

MANUEL ASÍN CASTELLÓN

INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS

03001 - ALICANTE

CASTAÑOS, 17 · OF. 403

TELEFONO 210810

3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION
Y SUS DETERMINACIONES.

MANUEL ASÍN CASTELLÓN

INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS

03550 SAN JUAN DE ALICANTE

TOMAS CAPELO, 1 A - 6.º B

TELEFONO 65 39 62

3.1.- PROCEDENCIA DE LA FORMULACION DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR EN EL SECTOR DEL P.G.O.U. DENOMINADO CERAMICA SANTO TOMAS.

Tal como ya se ha indicado en el epígrafe de la Memoria Informativa, "Determinaciones y criterios del Planeamiento Superior", la ordenación del sector viene obligada a realizarse a través de un P.E.R.I., con lo que el presente documento no hace mas que cumplir fielmente lo impuesto por el P.G.O.U. de Alicante actualmente vigente.

3.2.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION.

El presente P.E.R.I. ya fue redactado por el suscribiente y presentado al Excmo. Ayuntamiento de Alicante por D. Antonio Ramón Borja Sempere en 24 de Septiembre de 1.984, según fotocopia de instancia de presentación que se adjunta.

En 6 de Julio de 1.985, y ya iniciada por el Ayuntamiento la Revisión del P.G.O.U., se recibió la carta que se adjunta en que, con motivo de los criterios que se habían acordado para abordar la Revisión del P.G.O.U., se discrepaba de los contenidos en el P.E.R.I. presentado y se aconsejaba su nueva redacción siguiendo los criterios y objetivos indicados en el mencionado escrito.

Finalmente, en la documentación Aprobada Definitivamente de la Revisión del Plan, se reglamentan una serie de parámetros en las Instrucciones Particulares para cada sector del planeamiento, que han sido tenidos en cuenta y respetadas en el presente documento y que asimismo se adjuntan para mayor facilidad de lectura.

Es por ello que no se explicitan en este punto los obje

tivos y criterios, que en cualquier caso son los contenidos en la documentación adjunta.

Tras el periodo de exposición al público, se acordó la Aprobación Provisional, con la obligatoriedad de incluir algunas variaciones que, introducidas y refundidas en el presente proyecto que el autor espera merezca finalmente la Aprobación Definitiva.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
31535 02.7.85
SALIDA

Fecha: 1 de julio de 1.985
Ngdo.: URBANISMO
Su Ref. N/Ref. JOC/VG
Asunto: Traslado Decreto
Destinatario:
Sr. D. Antonio Ramón-Borja Sempere
Avda. de Novelda nº 134
ALICANTE

El Ilmo. Sr. Alcalde-Presidente ha decretado que se le traslade el contenido del informe emitido por la Oficina Municipal del Plan General, del tenor literal siguiente:

"ASUNTO: Plan Especial de Reforma Interior del sector "Cerámica Santo Tomás".

INFORME: El objeto del presente informe consiste más que en el análisis del P.E.R.I. presentado por la iniciativa particular, en el señalamiento de los criterios de ordenación que deberían aplicarse en el referido sector, contemplados desde una óptica global de la Ciudad en un momento como el actual de formación del Plan General revisado, a fin de que el desarrollo urbanístico del sector en cuestión sea coherente con las previsiones para las áreas colindantes.

En este sentido, se toman como bases de partida asumidas globalmente las líneas generales adoptadas en el PERI (superficies, usos, aprovechamientos) y se hace hincapié en la concreción de la ordenación resultante, aprovechando la circunstancia de que la tipología semiextensiva que es la aplicable al sector permite gran variedad de ordenaciones tipológicas y morfológicas.

La ordenación que se cree adecuada viene condicionada por las características de las áreas limítrofes y por ello, debe ser capaz de conseguir una articulación de las mismas.

Los límites del ámbito a ordenar son Ciudad Jardín por el Norte, la 5ª fase de Cobensa por el Este, la futura Vía Parque por el Sur y la Avda. de Alcoy por el Oeste, lo que determina la configuración de una trama ortogonal en el sector Cerámica Sto. Tomás.

La disposición de usos se organizaría partiendo por la asignación de un uso comercial en la parte Norte del sector, de manera que dé servicio tanto al nuevo ámbito como al Barrio de Ciudad Jardín, hoy carente de dicho uso por prohibirlo sus propias ordenanzas.

El uso dotacional debería disponerse de forma central, a lo largo de un eje que conecte con la actividad comercial y que a su vez minimice los desplazamientos de sus potenciales usuarios.

El uso residencial partiría de dos tipologías: una de vivienda unifamiliar adosada con alineación a fachada, respetando la ya existente y pudiendo completar alguna otra manzana al Norte del sector, en conexión con el uso comercial y tomando como referencia el Barrio de Ciudad Jardín; y otra tipología de edificación semiabierta, posibilitando bloques con dos crujías, manteniendo las alineaciones de las calles externas (Avda. de Alcoy, Vía Parque, vial de separación con la 5ª fase de Virgen del Remedio, y vial de separación entre ambas tipologías previstas en el sector) y permitiendo la configuración de espacios privados posteriores de parcela.

Las cifras y magnitudes coincidirían básicamente con las del P.E.R.I., discrepándose no obstante en la densidad resultante del mismo (420 viviendas), al partir de una superficie construida por vivienda (75 m²) que no parece la más lógica; adoptando una edificabilidad en torno a los 125 m²/vivienda, que parece más adecuada, la densidad resultante oscilaría entre 40 y 45 viviendas por Hectárea bruta, que se considera más idónea.

La estructura urbana prevista en el PERI así como la localización de espacios libres y equipamientos -excesivamente fragmentados y pareciendo atender prioritariamente en ocasiones al encaje de las unidades de actuación- habrían de reajustarse en orden a formar una trama ortogonal como la mencionada.

