



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION Y DE
LAS DETERMINACIONES DEL PLAN ESPECIAL DE RE
FORMA INTERIOR DEL SECTOR APD/5 "CALLE DIA-
GONAL



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

INDICE

- MEMORIA

- ORDENANZAS

- PLAN DE ETAPAS

- ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

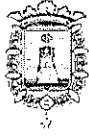
- PLANOS

INFORMACION

- 0.- DELIMITACION DEL SECTOR Y ESTADO ACTUAL. 1/500
- 1.- SITUACION RESPECTO AL P.G.M.O. 1/5.000
- 2.- ORDENACION SEGUN P.G.M.O. 1/2.000
- 3.- SITUACION RESPECTO AL P.G.M.O. 1.956 1/5.000
- 4.- SITUACION RESPECTO AL P.G.O.U. 1.968 1/5.000
- 4'.- PLAN PARCIAL DE LA ZONA DE REORDENACION Nº 3. 1/1.000
- 5.- CATASTRAL. 1/500

ORDENACION

- 1.- ZONIFICACION. 1/500
- 2.- USOS PORMENORIZADOS. 1/500
- 3.- UNIDAD DE ACTUACION Y PLAN DE ETAPAS. 1/500
- 4.- VIARIO Y SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES. 1/500
- 5.- ESQUEMA DE LA RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA. 1/500
- 6.- ESQUEMA DE LA RED DE SANEAMIENTO. 1/500
- 7.- ESQUEMA DE LA RED DE TELEFONIA. 1/500
- 8.- ESQUEMA DE LA RED DE ALUMBRADO. 1/500
- 9.- ESQUEMA DE LA RED DE SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA. 1/500



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

A. JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACION DEL PLAN ESPECIAL

El denominado sector APD/5 "Calle Diagonal", en el vigente Plan General Municipal de Ordenación Urbana, corresponde a "una de las áreas de Suelo Urbano que no se ordenan directamente en el Plan General, sino que habrán de serlo a través de instrumentos de planeamiento que se formulen en desarrollo de aquél", en este caso, mediante un Plan Especial de Reforma Interior "de iniciativa municipal, cuya redacción y ejecución se prevé dentro del Primer Cuatrienio del Programa del Plan General".

Los parámetros a los que debe ajustarse este P.E.R.I. vienen indicados en el "Anejo" del Plan General (folios 34 y 35).

Así pues, la justificación de su procedencia es inmediata, tanto más cuando la revisión del Plan General, actualmente en vigor, supuso el desplazamiento hacia el oeste del antiguo acceso noroeste (bulevar de Teulada) y, por tanto, la revisión del antiguo Plan Parcial de la zona de reordenación nº 3, que intentó conciliar el trazado previsto en el Plan General de 1.968-73 para la Vía Parque y aquel acceso, y el trazado viario del anterior Plan General.

Para concluir, la entrada en servicio de la Autovía de circunvalación y las expropiaciones municipales en el futuro bulevar de acceso, incrementan aún más el interés que ofrece la ordenación pormenorizada de este sector.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

B. INFORMACION URBANISTICA.

El sector APD/5 ha sido incluido en suelos urbanos desde los inicios del planeamiento urbanístico integral en Alicante, a mediados de los años 50, lo que explica la colmatación tan adelantada de la manzana comprendida entre las calles Jávea e Isla de Cuba.

Una síntesis de sus características principales es:

1º) CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRENO.

Geológicamente, el sector (que, como el resto del municipio de Alicante, participa de las llamadas unidades intermedias entre el Prebético y la Zona Subbética), forma parte de las denominadas "bajadas" por AUERNHEIMER ARGUÍNANO (en su contribución a la información urbanística de la revisión del P.G.M.O.U. realizada por E.U.S.A.).

Para este autor, "bajada es un término morfológico para definir las superficies suavemente inclinadas que se extienden desde la base de una superficie montañosa. Esta superficie se crea por erosión de las aguas que a la vez rellenan las depresiones con materiales detríticos. La cobertura detrítica y frecuentemente encostrada puede desaparecer por erosión, dejando al descubierto el sustrato".

Sus particularidades son:

"Litología: conglomerados, arenas, limos y arcillas. Estos materiales tienden a ser más gruesos al pie de las elevaciones, ganando en contenido limoso y arcilloso según nos alejamos de ellos.

La formación presenta encostramientos calizos tanto en superficie como en profundidad".



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

"Características geotécnicas: la unidad es llana, con una muy suave pendiente NW-SE.

Capacidad portante de baja a media. Competencia-excavabilidad: muy baja. Erosionabilidad: notable en pendientes o taludes artificiales. Con posibilidades en ellos de deslizamientos. Permeabilidad: media. Clase de terreno 2 en la Norma Sismorresistente. Presenta además problemas de enmascaramiento de sus propiedades, por estar a veces cubierta de una costra calcárea de centímetros a metros, que puede equivocar a la hora de situar cimentaciones. (Estas costras se parten con cierta facilidad). Otro problema es el drenaje a través de ramblas a menudo poco marcadas en el terreno, que no han sido respetadas por las construcciones y que funcionan torrencialmente, provocando inundaciones y afectando a los bajos de viviendas e industrias sobre ellas construidas".

2º) USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

La clasificación como suelo urbano en los planes anteriores al General hoy en vigor, han dejado una clara colmatación en la manzana longitudinal entre las calles Jávea e Isla de Cuba, en gran parte edificada con arreglo al Plan General de 1.968-72, con sus alturas máximas.

Otro edificio de importante volumen da frente a la calle de la Ollería (con licencia según el Plan Parcial de la zona de reordenación nº 3).

El resto del sector se encuentra vacante, salvo un edificio de baja altura y deficiente estado de conservación, entre las calles Jávea y Teulada, con fachada a la calle de Nª Sª de los Angeles.

Los usos son, en las áreas edificadas, residenciales en plantas superiores y comerciales en planta baja. El suelo vacante es, simplemente, descampado abierto, aunque en la manzana entre Jávea e Isla de Cuba existen dos solares.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

La edificación es, como se ha podido deducir por el planeamiento que la permitió, bastante reciente en su mayor parte (decenio de los 70), aunque, especialmente, los edificios bajos son algo anteriores.

La infraestructura urbanística existente presenta un elemento general muy relevante, que es el colector oeste que atraviesa el sector desde el NE al SO.

La manzana edificada presenta la infraestructura normal en los barrios alicantinos: saneamiento, abastecimiento de agua, suministro de electricidad, alumbrado público y pavimentación y acerado.

Finalmente, hay que señalar que el nuevo bulevar de Teulada y rotonda del nuevo acceso norte a Alicante se encuentran en una fase de tramitación administrativa muy adelantada (expropiación) y, previsiblemente, muy pronto comience la ejecución de sus obras.

3º) ESTUDIO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

La propiedad del suelo, tal como aparece en el plano catastral (nº 5 de información), corresponde, lógicamente, a los dos tipos de usos presentes: la manzana situada entre las calles de Jávea e Isla de Cuba es un ejemplo típico de parcelación (edificada) completamente similar al barrio de Los Angeles -salvo la masa de algunos edificios-, en tanto que el suelo vacante presenta una indeterminación de linderos también típica de las áreas suburbiales inedicadas.

En total se han contabilizado 34 fincas catastrales en los 27.065 m² de la superficie englobada en el sector, de las que doce (más un sobrante expropiado por el M.O.P.U. y las calles existentes) se reparten los 21.449 m² de terrenos "vacantes", en tanto las restantes fincas corresponden a la manzana colmatada y al edificio que da frente a la calle de la Ollería.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

Esta diferente estructuración de la propiedad hará necesaria, también, una diferenciación entre la ordenación pormenorizada y la gestión de una y otra áreas.

4º) PLANEAMIENTO ANTERIOR SOBRE EL SECTOR.

