PÉREZ-GUERRAS
ARQUITECTOS & INGENIEROS

EXPTE. 2154/98
PLAN PARCIAL
P.P. 1/4 ALBUFERETA
P.G.M.O. ALICANTE
PROFU, S.A

TEXTO REFUNDIDO DEL

PLAN PARCIAL 1/4 "ALBUFERETA"

DEL

P.G.M.O. DE ALICANTE

Aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de 08 ABR. 2003
Este tomo consta de 414 folios y 7 planos, numerados desde el 1 al 114.
El Secretario General
Fdo.. Carlos Arteaga Castaño

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE SECRETARIA

URBANIZADOR:
PROFU, S.A.

1.A.- ANTECEDENTES Y MARCO NORMATIVO.

1.a.1.- ANTECEDENTES.

El Sector PP 1/4 "Albufereta" objeto de la presente Modificación de Plan Parcial, se encuentra situado en la Partida de Albufereta, del término municipal de Alicante, al Este del casco urbano de la ciudad y situado a una cota media que va desde 2 metros a 20 metros sobre el nivel del mar (ver planos de información).

El Plan Parcial del sector 1/4 "Albufereta" del Plan General Municipal de Ordenación de Alicante fue aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Alicante en sesión del día 8 de noviembre de 1991.

En enero de 1995, la mercantil PROFU, S.A. presentó un proyecto de Modificación de Plan Parcial del Sector 1/4 "Albufereta" y una Alternativa Técnica de Programa de Actuación Integrada cuyo ámbito fue el Polígono "A" de dicho Sector.

Con fecha 10 de agosto de 1995, la Concejala Delegada de Urbanismo dictó el Decreto por el que resolvió someter a información pública la Modificación del Plan Parcial del Sector 1/4 Albufereta, promovido por la mercantil PROFU, S.A. Todo ello al amparo de lo previsto en los artículos 44 y siguientes y 52 de la Ley 6/1.994 Reguladora de la Actividad Urbanística.

Consecuencia de la información pública se presentaron alegaciones e informes de las Entidades y Organismos con intereses y competencias concurrentes en dicho Sector; todo ello, junto con los informes técnicos municipales, además de la Cédula de Urbanización, emitida el 31 de julio de 1995, hizo precisa la reconsideración completa del Sector a nivel del planeamiento urbanístico proyectado.

Posteriormente, con fecha 7 de agosto de 1996, la mercantil PROFU, S.A., presentó Proyecto de Modificación del Plan Parcial y un nuevo Programa de Actuación Integrada del Polígono A, mediante los que se pretendía tomar en consideración las observaciones puestas de manifiesto por los informes técnicos emitidos y las alegaciones formuladas por los particulares, en relación con la documentación presentada. El objetivo básico de esta documentación era la reordenación de la macromanzana central, que incluía un centro comercial de gran superficie, subdividiéndola y diferenciando los usos residenciales y terciario, de manera que quedara una parcela destinada exclusivamente a albergar una gran superficie comercial.

El 7 de septiembre de 1999, la mercantil Profu, S.A., presentó la modificación del Plan Parcial y la modificación del Anteproyecto de Urbanización. Con fecha de diciembre de 1999, los Servicios Técnicos del Excmo. Ayuntamiento de Alicante informaron acerca de la Modificación del Plan Parcial 1/4 "Albufereta" presentada por la mercantil Profu, S.A.

El 10 de febrero de 2000, la mercantil Profu, S.A. presentó las modificaciones solicitadas en el informe emitido por los Servicios Técnicos con fecha de diciembre de 1999.

Con fecha de salida 30 de agosto de 2000, los Servicios Técnicos del Excmo. Ayuntamiento de Alicante (Departamento de Planeamiento) informaron acerca de la modificación del Plan Parcial 1/4 "Albufereta" presentada por la mercantil Profu, S.A.

El 7 de marzo de 2001, se presentó el "Texto Refundido del Plan Parcial (Modificado) del Sector 1/4 Albufereta, introduciendo además de todo lo expuesto anteriormente, la contestación a los informes emitidos por los Servicios Técnicos Municipales y por las distintas Administraciones afectadas sobre la alternativa de planeamiento ya presentada, teniéndose en consideración dichas recomendaciones, proponiéndose una ordenación alternativa, todo ello con la finalidad de adaptar la ordenación del sector al proyecto de encauzamiento del Barranco de la Albufereta, a los restos arqueológicos aparecidos en la zona y a la decisión municipal de eliminar la manzana central destinada a la implantación de una gran superficie comercial.

Con posterioridad, fue emitido informe por parte de la Dirección General de Patrimonio Artístico de la Generalitat Valenciana, en el que se informaba desfavorablemente, a los efectos previstos en el artículo 34.2 de la Ley 4/98, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, el anteriormente señalado Texto Refundido del Plan Parcial (Modificado) del Sector 1/4 Albufereta del P.G.M.O. de Alicante.

En junio de 2001 salió publicado el Avance de la Revisión del Plan General Municipal de Ordenación de Alicante, en el que se contempla la zona delimitada por el sector 1/4 Albufereta con la clasificación de Suelo Urbano (1)(Se aporta plano del indicado documento del Avance de la Revisión del Plan General Municipal de Ordenación de Alicante).

Con fecha de 3 de octubre de 2001 se presentó un nuevo "Texto Refundido del Plan Parcial (Modificado) del Sector 1/4 "Albufereta". En la Alternativa Técnica se introdujeron diversas modificaciones en la ordenación del sector, derivadas de los arriba indicados informes emitidos acerca de la documentación presentada en Marzo de 2001, teniéndose en consideración las recomendaciones contenidas en dichos informes, así como en diversas reuniones de trabajo con los técnicos municipales, proponiéndose una ordenación alternativa.

Con fecha de 8 de diciembre de 2001 fue publicado en el "Diario Información de Alicante" Edicto conteniendo el Decreto dictado por el Concejal de Urbanismo de sometimiento a información pública del proyecto de modificación del plan parcial, el anteproyecto de urbanización y el texto refundido de la proposición jurídico-económica del sector 1/4 Albufereta. (2) (Se aporta copia del Edicto publicado en el Diario Información de Alicante de 8-12-2001).

Con fecha 18 de diciembre de 2001 fue publicado en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana el Edicto de sometimiento a información pública del proyecto de modificación del plan parcial, el anteproyecto de urbanización y el texto refundido de la proposición jurídico-económica del sector 1/4 Albufereta del Plan General Municipal de Ordenación de Alicante. (3) (Se aporta copia del Edicto publicado en el D.O.G.V. de 18-12-2001).

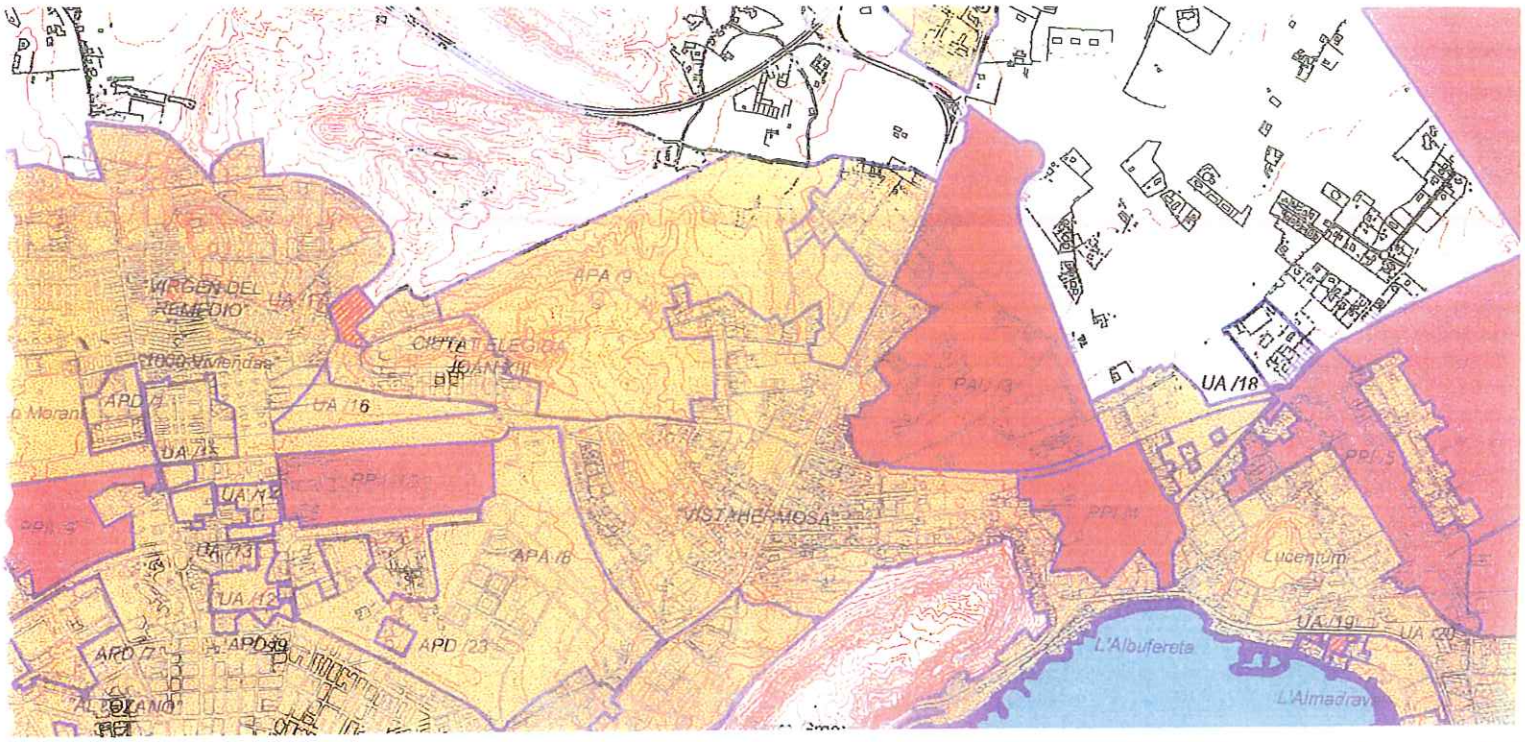
Posteriormente, la indicada documentación fue sometida a un nuevo plazo de información publica, por medio de Edicto publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante, con fecha de 12 de abril de 2002, y en el tablón de anuncios municipal, con el objeto de notificar el contenido del indicado Edicto a quienes consten en el catastro como titulares e derechos afectados por el Proyecto, a los comparecientes en el expediente y a la promotora de la actuación, concediéndoles un plazo de 20 días para la presentación de alegaciones. (4) (Se aporta copia del Edicto publicado en el B.O.P.A. de 12-4-2002).

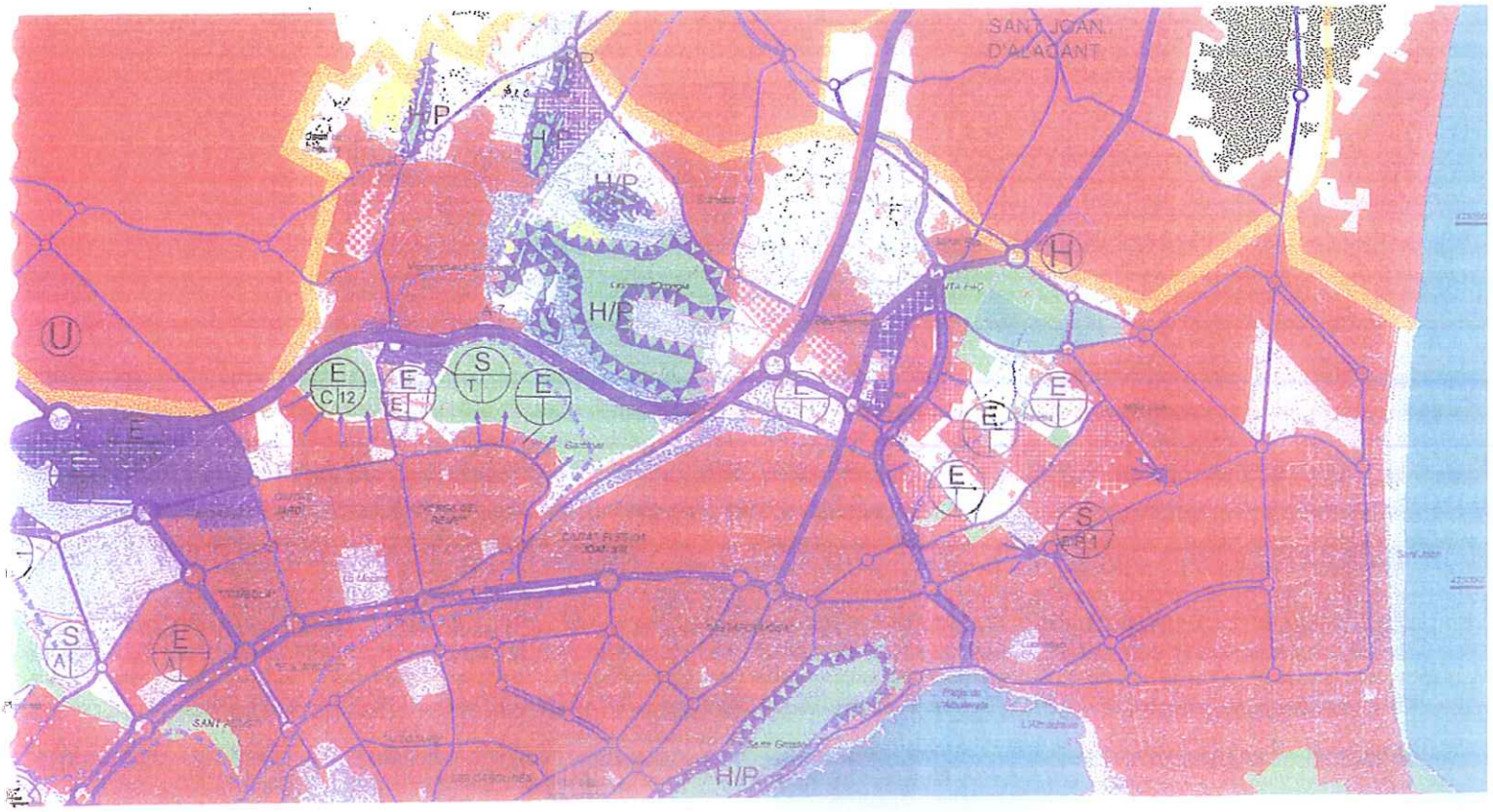
Posteriormente, ya en el año 2002, se emitieron diversos informes por parte de la Unidad de Conservación de Patrimonio Histórico-Artístico Municipal y del Departamento Técnico de Planeamiento Urbanístico del Ayuntamiento de Alicante, así como de la Dirección General de Transportes, de la Confederación Hidrográfica del Júcar, de Ferrocarriles de la Generalitat Valenciana y de la Consellería de Cultura y Educación, en los cuales se realizaban diversas objeciones a la documentación presentada y en los que se indicaban las subsanaciones a efectuar en la mencionada documentación.