Los criterios de gestión formulados en el PERI parecen admisibles en principio, excluyendo de las unidades de actuación a los ámbitos ya construidos, y procurando en lo posible delimitar unidades con un solo propietario, siempre que tengan autonomía para su funcionamiento desde el punto de vista de infraestructuras urbanísticas. Las unidades propuestas, no obstante, habrán de adaptarse a la estructura urbana definida anteriormente, aunque ello pudiera complicar, ocasionalmente y de forma en cualquier caso resoluble, la gestión de alguna unidad.

No hay que olvidar, por último, que entre los compromisos asumidos por el promotor para el desarrollo de esta zona, se incluía la cesión de suelo edificable para Patrimonio Municipal del Suelo, de forma similar a la cesión del 10% de aprovechamiento medio en suelo urbanizable. Este extremo se hará constar expresamente en la documentación del PERI, si bien la parcela o parcelas en cuestión se especificarán en el momento de la ejecución del mismo."

Lo que le comunico a los efectos oportunos y para que manifieste lo que a su derecho convenga.

Atentamente queda a su disposición.

EL SECRETARIO GENERAL,
P.D. EL OFICIAL MAYOR,



[Handwritten signature]

D. ANTONIO RAMON BORJA SEMPERE con D.N.I. nº -----
y domicilio, a efecto de notificaciones, en --
Alicante, Avda. de Novelda nº 134

E X P O N E :

Que tras el escrito recibido de Excmo. Ayuntamiento de su Presidencia, como contestación a la presentación del documento "Plan Especial de Reforma Interior del sector Cerámica Sto. Tomás" que desarrolla el P.G.O.U. de Alicante -- que presentó el 24/9/84 y cumplimentando las directrices y requisitos en él contenidos, presenta nuevamente el mencionado P.E.R.I. para su Aprobación por la Corporación.

Por lo que

S O L I C I T A :

1º/ Se tenga por presentado el adjunto documento por triplicado ejemplar a los efectos que legalmente procedan.

2º/ Se proceda a su tramitación administrativa comenzando por la procedente Aprobación Inicial.

Alicante 22 de Abril de 1.986



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

APD/2 CERAMICA "SANTO TOMAS"

1. CARACTERIZACION DEL AMBITO DE ACTUACION

El presente ámbito constituye un vacío urbano, provocado por la desaparición de una antigua cerámica, enclavado entre los Barrios de Virgen del Remedio (5ª fase), Ciudad Jardín, Tómbola y Los Angeles, y con fachada a la futura Vía Parque y a la Carretera de San Vicente del Raspeig.

La superficie es de 7'6 Has.

La clasificación del suelo según la Adaptación del PGOU es urbana, encomendándose su desarrollo y ordenación a un PERI.

Ultimamente ha sido presentado un PERI de iniciativa privada, que ha sido aprobado inicialmente el 16 de junio de 1986.

2. CRITERIOS DE ORDENACION

Usos: el uso predominante será el residencial; como usos compatibles se admiten los terciarios y el industrial.

Tipo de edificación: vivienda unifamiliar (en proximidad al Barrio de Ciudad Jardín), vivienda colectiva según volumetría específica.

Red viaria: formará una retícula ortogonal, a partir del vial límite con Ciudad Jardín y de la Carretera de San Vicente.

Ordenación: los espacios libres y equipamientos se dispondrán en localización central. Los usos terciarios se localizarán en una manzana de uso exclusivo con frente al vial límite con el Barrio de Ciudad Jardín, y en las plantas bajas de los edificios recayentes a la Carretera de San Vicente.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

Las manzanas más próximas a Ciudad Jardín se destinarán a vivienda unifamiliar adosada alineada -retranqueada o no- con las calles.

Las edificaciones destinadas a vivienda colectiva se alinearán también con el viario, no pudiendo superar su altura la anchura del viario a que den frente, y en ningún caso a 8 plantas.

Las edificaciones destinadas exclusivamente a usos terciarios o dotacionales adoptarán una tipología de edificación abierta; los que se ubiquen en la manzana de uso exclusivo terciario antes citada, no sobrepasarán las 3 plantas.

Aprovechamientos: Edificabilidad total: 55.000 m2 construidos. De ésta, al menos 7.000 m2 construidos se destinarán a uso comercial.

Número máximo de viviendas: 375

3. CRITERIOS DE GESTION

La ordenación del área se llevará a cabo mediante un PERI de iniciativa particular, cuya ejecución se prevé dentro del Primer Cuatrienio del Programa de Actuación.

La superficie mínima destinada a usos dotacionales públicos, excluido el viario, será de 15.000 m2 de suelo, que se cederán obligatoria y gratuitamente en ejecución del PERI. De esta superficie total se destinarán, como mínimo, 6.000 m2 a espacios libres y 5.000 m2 a uso docente.

Las cargas de urbanización, con la extensión contemplada en el Capítulo III del Título II del Reglamento de Gestión Urbanística, alcanzan a la totalidad de viales y espacios libres públicos incluidos en el ámbito a ordenar. El sistema de actuación será el de compensación.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

32249 04.07.86

SALIDA

Fecha: 2 de julio de 1.986

Nºdo. URBANISMO

Su Ref.º N/Ref.º R/JE

Asunto: Comunicación acuerdo plenario.

Destinatario:

Cerámica Antonio Ramón Borja, S.A.
Avda. Novelda, nº 134

ALICANTE

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 16 de junio de 1.986, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

"Se da cuenta de expediente relativo a Plan Especial de Reforma Interior del sector "Cerámica Santo Tomás", promovido por D. Antonio Ramón-Borja Berenguer.

Este PERI pretende la ordenación de un vacío urbano ya clasificado en el Plan General adaptado y para cuya ordenación se establecen los oportunos criterios en el nuevo Plan General aprobado inicialmente, siendo las determinaciones de ambos planes compatibles, por lo que no existe inconveniente para el desarrollo de este PERI previamente a la aprobación definitiva del nuevo Plan General.

