el interior del Sector discurre una la red de Alcantarillado que da servicio a las edificaciones de la zona.

e) Red de suministro de gas: También por el interior del Sector discurre una la red de suministro de gas que da servicio a las edificaciones.

f) Telefonía: igualmente existen redes de telefonía para suministrar a las edificaciones.

2.3.- Procesos y afecciones territoriales de obligada observancia.

Seguidamente, se recogen las principales afecciones relacionadas con el territorio afectado, analizadas a la luz de las determinaciones de la Cartografía temática divulgada por la COPUT (hoy Consellería de Territorio y Vivienda).

2.3.1.- Riesgo de inundacion.

Según el PATRICOVA publicado por la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Generalitat Valenciana, el área de estudio no resulta afectada por ninguno de los niveles de riesgo de inundación previstos en su cartografía.



JOSE A. PEIRO ALEJANDRE S.L.P.
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1ª izqda. 03001 Alicante
Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.
Plaza San Cristóbal nº 2, 2º 03002 Alicante
Telf./fax: 965219955-965206299



PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"

2.3.2.- Vulnerabilidad a la contaminación de aguas subterráneas por actividades urbanísticas.

Para el ámbito objeto de atención, no existe vulnerabilidad a la contaminación de las aguas subterráneas, según se desprende del Estudio de Impacto Ambiental del PGOU, así como del también del Estudio de Impacto Ambiental propio del Sector y adjunto a este proyecto.

2.3.3.- Accesibilidad potencial a los recursos hídricos.

De procedimiento y finalidad muy similar al cálculo de la vulnerabilidad a la contaminación de las aguas subterráneas por actividades urbanísticas, el estudio de la accesibilidad potencial a los recursos hídricos en la Comunidad Valenciana tiene la finalidad de trabajar variables implicadas en la relación existente entre la disponibilidad – calidad de los recursos hídricos y los costes que la explotación para su aprovechamiento llevan consigo en cada unidad cartografiada al efecto.

El método de trabajo elaborado para la consecución de tal fin considera y cuantifica cinco variables significativas en el grado de accesibilidad que se trata de evaluar:

- La disponibilidad de los recursos hídricos en base al régimen de los cursos fluviales existentes, así como la extensión e importancia de los acuíferos presentes.
- La calidad actual del agua subterránea, referida a la aptitud que ésta presenta para el consumo humano y para otros usos.
- El rendimiento potencial de las captaciones de agua subterránea expresado en caudal específico (l/s por metros de dispersión).
- La altura de la elevación en metros que representa la profundidad desde la que debe bombearse el agua.
- La accesibilidad territorial, la cual expresa de manera indirecta lo accidentado del relieve de la zona y, en consecuencia, los acondicionamientos necesarios para la ejecución de las obras de captación.

A partir de la consideración de recintos cartográficos homogéneos (definidos en función a las consideraciones litológicas, estructurales, topográficas, hidrológicas e hidrogeológicas), se traduce la información del estudio de las variables antes descritas en cada uno de ellos, obteniéndose un valor único de accesibilidad en función a la interacción de las clases con los resultados de las mismas en los recintos cartográficos elaborados al efecto.



JOSE A. PEIRO ALEJANDRE S.L.P.
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1º izqda. 03001 Alicante
Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.
Plaza San Cristóbal nº 2, 2º 03002 Alicante
Telf./fax: 965219955-965206299



PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"



La información correspondiente se recoge en Estudio de Impacto Ambiental del PGOU, además de la cartografía temática de la Comunidad Valenciana, a la que nos remitimos.

2.3.4.- Riesgo de deslizamientos y desprendimientos.