Siendo el presente documento de fecha de diciembre de 2002, el "Texto Refundido del Plan Parcial (Modificado) del Sector 1/4 Albufereta". En la actual alternativa se han introducido diversas modificaciones en la ordenación del sector, derivadas de los informes emitidos acerca de la documentación presentada en Septiembre de 2001, teniéndose en consideración las recomendaciones contenidas en dichos informes, así como las indicaciones efectuadas en diversas reuniones de trabajo con los técnicos municipales, proponiéndose una ordenación alternativa, con la finalidad de adecuar la ordenación del sector a las exigencias derivadas de los restos arqueológicos aparecidos en la zona y establecer una normativa de protección de los mismos, de conformidad con la ley 4/98 de Patrimonio Cultural Valenciano, y sus respectivas noemas de desarrollo, por medio de la introducción de unas Ordenanzas Arqueológicas y un Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
URBANISMO

(1) PLANO DEL AVANCE DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ALICANTE





AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO
EXPTE. 2154/98
PLAN PARCIAL
P.P. 1/4 ALBUFERETA
P.G.M.O. ALICANTE
PROFU, S.A.

(2) EDICTO PUBLICADO EN EL DIARIO INFORMACIÓN DE ALICANTE DE 8-12-2001

pales explica-
ntamiento tu-
e la nueva si-
por la Direc-
lo que ha re-
ado a los afec-
les que debe-
superficie edi-
reducida en

El principal afectado por el nuevo deslinde establecido por Costas es el arquitecto Juan Antonio García Solera, ya que, según explicaron fuentes municipales, en la distribución que se hizo en la reparcelación, los terrenos que a él le correspondieron son los situados junto a la franja modificada. Las citadas fuentes explicaron que cabría la posibilidad de que la agrupación acordara redistribuir los terrenos de acuerdo con la nueva situación, aunque es difícil por las diferencias entre las dos partes.

la zona de protección, que se extiende por otros 20 metros. En la franja que ocupan estas dos zonas de dominio público no se pueden levantar viviendas y, en el proyecto presentado, estaba previsto construir una calle paralela a la línea del mar, que ahora se adentrará para adaptarse al nuevo deslinde.

ANOSA

LICANTE)

n al departamento de cocinas (Ref.

al departamento de promoción y
DECORADOR)

ucto (Ref. TORREVIEJA)

IA DE ALICANTE

de potenciar y consolidar la actual
ble dominio del valenciano) (Ref. V.

TRACION,
ANTE)

encia (Ref. ADMINISTRATIVO)

m indicando referencia
DE ALICANTE (03550)

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
EDICTO

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento, en la sesión celebrada el día diecinueve de septiembre de dos mil, adoptó el acuerdo que figura a continuación:
Aprobar el Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución número 2 del Plan Parcial del Sector I/6 «Playa de San Juan», del PGMO de Alicante.
Se publica para general conocimiento de conformidad con lo dispuesto en el artículo 59.4 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Valenciana. Contra el referido acto, que pone fin a la vía administrativa, y ante el órgano que lo dictó, cabe interponer, por escrito dirigido al Excmo. Ayuntamiento, en el plazo de un mes y con carácter potestativo, el recurso de reposición, previo al contencioso-administrativo, o éste directamente, ante la Sala del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de dos meses, contados -ambos plazos- a partir del día siguiente a aquel en que se publique este edicto.

Alicante, 28 de noviembre de 2001
El concejal delegado de Urbanismo,
José Luis Pamblanco Ayela
El secretario general p.d. el oficial mayor,
Carlos Arteaga Castaño

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
EDICTO

La Alcaldía Presidencia y, en su nombre, la Concejal Delegada de Urbanismo, con fecha veintidós de noviembre de dos mil uno, ha dictado la siguiente resolución:
Someter a información pública por un plazo de veinte días, contado desde la publicación de este Edicto, el Proyecto de Modificación Puntual del Plan de Reforma interior Benalúa Sur, promovido por la mercantil «Benalúa Sur, S.L.».
Se publica para general conocimiento a tenor de lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley 6/1994 de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, significando que durante el citado plazo de veinte días, que se contará a partir de la fecha de publicación de este edicto en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana, se podrá examinar el expediente en la Oficina de Información Urbanística, (calle San Nicolás, 2) de 10 a 14 horas, así como formular las alegaciones oportunas.

Alicante, 23 de noviembre de 2001
El alcalde, p.d. la concejal de Urbanismo,
María Teresa Revenga Ortiz de la Torre
El secretario p.d. el oficial mayor,
Carlos Arteaga Castaño

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
EDICTO

La Alcaldía Presidencia y, en su nombre, el Concejal Delegado de Urbanismo, con fecha veintinueve de noviembre de dos mil uno, ha dictado un decreto por el que resuelve:
Someter a información pública durante el plazo de veinte días, contado desde la publicación de este Edicto en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana, el Proyecto de Modificación del Plan Parcial, el Anteproyecto de Urbanización y el Texto Refundido de la Proposición Jurídico-Económica del Sector I/4, «Albufereta», del Plan General Municipal de Ordenación de Alicante, presentados por la mercantil «Profu, S.A.», con fecha tres de octubre de dos mil uno.
Se publica para general conocimiento, significando que el expediente podrá ser examinado en la Oficina de Información Urbanística (calle San Nicolás número 2) y que, durante el indicado plazo, podrán presentarse alegaciones.

Alicante, 3 de diciembre de 2001
El concejal delegado de Urbanismo,
José Luis Pamblanco Ayela
El secretario general p.d. el oficial mayor,
Carlos Arteaga Castaño

AYUNTAMIENTO DE SAN JUAN
EDICTO

El Ayuntamiento-Pleno en sesión celebrada el día 4 de diciembre de 2001, acordó aprobar provisionalmente la modificación de la Ordenanza Fiscal Reguladora de la Tasa por retirada de vehículos indebidamente estacionados en la vía.
De conformidad con lo dispuesto en la Ley 39/1988, de 28 de diciembre Reguladora de las Haciendas Locales, se expone al público en la Secretaría General del Ayuntamiento y a los interesados para que, durante el plazo de 30 días hábiles a partir del siguiente de la publicación de este Edicto en el Boletín Oficial de la Provincia, pueda ser examinado y presentar las reclamaciones o sugerencias que se consideren oportunas.
Igualmente y de conformidad con dicho acuerdo demás normativa legal citada, se hace constar que transcurrido el plazo de reclamaciones y en caso de no haberse presentado las mismas, el acuerdo provisional se entenderá definitivamente adoptado sin necesidad de acuerdo plenario.

En Sant Joan d'Alacant, 5 de diciembre de 2001.
EL ALCALDE, Francesc de Paula Seva i Saia.

000007
EXPTE. 2154/98
PLAN PARCIAL
P.P. 1/4 ALBUFERETA
P.G.M.O. ALICANTE
PROFU, S.A.

(3) EDICTO PUBLICADO EN EL D.O.G.V. DE 18-12-2001

Conselleria d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports

Ressenya de l'Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Castelló, de 25 de setembre de 2001, pel qual s'aprova definitivament el Pla General del municipi de Vinaròs. [2001/11603]

D'acord amb l'article 59.4.B de la Llei 6/1994, de 15 de novembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de l'Activitat Urbanística (DOGV núm. 2394, de 24 de novembre de 1994) es publica la ressenya de la Resolució de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Castelló, de 25 de setembre de 2001, publicada amb les Normes Urbanístiques aprovades en el *Butlletí Oficial de la Província de Castelló* número 128 (suplement), del dia 25 d'octubre de 2001.

– Expedient 2000/0417. Aprovació definitiva del Pla General de Vinaròs.

Castelló, 12 de novembre de 2001.– El secretari de la Comissió Territorial d'Urbanisme: Fernando Renau Faubell.

Ajuntament d'Alacant

Informació pública del projecte de modificació puntual del pla de reforma interior Benalúa sud. [2001/A12051]

L'Alcaldia Presidència i, en nom seu, la regidora delegada d'Urbanisme, amb data 22 de novembre de 2001, ha dictat la resolució següent:

Sotmetre a informació pública durant el termini de 20 dies, comptador des de la publicació d'aquest edicte, el projecte de modificació puntual del pla de reforma interior Benalúa sud, promogut per la mercantil Benalúa Sur, SL.

Es publica perquè se'n prenga coneixement, d'acord amb el que disposa l'article 46 de la Llei 6/1994, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de l'Activitat Urbanística, fent saber que, durant l'esmentat termini de 20 dies, comptador a partir de la data de publicació d'aquest edicte en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*, es podrà examinar l'expedient a l'Oficina d'Informació Urbanística (carrer de Sant Nicolau, 2), de 10.00 a 14.00 hores, així com formular les al·legacions oportunes.

Alacant, 23 de novembre de 2001.– L'alcalde (p. d.), la regidora d'Urbanisme: María Teresa Revenga Ortiz de la Torre.

Ajuntament d'Alacant

Informació pública del projecte de modificació del pla parcial, l'avantprojecte d'urbanització i el text refós de la proposició jurídicoeconòmica del sector I/4, Albufereta, del Pla General Municipal d'Ordenació d'Alacant. [2001/S12048]

L'Alcaldia Presidència i, en nom seu, el regidor delegat d'Urbanisme, amb data 29 de novembre de 2001, ha dictat un decret pel qual resol:

Sotmetre a informació pública durant el termini de 20 dies, comptador des de la publicació d'aquest edicte en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*, el projecte de modificació del pla parcial, l'avantprojecte d'urbanització i el text refós de la proposició jurídicoeconòmica del sector I/4, Albufereta, del Pla General Municipal d'Ordenació d'Alacant, presentats per la mercantil Profu, SA, amb data 3 d'octubre de 2001.

Es publica perquè se'n prenga coneixement, i es comunica que l'expedient podrà ser examinat a l'Oficina d'Informació Urbanística (carrer de Sant Nicolau, 2), i que durant l'indicat termini, podran presentar-se al·legacions.

Alacant, 3 de desembre de 2001.– El regidor delegat d'Urbanisme: José Luis Pamblanco Ayela.

Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes

Reseña del acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón de fecha 25 de septiembre de 2001 por el que se aprueba definitivamente el Plan General del municipio de Vinaròs. [2001/11603]

De acuerdo con el artículo 59.4.B de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (DOGV núm. 2394, de 24 de noviembre de 1994) se publica la reseña de la resolución de la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón de 25 de septiembre de 2001 publicada con las Normas Urbanísticas aprobadas en el *Boletín Oficial de la Provincia de Castellón* número 128 (suplemento), del día 25 de octubre de 2001.

– Expediente 2000/0417. Aprobación definitiva del Plan General de Vinaròs.

Castellón, 12 de noviembre de 2001.– El secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo: Fernando Renau Faubell.

Ayuntamiento de Alicante

Información pública del proyecto de modificación puntual del plan de reforma interior Benalúa sur. [2001/12051]

La Alcaldía Presidencia y, en su nombre, la concejala delegada de Urbanismo, con fecha 22 de noviembre de 2001, ha dictado la siguiente resolución:

Someter a información pública por un plazo de 20 días, contado desde la publicación de este edicto, el proyecto de modificación puntual del plan de reforma interior Benalúa sur, promovido por la mercantil Benalúa Sur, SL.

Se publica para general conocimiento, a tenor de lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley 6/1994, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, significando que, durante el citado plazo de 20 días, que se contará a partir de la fecha de publicación de este edicto en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*, se podrá examinar el expediente en la Oficina de Información Urbanística (calle de Sant Nicolau, 2), de 10.00 a 14.00 horas, así como formular las alegaciones oportunas.

Alicante, 23 de noviembre de 2001.– El alcalde (p. d.), la concejal de Urbanismo: María Teresa Revenga Ortiz de la Torre.

Ayuntamiento de Alicante

Información pública del proyecto de modificación del plan parcial, el anteproyecto de urbanización y el texto refundido de la proposición jurídico-económica del sector I/4, Albufereta, del Plan General Municipal de Ordenación de Alicante. [2001/S12048]

La Alcaldía-Presidencia y, en su nombre, el concejal delegado de Urbanismo, con fecha 29 de noviembre de 2001, ha dictado un decreto por el que resuelve:

Someter a información pública durante el plazo de 20 días, contado desde la publicación de este edicto en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*, el proyecto de modificación del plan parcial, el anteproyecto de urbanización y el texto refundido de la proposición jurídico-económica del sector I/4, Albufereta, del Plan General Municipal de Ordenación de Alicante, presentados por la mercantil Profu, SA, con fecha 3 de octubre de 2001.