La documentación integrante del PERI consiste en: Memoria informativa; Planos de información; Memoria justificativa; Planos de ordenación; Ordenanzas reguladoras; Estudio Económico-Financiero; Plan de Etapas; y Anejo a la Memoria con requisitos exigidos a la promoción de iniciativa particular.

El PERI ha sido informado por los Servicios Técnicos Municipales, formulando una serie de observaciones relativas a los siguientes aspectos:

1º) Existencia de ciertas discrepancias entre magnitudes de viario reseñadas en Memoria y en Planos, así como disparidad en el diseño y función de algunos viales.

2º) Necesidad de introducir ciertas matizaciones en el contenido de las Ordenanzas reguladoras, en orden a flexibilización de condiciones edificatorias de los usos comerciales y a otras de menor detalle.

3º) Ausencia de justificación de la delimitación de unidades de actuación, lo que motiva las sugerencias de otras alternativas aparentemente más lógicas.

Las observaciones apuntadas son susceptibles de subsanación antes del sometimiento del PERI a aprobación provisional, por lo que procede ahora su aprobación inicial, para lo que es competente el Excmo. Ayuntamiento Pleno -así como para la provisional e incluso la definitiva, por tratarse de un PERI en desarrollo del Plan General-, a tenor de lo

dispuesto en los artículos 147 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, 5.1 del Real Decreto-Ley 16/1981, 22.2.c de la Ley 7/85 y disposiciones concordantes.

Vistos los preceptos citados y demás de general aplicación, el Excmo. Ayuntamiento Pleno, a propuesta de la Comisión Informativa de Ordenación del Territorio y Ecología, acuerda por unanimidad:

PRIMERO: Aprobar inicialmente el Plan Especial de Reforma Interior del sector "Cerámica Santo Tomás", promovido por iniciativa particular, con las observaciones expresadas en los informes técnicos a que se ha hecho referencia, que deberán ser subsanadas por el promotor con carácter previo al sometimiento del Plan al Excmo. Ayuntamiento Pleno para su aprobación provisional.

SEGUNDO: Someter el expediente a información pública por plazo de un mes, con publicación de edictos en el Tablón Municipal de Anuncios, Boletín Oficial de la Provincia y un diario de la Ciudad, practicándose asimismo citación personal a los propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito del Plan.

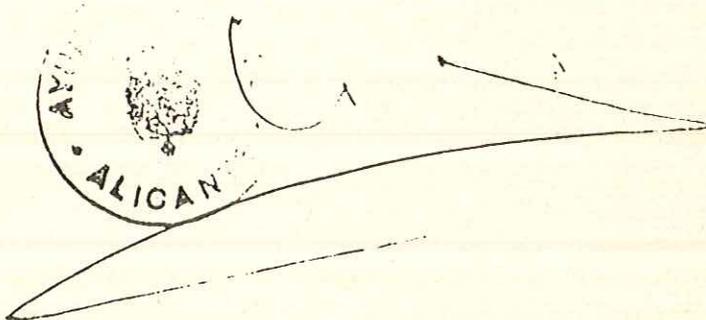
TERCERO: Con el resultado del trámite anterior, las rectificaciones que en su caso hubieren de introducirse y previos los informes y dictámenes necesarios, volver a someter el PERI al Excmo. Ayuntamiento Pleno para su aprobación provisional si procediere."

para definitiva

Lo que le comunico para su conocimiento y efectos oportunos, significándole que el expediente se halla de manifiesto en el Negociado de Urbanismo donde podrá ser examinado por cualquier interesado.

Atentamente queda a su disposición,

EL SECRETARIO GENERAL.
P.D. EL OFICIAL MAYOR.



Medidas preventivas ordinarias

Durante el período comprendido entre el 1 de octubre próximo y el 31 de mayo siguiente, regirán las siguientes medidas preventivas de carácter ordinario:

Primera.— Queda prohibido el empleo de fuego para cualquier finalidad, salvo en las instalaciones autorizadas, en los montes y una faja de 100 metros a su alrededor, exceptuando las operaciones que se expresan a continuación.

Segunda.— De acuerdo con el artículo 24 del citado Reglamento de Incendios, las operaciones culturales en fincas dentro del monte o en faja de 100 metros a su alrededor, con empleo de fuego, quema de despojo agrícola y otros análogos, así como la quema de restos leñosos procedentes de la limpieza de cortafuegos o de otras operaciones dentro del monte, se llevarán a cabo por los interesados, previa notificación al agente forestal de la zona o Guardia Civil, debiendo cumplir todas las medidas preventivas que exige el mencionado artículo.

Tercera.— Se requerirá autorización de los Servicios Territoriales correspondientes para las operaciones de carbono y utilización de equipos portátiles para la destilación de plantas aromáticas.

Asimismo se mantienen las prohibiciones establecidas en las normas quinta, séptima y novena de las medidas preventivas extraordinarias.

Extinción de incendios

Toda persona que advierta la existencia o iniciación de un incendio forestal deberá intentar su extinción con la máxima urgencia, si lo permitiese la distancia del fuego y su intensidad; en caso contrario, deberá dar cuenta del hecho por el medio más rápido posible al Alcalde o agente de la autoridad más cercano, quien inmediatamente los comunicará a dicha primera autoridad local.

El Alcalde, al tener conocimiento de la existencia de un incendio forestal, tomará de inmediato las medidas oportunas, movilizandolos medios pertinentes de que disponga para su extinción; cuando estos medios no sean bastantes para dominar el siniestro, podrá proceder a la movilización de personas y útiles, varones con edad comprendida entre los 18 y 60 años, así como del material cualquiera que fuese su propietario, en cuanto lo estime preciso para la extinción del incendio.

Si con motivo de los trabajos de extinción de incendios forestales fuese necesario, a juicio de la autoridad que los dirija, entrar en las fincas forestales o agrícolas, así como utilizar los caminos existentes y realizar los trabajos adecuados, incluso abrir cortafuegos de urgencia o anticipar la quema de determinadas zonas que dentro de una normal prevención se estima vayan a ser consumidas por el fuego, aplicando un cortafuegos, podrá hacerse aun cuando por cualquier circunstancia no se pueda contar con la autorización de los dueños respectivos. En estos casos, en el más breve plazo posible, se dará cuenta a la autoridad judicial a los efectos que proceda.