El Plan General de Ordenación Urbana de 1.958-62 incluyó el suelo del sector dentro del suelo urbano con la zonificación de intensiva baja (con las alineaciones que pueden verse en el plano nº 3 de información) y bajo esta regulación se desarrolló una actividad edificatoria relativamente importante que ha dejado huella importante en los alrededores del sector y dentro de él consolidó las alineaciones en sentido N-S, con manzanas alargadas cortadas en diagonal por una calle de este nombre -que finalmente sería recogido por otra perpendicular a aquellas y que también denominara en la revisión del P.G.M.O.U. el sector-.

El Plan General de 1.968-72, al prever las grandes vías que estructuran la red arterial de Alicante, afectó profundamente a los límites norte y oeste del sector: al norte la Vía Parque, y al oeste, abarcando las calles Jávea y Teulada (trazadas según el Plan de 1.958) y la manzana intermedia, el gran acceso noroeste desde la autopista a Alicante (plano nº 4 de información).

La regulación pormenorizada de estos impactos sobre la malla viaria anterior fue confiada, como se sabe, en quel Plan, a una serie de "Planes Parciales" de las correspondientes Zonas de reordenación".

En nuestro caso, la zona de reordenación (nº 3 de la 7 previstas), abarcaba el perímetro limitado por la Vía Parque, el acceso noroeste, las calles Diagonal y Pardo Bazán al sur y al este por la prolongación de Claudio Coello (plano nº 4' de información).



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

La zonificación fue la de intensiva media, de modo formal, puesto que mediante un artículo de las Normas Urbanísticas del Plan General, los frentes a las vías principales (Vía Parque, Gran Vía y accesos), se permitía alcanzar las alturas máximas de aquél (ocho plantas, con entreplanta, tras la aprobación definitiva, que antes de ésta se proyectó más aun, como muestra el edificio de licencia irregular del extremo norte de la manzana situada entre las calles Jávea e Isla de Cuba).

Unicamente se previó una pequeñísima zona verde pública al este de la Avenida de Novelda -incumpliendo por tanto el Plan Parcial de la zona de reordenación nº 3 la disposición de la Ley del Suelo de 12 de Mayo de 1.956, entonces en vigor, que exigía que un mínimo del 10% de la superficie abarcable por el Plan fuera calificado como verde-.

Desde la aprobación definitiva del Plan Parcial de la zona de reordenación nº 3 (20 de diciembre de 1.973), se concedieron licencias en su ámbito, aunque fundamentalmente en la parte situada al este de la Avenida de Novelda. En el ámbito del sector que ahora se ordena, se concedió una licencia con fachada a la calle de la Ollería a finales del decenio de los setenta.

Al sur de la calle Diagonal y con fachada a la calle Jávea (que hubiera sido según el Plan General la vía de servicio este del planeado acceso noroeste), al estar "primadas" las alturas, como ya se ha dicho, la actividad edificatoria fue relativamente intensa, y ha transmitido un legado con el que, pese a su claro exceso de escala, hay que contar. Como es de suponer, la parte del sector comprendida entre las calles Teulada y Jávea, no registró actividad alguna, al estar íntegramente afectado por el acceso.

Ya en 1.981 se procedió a la apertura de la prolongación de la calle Teulada, anticipando la evolución posterior del planeamiento, que sería la del desplazamiento del acceso desde la circunvalación -ya autovía- hacia el oeste, tal como sancionó la revisión del Plan General de 1.987 y que había llegado a su extremo en el Avance de Planeamiento no tramitado en la revisión del Plan General elaborado por E.U.S.A. en 1.983.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

5º) LA REVISION DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE 1.987

La revisión del Plan General de 1.987, trasladó el acceso desde la circunvalación hacia el oeste, de modo que la calle Teulada formaría parte de aquél, pero ahora, en vez de ser su borde occidental, lo sería en el este.

En esta revisión, el sector de referencia aparece individualizado como "APD/5 Calle Diagonal", y en el "Anejo" del P.G.M.O.U. se desarrollan las determinaciones correspondientes al planeamiento especial que deberá formularse y ejecutarse dentro del primer cuatrienio del programa de actuación del Plan General (fotocopia de estas determinaciones se adjunta como Anejo nº 2 a esta Memoria).

Las determinaciones esenciales que se exigen son, por una parte, el mantenimiento de la ordenación consolidada en la manzana Jávea-Isla de Cuba y, por otra, la creación de un espacio libre público entre Jávea-Teulada. Cumplir estas previsiones es el objeto de este Plan Especial.

C. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION.

Las determinaciones fijadas en el "Anejo" del P.G.M.O.U. que regulan, casi pormenorizadamente, la manzana Isla de Cuba-Jávea, la tipología cerrada de las edificaciones, y la necesidad de prever una zona destinada a espacio libre público entre el acceso y la calle Jávea y, finalmente, el trazado (aunque indicativo) de un espacio libre en el P.G.M.O.U. junto a la rotonda de conexión del acceso de la Autovía con la Vía Parque limitan fuertemente las soluciones, si bien aún queda cierto margen proyectual. La elección, en el Avance de planeamiento expuesto al público, de una ordenación articulada sobre un espacio lineal -tipo "salón"- a lo largo de la calle Jávea al que daba fachada un bloque lineal en toda la longitud del acceso (interrumpido



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

por la prolongación de la calle Confrides) y que giraba dando al norte fachada sobre el espacio libre previsto indicativamente en el P.G.M.O.U. en el ángulo con la Vía Parque, ha sido juzgada aceptable, en principio, puesto que no ha motivado sugerencias o alternativas en la fase de exposición pública.

Así pues, la ordenación proyectada adopta como elemento central un espacio libre longitudinal norte-sur que permite que los edificios existentes en la calle Jávea, de alturas máximas no den frente a calles reducidas y se pueda integrar su enorme masa en la imagen urbana sin violencia excesiva.

La separación entre este espacio y el acceso desde la autovía (bulevar de Teulada) se confía a un bloque longitudinal que se abre en la parte central con un pequeño espacio libre -bajo el que discurre el colector oeste- al bulevar y que, al norte, cierra el espacio libre lineal por uno de sus extremos y conforma con su línea de fachada norte el límite de un espacio libre o jardín sobre el ángulo entre la Vía Parque y el acceso.

En el ángulo noreste se completa una manzana mediante un anillo cerrado con un gran patio central.

El enlace con la calle Diagonal, donde ya existe un pequeño cartabón libre (casi una simple isleta de tráfico), se agranda y se hace simétrico respecto del eje de dicha calle, permitiendo así una transición suave de tipologías edificatorias.

Finalmente, la manzana Isla de Cuba-Jávea se proyecta con una ordenación similar a la vigente en el planeamiento anterior (con arreglo al que, efectivamente, se construyeron varios e importantes edificios): máximas alturas en la calle Jávea (planta baja y siete), para escalonadamente llegar a tres alturas (planta baja y dos) en la calle Isla de Cuba.

En resumen: se conforma un espacio libre lineal en el centro, en remanso, sobre el que se vuelca todo el sector que, además, se abre al norte y



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

al oeste sobre los amplios espacios de la Via Parque y del futuro bulevar de Teulada, que tienen, a su vez, espacios libres de cierta envergadura.

D. TRAMITACION Y RESULTADO DE LA EXPOSICION AL PUBLICO

Los trabajos de elaboración del Plan Especial fueron expuestos al público -como Avance de planeamiento-, tal como indica el artículo 147.3 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno adoptado el 8 de Septiembre de 1.989 (anunciado en el periódico "Información" del 7 de octubre y en el B.O. de la Provincia de Alicante de 4 de octubre de 1.989), y en la sesión de 1 de diciembre, del mismo año, la Corporación acordó confirmar los criterios y soluciones generales de planeamiento contenidos en aquél.

Durante los 30 días en que se expusieron al público dichos trabajos, no se presentaron ni sugerencias ni otras alternativas.

Sin embargo, la presencia del colector oeste ha aconsejado una leve modificación de modo que su recorrido en el sector solamente discurrirá por terrenos de uso y dominio públicos, y que, además, mejore la ordenación de los espacios libres al permeabilizar el acceso hacia el futuro bulevar de Teulada.