Se publica para general conocimiento, significando que el expediente podrá ser examinado en la Oficina de Información Urbanística (calle de San Nicolás, 2), y que durante el indicado plazo, podrán presentarse alegaciones.

Alicante, 3 de diciembre de 2001.– El concejal delegado de Urbanismo: José Luis Pamblanco Ayela.

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO
EXPTE. 2154/98
PLAN PARCIAL
P.P. 1/4 ALBUFERETA
P.G.M.O. ALICANTE
PROFU, S.A.
000008

(4) EDICTO PUBLICADO EN EL B.O.P.A. DE 12-4-2002

ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

EDICTO

La Alcaldía Presidencia y, en su nombre, el Concejal Delegado de Urbanismo, con fecha 29 de noviembre de 2001, ha dictado la siguiente resolución:

"Decreto.- Exposición pública del Proyecto de Modificación del Plan Parcial del Sector I/4, "Albufereta".

He examinado el expediente a que se refiere el epígrafe que precede, cuyos antecedentes, razonamientos y normas legales aplicables figuran, resumidos, a continuación.

El Plan Parcial del Sector 1/4, "Albufereta", del Plan General Municipal de Ordenación de Alicante se aprobó definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el día 8 de noviembre de 1991.

Posteriormente, con fecha 7 de agosto de 1996, la mercantil "Profu, S.A.", presentó un Proyecto de Modificación del Plan Parcial y un Programa de Actuación Integrada del Polígono A del mismo.

Transcurrido el periodo de exposición pública legalmente previsto, distintos departamentos municipales con competencia para ello emitieron informes sobre la documentación presentada, de los que se derivó la necesidad de introducir rectificaciones en la misma, antes de ser aprobada, en su caso, por el Pleno del Ayuntamiento.

Por ello, con fechas 25 de agosto de 2000 y 19 de junio de 2001, se resolvió, mediante sendos Decretos, remitir a "Profu, S.A.", los informes emitidos, con el objeto de que se tuviesen en cuenta sus consideraciones.

Como consecuencia de este requerimiento, se ha presentado, el 3 de octubre de 2001, un Proyecto de Modificación del Plan Parcial, un Anteproyecto de Urbanización y un Texto Refundido de la Proposición Jurídico-Económica.

Teniendo en cuenta que los documentos relacionados han sido objeto de considerables modificaciones, procede abrir otro periodo de exposición pública, con el fin de no generar situaciones de indefensión.

La competencia para adoptar la presente resolución corresponde al Alcalde, por aplicación del artículo 21,1, S) de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local, según la redacción dada por la Ley 11/1999, de 21 de abril y, por su delegación del día 6 de julio de 1999, al Concejal de Urbanismo.

Por cuanto antecede, resuelvo:

Primero. Someter a información pública durante el plazo de veinte días el Proyecto de Modificación del Plan Parcial, el Anteproyecto de Urbanización y el Texto Refundido de la Proposición Jurídico-Económica del Sector 1/4, "Albufereta", del Plan General Municipal de Ordenación de Alicante, presentados por la mercantil "Profu, S.A.", con fecha 3 de octubre de 2001.

Segundo. Publicar un edicto al respecto en un diario de la Ciudad, en el Tablón de Anuncios Municipal y en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana.

Tercero. Notificar el contenido del presente Decreto a de quienes consten en el Catastro como titulares de derechos afectados por el Proyecto, a los comparecientes en el expediente y a la mercantil promotora de la Actuación.

Cuarto. Advertir que se podrán presentar alegaciones durante veinte días, contados desde la publicación del edicto correspondiente en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana."

Se publica de conformidad con lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, para que sirva de notificación individualizada a aquellos interesados a quienes, habiendo surgido determinadas dificultades, ésta no ha podido practicarse efectivamente, que son los siguientes:

- Don Francisco Cano Ivorra, en representación de doña Joaquina y doña Rosa Ivorra Cano.
- Don Frutos María Martínez, en representación de Mimape, S. L.
- Don Francisco Amorós Sansano.
- Doña Rosa Ivorra Cano.
- Don Vicente Contreras Bornez, en representación de Ferrocarrils de la Generalitat Valenciana.
- Don Ramón Domarco Cubillo.
- Don Pascual Ivorra Ivorra.
- Doña Teresa Gallego Sarralle.
- Don Antonio Bendala Sánchez de Campa.
- Doña Amalia Jerez Espí.
- Doña Milagros Lara Igualada.
- Don Eufemiano Martín Ruiz.
- Doña Rosario Moreno Traver.
- Don Pedro Hernández García.
- Don Antonio Rico Torralva.
- Don Antonio Valero Ruiz.
- Don Pascual Rocamora Perea.
- Doña María del Carmen González Izquierdo.
- Don José Castelló Vicedo.
- Doña Inmaculada Mora Más.
- Doña Ángeles Cerveto Llorca.
- Don Manuel María Pastor.
- Don Publio Ángel Pastor Casas.
- Doña María Luisa Solbes Manchón.
- Don Francisco Garrigues Flors.
- Don Eduardo Segura Aracil.

Los interesados relacionados podrán presentar alegaciones durante veinte días, contados desde la publicación de este edicto en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante.

Alicante, 11 de enero de 2002.

El Concejal Delegado de Urbanismo, José Luis Pamblanco Ayela. El Secretario, Lorenzo Plaza Arrimadas.

0201701

AYUNTAMIENTO DE GUARDAMAR DEL SEGURA

EDICTO

En cumplimiento de Resoluciones de la Alcaldía y de lo establecido en la base quinta del concurso oposición convocado para la provisión en propiedad de una plaza de Director de Instalaciones Deportivas (BOE nº 46 de 22 de febrero de 2002) se hace pública la relación provisional de aspirantes admitidos y excluidos, con el fin de que en el plazo de 10 días hábiles, contados a partir del siguiente al de la publicación del presente Edicto en el Boletín Oficial de la Provincia, puedan los interesados subsanar los defectos que originaran su exclusión o formular las alegaciones que consideren oportunas:

ADMITIDOS:

NOMBRE	APELLIDOS	DNI
JOSE ANTONIO	ASENCIO DÍAZ	21505188-G
ALBERTO MARCEL	BERNAL DÍAZ	33498224-N
EDUARDO	FERNÁNDEZ LÓPEZ	09502239-F
SUSANA	RODRIGUEZ MARTINEZ	52987550-N
RUBÉN	TORQUERO BERENGER	48297473-A

EXCLUIDOS:

NOMBRE	APELLIDOS	DNI	MOTIVO EXCLUSIÓN
ELENA	GÓMEZ GÓMEZ	43349677-C	1
CONSTANTINO	SALVADOR LLIN	52719190-Q	1

1. Por haber presentado la instancia fuera de plazo.

Guardamar del Segura, 5 de abril de 2002.

El Alcalde Presidente, Francisco García Gómez.

1.a.2.- DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE ALICANTE

El P.G.M.O. clasifica el suelo contenido en su término dentro de las tres categorías definidas por la L.R.A.U. estableciendo dentro de cada una de ellas zonas diferenciadas.

Tanto el Plan Parcial del Sector 1/4 Albufereta que fue aprobado definitivamente el 8 de noviembre de 1991, como el Texto Refundido actual son fiel reflejo de la sectorización contenida en la normativa urbanística que le es de aplicación, en concreto el Anejo al Plan General, donde se especifican los sectores de planeamiento y cuatrienio de comienzo. Igualmente su delimitación coincide con la señalada en la documentación gráfica del P.G.M.O.

Serán de aplicación, en consecuencia, además las determinaciones siguientes:

- Anejo del Plan General Municipal de Ordenación: Capítulo 5º

- Memoria del Plan General Municipal de Ordenación: Capítulo 9º

- Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación:

  Título II, Capítulo 5º
  Título IV, Capítulo 5º
  Título IV, Capítulo 6º
  Título V, Capítulo 6º

Por todo ello, el presente Texto Refundido de Plan Parcial, deberá cumplimentar lo siguiente:

1.- La clasificación inicial de los terrenos incluidos en el ámbito territorial objeto de ordenación en el plan parcial definitivamente aprobado el 8 de noviembre de 1991 era la de Suelo Urbanizable, de conformidad con el Plan General Municipal de Ordenación de Alicante.

2.- El Texto Refundido del Plan Parcial, deberá referirse a un Sector completo de los delimitados en el plano de clasificación de Suelo, que van señalados con la clave P.P., seguida de un TG número romano I o II, relativo al cuatrienio del Programa en que se prevé su desarrollo y de otro número (1, 2, 3, ...) de identificación. El presente Texto refundido del Plan Parcial (Modificado), sector 1/4 Albufereta, cumple lo anteriormente expuesto.

3.- Las condiciones específicas de urbanización para las áreas de nuevo desarrollo serán las contenidas en el Capítulo 6º, del Título IV, de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación.

El aprovechamiento medio para el Sector 1/4 Albufereta es el siguiente:

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE ALICANTE ·
EXPTE. 2154/98
PLAN PARCIAL
P.P. 1/4 ALBUFERETA
P.G.M.O. ALICANTE
PROFU, S.A

La superficie del Sector es de 189.395 m², con la siguiente distribución de superficies construidas:

170.400 m² residenciales (85%)
30.557 m² terciarios (15%)
200.957 m² CONSTRUIDOS TOTALES

El aprovechamiento del Sector será, en m² ponderados (al minorar mediante el coeficiente 0,9, tal como señala la memoria del P.G.M.O., los usos no residenciales):

A = 170.400 m² + (0,9 x 30.557) = 197.901 m² ponderados.

De este aprovechamiento corresponderán a los propietarios de suelo de aprovechamiento cero (Tramos 4 y 5 de la Vía Parque), el exceso sobre el aprovechamiento medio cuatrienal del sector y al Ayuntamiento el 10 % del aprovechamiento medio cuatrienal del sector más los terrenos dotacionales adscritos al mismo, además del exceso sobre este último.

Dado que el exceso sobre el aprovechamiento medio del cuatrienio esta evaluado en 58.391 U.D.A., equivalente a 64.807 m² construidos (siempre que la relación entre uso terciario / uso residencial sea la media del Plan Parcial), equivalentes a su vez a 63.822 m² ponderados.

ESTUDIO DEL APROVECHAMIENTO REAL DEL SECTOR

La superficie del Sector es de 189.395 m², con la siguiente distribución de superficies construidas:

170.400 m² const. Residenciales
30.557 m² const. Terciarios

200.957 m² TOTALES

- Coeficiente de Uso: (1 x 0,85 + 0,9 x 0,15) = 0,985
- Coeficiente del Sector: 0,915
- Coeficiente de Homogeneización: 0,985 x 0,915 = 0,9013
- **Aprovechamiento Sector:**

  200.957 m² x 0,9013 = 181.123 U.D.A.

- **Aprovechamiento Medio:**

  181.123 U.D.A.
  ---------- = 0,95632 U.D.A. / m² s
  189.395 m²s

- Aprovechamiento Medio 1er Cuatrienio según P.G.M.O. = 0,6477 U.D.A./m²

- Exceso de Aprovechamiento:

  0,95632 – 0,6477 = 0,30862 U.D.A./m²

- Exceso Total:

  0,30862 U.D.A./m² x 189.395 m² = 58.451 U.D.A.

VIA PARQUE:

TRAMO 4 ..... 24.930 M² ..... 14.532 U.D.A.
TRAMO 5 ..... 65.223 M² .... 38.020 U.D.A.
52.552 U.D.A. (Descontado el 10% del Ayuntamiento)

	VIA PARQUE	**58.391**	10%	AYUNT	5.839 U.D.A.
			90%	PROPIET.	52.552 U.D.A.
181.123 U.D.A.	**PROPIETARIOS**	**122.671**	10%	AYUNT	12.267 U.D.A.
			90%	PROPIET.	110.404 U.D.A.
	EXCESO APROV.	**61 U.D.A.**			
	AYUNTAMIENTO.	**5.839 + 12.267 + 61 = 18.167 U.D.A.**			

A estos efectos se hace notar la concordancia de planteamiento del P.G.M.O. con la L.R.A.U. (artículo 62 "Delimitación de áreas de reparto en Suelo Urbanizable"), que dice:

1.- Las áreas de reparto en Suelo Urbanizable deben comprender:

a) Uno ó varios sectores completos; y

b) Suelos dotacionales de destino público – propias de la red primaria ó estructural de reservas de suelo dotacional, no incluidas en ningún Sector, cuya superficie se adscribirá a las distintas Áreas de Reparto en la proporción adecuada – y debidamente calculada – para que todo el Suelo Urbanizable tenga un aprovechamiento tipo similar ó un valor urbanístico semejante.

1.a.3.- OTRAS DETERMINACIONES DE RANGO SUPERIOR

Además de la normativa urbanística específica (Plan General Municipal de Ordenación de Alicante), le es de aplicación la siguiente legislación:

- Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones

- Ley 6/1994 de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística

No siéndole de aplicación el Reglamento de Planeamiento y su Anexo, aprobado por el Decreto 201/1998, de 15 de diciembre, del Gobierno Valenciano, tal como indica la Disposición Transitoria Primera del mismo, que se trascribe a continuación, por encontrarse el presente Plan Parcial en tramitación en la fecha de aprobación el indicado Reglamento de Planeamiento.

Las disposiciones establecidas en este Reglamento respecto al contenido, tramitación, formalización o aprobación de Planes no serán exigibles a aquellos que se encuentren en tramitación en el momento de su entrada en vigor.

Se entenderán en tramitación los planes que cuenten con acuerdo para su sometimiento a información pública.