Las autoridades podrán igualmente autorizar las aguas públicas o privadas, aunque se oponga el propietario de las mismas, en la cuantía que se precisa para la extinción del incendio, así como las redes de comunicación con carácter de prioridad.

Sanciones

La negativa de prestar colaboración para la extinción de un incendio, habiendo sido requerido para ello por la autoridad, Alcalde, o sus agentes, constituye falta grave, pudiéndole sancionar con multa de hasta 50.000 pesetas, por los Servicios Territoriales de esta Conselleria, sin perjuicio de pasar el tanto de culpa a la jurisdicción ordinaria, si los hechos pudieran ser constitutivos de delito (artículos 70, 137 y 141 del Reglamento de la Ley de Incendios Forestales).

En caso de incendio forestal, las autoridades o persona civil que tenga conocimiento del mismo darán cuenta, con la máxima rapidez, al Alcalde de la localidad, a la Unidad Forestal de los Servicios Territoriales correspondientes, cuyos teléfonos son los siguientes:

— Alicante, 965/22 37 42.

— Castellón, 964/20 42 11.

— Valencia, 96/352 33 69.

Valencia, 30 de mayo de 1986.

El Conseller de Agricultura y Pesca, Luis Font de Mora Montesinos.

12.081

• ADMINISTRACIÓN LOCAL •**AYUNTAMIENTO DE ALICANTE****EDICTO**

El Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Alicante

Hace saber: Que la Comisión Municipal de Gobierno, en sesión celebrada el día 16 de mayo del año actual, acordó la devolución de la fianza depositada por don Carlos Quesada Ibarra por importe de 85.000 pesetas, para responder de los trabajos técnicos contratados en relación con las obras de construcción de 163 viviendas en San Blas, de las que aparece como promotor del Patronato Municipal de la Vivienda.

A los efectos del artículo 88 del Reglamento de Contratación de las Corporaciones Locales, se expone al público el expediente por plazo de quince días hábiles.

Alicante, a 1 de julio de 1986.

El Alcalde, José Luis Lassaletta Cano.

11912

EDICTO

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 16 de junio de 1986, adoptó, entre otros, los siguientes acuerdos:

— Aprobar inicialmente el Plan Especial de Reforma Interior del Sector «Cerámica Santo Tomás», y someter el expediente a información pública por plazo de un mes.

— Aprobar inicialmente la Modificación del Estudio de Detalle de la Manzana «E» del Plan Parcial Los Angeles, y someter el expediente a información pública por plazo de 15 días.

— Denegar la aprobación inicial del Estudio de Detalle de la reedificación de parte de la manzana comprendida entre plaza de Gabriel Miró y calle Rafael Terol.

Lo que se publica para general conocimiento, a tenor de lo establecido en los artículos 41 y 43 del Texto Reúndido de la Ley del Suelo, 140 del Reglamento de Planeamiento y disposiciones concordantes, significando que los expedientes se hallan de manifiesto en el Negociado de Urbanismo donde podrán ser examinados por cualquier interesado.

Alicante, a 1 de julio de 1986.

El Alcalde, rubricado.—El Secretario General, rubricado.

11913

EDICTO

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 16 de junio de 1986, aprobó la convocatoria de licitación y pliegos de condiciones siguientes:

— Obras de construcción de un Polideportivo y vestuarios junto al Parque Público «Lo Morant», incluida en el Pro-



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
12 MAY 88 * 041565
SALIDA

Fecha: 12 de mayo de 1988
Ngdo. OFICINA DEL PLAN GENERAL
Su Ref: N/Ref:
Asunto: Comunicación acuerdo Plenario
Destinatario:
DON ANTONIO RAMON BORJA BERENGUER
Apartado de Correos 340
03080 CIUDAD

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el pasado día 6 de mayo de 1988, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

"Se da cuenta del expediente relativo al Plan Especial de Reforma Interior de la zona de la "Cerámica Santo Tomás", promovido por don Antonio Ramón Borja Berenguer.

El referido PERI fue aprobado inicialmente con reparos por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 16 de junio de 1986.

El expediente fue expuesto al público por plazo de un mes, insertándose Edictos al respecto en el Boletín Oficial de la Provincia de 14 de julio de 1986, diario "La Verdad" de 7 de julio de 1986 y Tablón Municipal de Anuncios, notificándose asimismo el acuerdo aprobatorio de forma individual a los propietarios de terrenos afectados.

Desde entonces hasta la fecha se han producido diversas comparecencias de administrados en el expediente, en forma de alegaciones a la ordenación propuesta en el PERI o de simple concreción de los datos de titularidad no suficientemente reflejada. Dichas comparecencias y el objeto de las mismas son, en síntesis, las siguientes:

- 1º) D. Vicente Molina Montoyo. Alega la afección a las viviendas números 15, 17 y 19 de la calle Pintor Rodes, que se encuentran en régimen de alquiler.
- 2º) D. Víctor Candela Rodríguez en representación de EUROCASA y don José Candela Fernández. Se oponen a la inclusión de parte de sus terrenos edificadas en el ámbito del P.E.R.I., alegan insuficiente edificabilidad y desequilibrio de la Unidad de Actuación en que se enclava su edificación con respecto a las colindantes.
- 3º) D. Alfredo Gosálvez Celdrán. Critica la ordenación por la anchura de los viales, la ubicación de los equipamientos y las excesivas cesiones.
- 4º) Dña. Carmen Ruiz García. Concreta extremos de terrenos de su propiedad afectados, aportando título.
- 5º) Dña. Pilar Alcántara Yela. Solicita su inclusión en el P.E.R.I. como afectada, aportando documentación acreditativa de ese extremo.
- 6º) D. Joaquín Fuentes Mas. Solicita su inclusión como afectado, acreditando la existencia de terrenos de su propiedad dentro del ámbito del P.E.R.I.