La estabilidad de un suelo (más concretamente de los materiales que constituyen o cubren una determinada pendiente) es una cualidad que expresa su mayor o menor tendencia a permanecer in situ. A esta cualidad se suele aludir por su antónima u opuesta, la inestabilidad, definida como la tendencia al desplazamiento pendiente abajo o como al grado de susceptibilidad al movimiento de los materiales sin la necesidad de aplicar ningún tipo de fuerza ajera a la de la gravedad. A diferencia de la erosión, en este proceso no actúa un agente de transporte, aunque el agua se encuentra íntimamente asociada a él al ayudar al flujo de material descendente una vez iniciado el movimiento. Los tipos de movimientos de materiales que fundamentan el grado de inestabilidad de los mismos son muy variados y dependen de un importante número de parámetros, pero entre ellos destacan las caídas, avalanchas, deslizamientos y los flujos; generando distintas situaciones de peligrosidad cuyo grado de riesgo potencial es necesario evaluar en cualquier estudio territorial, ya que éstos pueden imponer fuertes limitaciones al desarrollo de las actividades constructivas, la creación de infraestructuras y la asignación de usos al suelo.

Tal y como se aprecia en el Plan General de ALICANTE, el nivel de riesgo de deslizamientos y desprendimientos de materiales con posible incidencia en espacios antropizados es inexistente.

2.3.5.- Riesgo de erosión actual y potencial del territorio.

Según el Estudio de Impacto Ambiental del Plan General al cual nos volvemos a remitir, este factor es también inexistente.

2.4.- Estructura de la propiedad del suelo. Propiedades catastrales

El Plano I.6 indica la Estructura de la propiedad del suelo, siendo la Relación de Propietarios y Superficies en m². El plano I.6 y Cuadro de Superficies catastrales son los figurantes actualmente en la Oficina Virtual del Catastro para el municipio de Alicante, y se ha considerado en los mismos como si las cesiones para construir el vial Avda. de Denia ya estuvieran realizadas. No obstante hacemos figurar como primer cuadro el cuadro antiguo, antes de la interacción de la Avda de Denia y como segundo cuadro el correspondiente al suelo ocupado por el plan Avenida de Denia.



JOSE A. PEIRO ALEJANDRE S.L.P.
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1^º izqda. 03001 Alicante
Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.
Plaza San Cristóbal nº 2, 2^º 03002 Alicante
Telf./fax: 965219955-965206299





PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"

PRIMER CUADRO: SUPERFICIES CATASTRALES ANTERIORES AL PLAN ESPECIAL AV. DE DENIA

PROPIETARIO	DIRECCIÓN	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE
ELTEAN S.A.	AVD. COSTA BLANCA BUNG. 7-42 PI:5 ALICANTE 03540	1288201YH2418G0001DH	1.847 m ²
ELTEAN S.A.	AVD. COSTA BLANCA BUNG. 7-42 PI:5 ALICANTE 03540	1288202YH2418G0001XH	1.508 m ²
ELTEAN S.A.	AVD. COSTA BLANCA BUNG. 7-42 PI:5 ALICANTE 03540	1288203YH2418G0001IH	1.670 m ²
ELTEAN S.A.	AVD. COSTA BLANCA BUNG. 7-42 PI:5 ALICANTE 03540	1288204YH2418G0001JH	388 m ²
ELTEAN S.A.	AVD. COSTA BLANCA BUNG. 7-42 PI:5 ALICANTE 03540	1288205YH2418G0001EH	618 m ²
ELTEAN S.A.	AVD. COSTA BLANCA BUNG. 7-42 PI:5 ALICANTE 03540	1288206YH2418G0001SH	414 m ²
ELTEAN S.A.	AVD. COSTA BLANCA BUNG. 7-42 PI:5 ALICANTE 03540	1288207YH2418G0001ZH	314 m ²
ELTEAN S.A.	AVD. COSTA BLANCA BUNG. 7-42 PI:5 ALICANTE 03540	1288208YH2418G0001UH	446 m ²

PROPIETARIO	DIRECCIÓN	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE
TECALIA 20 S.L.	CL SAN FERNANDO 19 PI:EN ALICANTE 03001	1389501YH2418G0001XH	1.738 m ²
TECALIA 20 S.L.	CL SAN FERNANDO 19 PI:EN ALICANTE 03001	1389502YH2418G0001IH	1.442 m ²
TECALIA 20 S.L.	CL SAN FERNANDO 19 PI:EN ALICANTE 03001	1389503YH2418G0001JH	1.288 m ²