1.B.- JUSTIFICACION URBANISTICA

1.b.1.- OBJETO DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL

El objeto del presente Texto Refundido del Plan Parcial, consiste en adaptar la ordenación urbanística del Sector 1/4 Albufereta del P.G.M.O. de Alicante, a los últimos informes emitidos por las distintas Administraciones Públicas afectadas, debiendo en todo caso tener en cuenta las determinaciones del planeamiento general, así como las determinaciones de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Valenciana y de la legislación estatal, compuesta por el R.D.L. 1/1.992 de 26 de junio y el R.D.L. 2159/1.978 de 23 de junio.

1.b.2.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACION

La conveniencia y oportunidad de la formulación del presente Texto Refundido del Plan Parcial sector 1/4 Albufereta devienen de la necesidad de adaptar la ordenación urbanística del Sector a los últimos informes emitidos por las distintas Administraciones Públicas afectadas.

1.b.3.- RELACION DE LOS SISTEMAS GENERALES VIARIOS DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION

El Sector 1/4 Albufereta, se encuentra situado en colindancia con otras zonas urbanas, en concreto, la Colonia Albufereta, la Isleta, etc., que están conectadas, actualmente, con el casco urbano de la ciudad, a través de la Avenida de La Albufereta, la Avenida de la Condomina, la Avenida de Concha Espina, la calle Camarada Jaime Llopis, la Vía Flora de España, la Vía Parque y la conexión viaria existente con la Autopista A-7, consistente en un sistema general de comunicaciones que posibilita la conexión de los distintos barrios que conforman la ciudad y los municipios colindantes de San Juan, Campello y la zona de playas, así como igualmente permite su enlace con la red de carreteras estatal y autonómica, con lo que el sector dispone de una red viaria de comunicaciones, con un diseño y proyecciones actuales, que pretende dar respuesta a la fuerte demanda de infraestructura viaria en la zona, sobre todo en épocas estivales, en las que se producen unos incrementos sustanciales de número de habitantes y por el contrario, un déficit en la oferta de servicios públicos.

1.b.4.- ADQUISICIÓN DE FACULTADES Y SISTEMA DE ACTUACIÓN

El derecho a desarrollar un Plan Parcial de acuerdo a un Programa de Actuación Integrada aprobado, lo adquiere el particular que sea adjudicatario del mismo (artículo 52.a de la L.R.A.U.), siendo de competencia municipal la aprobación definitiva de los mismos.

La Ley 6/1994, de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, crea la figura del Programa para el desarrollo de Actuaciones Integradas, siendo este un documento en el que se recogen los compromisos y plazos de gestión y ejecución de la ordenación.

Paralelamente a la redacción del presente Texto Refundido del Plan Parcial, el promotor PROFU, S.A. procede a la realización gradual de todos los trámites y documentación necesarios para satisfacer las exigencias dimanantes de los párrafos anteriores.

1.b.5.- DELIMITACIÓN Y TITULARIDAD DEL SECTOR

El Sector objeto del presente documento de planeamiento parcial viene delimitado en la documentación gráfica del P.G.M.O. de Alicante en el Plano de Ordenación Territorial E1/5000 y E1/2000, definido como P.P. 1/4 Albufereta.

Su forma es irregular, con una superficie de 189.395 m² y linda:

- Por el Norte con la Vía Parque, consistente en un sistema que forma parte de la Red Estructural Viaria del municipio.

- Por el Sur con el trazado del ferrocarril de FEVE y con Suelo Urbano (Colonia Albufereta).

- Por el Este con el Viario denominado calle Flora de España y con Suelo Urbano.

- Por el Oeste con Suelo Urbano.

De los datos obtenidos en el Catastro y en el Registro de la Propiedad, el Sector esta integrado por los titulares que se relacionan a continuación.

TITULAR CATASTRAL	DOMICILIO FISCAL	REFERENCIA CATASTRAL
PROFU, S.A.	Avda Antonio Fuertes, 1 30840 – Alhama de Murcia (Murcia)	2897507
PROFU, S.A.	Avda Antonio Fuertes, 1 30840 – Alhama de Murcia (Murcia)	3194901
PROFU, S.A.	Avda Antonio Fuertes, 1 30840 – Alhama de Murcia (Murcia)	3196205
PROFU, S.A.	Avda Antonio Fuertes, 1 30840 – Alhama de Murcia (Murcia)	3298702
PROFU, S.A.	Avda. Antonio Fuertes, nº 1 30840 – Alhama de Murcia (Murcia)	3298703
PROFU, S.A.	Avda Antonio Fuertes, 1 30840 – Alhama de Murcia (Murcia)	3298704
PROFU, S.A.	Avda Antonio Fuertes, 1 30840 – Alhama de Murcia (Murcia)	3298705
PROFU, S.A.	Avda Antonio Fuertes, 1 30840 – Alhama de Murcia (Murcia)	3394301
VENTOMAR, S.A.	C/ Arquitecto Morell, 10 – 1º X 03003 – Alicante	2897510
VENTOMAR, S.A.	C/ Arquitecto Morell, 10 – 1º X 03003 – ALICANTE	3298706
MAREUS MEDITERRÁNEO, S.L.	C/ Sol Naciente, 18 03016 – La Albufereta Alicante	3194912
ROSA IVORRA CANO	Les Basses, 2 03016 – La Albufereta Alicante	3196201

JOAQUINA IVORRA CANO	Les Basses, 4 03016 – La Albufereta Alicante	3196202
JOSÉ RUIZ GARATE	C/ Juan de Ajuriaguerra, 4-A – 3º D 48009 - Bilbao	2897514
JOSEFINA MINGOT CAZORLA	Avda. Doctor Gadea, 22, Entlo. Alicante	3496702
MIMAPE, S.L.	Avda. Condomina, 5 Alicante	3298701
PASCUAL IVORRA IVORRA	C/ Belando, 8 03004 - Alicante	2897508

1.C. PROPIETARIOS DE SUELO EXTERNOS AL SECTOR

A continuación se adjunta una relación de superficies de terrenos pertenecientes a Via Parque, en concreto a los tramos 4 y 5, cuyos aprovechamientos urbanísticos están adscritos al sector 1/4 Albufereta.

TRAMO 4: (NORTE DE LOS ANGELES) DE LA VIA PARQUE

PP-1/4 ..... SUPERFICIE ..... 24.930 m²
U.D.A. 14.532

TRAMO 5: (CTRAS. S. VICENTE-VILLAFRAN.) DE LA VIA PARQUE

PP-1/4 ..... SUPERFICIE ..... 65.223 m²
U.D.A. 38.020

De los datos obtenidos en el Catastro y en el Registro de la Propiedad, los arriba indicados tramos 4 y 5 de Vía Parque están integrados por los titulares que se relacionan a continuación, con las superficies que se señalan, las cuales poseen valor meramente orientativo, debido a que las superficies definitivas se obtendrán por medio del correspondiente levantamiento topográfico, que se realizará en fase de elaboración del necesario Proyecto de Reparcelación.

TITULAR CATASTRAL	DOMICILIO FISCAL	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE M2	U.D.A.
MIGUELINA CRESPO GALIANA	C/ Hernan Cortes, 30 03660 – Novelda	8695103	213	124
AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	Pz. Ajuntament, 1 Alicante	8695104	5.165	3.011
PROFU, S.A.	Avda Antonio Fuertes, 1 30840 – Alhama de Murcia (Murcia)	8695139	11.786	6.870
PROFU, S.A.	Avda Antonio Fuertes, 1 30840 – Alhama de Murcia (Murcia)	8896201	863	503
EXPROP. MOPU		PARCELA A	3.856	2.248
EXPROP. DIPUTAC.		PARCELA B	2.815	1.641
CAMINO PUBLICO		PARCELA 1	232	135
CONTAIN, S.L.	PD Canastell Políg. B, 282 03690 - San Vicente del Raspeig	8997901	4.678	2.727
DESCONOCIDO		8997921	386	225
JOSE GUILLÉN LOPEZ	Pz. Mediterráneo, 1 03010 - Alicante	9100104	PROINDIVISO DE 140	PROINDIVISO DE 82
EDUARDO SEGURA ARACIL	Pz. Mediterráneo, 1 03010 - Alicante	9100104	PROINDIVISO DE 140	PROINDIVISO DE 82
JOSE D. MECO PINTOR	Pz. Mediterráneo, 1 03010 - Alicante	9100104	PROINDIVISO DE 140	PROINDIVISO DE 82
FRANCISCO GARRIGUES FLORS	Avd Novelda, 123 03009 – Alicante	9100104	PROINDIVISO DE 140	PROINDIVISO DE 82
Mª LUISA SOLBES MANCHON	Pz. Mediterráneo, 1 03010 – Alicante	9100104	PROINDIVISO DE 140	PROINDIVISO DE 82
PUBLIO ANGEL PASTOR CASAS	C/ Pardo Jimeno, 1 03007 - Alicante	9100104	PROINDIVISO DE 140	PROINDIVISO DE 82
MANUEL MARIN PASTOR	Pz. Mediterráneo, 1 03010 - Alicante	9100104	PROINDIVISO DE 140	PROINDIVISO DE 82
MANUEL SANTIAGO UTRERA	Pz. Mediterráneo, 1 03010 - Alicante	9100104	PROINDIVISO DE 140	PROINDIVISO DE 82
JOSE NOTARIO OLMEDO	Pz. Mediterráneo, 1 03010 - Alicante	9100104	PROINDIVISO DE 140	PROINDIVISO DE 82
AGUSTÍN VARGAS MURILLO	Pz. Mediterráneo, 1 03010 - Alicante	9100104	PROINDIVISO DE 140	PROINDIVISO DE 82
ANGELES CERVETO LLORCA	Pz. Mediterráneo, 1 03010 - Alicante	9100104	PROINDIVISO DE 140	PROINDIVISO DE 82

JOSE FCO. BERNARDEZ BUSTOS	Pz. Mediterráneo, 1 03010 - Alicante	9100104	PROINDIVISO DE 140	PROINDIVISO DE 82
EUFENIANO CARAZO CASASOLA	Pz. Mediterráneo, 1 03010 - Alicante	9100104	PROINDIVISO DE 140	PROINDIVISO DE 82
FLORENTINA LLORCA LLORET	Pz. Mediterráneo, 1 03010 - Alicante	9100104	PROINDIVISO DE 140	PROINDIVISO DE 82
ANTONIO FCO. ALAMINOS CHICA	Pz. Mediterráneo, 1 03010 - Alicante	9100104	PROINDIVISO DE 140	PROINDIVISO DE 82
VICENTE ANIORTE PARRES	Pz. Mediterráneo, 1 03010 - Alicante	9100104	PROINDIVISO DE 140	PROINDIVISO DE 82
RAMON DOMARCO CUBILLO	Pz. Mediterráneo, 18 03010 - Alicante	9100104	PROINDIVISO DE 140	PROINDIVISO DE 82
INMACULADA MORA MAS	Pz. Mediterráneo, 18 03010 - Alicante	9100104	PROINDIVISO DE 140	PROINDIVISO DE 82
JOSE CASTELLO VICEDO	Pz. Mediterráneo, 18 03010 - Alicante	9100104	PROINDIVISO DE 140	PROINDIVISO DE 82
Mª DEL CARMEN GONZALEZ IZQUIERDO	Pz. Mediterráneo, 18 03010 - Alicante	9100104	PROINDIVISO DE 140	PROINDIVISO DE 82
HERMELANDO AMOROS CANTO	Pz. Mediterráneo, 18 03010 - Alicante	9100104	PROINDIVISO DE 140	PROINDIVISO DE 82
ANTONIO LOZANO LOZANO	Pz. Mediterráneo, 18 03010 - Alicante	9100104	PROINDIVISO DE 140	PROINDIVISO DE 82
FELIPE BAS IBÁÑEZ	Pz. Mediterráneo, 18 03010 - Alicante	9100104	PROINDIVISO DE 140	PROINDIVISO DE 82
PASCUAL ROCAMORA PEREA	Pz. Mediterráneo, 18 03010 - Alicante	9100104	PROINDIVISO DE 140	PROINDIVISO DE 82
JOSE ANT. VARELA RODRÍGUEZ	Pz. Mediterráneo, 18 03010 - Alicante	9100104	PROINDIVISO DE 140	PROINDIVISO DE 82
Mª MAGDALENA TAPIADOR GARCIA	C/ Germán Bernácer, 24 03011 – Alicante	9100104	PROINDIVISO DE 140	PROINDIVISO DE 82
Mª JULIA PEREZ SEPÚLVEDA	Pz. Mediterráneo, 18 03010 – Alicante	9100104	PROINDIVISO DE 140	PROINDIVISO DE 82
ANTONIO VALERO RUIZ	Pz. Mediterráneo, 18 03010 – Alicante	9100104	PROINDIVISO DE 140	PROINDIVISO DE 82
ANTONIO ORTS GONZALEZ	Pz. Mediterráneo, 18 03010 – Alicante	9100104	PROINDIVISO DE 140	PROINDIVISO DE 82
ANTONIO RICO TORRALBA	Pz. Mediterráneo, 18 03010 – Alicante	9100104	PROINDIVISO DE 140	PROINDIVISO DE 82
JUAN CARLOS MARTÍN MARTINEZ	Pz. Mediterráneo, 18 03010 – Alicante	9100104	PROINDIVISO DE 140	PROINDIVISO DE 82

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO
000518
EXPTE. 2154/98
PLAN PARCIAL
P.P. 1/4 ALBUFERETA
P.G.M.O. ALICANTE
PROFU, S.A