También se ha modificado levemente el fondo edificable en el extremo sur de la manzana situada entre la Vía Parque y Ollería, regularizándolo en 15,00 m., tras la comparecencia (una vez cerrado el plazo de exposición del Avance) de uno de los propietarios de suelo de aquella zona, regularización que permite, además, compensar en parte la disminución de volumen operada en la mayor apertura a Teulada.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

E. REDACCION DEL PLAN ESPECIAL.

La redacción del Plan Especial, tal como autoriza el artículo 31.2 de la Ley del Suelo; ha sido encargada, a través de la Oficina del Plan General del Excmo. Ayuntamiento de Alicante, al arquitecto municipal MIGUEL GARULO MUÑOZ, técnico responsable del planeamiento urbanístico, con el equipo formado por JAVIER BALLESTER ABRIL y JOSE MARIA GAYA CABASES, en delineación, y CARMEN GONZALEZ VICEDO, en mecanografía.

El trazado y restantes definiciones de los esquemas de infraestructuras urbanísticas han sido realizados por el ingeniero municipal JOAN ANTONI FERRANDO PEREZ.

Alicante, Febrero de 1.990

EL ARQUITECTO MUNICIPAL

Fdo.: Miguel Garulo Muñoz.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

ANEXO A LA MEMORIA Nº 1

SINTESIS DE LA ORDENACION



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

1. SUPERFICIE DEL SECTOR..... 27.065 m2
2. SUPERFICIES DE DOTACIONES DE CESION GRATUITA..... 4.293 m2
 - A. Espacios libres..... 4.293 m2
3. VIARIO..... 10.123 m2
4. SUPERFICIE DE SUELO DE USO LUCRATIVO..... 12.649 m2
 - En las zonas:
 - Z_a..... 3.594 m2
 - Z_b..... 4.893 m2
 - Z_c..... 4.162 m2
5. NUMERO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO EN SUPERFICIE ANEJA A VIAS PUBLICAS..... 110 ud.
6. APROVECHAMIENTO URBANISTICO.
 - 6.1. En viviendas..... 60.193 m2
 - 6.2. En comerciales..... 12.649 m2



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

ANEXO A LA MEMORIA Nº 2

DETERMINACIONES DEL ANEJO DEL P.G.M.O.U.
EL EL SECTOR APD/5



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL
S.T. PLANEAMIENTO Y GESTION

ORDENANZAS
ANUADAS

5/11/2002

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL SECTOR

APD/5 "CALLE DIAGONAL"

ORDENANZAS



TITULO I

GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

Artículo 1º.- Campo de aplicación territorial de las ordenanzas

Las presentes ordenanzas se aplican al área incluida en la delimitación del sector señalada en el plano de clasificación y gestión del suelo del vigente Plan General Municipal de Ordenación con la clave APD/5.

Artículo 2º.- Alcance de las ordenanzas con relación a las restantes disposiciones sobre ordenación urbana.

Las presentes ordenanzas se integran dentro de la normativa urbanística en vigor, y respetan el principio de jerarquía de los planes de modo que, en especial, son de aplicación la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, cuyas determinaciones, tal como imponen los artículos 23.1 y 2 de la Ley, y 83, 84 y 85 de su Reglamento de Planeamiento, se han seguido en su integridad.

Artículo 3º.- Terminología de conceptos.

Salvo en los supuestos que concretamente se hayan desarrollado en los artículos siguientes, los conceptos, términos utilizados y alcance de los mismos son los contenidos en las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación, especialmente en sus títulos III "Condiciones generales de la edificación", y IV "Condiciones generales de los usos y actividades".



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

para niños (indicado con el subíndice "a"). Se rotula con esta clave en el plano de zonificación.

Artículo 5º.- Estudios de detalle.

Las disposiciones referentes a las normas de uso y de edificación contenidas, según las distintas zonas, en los Títulos III y IV, definen suficientemente la ordenación del sector y no podrán modificarse, salvo a través del procedimiento establecido por la legislación del suelo (artículos 49 y 50 de la Ley del Suelo y 151 y 162 de su Reglamento de Planeamiento).

Especialmente, no podrán utilizarse estudios de detalle para alterar las edificabilidades totales por manzana señaladas por el Plan, las alineaciones obligatorias y las alturas máximas establecidas.

No obstante podrán, y eventualmente deberán, formularse estudios de detalle con las finalidades de adaptar o reajustar las rasantes del viario establecidas en el Plan Especial.

Artículo 6º.- Parcelaciones.

La modificación de las fincas adjudicadas mediante los preceptivos proyectos de compensación o reparcelación requerirá la concesión de la preceptiva licencia de parcelación según dispone el artículo 1.8 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

El contenido del oportuno proyecto viene regulado en el artículo 14.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación.



Artículo 7º.- Proyecto de urbanización.

Con arreglo a lo señalado en los artículo 15 de la Ley del Suelo, y 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento, se formulará el proyecto de urbanización preciso para llevar a la práctica las determinaciones establecidas por el Plan Parcial en cuanto a obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público y telefonía.

Las condiciones a que habrán de sujetarse tales obras se señalan en el Título V de las presentes ordenanzas.

El ámbito de los proyectos de urbanización será el de la unidad de actuación completa, determinada en el plano 3 de Ordenación, sin perjuicio de actuar a través de proyectos de obras de urbanización en la parte del sector no incluida en la unidad.

Con arreglo a lo expresado en el artículo 141.1 del Reglamento de Planeamiento, será redactado de oficio por el Excmo. Ayuntamiento de Alicante o, en su caso, por el propietario o junta de la unidad si los propietarios solicitaren que se actúe mediante el sistema de compensación y aquél lo apruebe.

Asimismo, tal como permiten los artículos 52, 53 y 54 de la Ley del Suelo, al actuar mediante el sistema de cooperación, los propietarios podrán formular el correspondiente proyecto de urbanización. En este último caso, en el supuesto de reparcelación voluntaria, si se constituyere una "asociación administrativa de cooperación", las obras de urbanización podrán ejecutarse mediante un convenio entre el Ayuntamiento y dicha asociación administrativa.



TITULO II

REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Artículo 4º.- División del sector en zonas.

El suelo del sector, en razón a la asignación de usos pormenorizados realizada, se divide, tal como indican los artículos 85.1 y 45.1.b, c, d y e del Reglamento de Planeamiento, en las siguientes zonas:

A. ZONAS EDIFICABLES CON DESTINO PRIVADO

Z_a: Zona de edificación semicerrada, alineada sobre el viario a lo largo del borde oeste del sector. La normativa de uso y edificación específicos se desarrolla en el epígrafe A.1, y se rotula con esta clave en el plano de zonificación.

Z_b: Zona de edificación en manzana cerrada, con fondo máximo edificable de 15,00 m. en plantas superiores, y patio de manzana, ocupable en planta baja. La normativa de uso y edificación específicos se desarrolla en el epígrafe A.2, y se rotula con esta clave en el plano de zonificación.

Z_c: Zona de edificación cerrada, sin patio de manzana. La normativa de uso y edificación específicos se desarrolla en el epígrafe A.3, y se rotula con esta clave en el plano de zonificación.

B. ZONAS NO EDIFICABLES, DESTINADAS A ESPACIOS LIBRES DE TITULARIDAD PUBLICA Y VIALES

Además de los viales, representados sin clave específica, se tiene:

V: Zona reservada para el sistema de espacios libres de dominio y uso público. Según los casos se distinguen, por una parte, un "jardin", (indicado con el subíndice "j"), y por otra, las "áreas de juego y recreo



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

TITULO IV

NORMAS DE EDIFICACION DE LAS ZONAS EDIFICABLES PARA DOTACIONES Y ESPACIOS

LIBRES DE TITULARIDAD PUBLICA

Artículo 12º. - Normas particulares de la zona V, reservada para el sistema de espacios libres de dominio y uso público.

La reserva de espacios libres, con 4.293 m², de superficie total, corresponde a un conjunto de terrenos de uso público y multifuncional que articula las restantes zonas desarrolladas en el Plan Especial.

Funcionalmente, el sistema de espacios libres del Plan Especial consta de otros elementos (acerado y espacios libres privados), cuya regulación se contiene en el articulado de las correspondientes zonas.