PROPIETARIO	DIRECCIÓN	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE
SANDOVAL NIETO MARINA	PZ DE LOS LUCEROS 11 PI:7 ALICANTE 03005	1389504YH2418G0001EH	1.177 m ²
ESTACIONES SANDOVAL S.A.	AVD. DE DENIA 75 ALICANTE 03013	1389505YH2418G0001SH	3.595 m ²
ESTACIONES SANDOVAL S.A.	AVD. DE DENIA 75 ALICANTE 03013	1389506YH2418G0001ZH	1.382 m ²

PROPIETARIO	DIRECCIÓN	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE
CRESPO GESTIÓN S.L.	CL VELERO PI:4 ALICANTE 03540	1389507YH2418G0001UH	3.710 m ²

PROPIETARIO	DIRECCIÓN	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE
GDSUR ALICANTE S.L.	PZ TRABAJADORES DEL CALZADO 10 PI:EN Pt.12 ELDA 03600 ALICANTE	1490504YH2419A0001IW	1.642 m ²

Nota: En el plano catastral indicado no aparece la propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Alicante, concretada en los viales existentes y en una parcela se identifica como finca registral nº 29.576, en el informe del Departamento de Patrimonio de fecha 24 de Julio de 2.009, haciendo constar que según éste se desprende una posible doble inmatriculación con la finca registral nº 48.926 propiedad del Obispado de Orihuela-Alicante, por lo que se procederá a dar traslado al mismo para que formule las alegaciones que considere, y de su resultado se pronuncie el Excmo. Ayuntamiento al respecto.

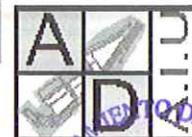


JOSE A. PEIRO ALEJANDRE S.L.P.
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1º izqda. 03001 Alicante
Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.
Plaza San Cristóbal nº 2, 2º 03002 Alicante
Telf./fax: 965219955-965206299



PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"



SEGUNDO CUADRO: SUPERFICIES CATASTRALES POSTERIORES AL PLAN ESPECIAL AV. DE DENIA

PROPIETARIO	DIRECCIÓN	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE
ELTEAN S.A.	AVD. COSTA BLANCA BUNG. 7-42 PI:5 ALICANTE 03540	1288201YH2418G0001DH	1.677 m ²
ELTEAN S.A.	AVD. COSTA BLANCA BUNG. 7-42 PI:5 ALICANTE 03540	1288202YH2418G0001XH	1.416 m ²
ELTEAN S.A.	AVD. COSTA BLANCA BUNG. 7-42 PI:5 ALICANTE 03540	1288203YH2418G0001IH	1.555 m ²
ELTEAN S.A.	AVD. COSTA BLANCA BUNG. 7-42 PI:5 ALICANTE 03540	1288204YH2418G0001JH	388 m ²
ELTEAN S.A.	AVD. COSTA BLANCA BUNG. 7-42 PI:5 ALICANTE 03540	1288205YH2418G0001EH	618 m ²
ELTEAN S.A.	AVD. COSTA BLANCA BUNG. 7-42 PI:5 ALICANTE 03540	1288206YH2418G0001SH	414 m ²
ELTEAN S.A.	AVD. COSTA BLANCA BUNG. 7-42 PI:5 ALICANTE 03540	1288207YH2418G0001ZH	314 m ²
ELTEAN S.A.	AVD. COSTA BLANCA BUNG. 7-42 PI:5 ALICANTE 03540	1288208YH2418G0001UH	337 m ²

PROPIETARIO	DIRECCIÓN	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE
TECALIA 20 S.L.	CL SAN FERNANDO 19 PI:EN ALICANTE 03001	1389501YH2418G0001XH	1.584 m ²
TECALIA 20 S.L.	CL SAN FERNANDO 19 PI:EN ALICANTE 03001	1389502YH2418G0001IH	1.310 m ²
TECALIA 20 S.L.	CL SAN FERNANDO 19 PI:EN ALICANTE 03001	1389503YH2418G0001JH	1.130 m ²

PROPIETARIO	DIRECCIÓN	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE
SANDOVAL NIETO MARINA	PZ DE LOS LUCEROS 11 PI:7 ALICANTE 03005	1389504YH2418G0001EH	1.069 m ²
ESTACIONES SANDOVAL S.A.	AVD. DE DENIA 75 ALICANTE 03013	1389505YH2418G0001SH	3.415 m ²
ESTACIONES SANDOVAL S.A.	AVD. DE DENIA 75 ALICANTE 03013	1389506YH2418G0001ZH	672 m ²