Las comparecencias que tenían por objeto la inclusión de titularidades omitidas en la documentación del P.E.R.I., o la concreción de aspectos de las mismas, se han tomado en consideración para la tramitación sucesiva del expediente.

Con respecto a las alegaciones propiamente dichas, han sido informadas por el redactor del P.E.R.I. y por los Servicios Técnicos Municipales, resultando, en síntesis, las siguientes conclusiones:

- La afección alegada por don Vicente Molina Montoyo se produce como consecuencia de las determinaciones del Plan General, es una consecuencia del desarrollo urbano y en su momento será indemnizada debidamente.

- Las manifestaciones vertidas en la alegación de los Sres. Candela tienen su origen también en las determinaciones del planeamiento superior, que debe ser observado por el P.E.R.I., siendo desestimadas en la fase de alegaciones del Plan General. El desequilibrio a que aluden es rebatido en la documentación rectificadora del P.E.R.I., donde se justifica el equilibrio de beneficios y cargas entre las diversas Unidades pese a no ser éste un requisito obligado por la normativa en vigor, que sólo lo hace necesario en caso de polígonos.

- Las manifestaciones de don Alfredo Gosálvez Celdrán son rebatidas en base a que un área de nuevo desarrollo urbano debe contar con viario -que no debe confundirse exclusivamente con calzadas rodadas, sino que ha de entenderse como espacio de actividad urbana- de suficiente amplitud; los aspectos paisajísticos se han tenido en cuenta a la hora de establecer una adecuada transición de la morfología urbana haciéndola coherente con las áreas colindantes, en especial con Ciudad Jardín; los equipamientos se ubican en la espina dorsal de la zona, con emplazamientos céntricos para el mejor servicio de las áreas residenciales; las cesiones son las propias de un área de nuevo desarrollo, desprovista de edificación y el aprovechamiento es superior al del Suelo Urbanizable Programado.

Con respecto a la subsanación de los reparos señalados al P.E.R.I. en la aprobación inicial, según informe de los Servicios Técnicos Municipales, tal subsanación ha tenido lugar, si bien quedan pendientes tres cuestiones que habrían de subsanarse previamente a la aprobación definitiva del P.E.R.I. y que hacen relación por una parte a los límites del ámbito ordenado, que debería hacerse coincidir con los límites de propiedad en el vial que lo separa de Ciudad Jardín, para una mayor facilidad de gestión; por otra, a la sustitución del uso "mercado" por "comercial", a fin de evitar ulteriores interpretaciones erróneas; y por otra, a la necesidad de visado por el Colegio Oficial correspondiente de 3 ejemplares del P.E.R.I.

Procede, por tanto, la aprobación provisional de este P.E.R.I. y su remisión a la Comisión Territorial de Urbanismo para que emita el informe previo al sometimiento a la aprobación definitiva, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 147 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, 5.1 del Real Decreto Ley 16/1981 y disposiciones concordantes.

Para las aprobaciones provisional y definitiva, competencias ambas del Excmo. Ayuntamiento Pleno, se requiere la mayoría absoluta legal del número de miembros que componen la Corporación, según establece el artículo 47.3.i) de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Vistos los preceptos citados y demás de general aplicación, el Excmo. Ayuntamiento Pleno, a propuesta de la Comisión Informativa de Ordenación del Territorio y Ecología, acuerda:



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

PRIMERO: Desestimar las alegaciones formuladas por don Vicente Molina Montoyo, don Víctor Candela Rodríguez y don José Candela Fernández, y don Alfredo Gosálvez Celdrán, en base a los informes técnicos que obran en el expediente, cuya motivación se ha extractado en el expositivo anterior.

SEGUNDO: Aprobar provisionalmente el Plan Especial de Reforma Interior de la zona "Cerámica Santo Tomás", con las variaciones introducidas tras la aprobación inicial y con las observaciones señaladas en el informe de los Servicios Técnicos Municipales, que deberán ser subsanadas con carácter previo al sometimiento a su aprobación definitiva.

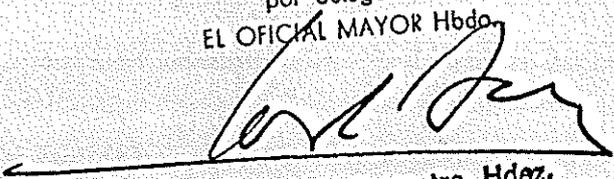
TERCERO: Remitir el expediente a la Comisión Territorial de Urbanismo para la emisión del informe prevenido en el artículo 5.1 del Real Decreto-Ley 16/1981.

CUARTO: Con el resultado de dicho trámite y los informes y dictámenes necesarios, volver a someter el expediente al Excmo. Ayuntamiento Pleno para su aprobación definitiva si procediese.

QUINTO: Facultar a la Alcaldía-Presidencia, tan ampliamente como en Derecho proceda, para lograr la mayor ejecutividad de los acuerdos precedentes."

Lo que le comunico para su conocimiento y efectos.

EL SECRETARIO GENERAL,
por delegación,
EL OFICIAL MAYOR Hbdo.


José María Bonastre Hdez.

3.3.- ANÁLISIS DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA.

En cuanto a la red viaria, en sus direcciones normales a la Avda. de Novelda, cuyo ancho se regulariza en 25 m. a contar desde la alineación consolidada recayente a dicha Avda., son las siguientes:

1º) La Sur de Ciudad Jardín, parte de la cual pertenece a Ciudad Jardín y otra al P.E.R.I., de 20 m. de anchura y ortogonal a la Avda. de Novelda. Su encuentro con la Avda. se realiza a través de una plaza semicircular de radio 37 m., con centro en la intersección de los ejes de los mencionados viales.

2º) Una vía de ancho 15 m. situada aproximadamente en el centro de la distancia entre la anterior y la de Pintor Rodés.