CRISTINO MARTINEZ VIDAL	Pz. Mediterráneo, 18 03010 - Alicante	9100104	PROINDIVISO DE 140	PROINDIVISO DE 82
SERAFÍN HERRERO PEREZ	Pz. Mediterráneo, 19 03010 - Alicante	9100104	PROINDIVISO DE 140	PROINDIVISO DE 82
BLAS RUIZ MARTINEZ	Pz. Mediterráneo, 19 03010 - Alicante	9100104	PROINDIVISO DE 140	PROINDIVISO DE 82
PEDRO HERNÁNDEZ GARCIA	Pz. Mediterráneo, 19 03010 - Alicante	9100104	PROINDIVISO DE 140	PROINDIVISO DE 82
Mª TERESA FERNÁNDEZ CUESTA	Pz. Mediterráneo, 19 03010 - Alicante	9100104	PROINDIVISO DE 140	PROINDIVISO DE 82
ROSARIO MORENO TRAVER	Pz. Mediterráneo, 19 03010 - Alicante	9100104	PROINDIVISO DE 140	PROINDIVISO DE 82
EUFEMIANO MARTÍN RUIZ	Pz. Mediterráneo, 19 03010 - Alicante	9100104	PROINDIVISO DE 140	PROINDIVISO DE 82
MILAGROS LARA IGUALADA	Pz. Mediterráneo, 19 03010 - Alicante	9100104	PROINDIVISO DE 140	PROINDIVISO DE 82
JOSE RUBIO LOPEZ	Pz. Mediterráneo, 19 03010 - Alicante	9100104	PROINDIVISO DE 140	PROINDIVISO DE 82
MANUEL NOTARIO GARCIA	Pz. Mediterráneo, 19 03010 - Alicante	9100104	PROINDIVISO DE 140	PROINDIVISO DE 82
SEBASTIÁN GIMÉNEZ RODRÍGUEZ	Pz. Mediterráneo, 19 03010 - Alicante	9100104	PROINDIVISO DE 140	PROINDIVISO DE 82
Mª DOLORES CASTAÑO NAVARRO	Pz. Mediterráneo, 19 03010 - Alicante	9100104	PROINDIVISO DE 140	PROINDIVISO DE 82
ANTONIO ARQUES CARBONELL	Pz. Mediterráneo, 19 03010 - Alicante	9100104	PROINDIVISO DE 140	PROINDIVISO DE 82
LUCIA DURAN BRAVO	Pz. Mediterráneo, 19 03010 - Alicante	9100104	PROINDIVISO DE 140	PROINDIVISO DE 82
LEON CAÑAVERAS HERRERA	Pz. Lo Morant, 7 03011, Alicante	9100104	PROINDIVISO DE 140	PROINDIVISO DE 82
ANTONIO MALTES LOPEZ	C/ Castelar – Villafranqueza, 19 03112 - Alicante	9100104	PROINDIVISO DE 140	PROINDIVISO DE 82
AMALIA JEREZ ESPI	Avda Alfonso el Sabio, 1 03002 – Alicante	9296101	PROINDIVISO DE 24.384	PROINDIVISO DE 14.214
PROFU, S.A.	Avda Antonio Fuertes, 1 30840 – Alhama de Murcia (Murcia)	9296101	PROINDIVISO DE 24.384	PROINDIVISO DE 14.214
BPMD, S.A.	C/ María Molina, 6 28006 – Madrid	9597901 A	PROINDIVISO DE 3.718	PROINDIVISO DE 2.167

ANTONIO BENDALA SANCHEZ DE CAMPA	C/ Cala Calabarda-Portell, 11 Alicante	9597901 W	PROINDIVISO DE 3.718	PROINDIVISO DE 2.167
RESTO LO MORANT		PARCELA A	1.529	891
VIA PUBLICA		PARCELA B	587	342
TERESA GALLEGO SARRALLE	C/ San Fernando, 19 03001 - Alicante	9597902	29.801	17.372

1.c.1.- CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO

1.c.1.1.- GEOLOGICAS

La zona corresponde al cuaternario indiferencial, formando la denominada depresión de la Albufereta.

En superficie se observa en su mayor parte, restos de una capa de tierra de labor, de unos 40 a 60 cm, apoyada sobre lechos de grava y arenas arcillosas, en una profundidad de 6 a 7 metros, formado en sucesivas sedimentaciones, con diferentes grados de permeabilidad granulométrica y capacidad.

La plataforma drena a través de sus estratos superiores e inferiores de gravas, que desaguan en la Rambla del Juncaret o Albufereta, que atraviesa la zona por su lado Este, hasta desembocar en el mar.

La capacidad portante del conjunto puede estimarse como media alrededor de 1,50 Kg/cm².

1.c.1.2.- TOPOGRÁFICAS

El Sector 1/4, Albufereta, se encuentra comprendido entre la cota 2 y 20 m de altura sobre el nivel del mar, según se puede apreciar el plano de información topográfica.

La plataforma es prácticamente un plano, con ligera inclinación hacia el Sudeste, donde se encuentra el barranco el Juncaret o Albufereta, del orden del 1,25 %, lugar donde se dan las mayores pendientes, entre el 10-25 %, según se puede apreciar en el plano de información correspondiente, no existiendo en ninguna otra zona del sector, accidente notable.

Especial mención deberá darse al curso del Barranco del Juncaret o Albufereta antes indicado, por su influencia en el Sector, debido a los fuertes arrastres que se producen temporalmente, debido a la corta pero gran cuenca que recoge.

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO
EXPTE: 2154/98
PLAN PARCIAL
P.P. 1/4 ALBUFERETA
P.G.M.O. ALICANTE
PROFU, S.A

En cuanto al encauzamiento del barranco, decir que estas obras están siendo ejecutadas por la Consellería de Obras Públicas. Se ha reflejado en los planos de ordenación el trazado definitivo del barranco.

1.c.1.3.- CLIMÁTICAS

El régimen de vientos dominantes es en general; el de brisas marinas del sur y sudeste.

La temperatura de la zona es la correspondiente al clima mediterráneo, con veranos cálidos e inviernos suaves, pudiendo considerarse unas temperaturas de acuerdo con las normales en la comarca de Alicante.

La pluviosidad de la zona cabe englobarla dentro de la normal del tipo mediterráneo, con escasas lluvias en invierno y verano y torrenciales en primavera y otoño.

1.c.2.- USOS DEL SUELO

Los terrenos situados en la zona objeto del presente Plan Parcial 1/4, Albufereta, pertenecían a la denominada huerta de Alicante, conocida por "La Condomina" y constituyeron en su tiempo, una de las zonas más importantes, bajo el punto de vista del valor agrícola.

En la actualidad existe un uso agrícola residual a base de cultivo de naranjos y limoneros abandonados; y otros de almendros, algarrobos y olivos en secano, junto con alguna pequeña plantación en regadío para consumo propio de sus dueños, de lo que se deduce la pérdida del valor agrícola de la zona, reducida en la actualidad a producción para consumo casero.

Existe únicamente una construcción habitada dentro del ámbito del Plan Parcial, que es la casa de la Finca las Balsas, en buen estado de conservación; y otras dos casas que están deshabitadas y en bastante mal estado.

Cabe mencionar la presencia de restos arqueológicos dentro del ámbito del Plan Parcial de importante valor arqueológico y que se han integrado en la red de dotaciones a fin de protegerlos de las obras de urbanización y no comprometer su integridad.

1.c.3.- INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

La zona objeto de ordenación presenta en la actualidad cuatro accesos rodados a la misma.

El primero, a través de la calle Flora de España, en el límite Este del Sector, con un ancho de calzada de 6,50 m, constituido por aglomerado asfáltico en caliente, y en buen estado de conservación.

GERENCIA DE URBANISMO - AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
EXPTE. 2154/98
PLAN PARCIAL
P.P. 1/4 ALBUFERETA
P.G.M.O. ALICANTE
PROEU, S.A.

El segundo, el nuevo tramo de Vía Parque que constituye todo el límite Norte del Sector.

El tercero, a través de la calle Rambla del Camarada Jaime Llopis, que atraviesa el trazado del ferrocarril de FEVE (Alicante-Denia), con un ancho de 12,00 m, constituido por zahorra compactada y en regular estado.

El cuarto, por medio de la conexión existente del sector con la Autovía A-7.

Existen diversos trazados de la red general de agua potable, destacando como más importantes, los que transcurren por el camino calzada romana, con unas secciones de 350 y 500 mm, tal como aparecen en el plano P.I.5, se desviarán integrándolos en el viario o dotaciones públicas conforme a los planos de ordenación y posterior proyecto de urbanización.

La red de alcantarillado actual también afecta al Sector, pues se encuentran ejecutados algunos colectores, de secciones de 400 a 800 mm. Así como el colector de la depuradora comarcal de Orgegia, construido con tubo de presión, que discurre por el cauce del barranco, por término medio. Se desviarán estos servicios urbanísticos integrándolos en el sistema de espacios públicos.

En sentido Oeste-Este, discurre el trazado del ferrocarril de FEVE (Alicante-Denia), cuyo proyecto prevé su conversión en Tranvía, elemento que se procurará su aislamiento, buscando una escasa afección al Sector.

1.c.4.- CONDICIONES DEL TERRITORIO

Además de las condiciones geográficas del territorio que acabamos de detallar, también existen una serie de condiciones institucionales que se resumen en:

a) Derivados de la ordenación:

El Plan General Municipal de Ordenación de Alicante fija la edificabilidad máxima así como el número máximo de viviendas.

b) Derivadas de obras programadas y políticas de inversiones públicas:

Actualmente existen obras programadas y políticas de inversiones públicas que afecten al Sector. En concreto, el encauzamiento del Barranco del Juncaret tiene consignación presupuestaria de la Consellería de Obras Públicas y Transportes, así como el trazado de la red tranviaria de Alicante (FEVE Alicante-Denia).

c) Derivadas de afecciones territoriales impuestas por la legislación:

Hay que tener en cuenta las afecciones existentes dentro del sector impuestas por la legislación estatal y autonómica. Tenemos pues tres afecciones, una relativa a la red ferroviaria (Línea de FGV), otra relativa a Cauces (Barranco del Juncaret) y otra relativa al dominio público marítimo terrestre.

La vía de FGV, impone las siguientes limitaciones: (Artículo 282 del Real Decreto 1211/1990, de 28 de septiembre, por el que se aprobó el Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres)

- Zona de dominio público: 8 metros desde las aristas exteriores de la explanación

- Zona de servidumbre: 20 metros desde las aristas exteriores de la explanación

- Zona de afección: 50 metros desde las aristas exteriores de la explanación

El Barranco del Juncaret impone las siguientes limitaciones: (Artículos 6 y 7 de la Ley 29/1985 y Artículos 6,8,9 y 10 del R.D. 849/1986)

- Zona de servidumbre: 5 metros

- Zona de policía: 100 metros

La regulación del dominio público marítimo terrestre impone las siguientes afecciones: (Artículos 23 a 26 y 30 de la Ley 22/1988)

- Zona de servidumbre de protección: 100 metros desde el límite interior de la ribera del mar

- Zona de servidumbre de tránsito: 6 metros desde el límite interior de la ribera del mar. (20 metros máximo)

- Zona de influencia: 500 metros desde el límite interior de la ribera del mar

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO
000023
EXPTE. 215/98
PLAN PARCIAL
P.P. 1/4 ALBUFERETA
P.G.M.O. ALICANTE
PROFU, S.A.

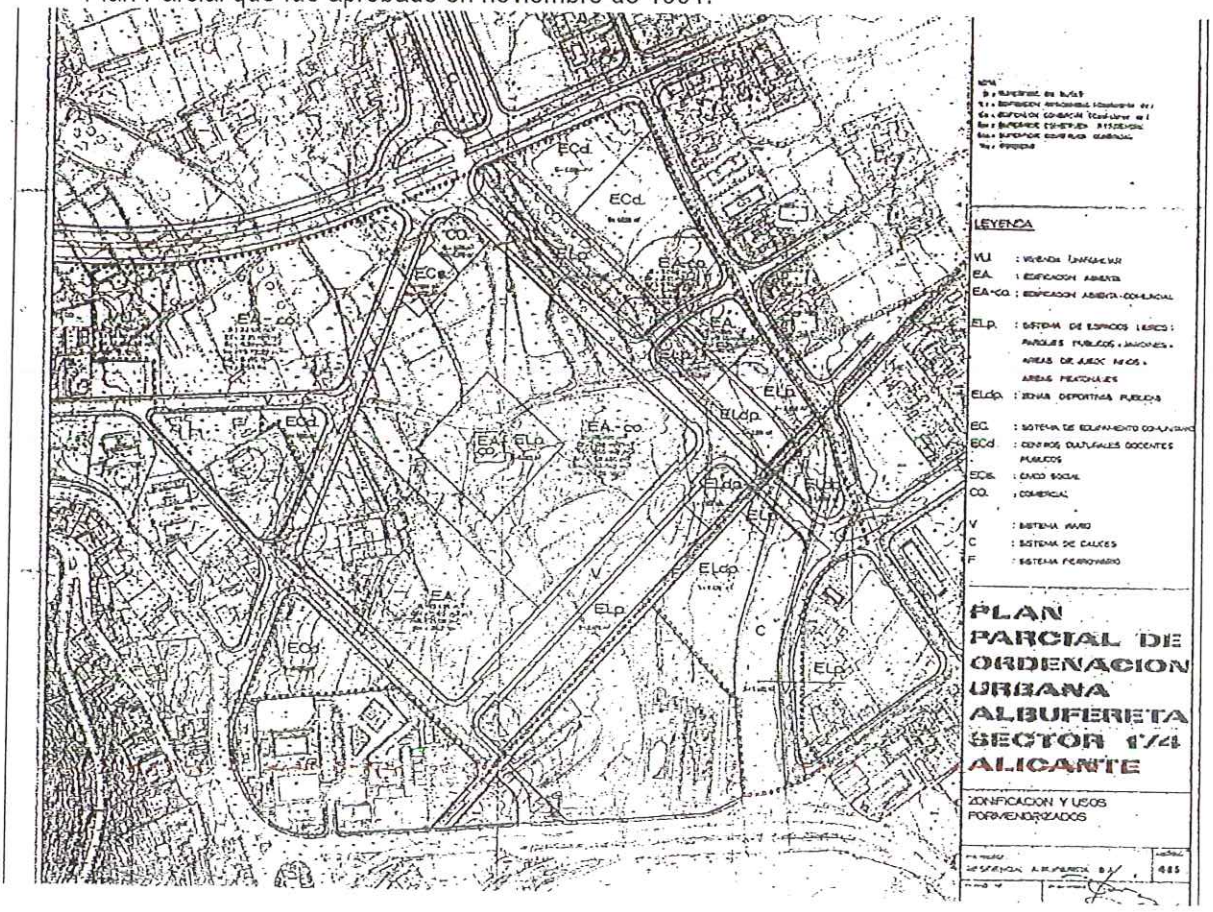
1.D.- OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

1.d.1.- Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.