PROPIETARIO	DIRECCIÓN	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE
CRESPO GESTIÓN S.L.	CL VELERO PI:4 ALICANTE 03540	1389507YH2418G0001UH	2.544 m ²

PROPIETARIO	DIRECCIÓN	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE
GDSUR ALICANTE S.L.	PZ TRABAJADORES DEL CALZADO 10 PI:EN Pt.12 ELDA 03600 ALICANTE	1490504YH2419A0001IW	1.139 m ²

Nota: En el plano catastral indicado no aparece la propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Alicante, concretada en los viales existentes y en una parcela se identifica como finca registral nº 29.576, en el informe del Departamento de Patrimonio de fecha 24 de Julio de 2.009, haciendo constar que según éste se desprende una posible doble inmatriculación con la finca registral nº 48.926 propiedad del Obispado de Orihuela-Alicante, por lo que se procederá a dar traslado al mismo para que formule las alegaciones que considere, y de su resultado se pronuncie el Excmo. Ayuntamiento al respecto.



JOSE A. PEIRO ALEJANDRE S.L.P.
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1ª izqda. 03001 Alicante
Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.
Plaza San Cristóbal nº 2, 2º 03002 Alicante
Telf./fax: 965219955-965206299





PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"

3.- RELACIÓN DEL TERRITORIO CON EL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO.

3.1.- Plan General de Ordenación Urbana de ALICANTE.

3.1.1.- Situación urbanística vigente.

El Sector antes definido está afectado por tres planeamientos: el Plan General MUNICIPAL DE ORDENACION DE ALICANTE de 1987, aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante en sesión de 27 de Marzo de 1987 y su Publicación en el B.O.P. de 14 de Mayo de 1997 que ordena, como suelo urbano, pormenorizadamente la mayor parte del ámbito, el Plan Parcial del Garbinet (PE-APA18, en su Modificación Puntual Zonificación) y el Plan Especial de Avda. de Denia. (Tramo Goteta-Enlace A7 Vistahermosa).

En lo que respecta al Plan General, éste define: en la parte suroeste del Sector tres manzanas, calificadas como Vivienda Unifamiliar, Grado 4 nivel B (VU4B), que siguen la estructura y tipología de las edificaciones tradicionales del Barrio Obrero; y en la parte noreste una gran manzana de Edificación Abierta, Grado 3 (EA3); además se prevé la reserva de suelos dotacionales, correspondiendo a dos zonas verdes lineales (L/V) a lo largo de la Avda. de Denia y un equipamiento religioso (E/R) en la esquina del Camino Cruz de Piedra con la paralela a la C/ Salvador García Muñoz (ver plano: I.7.- PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN. SUELO URBANO. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA).

La parte noreste del Sector está incluida en el ámbito del Plan Parcial del Garbinet, que califica la parcela afectada como Edificación Abierta (ZE) y zona verde (ver plano: I.8.- PP. GARBINET. MODIFICACIÓN PUNTUAL. ZONIFICACIÓN).

Por último, el Plan Especial de la Avenida de Denia modifica la alineación de este viario a fin de posibilitar su ampliación, lo que implica que una estrecha cuña, más ancha en la parte noreste, de suelo inicialmente edificable pase a ser Red Viaria Primaria (PRV), según el Anexo a las Bases Particulares para la selección y adjudicación del Programa de Actuación integrada, que se reseñaran en el apartado 3.2. (Ver plano: I.9.- PLAN ESPECIAL AVDA DE DENIA. PROPUESTA DE PLANEAMIENTO. ALINEACIONES).