En el presente Plan Especial, los elementos de este sistema previstos son, fundamentalmente, un espacio central de barrio, grafiado como V_a en el plano de zonificación, y un elemento destinado a jardín, grafiado como V_j en dicho plano.

El proyecto de urbanización deberá tratar adecuadamente estos espacios, de manera que se garantice su uso previsto, diferenciando ambientes para distintos usuarios.



TITULO V

CONDICIONES TECNICAS DE LAS OBRAS EN RELACION CON LAS VIAS PUBLICAS.

Artículo 13º.- Generalidades.

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

Artículo 14º.- Vías de circulación rodada, aparcamientos anejos y acerados.

Los viales previstos en el Plan Especial, con las secciones que aparecen en el correspondiente plano, deberán ejecutarse según los oportunos proyectos de urbanización.

El dimensionado del firme deberá cumplir los requisitos necesarios para que soporte, en las calles laterales del nuevo acceso (Teulada) y futura Vía Parque, los requisitos que en el correspondiente Proyecto de construcción municipal de las mismas se exigen, y en resto de las vías, de categoría T3 (según la Orden Ministerial de 12 de Marzi de 1.976, por la que se aprueban las instrucciones 6.1.IC 1.975 y 6.2.IC 1.976, de "firmes flexibles" y "firmes rígidos").

En las bandas de aparcamiento de la calle Teulada, deberán señalarse al menos 2 grupos correspondientes a minusválidos -agrupados de tres en



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

tres-, de modo que la mayor anchura de estas plazas (3,30 m. respecto de la general de 2,25 m.), se gane a la acera.

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

Las aceras que, junto a sus restantes funciones, son elementos importantes del sistema de espacios libres, y por ello, en las calles así señaladas en el plano de viario y sistema de espacios libres, deberá colocarse arbolado de porte elevado; en las restantes, podrán colocarse también árboles, pero de tipo monumental.

Los accesos a los aparcamiento particulares situados en el interior de las parcelas, deberán estar separados un mínimo de 7 metros de las esquinas, aristas de chaflán y arranques de tramos curvos de fachada.

Artículo 15º.- Saneamiento y abastecimiento de agua potable.

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

Artículo 16º.- Suministro de energía eléctrica.

Las condiciones técnicas de los proyectos de urbanización, en lo referente al suministro de energía eléctrica, deberán ajustarse a las normas particulares de la compañía suministradora aprobadas por la correspondiente Dirección General de la Generalidad Valenciana. Subsidiariamente, serán de aplicación las Normas Tecnológicas de la Edificación NTE-IER, "Instalaciones de electricidad. Red exterior", y NTE-IET, "Instalaciones de electricidad. Centros de transformación".



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

Artículo 17º.- Alumbrado exterior

Las condiciones técnicas de los proyectos de urbanización, en lo referente a la red de alumbrado exterior, se ajustarán a lo dispuesto en la instrucción MI BTOO9 "Instalaciones de alumbrado público", y la Norma Tecnológica NTE-IEE, "Instalaciones de electricidad. Alumbrado exterior".

Alicante, Febrero de 1.990

EL ARQUITECTO MUNICIPAL

Miguel Garulo

Fdo.: Miguel Garulo Muñoz.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

APD/5 CALLE DIAGONAL

1. CARACTERIZACION DEL AMBITO DE ACTUACION

Se trata de una zona de borde de 2'90 Has. de superficie, en el entronque entre el Acceso Noroeste y la Vía Parque, en la que se han construido edificios con alturas máximas con arreglo al planeamiento anterior. El objetivo que se pretende es completar la cornisa ordenando la edificación de manera que se integren en lo posible las actuaciones existentes a que se ha hecho mención, con las nuevas manzanas resultantes por la modificación del Acceso Noroeste.

La clasificación del suelo de este ámbito en la Adaptación del PGOU es urbana; parte de los terrenos vacantes estaban afectados por el Acceso Noroeste.

2. CRITERIOS DE ORDENACION

Usos: el uso predominante será el residencial.

Tipo de edificación: edificación cerrada y edificación según volumetría específica.

Ordenación: se pretende la configuración de manzanas de edificación cerrada y de un espacio dotacional.

En la manzana delimitada por las prolongaciones de las calles Jávea y Diagonal, y por las calles Nuestra Sra. de los Angeles e Isla de Cuba, la edificación se dispondrá según volumetría específica, que prevea en la calle Jávea la edificación con la misma altura que las edificaciones existentes con altura máximas del planeamiento anterior. A partir de esas alturas máximas se irá graduando la altura hasta alcanzar, en la fachada a la calle Isla de Cuba, 3 plantas.

Entre el Acceso, las prolongaciones de las calles Jávea y Diagonal y la calle Nuestra Sra. de los Angeles, se dejará una zona destinada a espacios libres públicos.



Aprovechamientos: los que resulten de los criterios de ordenación apuntados.

3. CRITERIOS DE GESTION

La ordenación de esta área se llevará a cabo mediante un PERI de iniciativa municipal, cuya redacción y ejecución se prevé dentro del Primer Cuatrienio del Programa del Plan General

El suelo destinado a uso dotacional, así como el de los nuevos viales que resulten, será objeto de cesión obligatoria y gratuita, en aplicación del sistema de cooperación.



TITULO III

NORMAS DE EDIFICACION DE LAS ZONAS EDIFICABLES CON DESTINO PRIVADO

Artículo 8º.- 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, admitiéndose también el terciario, así como los complementarios de ellos.

Las condiciones generales de ambos usos vienen establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación, en los artículos 90, 91 y 92 (usos residenciales) y 93, 94, 95 y 96 (usos terciarios).

Artículo 9º.- Normas particulares de la zona Z_a .

La zona Z_a corresponde a las dos manzanas edificables (Z_{am1} y Z_{am2}), que forman el límite oeste del sector, alineadas sobre el nuevo acceso de la Autovía (calle Teulada).

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

I. Usos admitidos.

- a) En planta baja se admite únicamente el uso terciario comercial, los garajes aparcamiento de las viviendas y las instalaciones técnicas comunes a la edificación.
- b) En las plantas superiores sólo se admiten los correspondientes al uso residencial en los términos señalados en los artículos 90 a 92 del Plan General Municipal, incluso la vivienda de "programa mínimo excepcional".



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

II. Usos prohibidos

No se admiten los usos no contemplados expresamente en el epígrafe anterior, esto es, los usos terciarios -salvo el comercial en la planta baja-, industriales y dotacionales.

III. Accesos privados.

Las normas concernientes a los viales de titularidad pública, así como las condiciones de acceso a los garajes desde estas vías, se regularán por la normativa específica de dichos elementos.

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

IV. Acometida a las redes de servicios públicos.

Todas las edificaciones deberán entroncar a las redes de servicios públicos mediante acometidas subterráneas. Como mínimo, deberán preverse las acometidas a la red de agua potable, de saneamiento, de distribución de electricidad y telefónica.

Las líneas aéreas y los enganches aero-subterráneos quedan prohibidos.

V. Dimensiones mínimas de parcela.

Las parcelas tendrán una fachada de longitud mínima de 15 m., y los nuevos linderos serán perpendiculares a las alineaciones exteriores.

VI. Retranqueo de la edificación respecto a viales y espacios libres públicos.

La edificación deberá implantarse sobre las alineaciones exteriores sin admitirse patios abiertos a fachada, sin perjuicio de formular un Estudio de Detalle que abarque ambas manzanas para proyectar



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

soportales en los términos que señala el artículo 57.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

VII. Retranqueo de la edificación respecto a los linderos con otras propiedades.

La edificación deberá adosarse a las colindantes de modo que se mantenga la banda continua de edificación.

VIII. Ocupación de parcela.

- a) En planta baja podrá ser total.
- b) En las plantas superiores la ocupación será total, salvo el vacío de los patios de parcela que se prevean, con las dimensiones que para ellos se especifican en el artículo 70 de las Normas Urbanísticas del Plan General.
- c) Las construcciones subterráneas podrán ocupar la totalidad de la parcela.