El Plan Parcial del Sector 1/4 fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento en sesión plenaria de fecha 8 de noviembre de 1991 y, siguiendo las determinaciones del P.G.M.O. de Alicante, se establecieron los siguientes parámetros:

- Usos: Residencial y Comercial.
- Tipología de la edificación: Vivienda unifamiliar al Norte del Sector y Edificación Abierta en su parte central.
- Número máximo de plantas: 10 plantas
- Número máximo de viviendas: 1.450 viv.
- Edificabilidad máxima: Residencial 174.000 m²; otros usos 35.000 m².
- Superficie bruta del Sector 186.029,72 m² y delimitación definida en los planos E 1/5.000 y E 1/2.000.

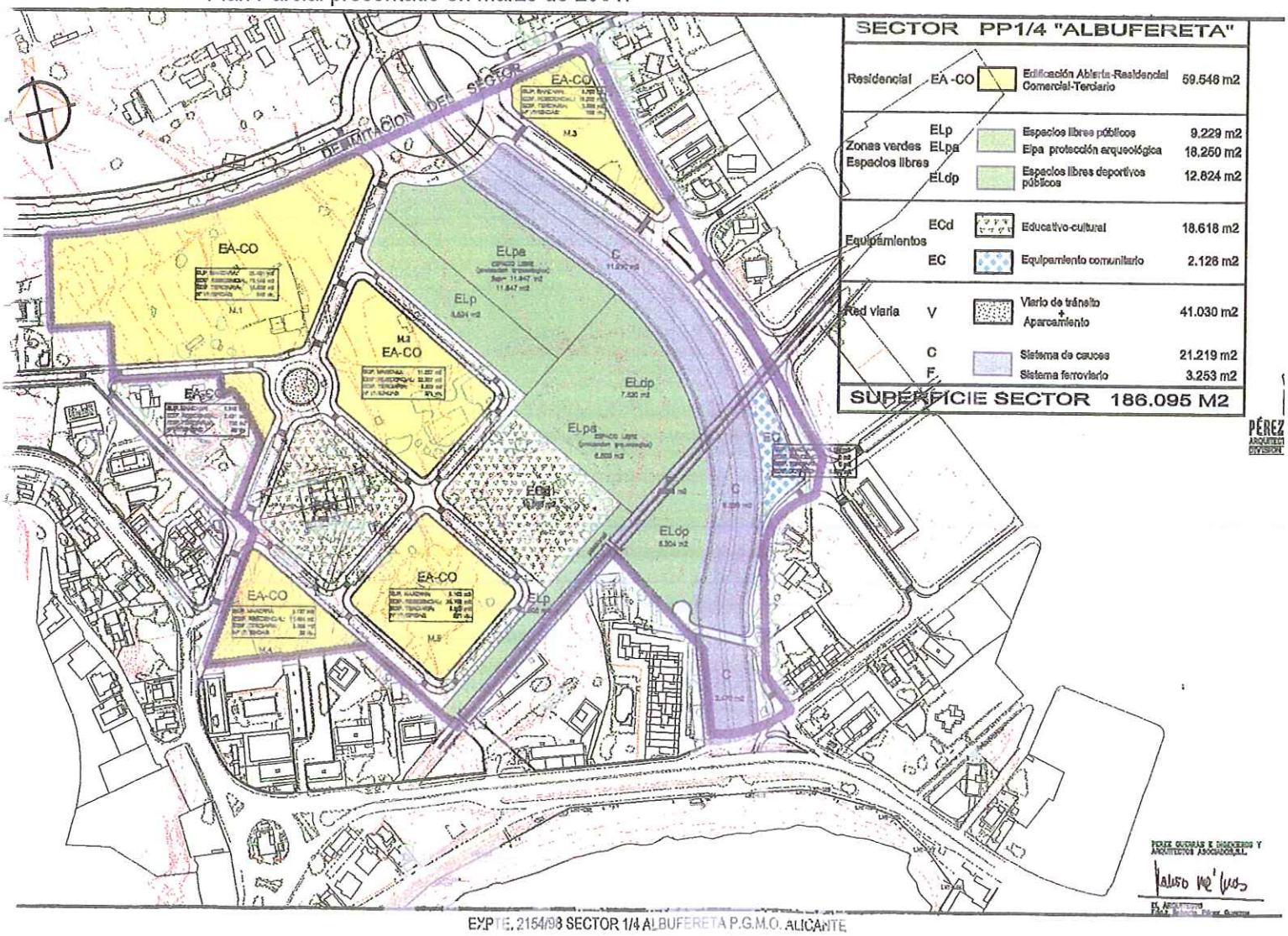
A continuación se adjunta, a modo de esquema, el plano de ordenación de la Modificación del Plan Parcial que fue aprobado en noviembre de 1991.



El 7 de marzo de 2001, se presentó el "Texto Refundido del Plan Parcial (Modificado) del Sector 1/4 La Albufereta (Alicante)". En el mismo se introdujeron todas aquellas subsanaciones resultantes de los informes emitidos por los Servicios Técnicos Municipales y por las distintas Administraciones afectadas sobre la alternativa de planeamiento ya presentada proponiéndose una ordenación alternativa, con los siguientes parámetros:

- Usos: Residencial y Comercial y Terciario.
- Tipología de la edificación: Edificación Abierta.
- Número máximo de viviendas: 1.437 viv.
- Edificabilidad máxima: Residencial 174.000 m²; otros usos 35.000 m².
- Superficie bruta del Sector 186.095 m².

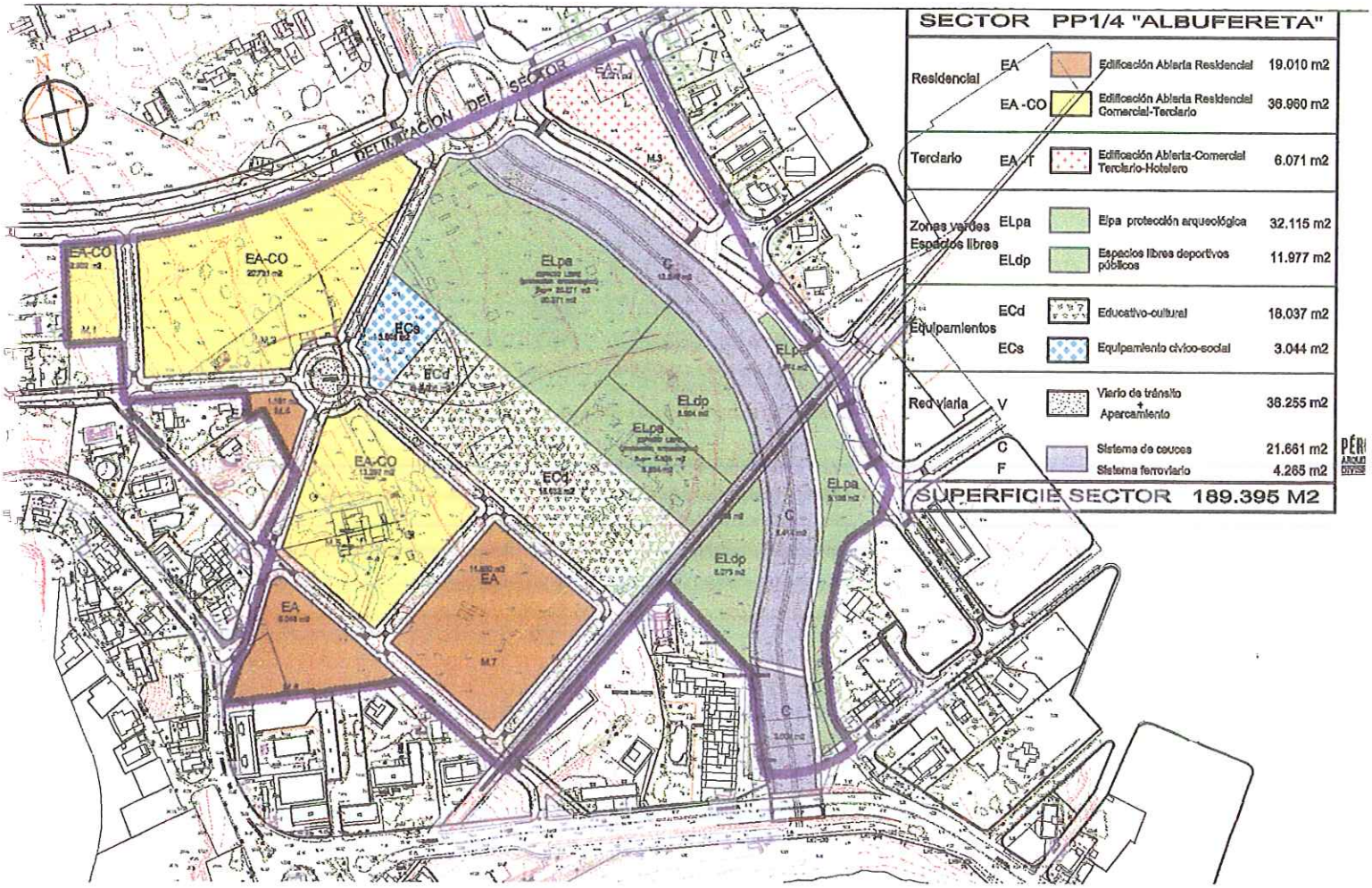
A continuación se adjunta a modo de esquema el plano de ordenación de la Modificación del Plan Parcial presentado en marzo de 2001.



Con fecha septiembre de 2001, se presentó el "Texto Refundido del Plan Parcial (Modificado) del Sector 1/4 La Albufereta (Alicante)". En el mismo se introdujeron todas aquellas subsanaciones resultantes de los nuevos informes emitidos por los Servicios Técnicos Municipales y por las distintas Administraciones afectadas sobre la alternativa de planeamiento ya presentada proponiéndose una ordenación alternativa, con los siguientes parámetros:

- Usos: Residencial y Comercial y Terciario.
- Tipología de la edificación: Edificación Abierta.
- Número máximo de viviendas: 1.420 viv.
- Edificabilidad máxima: Residencial 170.400 m²; otros usos 30.557 m².
- Superficie bruta del Sector 189.395 m².

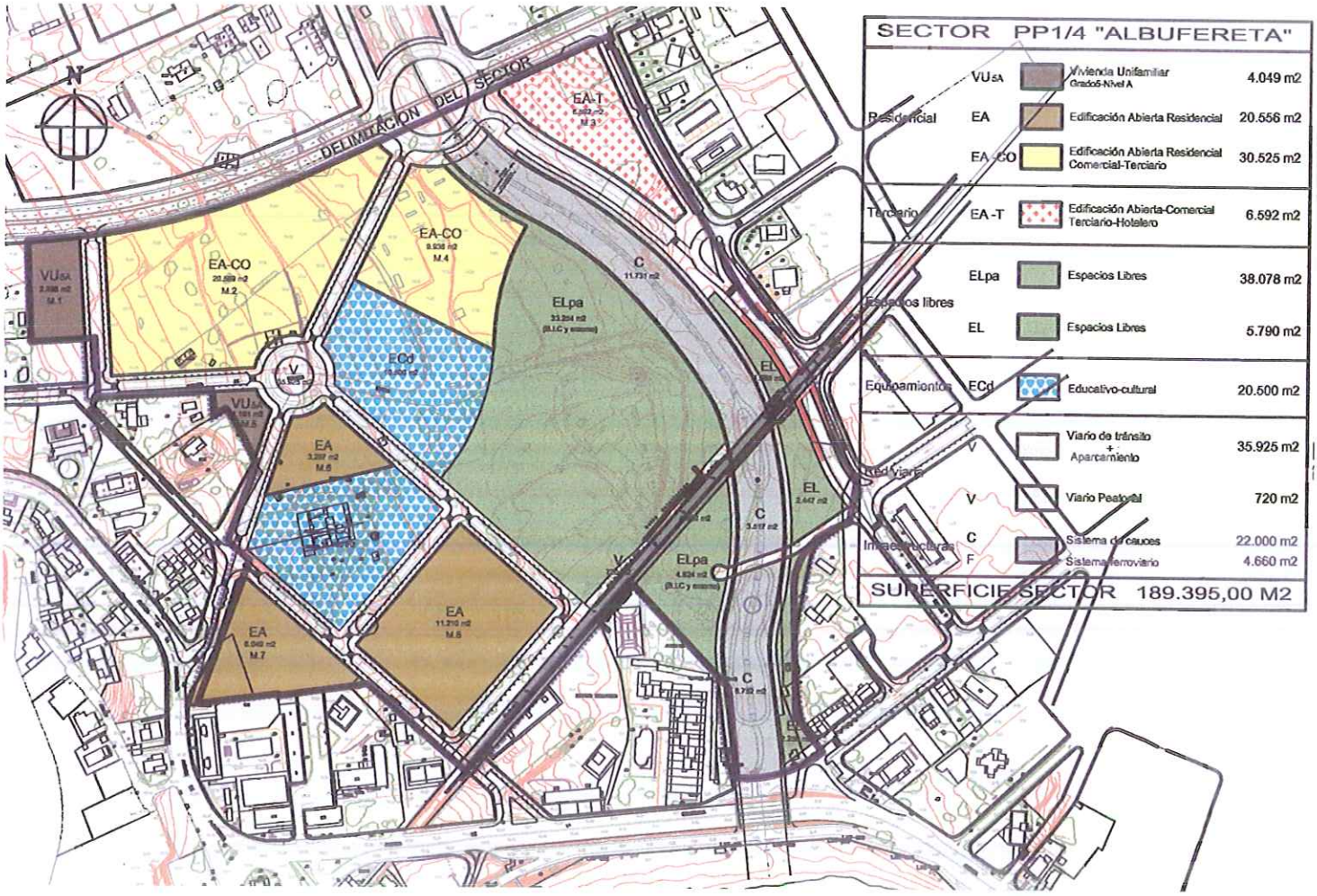
A continuación se adjunta a modo de esquema el plano de ordenación de la Modificación del Plan Parcial presentado en septiembre de 2001, y que en este nuevo documento se intentará subsanar según informe de los técnicos municipales y de las administraciones afectadas.