Así pues, nos encontramos con un Sector cuyo ámbito, aún siendo de escasa superficie (29.700 m²), tiene unas condiciones muy diferentes, tanto en lo que se refiere a la tipología edificatoria (vivienda unifamiliar y bloques de edificación abierta), edificabilidad (entre 0'9 y 1'25 m²/m²) y gestión (suelo urbano pendiente de urbanizar, parcelas que provienen de un Plan Parcial y que han satisfecho sus obligaciones de cesión y urbanización, y parcelas en ambos suelos que se ven afectadas por expropiaciones para



JOSE A. PEIRO ALEJANDRE S.L.P.
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1º izqda. 03001 Alicante
Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.
Plaza San Cristóbal nº 2, 2º 03002 Alicante
Telf./fax: 965219955-965206299



PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"



la ampliación de la Avda. de Denia), en el que como decíamos en el párrafo primero de este apartado inciden tres planeamientos y la superposición de los tres nos da la **situación urbanística vigente y de partida** para redactar el presente "PRIM DE LA AVDA DE DENIA". (Ver Plano I-10.- SITUACION URBANISTICA A CONSIDERAR: (REFUNDIDO DE LOS TRES PLANEAMIENTOS QUE AFECTAN AL SECTOR). ORDENACIÓN ESTRUCTURAL VIGENTE. CALIFICACION, EDIFICABILIDADES, SUP. PARCELAS.

3.1.2.- Edificabilidad vigente del Sector.

Para calcular la edificabilidad resultante en aplicación del planeamiento vigente consideraremos la edificabilidad total de todos los suelos incluidos en el Sector, en base al Plan General y al Plan Parcial del Garbinet (Según Plano I.10.- Plano refundido del Plano I.7., Plano I.8. y Plano I.9.). No consideraremos el cambio de superficies de zonificación ni pérdida de edificabilidad por la actuación del Plan Especial de la Avda. de Denia ya que este sería un proceso de valoraciones por expropiación, extremo este que se obvia como después se vera al describir el objeto y criterios de la redacción del "PRIM AVENIDA DE DENIA".

Las tres manzanas calificadas como Viviendas Unifamiliares, Grado 4, nivel B, (VU4B) tienen una superficie total de 7.401 m² y una edificabilidad máxima sobre parcela neta de 1'00 m²u/m², lo que equivale a 1'25 m²t/m²; así pues, la edificabilidad máxima resultante es de 9.251 m²t. La manzana de suelo urbano de Edificación Abierta Grado 3 (EA3) tiene una superficie de 6.569 m², siendo la edificabilidad máxima sobre parcela neta de 0'72 m²u/m², equivalente a 0'90 m²t/m², por lo que resulta una edificabilidad máxima de 5.912 m²t. La parcela incluida en el Plan Parcial del Garbinet, calificada como Edificación Abierta (Ze) tiene, según el plan referido, una superficie de 1.640 m² con una edificabilidad neta de 1'00 m²t/m², resultando una edificabilidad total de 1.640 m²t.

Por tanto, la edificabilidad total de todos los suelos incluidos en el Sector, en base al Plan General y al Plan Parcial del Garbinet, es de 16.803 m²t. El índice de Edificabilidad Bruta (IEB) respecto a la superficie del Sector (29.700 m²) resulta de 0'566 m²t/m².

3.1.3.- Zonificación vigente a considerar. Superficies. Edificabilidad

Según medición sobre el plano I-10.- SITUACION URBANISTICA A CONSIDERAR: (REFUNDIDO DE LOS TRES PLANEAMIENTOS QUE AFECTAN AL SECTOR). ORDENACIÓN ESTRUCTURAL VIGENTE. CALIFICACION, EDIFICABILIDADES, SUP. PARCELAS, se obtiene:



JOSE A. PEIRO ALEJANDRE S.L.P.
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1º izqda. 03001 Alicante
Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.
Plaza San Cristóbal nº 2, 2º 03002 Alicante
Telf./fax: 965219955-965206299





PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"

CUADRO DE SUPERFICIES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL VIGENTE

USOS	CLAVE	SUPERFICIES	IE	EDIFICABILIDAD	
SUELO DOTACIONAL	EQUIPAMIENTO	E/R	1.162 m ²	-	-
			TOTAL EQ	1.162 m²	-
	ZONAS VERDES	L/V	2.762 m ²	-	-
		TOTAL ZV	2.762 m²	-	-
SUELO LUCRATIVO	RED VIARIA PRIMARIA	PRV	4.470 m ²	-	-
			SUMA PRV	4.470 m ²	-
	RED VIARIA SECUNDARIA	SRV	5.727 m ²	-	-
			SUMA SRV	5.727 m ²	-
		TOTAL RV	10.166 m²	-	-
SUELO LUCRATIVO	RESIDENCIAL	VU _{4B}	7.401 m ²	1,25m ² /m ² s	9.251 m ² t
		EA ₃	6.569 m ²	0,90m ² /m ² s	5.912 m ² t
		Ze	1.640 m ²	1,00m ² /m ² s	1.640 m ² t
			TOTAL LUC	15.610 m²	

EDIFICABILIDAD INICIAL VIGENTE	16.803 m²t
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	29.700 m²

3.2.- Otros instrumentos territoriales.