IX. Altura máxima y mínima de las construcciones.

- a) La altura máxima no deberá exceder de seis (6) plantas, es decir, baja y cinco (B + 5); ni será inferior a cinco (5) plantas, es decir, baja y cuatro (B + 4).
- b) Se permite la construcción de un (1) sótano.
- c) La altura de la edificación no deberá exceder de diecisiete metros y cincuenta centímetros (17,50 m.) sobre la "cota de referencia de la planta baja".
- d) La "cota de referencia de la planta baja" se sitúa a un metro cincuenta centímetros (1,50m.) de altura sobre la rasante de la acera en el punto medio de la fachada de la parcela. Si el desnivel de la rasante fuere superior a 1,50 m., la fachada se dividirá en tramos, en cada uno de los cuales se aplicará la regla anterior.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

e) La altura máxima de la planta baja será de tres metros cincuenta centímetros (3,50 m.), sobre la "cota de referencia de la planta baja".

La altura mínima será de tres metros (3,00 m.) sobre dicha cota de referencia.

Dentro de ella no se admiten las entreplantas.

X. Aspecto exterior de las edificaciones.

a) Las edificaciones deberán estar en armonía con el lugar y las construcciones vecinas. En especial deberá cuidarse el efecto de conjunto unitario de cada manzana.

b) Las edificaciones deberán prever los tendederos sin forjado necesarios que impidan la vista desde el exterior o desde el suelo de utilización conjunta de la ropa tendida (mediante celosías, muros traslúcidos, etc.).

XI. Plazas de aparcamiento.

Habrà de preverse, al menos, una plaza de aparcamiento en el interior del solar por vivienda, y en su caso, por cada 100 m² de superficie construida de uso comercial.

XII. Edificabilidad.

a) La superficie máxima construida por planta viene definida por la banda comprendida entre las alineaciones exteriores de las manzanas.

Podrán proyectarse, además, los "elementos salientes" indicados en el artículo 58 del Plan General Municipal de Ordenación, con la regulación contenida en el mismo, salvo en lo que respecta a las "construcciones avanzadas", que quedan limitadas en cuanto a vuelos máximos a un metro (1,00 m.) en las fachadas.

b) La superficie construida total es producto de la superficie máxima construida por planta por el número de éstas, cinco (5), de edifica-



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

ción residencial más la edificación de uso "terciario comercial" de las plantas bajas.

- c) Por encima de la altura máxima se permiten las construcciones indicadas en el artículo 55.5 de las Normas Urbanísticas del Plan General en sus puntos del b al h.

Artículo 109.- Normas particulares de la zona Z_b.

La zona Z_b corresponde a la manzana que forma el borde norte del sector, con una de sus fachadas dispuesta a lo largo de la Vía Parque, en la que se construyó con arreglo al Plan Parcial de la zona de reordenación nº 3 un edificio con fachada a la calle de La Ollería.

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

I. Usos admitidos.

- a) En planta baja, se admite únicamente el uso terciario comercial, los garajes aparcamiento de las viviendas, y las instalaciones técnicas comunes a la edificación.
- b) En las plantas superiores solo se admiten los correspondientes al uso residencial, en los términos señalados en los artículos 90 a 92 del Plan General Municipal, salvo la vivienda de "programa mínimo excepcional".

II. Usos prohibidos.

No se admiten los usos no contemplados expresamente en el epígrafe anterior, esto es, los usos terciarios -salvo el comercial en la planta baja-, industriales y dotacionales.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

III. Accesos privados.

Las normas concernientes a los viales de titularidad pública, así como las condiciones de acceso a los garajes desde estas vías, se regularán por la normativa específica de dichos elementos.

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

IV. Acometida a las redes de servicios públicos.

Todas las edificaciones deberán entroncar a las redes de servicios públicos mediante acometidas subterráneas. Como mínimo, deberán preverse las acometidas a la red de agua potable, de saneamiento, de distribución de electricidad y telefónica.

Las líneas aéreas y los enganches aero-subterráneos quedan prohibidos.

V. Dimensiones mínimas de parcela.

Las parcelas tendrán una fachada de longitud mínima de 15 m., y los nuevos linderos serán perpendiculares a las alineaciones exteriores.

VI. Retranqueo de la edificación respecto a viales y espacios libres públicos.

La edificación deberá implantarse sobre las alineaciones exteriores, sin admitirse patios abiertos a fachada.

VII. Retranqueo de la edificación respecto a los linderos con otras propiedades.

La edificación deberá adosarse a las colindantes de modo que se mantenga la banda continua de edificación.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

VIII. Ocupación de parcela.

- a) En planta baja podrá ser total.
- b) En las plantas superiores, la ocupación no podrá exceder de la banda conformada por el fondo máximo de quince metros (15,00 m.).
- c) Las construcciones subterráneas podrán ocupar la totalidad de la parcela.

IX. Altura máxima y mínima de las construcciones.

- a) La altura máxima no deberá exceder de seis (6) plantas, es decir, baja y cinco (B + 5), ni será inferior a cinco (5) plantas, es decir, baja y cuatro (B + 4).
- b) Se permite la construcción de un (1) sótano.
- c) La altura de la edificación no deberá exceder de diecisiete metros y cincuenta centímetros (17,50 m.) sobre la "cota de referencia de la planta baja".
- d) La "cota de referencia de la planta baja", se sitúa a un metro cincuenta centímetros (1,50 m.) de altura sobre la rasante de la acera en el punto medio de la fachada de la parcela. Si el desnivel de la rasante fuere superior a 1,50 m., la fachada se dividirá en tramos, en cada uno de los cuales se aplicará la regla anterior.
- e) La altura máxima de la planta baja será de tres metros cincuenta centímetros (3,50 m.) sobre la "cota de referencia de la planta baja".

La altura mínima será de tres metros (3,00 m.) sobre dicha cota de referencia.

Dentro de ella no se admiten las entreplantas.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

X. Aspecto exterior de las edificaciones.

Las edificaciones deberán estar en armonía con el lugar y las construcciones vecinas. En especial, deberá cuidarse el efecto de conjunto unitario de la manzana.

XI. Plazas de aparcamiento.

Habrà de preverse, al menos, una plaza de aparcamiento en el interior del solar por vivienda, y en su caso, por cada 100 m² de superficie construida de uso comercial.

XII. Edificabilidad.

a) La superficie máxima construida en planta baja viene definida por la del solar.

b) La superficie máxima construida en las plantas bajas superiores viene definida por la banda de quince metros (15,00 m.) de fondo a partir de las alineaciones exteriores.

No obstante, podrán proyectarse, además, los "elementos salientes" indicados en el artículo 58 del Plan General Municipal de Ordenación, con la regulación contenida en él mismo, salvo en lo que respecta a las "construcciones avanzadas", que quedan limitadas solamente a las fachadas recayentes a las alineaciones exteriores con un vuelo máximo de un metro (1,00 m.). Su longitud será libre.

c) La superficie construida total es producto de la superficie máxima construida por planta por el número de éstas, cinco (5), de edificación de uso residencial, más la superficie construida de uso "terciario comercial" de la planta baja.

d) Por encima de la altura máxima, se permiten las construcciones indicadas en el artículo 55.5 de las Normas Urbanísticas del Plan General en sus puntos del b al h.



Artículo 11º.- Normas particulares de la zona Z_C.

La zona Z_C corresponde a la manzana que forma el borde este del sector, entre las calles Jávea e Isla de Cuba, en gran parte construida con arreglo a las normas del Plan General de 1.968-73 (interpretadas "generosamente" en algún solar). Por ello, la normativa de la zona atiende a esta circunstancia, y a la zonificación de las manzanas inmediatas ("Renovación de periferias", RP).

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

I. Usos admitidos.

- a) En planta baja, se admite únicamente el uso terciario comercial, los garajes aparcamiento de las viviendas, y las instalaciones técnicas comunes a la edificación.
- b) En las plantas superiores, sólo se admiten los correspondientes al uso residencial en los términos señalados en los artículos 90 a 92 del Plan General Municipal, salvo la vivienda de "programa mínimo excepcional".

II. Usos prohibidos.

No se admiten los usos no contemplados expresamente en el epígrafe anterior, esto es, los usos terciarios -salvo el comercial en la planta baja-, industriales y dotacionales.