Los nuevos parámetros del Texto Refundido del Plan Parcial que ahora nos ocupan son los siguientes:

- **Usos:** Residencial, comercial y terciario
- **Tipología de la edificación:** Vivienda Unifamiliar (VU 5A) en la zona noroeste del sector y Edificación Abierta (EA y EA-CO)en el resto.
- **Número máximo de viviendas:** 1.420.
- **Edificabilidad máxima:** Residencial 170.400 m² construidos; Otros usos 30.557 m² construidos.
- **Superficie bruta del Sector:** 189.395 m²s después de su nueva medición topográfica.

Esquema de la nueva ordenación propuesta:



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO
000027
EXPTE. 2154/98
PLAN PARCIAL
P.P. 1/4 ALBUFERETA
P.G.M.O. ALICANTE
PROFU, S.A

1.d.2.- CONDICIONANTES DE LA ORDENACION

Tras el análisis previo de las características de la zona y diversas consideraciones sobre la normativa impuesta por el Plan General Municipal de Ordenación, así como la coyuntura actual del sector de la industria y construcción, se ha efectuado un listado de objetivos que servirán de guía a la redacción de la solución propuesta, para la ordenación del Sector, cuya síntesis es la siguiente:

1.- Se deja libre la zona del barranco del Juncaret o Albufereta e integrando junto con este el sistema de espacios libres públicos. La localización de los sistemas libres públicos esta justificada por la preexistencia de algunos restos arqueológicos de gran valor. De esta forma, se ha intentado aislarlos del resto a fin de mantener su integridad.

2.- Se ha intentado conseguir el máximo aislamiento posible, dentro de los parámetros de superficies edificables previstas, de las zonas de edificación respecto del trazado del ferrocarril FGV (Tranvía), a través de espacios libres arbolados, que aíslen los posibles efectos negativos de tal sistema ferroviario.

3.- Continuidad de la trama urbana existente en la periferia del Sector, a través del viario local de nueva creación.

4.- Ubicación de los equipamientos de manera agrupada, en una zona centralizada respecto del sector a fin de que facilitar su acceso desde cualquiera de las manzanas de uso privativo, procurando dotar de los mismos a la futura población que se instale en las edificaciones colindantes, a la vista del déficit de equipamientos actuales en la zona. Igualmente, la ubicación de los equipamientos junto a los sistemas libres públicos, responde al hecho de respetar posibles restos arqueológicos que pudiesen aparecer dentro del sector.

5.- Destinar una superficie para uso de Equipamiento Educativo-Cultural que responda a las exigencias determinadas por la propia Consellería de Cultura y Educación.

6.- Integración de la solución propuesta, en la configuración del medio urbano existente.

7.- Ordenar y proyectar la urbanización de forma que permita afrontar con éxito, las futuras inversiones de la iniciativa privada, en relación a la construcción de las edificaciones previstas en el Plan General.

8.- La modificación de la estructura de la propiedad.

1.d.3.- ORDENACIÓN PROPUESTA

En líneas generales, el esquema de zonificación y aprovechamiento propuestos, pretende ser un fiel reflejo de los objetivos expuestos en el apartado anterior de la presente Memoria.

La edificabilidad total, tanto de uso residencial como de uso terciario se ha intentado repartir en función de la superficie de cada manzana, excepto en la manzana M.3 que es de uso exclusivo Terciario-Hotelero, y además se han tenido en cuenta los parámetros que deberá cumplir la edificación que allí se disponga, tales como separación a linderos, ocupación máxima, etc.

Dadas las características de la estructura general de la propiedad en la situación original, se modifica la división poligonal, dejando ahora los polígonos A y B, por ser inviable a efectos de su ejecución. La inclusión del Polígono A en la 1ª Etapa hace, de hecho, a efectos de ejecución, que se actúe como un solo Polígono. Además, con este planteamiento no se trastoca el equilibrio de aprovechamientos y cargas entre los Polígonos A y B.

En resumen, podríamos decir que se ha aumentado la superficie de protección de los restos arqueológicos integrantes del Bien de Interés Cultural (B.I.C.) denominado "Muralla Ibérica del Cerro de las Balsas", declarado por resolución de 2 de febrero de 1.996 de la Dirección General de Bellas Artes y Conservación y Restauración de Bienes Culturales, con respecto al Plan Parcial Sector 1/4 Albufereta de enero de 1.995, dado que en el indicado plan parcial de 1995, la superficie era demasiado escasa y además la delimitación era justo por la muralla, con lo que no se aseguraba la protección integral tanto del B.I.C. como de su entorno. Dado que hay una muralla, parece mas que probable que cerca de la misma aparezcan más restos arqueológicos, puesto que alrededor seguramente se relacionaría la gente de la época. También se han previsto mayores espacios con la misma calificación ELpa, para que sirvan de protección a los nuevos restos arqueológicos que se han ido encontrando dentro del ámbito del sector, como consecuencia del comienzo de las obras de encauzamiento del Barranco del Juncaret. No hay una delimitación exacta de los nuevos restos arqueológicos, por lo que para evitar dañar los restos encontrados, se han dejado otras zonas con la calificación ELpa, con una superficie total de 38.078 m^2. Todos estos Espacios Libres de protección arqueológica (Elpa-38.078 m^2), junto con los Espacios Libres (EL-5.790 m^2) conforman un espacio que aseguran la protección tanto de los elementos integrantes del B.I.C. como de los existentes en su entorno. La delimitación viene reflejada en el plano P.O.7.

Para terminar, decir, que la ordenación del sector responde a ese interés por respetar los restos arqueológicos existentes y los posibles que puedan aparecer, en aquellas áreas donde es más probable su aparición, por ello, se han dispuesto todas las Zonas Verdes-Espacios Libres bordeando el margen derecho del Barranco del Juncaret-Albufereta.

Junto a la gran zona de Espacios Libres de protección arqueológica se ha dispuesto una manzana de uso dotacional educativo de 10.500 m^2. También se ha dispuesto una manzana de equipamiento dotacional educativo que absorbe la casa de la Finca de las Balsas.

Además, se ha suprimido el vial que bordeaba el Barranco del Juncaret, en su margen izquierdo, en su último tramo más próximo a la desembocadura del mismo.

1.d.4.- JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA E INFORMACIÓN URBANÍSTICA DE DICHAS MAGNITUDES.

TRAMA URBANA:

La ordenación se articula con el último tramo del encauzamiento del Barranco del Juncaret, y con dos viales principales, el primero, que conecta la Avenida de La Albufereta con la rotonda situada en la Vía Parque a la altura del Barranco del Juncaret y que tiene un ancho de 16,00 metros; el segundo, que conecta la rotonda mencionada con la calle Flora de España y que tiene un ancho de 25 metros.

Secundariamente al primero, hay una trama viaria, compuesta por viales perpendiculares entre si y de un ancho de 16,00 metros, que dan acceso a las manzanas residenciales y dotacionales, y que intentan lograr la debida articulación e integración de la totalidad de las manzanas resultantes de la ordenación prevista. Esta trama está orientada según el trazado del ferrocarril. Además de todo lo indicado anteriormente, se ha intentado dar continuidad viaria a las calles que ya existían y de esta forma enlazarlas con el resto de la trama viaria. Por ejemplo, se continúa con la Avenida de Concha Espina hasta una glorieta central propia del sector que distribuye todo el tráfico interior. Sobre esta estructura viaria se plantea un tejido de manzanas, intentando ubicar las zonas de edificación en las partes altas del Sector, dejando lo más libre posible, la zona más próxima al Barranco del Juncaret y al B.I.C. "Muralla Ibérica del Cerro de las Balsas", a través de espacios libres y dotacionales públicos.

SISTEMA VIARIO

A pesar de que el barranco constituye una barrera difícil de integrar en una trama urbana, en la ordenación propuesta, se rodea de un gran vial de 25 metros en su margen izquierdo, que conecta la Vía Parque con la calle Flora de España, la cual, a su vez, conecta con la Avenida de la Condomina, dando continuidad al viario de conexión de la autovía con la Vía Parque.

Se intenta hacer una ordenación racional del espacio urbano, sin cruces en ángulos extraños, que generarían espacios residuales y además se ha intentado conseguir que no quedaran espacios inaprovechables entre el ferrocarril y el barranco.

En cuanto a las rasantes, decir que estarán lo más ligadas posible al terreno natural, intentando siempre conseguir que se transforme lo menos posible la topografía original y su aspecto paisajístico.

Se ha previsto un paso peatonal que discurre de forma paralela al trazado del ferrocarril entre este último y el Cerro de las Balsas. Este paso peatonal además de servir para conectar la zona que queda al otro lado del trazado del cauce del Juncaret con el resto de la ordenación , posibilitando además el paso peatonal por los vecinos de las urbanizaciones colindantes

hasta nuestro sector y hasta en último lugar con la playa, sirve para evacuar las aguas pluviales enterradas y por superficie que se generan en esa parte del sector. También discurren las aguas residuales por el mismo pero solamente en su tramo inicial hasta encontrar la zona verde al otro lado del ferrocarril, donde lo cruza para discurrir por esta última hasta morir en el cauce del Juncaret.

Igualmente se ha previsto una pasarela, que ocasionalmente será rodada, que cruza el barranco del Juncaret y que sirve para que se tenga acceso eventual de mantenimiento a los espacios libres ubicados en la zona que queda aislada por las infraestructuras que cruzan el sector. Además, se ha dispuesto una pasarela que cruza el trazado del ferrocarril por la parte sur del sector en la esquina más próxima a la playa, facilitando de esta forma el tránsito tanto de los futuros vecinos como de los que ya viven en la zona hasta la playa de la Albufereta.

EQUIPAMIENTO PÚBLICO

Se ha situado una manzana de equipamiento público ECd (Educativo-Cultural) como envolvente de la "Casa de las Balsas", al ser éste una construcción histórica conformando un espacio pintoresco.

Con relación al Equipamiento Educativo-Cultural (ECd), la distribución espacial de las reservas de suelo se organizan en dos grandes parcelas, una de 10.500 m² situada junto a la zona central de espacios libres de protección arqueológica y otra de 10.000 m² envolviendo la "Casa de las Balsas", constituyendo un total de superficie reservada para uso de Equipamiento Educativo-Cultural de 20.500 m², tal y como aconseja la nueva LOGSE. Ambas manzanas tienen una forma geométrica regular a fin de potenciar su aprovechamiento.

El área del yacimiento arqueológico–espacio de protección arqueológica se protege por medio de su integración en los espacios destinados a reservas de suelo de Espacios Libres de protección arqueológica, rodeándola de zonas verdes y dejando toda el área libre de edificación.

1.d.5.- DEFINICIÓN, CÓMPUTO Y JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES Y ELEMENTOS PROPIOS DE LA RED SECUNDARIA.

La zonificación propuesta se recoge en el nuevo plano de Zonificación, plano P.O.1 y los Usos pormenorizados se recogen en el plano P.O.2, siendo éstos los siguientes:

<u>Uso Residencial, con las siguientes tipologías:</u>

VU5A: Vivienda Unifamiliar. Grado 5. Nivel A
EA: Edificación Abierta Residencial
EA – CO: Edificación Abierta Residencial, Comercial y Terciario

Uso Terciario – Hotelero, con la siguiente tipología:

EA – T: Edificación Abierta Comercial, Terciario-Hotelero

Sistema de Espacios Libres Públicos:

EL: Espacios Libres públicos

ELpa: Espacios Libres de protección arqueológica

Equipamientos Públicos:

ECd: Equipamiento Educativo-Cultural

Red de Comunicaciones y Aparcamientos:

V: Sistema Viario: Viario de Transito y Peatonal y Aparcamientos

C: Sistema de Cauces: Barranco del Juncaret-La Albufereta

F: Sistema Ferroviario de Vía Estrecha: Tranvía FGV

RESERVA DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO.

La superficie bruta del Sector es de 189.395 m²s. El numero máximo de viviendas es de 1.420 y, suponiendo una media de 120 m²c por vivienda, le corresponde una edificabilidad máxima residencial de 170.400 m²c. La edificabilidad asignada al Sector para otros usos es de 30.557 m²c.

El artículo 22, apartado b), c) y d) de la L.R.A.U. establece:

b) En sectores susceptibles de utilización residencial, la reserva de suelo con destino dotacional público, sin contar el viario, debe superar los 35 metros cuadrados por cada100 de techo potencialmente edificable.

c) Deben destinarse a zonas verdes públicas, al menos 15 metros cuadrados de los 35 exigidos en el apartado b) anterior y, en todo caso, más del 10 por cien de la superficie total del sector cualquiera que sea el uso propio de sus edificios.

d) Por cada vivienda, apartamento, chalet, estudio o unidad de edificación reglamentariamente determinada debe preverse más de una plaza de aparcamiento fuera de la superficie estrictamente viaria.