No se encuentra en la actualidad aprobado ningún instrumento de planeamiento superior al municipal que pueda influir en la ordenación propuesta para este sector.

No obstante se esta redactando el Avance del nuevo Plan General de Alicante, en el que el Sector que nos atañe aparece reflejado en su clasificación como Planeamiento en Ejecución.

Por el Ayuntamiento de Alicante fueron aprobadas en el Pleno de fecha 25 de febrero de 2009 las BASES PARTICULARES PARA LA SELECCIÓN Y ADJUDICACION DEL PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA DE LA UNIDAD DE EJECUCION UNICA DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR MODIFICATIVO DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL "AVENIDA DE DENIA", así como el ANEXO AL PLIEGO DE BASES PARTICULARES PARA LA SELECCIÓN Y ADJUDICACION DEL PROGRAMA, siendo publicadas en el BOP N° 67 de fecha 8 de abril de 2009. Hay que hacer la consideración que su exactitud en cuanto a descripción, delimitaciones y superficies es tal que se han utilizado textualmente en la elaboración de los apartados anteriores.



JOSE A. PEIRO ALEJANDRE S.L.P.
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1ª izqda. 03001 Alicante
Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.
Plaza San Cristóbal nº 2, 2º 03002 Alicante
Telf./fax: 965219955-965206299



PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"



4.- AFECCIONES DEMANIALES DEL TERRITORIO. INFLUENCIA DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.

4.1.- Afecciones derivadas de infraestructuras viarias.

En el entorno localizado para residenciar la actuación urbanística, destacaría como principal afección sectorial la colindancia, en el límite Este, del trazado de la Avenida de Denia y su ampliación por el Plan Especial de Infraestructuras del mismo nombre, que da acceso por el Norte a la ciudad de ALICANTE, debiendo pues aplicarse la legislación vigente –Ley 6/91, de Carreteras de la Comunidad Valenciana. No obstante como el trazado de la Avda de Denia en su discurrir por las inmediaciones del Sector tiene el carácter de Vía Urbana, no serán de aplicación las disposiciones emanadas de la citada Ley 6/91, de Carreteras de la Comunidad Valenciana, sino simplemente las Normas urbanísticas existentes en el PGMOU de 1987 vigente, así como la Normativa específica que se cree para el "PRIM AVENIDA DE DENIA". Si se considerara los principios de accesibilidad a las parcelas desde una Vía Rápida, que es el carácter de la Avda. de Denia.

4.2.- Afecciones derivadas de líneas eléctricas.

El Sector se ve afectado por las zonas de influencia de líneas aéreas eléctricas de media tensión, para lo cual se estará a lo dispuesto en Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión (B.O.E. N° 224 publicado el 18/9/2002).

4.3.- Otras afecciones sectoriales.

Además de lo anterior, de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 90.2, que a su vez remite al Art. 83.2.b, ambos de la LUV, debe informar el expediente:

La Consellería de Industria y Comercio: especialmente por la circunstancia de preverse en el sector una superficie de construcciones e instalaciones de orden terciario.

5.- REPORTAJE FOTOGRÁFICO.

El Plano I.5.- ITINERARIO DEL REPORTAJE FOTOGRÁFICO, marca la posición y dirección del siguiente Reportaje Fotográfico, el cual consta:

Son once folios numerados del 1F al 11 F, y consta a su vez de 18 fotografías.



JOSE A. PEIRO ALEJANDRE S.L.P.
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1ª izqda. 03001 Alicante
Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.
Plaza San Cristóbal nº 2,2º 03002 Alicante
Telf./fax: 965219955-965206299