III. Accesos y viario privados.

Las normas concernientes a los viales de titularidad pública, así como las condiciones de acceso a los garajes desde estas vías, se regularán por la normativa específica de dichos elementos.

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



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

IV. Acometida a las redes de servicios públicos.

Todas las edificaciones deberán entroncar a las redes de servicios públicos mediante acometidas subterráneas. Como mínimo, deberán preverse las acometidas a la red de agua potable, de saneamiento, de distribución de electricidad y telefónica.

Las líneas aéreas y los enganches aero-subterráneos quedan prohibidos.

V. Dimensiones mínimas de parcelación.

Se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 128 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

VI. Retranqueo de la edificación respecto a los viales públicos.

La edificación deberá implantarse sobre las alineaciones exteriores, sin admitirse patios abiertos a fachada.

VII. Retranqueo de la edificación respecto a los linderos con otras propiedades.

La edificación deberá adosarse a las colindantes, de modo que se mantenga la banda continua de edificación.

VIII. Ocupación de parcela.

- a) En planta baja podrá ser total.
- b) Las construcciones subterráneas podrán ocupar la totalidad de la parcela.
- c) En las plantas superiores, la ocupación será total, salvo el vacío de los patios de parcela que se prevean, con las dimensiones que para ellos se especifican en el artículo 70 de las Normas Urbanísticas del Plan General, y sin perjuicio del escalonamiento de alturas, señalado en el plano de usos pormenorizados, desde la calle Isla de Cuba.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

IX. Altura máxima y mínima de las construcciones.

- a) La altura de la edificación, en las fachadas a la calle Jávea y espacio libre triangular, no deberá exceder de ocho (8) plantas, es decir, baja y siete (B + 7); ni será inferior a cinco (5) plantas, es decir, baja y cuatro (B + 4).
- b) La altura de la edificación en la fachada a la calle Isla de Cuba será de tres (3) plantas, es decir, baja y dos (B + 2), en un fondo de tres metros (3,00 m.), y se escalonará hasta el eje norte-sur de la manzana, aumentando a cinco plantas (B + 4) en una banda de cinco metros (5,00 m.), y siete plantas (B + 6), en una banda de ocho metros (8,00 m.).
- c) Se permite la construcción de un (1) sótano.
- d) La altura de la edificación, en las fachadas a la calle Jávea y espacio libre triangular, no excederá de veintitrés metros (23,00 m.) sobre la "cota de referencia de la planta baja".
- e) La altura de la edificación en la fachada a la calle Isla de Cuba no deberá exceder, en su arranque, de nueve metros cincuenta centímetros (9,50 m.), medidos sobre la "cota de referencia de la planta baja", y la altura máxima de cada nivel de escalonamiento no excederá del producto de tres metros (3,00 m.) por cada planta de incremento.
- f) La "cota de referencia de la planta baja" se sitúa a un metro cincuenta centímetros (1,50 m.) de altura sobre la rasante de la acera en el punto medio de la fachada de la parcela. Si el desnivel de la rasante fuere superior a 1,50 m., la fachada se dividirá en tramos, en cada uno de los cuales se aplicará la regla anterior.
- g) La altura máxima de la planta baja será de tres metros cincuenta centímetros (3,50 m.), sobre la "cota de referencia de la planta baja".



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

La altura mínima será de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m.) sobre dicha cota de referencia.

Dentro de ella, no se admiten las entreplantas.

X. Aspecto exterior de las edificaciones.

Las edificaciones deberán estar en armonía con el lugar y las construcciones vecinas.

XI. Plazas de aparcamiento.

Habrà de preverse, al menos, una plaza de aparcamiento en el interior del solar por vivienda, y en su caso, por cada 100 m² de superficie construida de uso comercial.

XII. Edificabilidad.

a) La superficie máxima construida por planta viene definida por la del solar, con los decrementos que supone.

Podrán proyectarse, además, los "elementos salientes" indicados en el artículo 58 del Plan General Municipal de Ordenación, con la regulación contenida en él mismo, salvo en lo que respecta a las "construcciones avanzadas", que quedan limitadas en cuanto a vuelos máximos, a un metro (1,00 m) en las fachadas recayentes a las alineaciones exteriores, y a medio metro (0,50 m.), en las alineaciones interiores de manzana. En ambos supuestos, la longitud de aquéllos será libre.

b) La superficie construida total es producto de la superficie máxima construida por planta, por el número de éstas.

c) Por encima de la altura máxima, se permiten las construcciones indicadas en el artículo 55.5 de las Normas Urbanísticas del Plan General, en sus puntos del b al h.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL SECTOR

APD/5 "CALLE DIAGONAL"

PLAN DE ETAPAS



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

1. UNIDADES DE ACTUACION

La ejecución del Plan Especial, atendiendo a la diferente situación y grado de colmatación de la edificación, se ha previsto de modo que, por una parte, se delimita una unidad de actuación y, por otra, en los terrenos restantes, se aplicará directamente el régimen del artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.

A) UNIDAD DE ACTUACION

Comprende los terrenos situados entre las calles Jávea y Teulada, y la manzana situada al noroeste de la calle Ollería -salvo el edificio del número 1 de esta calle-.

Las magnitudes urbanísticas son:

- Superficie de la unidad..... 21.449 m²
- Superficie de suelo de usos lucrativos..... 7.846 m²
 - . Superf. construida en comerciales... 7.846 m² techo
 - . Superf. constr. en viviendas..... 32.255 m² techo
- Jardines..... 4.293 m²
- Viario..... 9.310 m²

La actuación será por cooperación. El Ayuntamiento formulará el preceptivo proyecto de reparcelación, sin perjuicio de que los propietarios, acogiéndose a los artículos 106 y 107 del Reglamento de Gestión Urbanística, presenten uno.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

B) RESTO DEL SUELO DEL SECTOR NO INCLUIDO EN LA UNIDAD DE ACTUACION.

Comprende la manzana situada entre las calles Jávea e Isla de Cuba y el edificio sito en el número 1 de la calle Ollería.

Sus magnitudes urbanísticas son:

- Superficie..... 5.616 m2
- Superficie de suelo de usos lucrativos..... 4.803 m2
 - . Superf. construida en comerciales... 4.803 m2
 - . Superf. construida en viviendas.....27.948 m2
- Viario..... 813 m2

Será de aplicación, directamente, el régimen de actuación previsto en el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.

2. PLAZOS DE EJECUCION.

La ejecución de la unidad de actuación del Plan Especial, vinculante a los efectos señalados en el artículo 87.2 de la Ley del Suelo, se prevé a lo largo de una sola etapa, por el sistema de cooperación. Esta etapa tendrá dos años de duración desde la aprobación definitiva del Plan Especial, en cuyo lapso deberán haberse aprobado definitivamente los proyectos de reparcelación y de urbanización por el Excmo. Ayuntamiento.

Los propietarios de las fincas podrán constituir una asociación administrativa de colaboración y, en este supuesto, la ejecución de las obras de urbanización podrá llevarse a cabo mediante un convenio entre el Ayuntamiento y ella misma, de manera que tanto el proyecto de urbanización como las obras corran a su cargo.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

Las obras de urbanización deberán hallarse finalizadas antes de que concluya el plazo de tres años desde la aprobación definitiva del Plan Especial.

3. ACTUACION INMEDIATA

Los terrenos no incluidos en la unidad de actuación, por sus características propias de una ordenación consolidada, con frente a vías públicas actuales, tendrán el ejercicio de la facultad de edificar regulado por los dispuesto en el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, siendo innecesaria la formulación de proyecto de reparcelación.

Alicante, febrero de 1.990

EL ARQUITECTO MUNICIPAL

Fdo.: Miguel Garulo Muñoz.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL SECTOR

APD/5 "CALLE DIAGONAL"

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

1. ATRIBUCION DE LOS COSTES DE LAS OBRAS DE URBANIZACION Y DE IMPLANTACION DE LOS SERVICIOS.

Los costes de urbanización que han de ser sufragados por los propietarios afectados -costes definidos en los artículos 122 de la Ley del Suelo y 58 a 61 de su Reglamento de Gestión Urbanística-, y que han de ser objeto de distribución justa entre los mismos, juntamente con los beneficios derivados del planeamiento -como señala el artículo 124 de dicha Ley-, tendrán como base el aprovechamiento urbanístico.