Esta vía tiene su tramo central que separa equipamientos comunitarios y comerciales de 20 m. de anchura para facilitar el aparcamiento carga y descarga de camiones y furgonetas de reparto.

3º) La actual calle Pintor Rodés, cuyo ancho, se cumplía a 15 m. manteniéndose la alineación de su fachada consolidada.

4º) Dos vías peatonales, no contiguas, separadas por los equipamientos que ocupan la banda central del P.E.R.I. de 15 m. de ancho.

5º) Otra vía de tres tramos no alineados ya que el primero, junto a la Avenida de Novelda, es perpendicular a la misma y los segundo y tercero son paralelos a la alineación de la actual Ignacio Pérez Sarrió que no es exactamente ortogonal, se proyecta también con 15 m. de anchura.

6º) La actual Ignacio Pérez Sarrió, que quedará absorbida por la futura Vía Parque, en sentido E - O, se disponen ejes varios de 15 m. de anchura que se describen a continuación:

1º) El que es prolongación de la calle Roque Chabas -- existente en Ciudad Jardín, que atraviesa todo el sector hasta -- la Vía Parque.

2º) Uno paralelo al anterior y aproximadamente en el -- centro de ambas alineaciones (Avda. de Novelda y prolongación calle Ciudad Jardín).

3º) Otro cuya alineación viene determinada por el límite N. del sector y que aun sin continuidad dentro del sector, se rá en su momento, continuo cuando se desarrolle el P.G.O.U. de -- Alicante.

Sobre esta malla viaria, se califican los terrenos siguiendo las instrucciones del escrito del Ayuntamiento, es decir, la gran banda central destinada a equipamiento y las dos laterales a usos residencial y terciario.

De Este a Oeste, en la banda central de equipamientos, se disponen los que siguen:

- 1º) Comercial para dar servicio tanto a los futuros ha
bitantes del sector, cómo a los colindantes de Ciu
dad Jardín, Virgen del Remedio y Los Angeles.
- 2º) Comunitario para los habitantes del sector.
- 3º) Verde.
- 4º) Escolar.

Independientemente de este criterio general, se dispo-
nen otros equipamientos de zonas verdes y peatonales en otras --
zonas del sector.

En cuanto al uso residencial, se dispone en las dos --
bandas laterales con el siguiente criterio:

En la zona comprendida entre Pintor Rodes y Ciudad Jar-
dín, la tipología es la de vivienda familiar adosada en manzana
cerrada con objeto de lograr una transición armónica entre la vi
vienda aislada de Ciudad Jardín y la de bloque abierto en la par
te más cercana a la Vía Parque.

Desde Pintor Rodes a Vía Parque, la edificación previs
ta es la plurifamiliar en bloque abierto con uso comercial o ter
ciario en la planta baja.

Esta misma tipología es la que se preve en las manzanas
recayentes a la Vía Parque.

3.4.- DOTACIONES COMUNITARIAS PROPUESTAS.

Se describen en este epígrafe y siguientes las magnitudes y porcentajes correspondientes a los diversos equipamientos, dotaciones y suelo residencial que serán resumidos en un cuadro final de la presente memoria.

En cuanto a equipamientos de titularidad pública, las superficies con las siguientes:

	Sup.	Porcentaje sobre el total
Comunitario con el uso que decida el Excmo. Ayuntamiento (Deportivo, Cultural, etc.)	2.200 m2.	2,86%
Espacios libres (jardines, áreas de juego para niños y zonas peatonales)	9.576 m2.	12,33%
Dotaciones escolares	5.000 m2.	6,44%
Viario rodado	<u>29.388 m2.</u>	<u>37,85%</u>
TOTAL	46.184 m2.	59,48%

Dado que la superficie total del sector ordenado es de 77.644 m²., se indican junto a las superficies los porcentajes que resultan sobre el total.

Como puede verse, el porcentaje de ocupación de suelo para equipamientos públicos, supera ampliamente los que la Ley del Suelo contempla para el desarrollo del Suelo Urbanizable Programado a través de Planes Parciales.

Así, el suelo destinado a espacios libres es del 12,33 % en vez del 10 % y también supera el que se obtendría por la aplicación de 18 m²/viv. que serían en nuestro caso 6.750 m².

También el equipamiento escolar cumple las exigencias tanto de las instrucciones de la Consellería de Educación, de parcela de 5.000 m²., como los 4.500 m². que serían necesarios por la aplicación del Anexo del Reglamento de Planeamiento relativo a estos equipamientos y ello sin considerar que esta exigencia no es aplicable a una figura de Planeamiento como es el presente P.E.R.I.

Considerando la red viaria, hay que tener presente que, además de su fuerte incidencia en las cesiones del presente Plan - hay que añadir que el sector queda bordeado en 3 de sus lados por vías de primera magnitud como son la Vía Parque, Avda. de Novelda y la de 20 m. de anchura que la separa de Ciudad Jardín.

Finalmente, y en un punto estratégico del sector, se proyecta una parcela de 2.220 m². sobre la que se pueden instalar equipamientos comunitarios culturales, deportivos, administrativos, religiosos, en función de las necesidades que se consideren prioritarias.

Con independencia de los equipamientos enunciados y como más adelante se describe, se prevén usos comerciales y terciarios además del residencial, sobre el suelo restante de propiedad privada, con lo que se cumplen sobradamente las necesidades y estándares prefijados tanto en la documentación del P.G.O.U. en Revisión como los contenidos en el escrito municipal de contestación al anterior P.E.R.I. presentado.

Así pues, se configura un sector ampliamente dotado, en contraposición con los colindantes, por ejemplo, Ciudad Jardín, en que para una superficie más de 3 veces superior, sólo presenta 12.900 m². de zonas verdes y una pequeña reserva escolar de 2.500 m².

3.5.- UNIDADES DE ACTUACION.