2. COSTES DE REDACCION Y TRAMITACION DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION Y DE REPARCELACION.

Excluida en el artículo 61 del Reglamento de Gestión Urbanística (contrariamente al supuesto de Plan Parcial), la repercusión entre los adjudicatarios de los terrenos incluidos en el sector de los honorarios del Plan Especial -que ascenderían, aplicando analógicamente la tarifa de planeamiento parcial, a la cantidad de 1.210.390 Pts-, solamente es preciso repercutir los honorarios correspondientes a los proyectos de urbanización y de reparcelación de las respectivas unidades de actuación entre los correspondientes adjudicatarios de los terrenos.

El avance del presupuesto de urbanización del sector, según se establece en el apartado 3 que sigue, señala un costo total de 112.860.800 Pts (excluidas las indemnizaciones por derribos).

Aplicando a esta base los honorarios oficiales (una vez restado el 12% del I.V.A. y el 15% de beneficio industrial y gastos generales, esto es un presupuesto de ejecución material de 87.624.843 Pts), resultarían unos honorarios totales de 1.752.497 Pts.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

Esta cifra habrá de incrementarse con el costo de anuncios oficiales, edictos, etc., por lo que se podría evaluar en total en 1.850.000 Ptas. Los honorarios correspondientes a los proyectos de reparcelación se pueden establecer, aproximadamente, en un 60% de los correspondientes a los honorarios de planeamiento, por lo que se obtendría una cifra de 726.234 Ptas que, deduciendo la parte correspondiente a los terrenos excluidos de la unidad (5.616 m² sobre el total del sector, 27.065 m²., es decir, el 20,75%), sería 575.540 Ptas que, incrementada con los costes de anuncios oficiales, gastos de Registro, etc., podría dar como gastos derivados de los proyectos de reparcelación la cantidad de 600.000 Ptas.

3. COSTES DE LAS OBRAS DE URBANIZACION Y DE IMPLANTACION DE LOS SERVICIOS

Estos costes, que deberán constar en el oportuno proyecto de urbanización de la unidad de actuación (aunque en la subárea de aplicación directa del artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística se integrarán en los proyectos de edificación), corresponden a los adjudicatarios de los terrenos en su integridad en proporción al aprovechamiento atribuido a cada uno dentro de la unidad de actuación (como señalan los artículos 59 a 61 del Reglamento de Gestión Urbanística).

Así pues, estos costes que aparecerán en los Proyectos de Urbanización de la unidad, se incorporarán a la cuenta de liquidación del proyecto de reparcelación.

Si este proyecto de reparcelación se aprobara con antelación al de urbanización correspondiente, el costo de las obras de urbanización (e indemnizaciones según se establece en el artículo 98 del Reglamento de Gestión Urbanística), deberá establecerse como una cifra estimativa razonada en dicho proyecto. Esta cifra no podrá ser inferior a la derivada de la aplicación de las siguientes, actualizadas en su valor monetario mediante las fórmulas que también se indican:



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

A. OBRAS DE VIALIDAD, INCLUYENDO EN ELLAS LAS DE EXPLANACION, AFIRMADO Y PAVIMENTACION DE CALZADAS, CONSTRUCCION Y ENCINTADO DE ACERAS, ALCORQUES, ARBOLADO, PAPELERAS, CRUCES PARA INSTALACIONES SEMAFORICAS, SEMAFOROS Y DEMAS CANALIZACIONES QUE DEBAN CONSTRUIRSE EN EL SUBSUELO PARA SERVICIOS.

Se establece un valor global medio, ponderando la relación calzada-a-cera y partes proporcionales de los restantes elementos, de 1.800 Pts (incluso 12% de I.V.A.), por metro cuadrado, lo que supone, al considerar los 10.123 m² de viales, un total de 18.221.400 Pts.

En los proyectos de reparcelación que se tramiten, sin previo o simultáneo proyecto de urbanización, habrá de actualizarse mediante la aplicación de la fórmula-tipo nº 4 de las contenidas en el anexo del Decreto 3.650/1.970 de 19 de diciembre.

B. OBRAS DE SANEAMIENTO.

Según el avance de presupuesto redactado por el Servicio de Infraestructuras del Excmo. Ayuntamiento (que se incluye como Anejo a este Estudio), se eleva a un total de 17.600.000 Pts.

Igualmente, para el supuesto de inexistencia de proyectos de urbanización que afecten a la unidad de actuación que corresponda, en el proyecto de reparcelación que se formule, la cifra estimativa que, razonadamente se establezca para este epígrafe, deberá ser no inferior a la que resulte de la aplicación de los precios incluidos en dicho Avance de presupuesto (en proporción a la edificabilidad resultante por unidad de actuación), actualizados mediante la fórmula-tipo nº 9 de las contenidas en el anexo al Decreto 3.650/1.970 antes citado.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

C. SUMINISTRO DE AGUA POTABLE.

También según el avance de presupuesto redactado por el Servicio de Infraestructuras municipal, el costo total de todo el sector se eleva a 12.899.800 Pts.

Como en los anteriores epígrafes, la actualización, si hubiere lugar, se efectuaría también mediante la fórmula-tipo nº 9.

D. SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA, -REDES DE MEDIA Y BAJA TENSION Y CENTROS DE TRANSFORMACION.

Según el avance de presupuesto citado, la evaluación de los costos correspondientes al suministro de energía eléctrica asciende a la cantidad de 42.690.000 Pts (desglosados en 2.550.000 Pts para la red de M.T.; 5.940.000 Pts para la red de B.T.; y 34.200.000 Pts para los C.T.).

En esta rúbrica, la actualización (en proporción a la edificabilidad resultante por unidad de actuación, en el supuesto de no formularse previa o simultáneamente un proyecto de urbanización), se efectuaría mediante la fórmula nº 29 de las contenidas en el anexo al Decreto 3.650/1.970, de 19 de diciembre.

E. ALUMBRADO PUBLICO

Según el indicado avance de presupuesto, la red de alumbrado público se evalúa en 10.530.000 Pts, que si hubiere lugar, se actualizarán como en el epígrafe anterior.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

F. RED DE TELEFONIA.

Se evalúa, igualmente, en dicho avance de presupuesto redactado por el Servicio de Infraestructuras del Excmo. Ayuntamiento, en 5.768.000 Pts, actualizable con arreglo al índice general de precios al consumo.

G. JARDINERIA Y PLANTACIONES.

Se establece una cifra de costo medio por metro cuadrado de espacios libres destinados a jardines y áreas de juego y recreo de niños, de 1.200 Pts/m², que al considerar los 4.293 m² proyectados, suponen 5.151.600 Pts.

Como en las otras obras de urbanización, si al formular los correspondientes proyectos de reparcelación, no se hallaren redactados los oportunos proyectos de urbanización, la cifra estimativa que, razonadamente se establezca para este epígrafe, deberá ser no inferior a la que resulte de aplicar al módulo anterior la formula-tipo de las contenidas en el Decreto 3.650/1.970 de 19 de diciembre.

H. INDEMNIZACIONES PROCEDENTES POR DERRIBOS DE CONSTRUCCIONES, ETC.

Se establece una partida alzada, para todo el sector, en la cantidad de 300.000 Pts, revisable en función del índice general de precios al consumo.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

4. RESUMEN DE LA EVALUACION ECONOMICA DE LA IMPLANTACION DE LOS SERVICIOS Y DE LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.