Para una gestión más ágil del desarrollo del sector abarcado por el P.E.R.I., se ha dividido éste en 5 unidades cuyos límites vienen impuestos en función del viario existente o previsto, tipologías de edificación, estructura de la propiedad del suelo o actuaciones previstas en el P.G.O.U.

Así pues, se relacionan seguidamente las unidades de actuación proyectadas, los contenidos de cada una de ellas y la descripción de las tipologías de edificación en cada uno.

UNIDAD Nº 1.

Comprende aproximadamente la mitad E de los terrenos comprendidos entre Ciudad Jardín y la alineación izquierda de la calle Pintor Rodas.

Las superficies para cada uso en esta unidad y los porcentajes sobre su superficie son:

Espacios libres	1.137 m2.	7,56 %
Equipamiento Comunitario	805 m2.	5,35 %
Viario rodado	7.250 m2.	48,26 %
Comercial privado	1.213 m2.	8,07 %
Residencial en vivienda adosada	4.625 m2.	30,76 %
TOTAL	15.036 m2.	100,00 %

La edificación ya se ha indicado que corresponderá a la de vivienda familiar adosada en manzana cerrada con gran patio interior, con las limitaciones y condiciones que figuran en las ordenanzas.

Por la estructura de la propiedad del suelo, se determina el sistema de actuación por COMPENSACION.

UNIDAD Nº 2.

Se corresponde con la mitad Oeste, lindante con la Avda. de Novelda de la Unidad nº 1.

Las magnitudes básicas son:

Viario	5.844 m2.	45,16 %
Equipamiento comunitario	1.415 m2.	10,93 %
Residencial terciario	4.470 m2.	34,54 %
Comercial privado	1.213 m2.	9,37 %
TOTAL	12.942 m2.	100,00 %

Por la estructura de la propiedad del suelo se propone el sistema de actuación de COOPERACION.

UNIDAD Nº 3.

Es la comprendida entre la calle Pintor Rodes y la alineación derecha de la nueva calle casi paralela a Ignacio Pérez Sarrió, excepto una pequeña zona que incluye básicamente la actual granja - "El Fariner".

Sus magnitudes básicas son:

Viario rodado	10.849 m2.	32,33 %
Viario Peatonal	1.665 m2.	4,96 %
Espacios libres	3.505 m2.	10,44 %
Equipamiento escolar	4.620 m2.	13,77 %
Residencial privado	12.922 m2.	38,50 %
TOTAL	33.561 m2.	100,00 %

Al ser de propietario único, se propone el sistema de actuación de COMPENSACION.

UNIDAD Nº 4.

Es la que ocupa la manzana esquina a la Avda. de Novelda y Vía Parque.

Las magnitudes que la definen son las siguientes:

Viario rodado	4.369 m2.	38,39 %
Viario peatonal	1.176 m2.	10,33 %
Espacios libres	1.135 m2	9,97 %
Equipamiento escolar	380 m2.	3,34 %
Residencial privado	<u>4.322 m2.</u>	<u>37,97 %</u>
TOTAL	11.382 m2.	100,00 %

El sistema de actuación será el de COOPERACION.

UNIDAD Nº 5.

Comprende la zona separada del sector de propietario único ocupada hoy por Eurocasa.

Las magnitudes del suelo en el sector son:

Espacios libres	958 m2.	20,28 %
Viario rodado	1.070 m2.	22,66 %
Residencial privado	<u>2.695 m2.</u>	<u>57,06 %</u>
TOTAL	4.723 m2.	100,00 %

Al ser propietario único, se propone el sistema de actuación por COMPENSACION.

Finalmente, y también por Unidades de actuación las superficies de suelo lucrativas y de cesión son las siguientes:

U.A.	TOTAL	SUP. LUCRATIVA	SUP. CESION	% LUCRATIVA	% CESION
1	15.036	5.838	9.198	38,83	61,17
2	12.942	5.683	7.254	43,91	56,09
3	33.561	12.922	20.639	38,50	61,50
4	11.382	4.322	7.060	37,97	62,03
5	4.723	2.695	2.028	57,06	42,94
	<hr/> 77.644	<hr/> 31.460	<hr/> 46.184	<hr/> 40,52	<hr/> 59,48

Puede verse cómo la cesión del suelo en el sector alcanza al 59,48 % del total que es una cifra muy alta si la comparamos con las cesiones legales del Suelo Urbanizable a desarrollar mediante Planes Parciales.

3.6.- CUADROS RESUMEN DE SUPERFICIES.

TOTAL SECTOR	77.644,00 m2.	
VIARIO RODADO	29.388,00 m2.	37,85 %
VIARIO PEATONAL	2.841,00 m2.	3,66 %
ESPACIOS LIBRES	6.735,00 m2.	8,67 %
EQUIPAMIENTO ESCOLAR	5.000,00 m2.	6,44 %
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	2.220,00 m2.	2,86 %
RESIDENCIAL-COMERCIAL-TERCIARIO	31.460,00 m2.	40,52 %
TOTAL	77.644,00 m2.	100,00 %
TOTAL SUELO CESIONES	46.184,00 m2.	59,48 %
TOTAL SUELO LUCRATIVO	31.460,00 m2.	40,52 %
<u>TOTAL</u>	77.644,00 m2.	100,00 %

SUPERFICIES PARA CADA USO POR UNIDADES DE ACTUACION

U.A.	SUP.	VIARIO RODADO	VIARIO PEATONAL	ESPACIOS LIBRES	ESCOLAR	COMUNIT.	COMERCIAL	RESIDENCIAL COMERCIAL TERCIARIOS
1	15.036	7.256	0	1.137	0	805	1.213	4.625
2	12.942	5.844	0	0	0	1.415	1.213	4.470
3	33.561	10.849	1.665	3.505	4.620	0	0	12.922
4	11.382	4.369	1.176	1.135	380	0	0	4.322
5	4.723	1.070	0	958	0	0	0	2.695
	77.644	29.388	2.841	6.735	5.000	2.220	2.426	29.034

3.7.- JUSTIFICACION DEL EQUILIBRIO ENTRE BENEFICIOS Y CARGAS EN CADA UNIDAD DE ACTUACION.