El coste aproximado es:

1. Honorarios proyectos de reparcelación y gastos de tramitación.....	600.000 Pts
2. Honorarios proyectos de urbanización y gastos de tramitación.....	1.850.000 Pts
3. Obras de vialidad.....	18.221.400 Pts
4. Obras de saneamiento.....	17.600.000 Pts
5. Suministro de agua potable.....	12.899.800 Pts
6. Suministro de energía eléctrica.....	42.690.000 Pts
7. Red de alumbrado público.....	10.530.000 Pts
8. Red de telefonía.....	5.768.000 Pts
9. Jardinería y plantaciones.....	5.151.600 Pts
10. Indemnizaciones por derribos.....	300.000 Pts

TOTAL COSTOS PREVISIBLES EN LA
EJECUCION DEL PLAN ESPECIAL RE
PERCUTIBLES ENTRE LOS ADJUDICA
TARIOS DE LOS TERRENOS.....114.711.700 Pts.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

5. REPERCUSION POR APROVECHAMIENTO URBANISTICO.

Dado que el aprovechamiento urbanístico del sector es de 72.842 m² construibles (60.193 m² en viviendas y 12.649 m² de comerciales), los costes de urbanización suponen 1.575 ¢ por m². construibles.

Alicante, Febrero de 1.990

EL ARQUITECTO MUNICIPAL

Fdo.: Miguel Garulo Muñoz.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

Departament d'Infraestructures

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

DEL SECTOR APD/5 " CALLE DIAGONAL "

INFRAESTRUCTURAS URBANAS DE SERVICIOS

A petición del Departamento de Planeamiento, se ha elaborado el presente estudio de Infraestructuras Urbanas de Servicios del Sector de referencia en base a la información urbanística facilitada y a los datos aportados, en su caso, por las empresas gestoras de los servicios públicos correspondientes.

Se definen en el estudio las características técnicas de las redes de alcantarillado, agua potable y contra incendios, alumbrado público, distribución de energía eléctrica en media tensión, distribución de energía eléctrica en baja tensión y telefonía.

Se determinan las superficies, ubicación y características técnicas de los centros de transformación que deberán cederse a Hidroeléctrica Española.

Por último, se realiza una valoración económica aproximada del coste de implantación de las citadas infraestructuras que se resume a continuación:

Red de alcantarillado	17.600.000 Ptas
Red de agua potable y contra incendios	12.889.800 Ptas
Red de distribución de energía M.T.	2.550.000 Ptas
Red de distribución de energía B.T.	5.940.000 Ptas

.../...



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

Departament d'Infraestructures

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

DEL SECTOR APD/5 " CALLE DIAGONAL "

EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES Y

PLUVIALES. ALCANTARILLADO

A) Características que debe cumplir la red de saneamiento.

- Tipo de red:unitaria

- Trazado: según plano nº

- Profundidad:distancia mínima desde clave de la conducción a nivel de calzada: 1.50 m.

- Materiales:cualesquiera de los especificados en el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Saneamiento de Poblaciones del M.O.P.U. de 15.09.86. Resistencia al aplastamiento mínima: 9000kg/m² (Serie C)

- Pendientes:pendiente mínima: 0'002.

pendiente máxima: 0'04 o aquella tal que no supere la velocidad de 4 m/s a sección llena al 75%.

- Secciones: sección mínima: 400 mm. de diámetro interior.

Secciones suficientes para la evacuación de aguas pluviales a sección llena al 75%.

- Pozos de registro: de hormigón en masa, de 1'10 m. de diámetro interior, según modelo municipal.

...//...



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

Departament d'Infraestructures

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

DEL SECTOR APD/5 "CALLE DIAGONAL"

SUMINISTRO DE AGUA POTABLE

Y RED DE CONTRA INCENDIOS

- A) Características que debe cumplir la red de agua potable y contra incendios.
- Trazado: según plano nº
 - Ubicación: bajo aceras, excepto cruces, según normalización de - servicios municipales.
 - Materiales: Tubos en fundición dúctil con junta de goma tipo estándar, K=9; con recubrimiento interior de mortero de cemento; recubrimiento exterior de zing, barniz negro y manga de polietileno de 200 micras. Piezas especiales de fundición dúctil con unión tipo exprés, K=14 para las tes y K=12 para el resto; bridas PN 10. Válvulas de compuerta hasta DN 200, de mariposa para DN 200, - según normas de Aguas Municipalizadas. Hidrantes de incendio DN 100, según NBE - CPI 82, con conexión tipo Barcelona, de fundición con recubrimien to de zinc y barniz rojo RAL 3002
 - Diámetros: los especificados en el plano nº
 - Acometidas domiciliarias: a realizar por la Empresa suministrado ra según estandarización.
 - Arquetas: según modelos normalizados por Aguas Municipalizadas.

..//..



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

Departament d'Infraestructures

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

DEL SECTOR APD/5 " CALLE DIAGONAL "

DISTRIBUCIÓN DE ENERGIA ELECTRICA

A) Características de la red de media tensión

- Tipo de Red: en anillo
- Trazado: según plano nº
- Ubicación: bajo acera, excepto cruces, según normas de la -
Empresa Suministradora y normalización municipal.
- Materiales: Cable tipo P3PJFV, 12/20 KV, 3(1X150) Al.
- Entronques con la red existente: según plano nº

B) Centros de Transformación

- Emplazamiento: según plano nº
- Ubicación: en locales de planta baja de los edificios, con
acceso directo desde la vía pública.
- Dimensiones: interiores libres mínimas de 4,00 m en fachada y
6,00 m de fondo.
- En caso de que existan o se construyan sótanos debajo de los
locales donde estén ubicados o hayan de ubicarse los c.t.,
los forjados de planta baja de los mismos deberán poder
soportar una sobracarga de 3.000 kg/m². En todo caso, se dis-

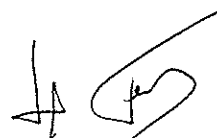
...//...

...//...

Red de baja tensión 650 ml X 7.600 Pts/ml	4.940.000 Pts
Desmontaje de red b.t.	1.000.000 Pts
	<hr/>
Total	42.690.000

Alacant, febrer de 1.990

El Cap del Departament



Joan Antoni Ferrando



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

Departament d'Infraestructures

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

DEL SECTOR APD/5 " CALLE DIAGONAL "

ALUMBRADO PUBLICO

A) Características de la red de alumbrado público

- Trazado: según plano nº
- Ubicación de luminarias: según plano nº
- Circuitos: un circuito para todo el polígono.
- Cajas generales de protección: ubicadas según plano nº y equipadas con elementos de protección y medida.
- Conductores: de cobre con aislamiento 0,6/1 Kv. Sección mínima 6 m/m²
- Canalización: subterránea, bajo acera, formada por tubo corrugado Ø 80 m/m hormigonado.
- Soportes: tres tipos de soporte ubicados según plano nº
 - a) Columna de 12 m. de altura, de acero galvanizado según RD 2642/1985. Espesor mínimo 4 m/m
 - b) Columna de 9 m de altura, de acero galvanizado, según RD 2642/1985. Espesor mínimo 4 m/m
 - c) Columna de 3,50 m. de altura, de acero galvanizado esmaltado.

..//..



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

Departament d'Infraestructures

Aprobado inicialmente por el
Pleno del Excmo. Ayuntamiento,
en sesión de 6 ABR. 1990

EL SECRETARIO GENERAL,

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

DEL SECTOR APD/5 " CALLE DIAGONAL "

TELEFONIA

A) Características que debe cumplir la red de telefonía.

- Trazado: según plano nº
- Ubicación: según normalización municipal, en banda de aparcamiento.
- Profundidad: distancia mínima de la canalización al nivel de la calzada 60 cm.
- Secciones: las definidas en el plano nº
- Cámaras de registro y arquetas: ubicadas en plano nº
- Materiales: según normalización de la Compañía Telefónica.

Aprobado provisionalmente
por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento,
en sesión de 6 JUL. 1990

EL SECRETARIO GENERAL,

B) Valoración económica 721 ml X 8.000 Pts/ml = 5.768.000 Pts

Detalle:

- Movimiento de tierras 1.000 Pts/ml.
- Conductos PVC 1.500 "
- Arquetas 3.000 "
- Cámaras de registro 1.500 "
- Hormigón en masa 1.000 "

Aprobado definitivamente por
el Pleno del Excmo. Ayuntamiento
en sesión de 5 OCT. 1990

EL SECRETARIO GENERAL,

Alacant, febrer 1.990

El Cap del Departament

Joan Antoni Ferrando