Para los cálculos y soluciones que siguen, se ha de partir de la edificabilidad total asignada al sector por el Plan General que es de 55.000 m². construidos.

Como la edificabilidad asignada al uso exclusivamente comercial que se proyecta en las U. de A. 1 y 2 es de 1 m²./m². sobre parcela neta hay que asignar los 1.213 m². construidos para dicho uso a cada una de las U. de A. números 1 y 2.

El principio general que rige los cálculos que siguen en este capítulo es que el beneficio a obtener por cada m². bruto que disponen los propietarios del suelo debe ser el mismo en todo el sector.

Se deben realizar por consiguiente hipótesis realistas sobre precios de venta del m². construido para cada uso; y costes de construcción y urbanización así como precios -- del suelo bruto.

Las hipótesis son las siguientes:

Precio del suelo bruto: 8.000 pts/m². en cualquier

punto del sector.

Coste de urbanización: 2.400 pts/m². del suelo neto, para la red viaria + servicios.

Coste de urbanización de espacios libres: 1.000 - pts./m².

Coste de construcción de edificios de uso residencial: 31.000 pts/m².

Precio de venta del m². construido en edificios para residencial y comercial. (U. de A. nº 3, 4 y 5) 49.000 - pts./m².

Precio de venta del m². construido en edificación de uso exclusivamente comercial (U. de A. nº 1 y 2) 62.000 pts./m².

Con estas hipótesis se ha realizado el cuadro siguiente:

Cifras en MILES PTAS.

a) COSTES TOTALES DEL SECTOR URBANIZADO Y CONSTRUIDO:

Suelo: 77.644 x 8.000	621.152
Urbanización: (29388 + 2841) x 2.400	77.350
Espacios libres 6.735 x 1.000	6.735
Edificios comerciales 2.426 x 30.000	72.780
Edificios residenciales (55000 - 2426)x31000	<u>1.629.794</u>
COSTES TOTALES	2.407.811 pts.

b) VENTAS TOTALES.

Edificios comerciales: 2426 x 62000	150.412
Edificios residenciales (55000-2426)49000	<u>2.576.126</u>
VENTAS TOTALES	2.726.538 pts.

BENEFICIO NETO TOTAL = 2.726.538 - 2.407.811 = 318.727 pts.

BENEFICIO POR M2. BRUTO = $\frac{318.727}{77.644} = 4.104,98$ pts./m2. bruto.

El beneficio a obtener por cada U. de A. será por tanto: (en miles ptas.)

U.A. 1	15.036 x 4.104,98	=	61.722
U.A. 2	12.942 x 4.104,98	=	53.127
U.A. 3	33.561 x 4.104,98	=	137.767
U.A. 4	11.382 x 4.104,98	=	46.723
U.A. 5	<u>4.723</u> x 4.104,98	=	<u>19.388</u>
	77.644		318.727

Si llamamos X, Y, Z, U y V a las superficies construidas en uso residencial en cada una de las 5 unidades de actuación, se compone a continuación el siguiente cuadro de costes y las ecuaciones consiguientes que determinaran los valores de las variables enunciadas:

BENEFICIO POR U. de A.	VENTAS	COSTES				
		SUELO	URBANIZ.	E.L.	R. RESI.	E. COMER.
61.722	49 X + 75.206	120.288	17.414	1.137	31 X	36.390
53.127	49 Y + 75.206	103.536	14.026	0	31 Y	36.390
137.767	49 Z	268.488	30.034	3.505	31 Z	
46.723	49 U	91.056	13.308	1.135	31 U	
19.388	49 V	37.784	2.568	958	31 V	

Resolviendo las anteriores ecuaciones se obtiene:

$$X = 8.985 \text{ m}^2.$$

$$Y = 7.327 \text{ m}^2.$$

$$U = 24.433 \text{ m}^2.$$

$$V = 8.457 \text{ m}^2.$$

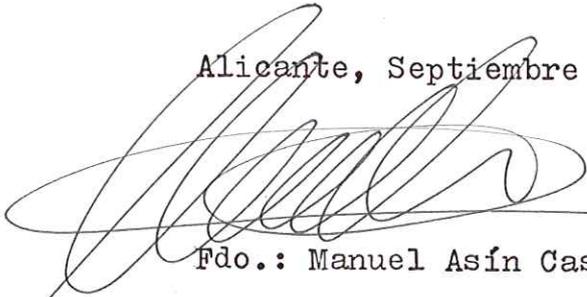
$$Z = \underline{3.372 \text{ m}^2.}$$

$$\text{TOTAL} \quad 52.574 \quad = \quad 55.000 - 2.426$$

Las edificabilidades sobre las parcelas netas serán:

U.A.	SUP. CONSTRUIDA RESIDENCIAL	PARCELA NETA RESID.	EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA NETA
1	8.985	4.625	1,9427
2	7.327	4.470	1,6391
3	24.433	12.922	1,8908
4	8.457	4.322	1,9567
5	3.372	2.695	1,2512

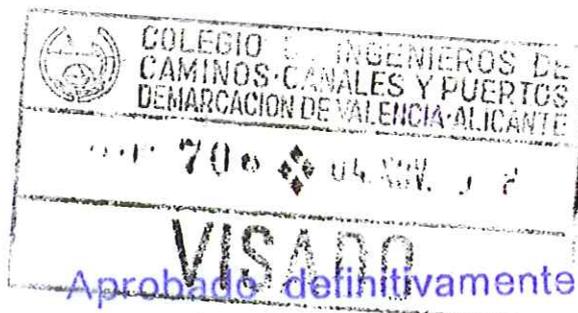
Alicante, Septiembre de 1.988



Fdo.: Manuel Asín Castellón

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

Colegiado nº 3.413



Aprobado definitivamente por

el Pleno del Excmo. Ayunta-

miento en sesión de - 3 FEB. 1989

EL SECRETARIO GENERAL,