En el año 1996, cuando se presentó la 1ª Modificación al Plan Parcial definitivamente aprobado, para el cálculo de las reservas de suelo dotacional público se siguieron las determinaciones de la Ley 6/94 Reguladora de la Actividad Urbanística. Pero, como todavía no se había desarrollado el nuevo Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana del año 1998 y, de conformidad con la Disposición Transitoria Octava de la L.R.A.U. se seguirá aplicando el Anexo del Reglamento de Planeamiento Urbanístico aprobado por R.D. 2159/1978, de 23 de junio, para determinar las reservas exigibles de suelo con carácter escolar.

Según la Disposición Transitoria Primera del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana:

> *Las disposiciones establecidas en este Reglamento respecto al contenido, tramitación, formalización o aprobación de Planes no serán exigibles a aquellos que se encuentren en tramitación en el momento de su entrada en vigor.*
>
> *Se entenderán en tramitación los planes que cuenten con acuerdo para su sometimiento a información pública.*

Este es nuestro caso, por lo que mantenemos el cálculo de estándares tal y como se realizó en el Plan Parcial aprobado en el año 1991.

No obstante, y sobre la base de estos preceptos, se reservan las siguientes superficies dotacionales públicas:

A) <u>Sistema de Espacios Libres Públicos (EL y ELpa):</u>

La legislación urbanística aplicable exige la reserva de las siguientes superficies:

189.395 m²s. x 10% = 18.939,5 m²s

18,9395 Ha x 75 viv./Ha = 1.420 viv.

1.420 viv. x 120 m²c/viv. = 170.400 m²c Residencial

170.400 m²c x (15) m²s/100 m²c = 25.560 m²s

En el Plan Parcial se proyectan **43.868 m²s** para uso de Espacio Libre, **EL** y **Elpa**, por lo que <u>se cumple el estándar mínimo exigido por la L.R.A.U.</u>

B) Equipamiento Educativo-Cultural:

La legislación aplicable exige la reserva de las siguientes superficies:

Preescolar: 2 m²s/viv. x 1.420 viv. = 2.840 m²

E.G.B.: 10 m²s/viv. x 1.420 viv. = 14.200 m²

17.040 m² para ECd

Dotación mínima según RPU **18.000 m² (3.000m² + 15.000 m²)**

Además se ha tenido en cuenta el Anexo I de las recomendaciones para posibilitar la emisión de los informes de la Consellería de Cultura y Educación respecto de los planes generales de ordenación urbana y sus modificaciones (artículo 38 L.R.A.U.), para el cálculo de las reservas de suelo dotacional educativo, el cual se recoge a continuación.

ANEXO I

PARÁMETROS PARA EL ESTABLECIMIENTO DE LAS RESERVAS DOTACIONALES ESCOLARES

1.- Número de habitantes por vivienda = 3,2

2.a.- PP.EE. (niños de 3 a 12 años), necesarias en Centros de Educación Infantil-Primaria

PROVINCIA	CASTELLÓN	VALENCIA	ALICANTE
% de la población prevista (media provincial)	8	10	14

Porcentajes a utilizar a excepción de los obtenidos en los estudios demográficos del Plan.

2.b.- PP.EE. (jóvenes de 12 a 18 años), necesarias en Centros de Educación Secundaria Completa

PROVINCIA	CASTELLÓN	VALENCIA	ALICANTE
% de la población prevista (media provincial)	8	9	12

Porcentajes a utilizar a excepción de los obtenidos en los estudios demográficos del Plan.

3.- Superficies convenientes de las parcelas docentes más comunes:

3.a.- COLEGIOS DE EDUCACIÓN INFANTIL - PRIMARIA

LÍNEAS	PERFIL	PP.EE.	SUPERFICIE (m2) (1)
1	3 I + 6 P	225	5.500-6.000
2	6 I + 12 P	450	8.000-8.500
3	9 I + 18 P	675	10.500-11.000

3.b.- INSTITUTOS DE EDUCACIÓN SECUNDARIA

	PERFIL	PP.EE.	SUPERFICIE (m2) (1)
	12 SO.	360	6500-7500
	12 SO + 4 B + 2 CF	560	10.000-11.000
	12 SO + 6 B + 2 CF	630	11.000-12.000
	16 SO + 4 B + 2 CF	680	11.500-12.500
	16 SO + 6 B + 2 CF	750	12.000-13.000
	20 SO + 4 B + 2 CF	800	12.500-13.500
	20 SO + 6 B + 4 CF	930	14.500-15.000
	24 SO + 6 B + 8 CF	1200	16.000-17000

(1) *La experiencia de los proyectos de nuevas construcciones, adecuaciones y ampliaciones realizados hasta la fecha, aconsejan las superficies "convenientes" aquí expresadas, siempre bajo la consideración de que la normativa urbanística de aplicación a las parcelas, no establezca condiciones limitativas de edificabilidad (coeficiente de edificabilidad inferior a 1 m²t/m², alturas inferiores a 3 plantas, altura de cornisa inferior a 12 m., separaciones a lindes/fachadas u otras).*

Dado que el número máximo de viviendas es de 1.420 viv,, se estima un incremento de la población de 1.420 x 3,2 = 4.544 habitantes.

Según los cuadros adjuntos, el 14% son niños de 3 a 12 años (Primaria) y el 12 % son niños de 12 a 18 años (Secundaria).

Por lo que hay un total de:

14% de 4.544 = 637 niños de 3 a 12 años → Perfil 9 I + 18 P (Sup: 10.500 m²)

12% de 4.544 = 546 niños de 12 a 18 años → Perfil 12 SO + 4 B + 2 CF (Sup: 10.500 m²)

*En esta actuación se reservan **20.500 m²** para **ECd** con lo que se cumple el mínimo exigido por la L.R.A.U. y R.P.U., habiéndose previsto la reserva de una superficie muy superior a la contemplada en el Plan Parcial de 1991 que fue definitivamente aprobado.*

En relación a las superficies reservadas para uso Dotacional Educativo-Cultural, cabría señalar lo siguiente:

Con fecha de 9 de septiembre del 2002, la Consellería de Cultura y Educación emitió un informe sobre la base del texto refundido del Plan Parcial de marzo del 2001.

Dicho informe se adjunta al presente "Texto Refundido del Plan Parcial "1/4 Albufereta" del P.G.M.O. de Alicante.

El informe tenía la finalidad para la administración actuante de comprobar la suficiencia de las reservas escolares a prever, a fin de atender las necesidades de la población sobrevenida en desarrollo del planeamiento.

Dicho informe después de hacer un amplio estudio del Mapa Escolar del distrito Albufereta-La Condomina y de su demanda, cuantifica que para atenderla sería necesario que se reservaran las siguientes parcelas con los siguientes centro educativos:

1) *Educación Infantil y Primaria: Implantación de una parcela regular de entre 10.500 y 11.000 m².*

2) *Educación Secundaria: Implantación de una parcela de entre 10.000 y 11.000 m².*

Además señala que debe garantizarse razonablemente la inexistencia de restos arqueológicos en las parcelas reservadas para uso escolar.

Al proponer el Plan Parcial, sobre el que versa el informe, la reserva de dos parcelas de 10.055 m² y de 8.563 m², resulta insuficiente para las reservas una vez efectuado el amplio estudio del Mapa Escolar del distrito Albufereta-La Condomina, por lo que en su conclusión informan desfavorablemente el señalado Plan Parcial, hasta que se garanticen razonablemente la esterilidad arqueológica del subsuelo de las parcelas propuestas, y se justifique suficientemente la escolarización del contingente sobrevenido en desarrollo del Plan.

En contestación al anteriormente mencionado informe de la Consellería de Cultura y Educación, se ha de hacer constar que el Plan Parcial del sector 1/4 "Albufereta" fue definitivamente aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Alicante de fecha 8 de noviembre de 1991, por lo que no le es de aplicación el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana aprobado por Decreto 201/1998 de 15 de diciembre; sino el Reglamento de Planeamiento estatal aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio; así y, de conformidad con lo dispuesto en su artículo 45 d), la reserva de metros para centros culturales y docentes públicos y privados sería de 17.400 m².

Es por lo tanto que el Plan Parcial definitivamente aprobado establecía la reserva de 18.560 m², divididos en cuatro parcelas de 6.000 m², 6.000 m², 5.000 m², y 1.560 m², que respondían a la norma ECD con un 1m²/m² de edificabilidad, por lo que sobrepasaba la superficie que exige el Reglamento de Planeamiento estatal.

Del mismo modo el texto refundido informado, que es una Modificación del Plan Parcial aprobado, sobrepasa la superficie que exige el Reglamento de Planeamiento estatal, ya que recoge la cantidad de 18.618 m².

No obstante lo anterior, la solución dada en este Nuevo Texto Refundido, soluciona el problema, ya que establece dos parcelas para centros docentes:

a) Educación Infantil y Primaria: Implantación de una parcela regular de 10.500 m².

b) Educación Secundaria: Implantación de una parcela de 10.000 m².

De lo señalado anteriormente se aprecia claramente que se ha incrementado notablemente la superficie a reservar que establece el Reglamento de Planeamiento estatal, y el propio Plan Parcial definitivamente aprobado; e igualmente se aprecia que la totalidad del suelo reservado para uso dotacional educativo-cultural es aprovechable para su uso docente, de acuerdo a los módulos establecidos por la Consellería de Cultura y Educación.

Asimismo, con respecto a la esterilidad de las parcelas, señalar que el Promotor del Plan Parcial, por medio del correspondiente Proyecto de Reparcelación, lo que efectúa es una entrega de dichas parcelas a la Administración Pública actuante, siendo en este caso, el Ayuntamiento de Alicante, el cual, una vez sea requerido por la Conselleria para que le haga entrega de las parcelas necesarias, se las deberá entregar una vez hayan sido efectuadas las correspondientes catas arqueológicas, asimismo y, según se desprende de los datos obtenidos por el servicio arqueológico municipal, en caso de aparición de algún resto arqueológico en dichas parcelas, la previsión es que no sean de importancia, y si lo fueran serian trasladables, por lo que se podría construir el correspondiente centro escolar.

En resumen, con la nueva propuesta del Nuevo Texto Refundido y, en lo relativo a la reserva para uso dotacional educativo-cultural, es evidente que se mejora en todos los aspectos tanto el Plan Parcial definitivamente aprobado, como el Texto Refundido objeto del informe, e igualmente se cumple con las exigencias establecidas en el informe de la Consellería de Cultura y Educación.

Las reservas totales para dotaciones públicas sin contar el viario, deben por tanto superar los 35 m²s por cada 100 m² potencialmente edificables, lo que supone un total de:

170.400 m²c x 35 % = 59.640 m² mínimo

Habiéndose reservado **64.368 m²** para uso dotacional público sin contar el viario, se cumplen los estándares marcados por la L.R.A.U.

C) Plazas de Aparcamiento:

Se prevé una dotación de aparcamiento de 2.278 plazas repartidas de la siguiente forma:

- 1.726 plazas, como mínimo, en el interior de las parcelas de uso residencial, comercial y terciario, correspondientes a un aparcamiento por cada vivienda (1.420 plazas) y uno por cada 100 m² construidos de otro usos (306 plazas), previsión que habrá de cumplir cada parcela. Estarán construidas en planta bajo rasante con el fin de dejar las plantas bajas para uso residencial, comercial o de ocio.

- 631 plazas de aparcamiento se configuran ubicadas al aire libre anejas a la red viaria, detallándose en el Plano de la Red Viaria. Alineaciones y rasantes.

Aunque no se cumple el número mínimo de plazas de aparcamiento tal y como establece en el artículo 83.2 f) del T.R de la Ley del Suelo y en el P.G.M.O. de Alicante, se han aumentado con respecto al Plan Parcial aprobado el cual reservó 506 plazas de aparcamiento en superficie, por lo que se mejora la dotación de plazas de aparcamiento en **125 plazas**.

D) Zona Residencial:

Esta zona está dividida en siete manzanas, ascendiendo su superficie a un total de 55.130 m².

VU5A: Vivienda Unifamiliar. Grado 5. Nivel A (M1 y M5)

EA: Edificación Abierta Residencial (M6, M7 y M8)

EA – CO: Edificación Abierta Residencial - Comercial y Terciario (M2 y M4)

E) Zona Terciario-Hotelero:

Esta zona está compuesta por una única manzana, ascendiendo su superficie a un total de 6.592 m².

EA – T: Edificación Abierta Terciario -Hotelero (M3)

H) Parámetros por Manzanas Lucrativas:

PARCELA	USO	M² SUELO	I.E.R (m²t/m²s)	I.E. Terc. (m²t/m²s)	I.E. Total (m²t/m²s)	Techo Max. Residencial (m²t)	Techo Max. Terciario (m²t)	Techo Max. (m²t)	Nº Max. Viviendas
M1	Residencial	2.888	0,625	0´000	0´625	1.805	0	1.805	14
M2	Residencial Comercial Terciario	20.589	3,286	0´267	3´553	67.662	5.493	73.155	566
M3	Terciario-Hotelero	6.592	0´000	3´400	3´400	0	22.413	22.413	0
M4	Residencial Comercial Terciario	9.936	3,286	0,267	3,553	32.653	2.651	35.304	273
M5	Residencial	1.161	0,625	0,000	0,625	726	0	726	2
M6	Residencial	3.297	3,286	0,000	3,286	10.835	0	10.835	91
M7	Residencial	6.049	3,286	0,000	3,286	19.879	0	19.879	166
M8	Residencial	11.210	3,286	0,000	3,286	36.840	0	36.840	308
TOTAL		61.722	-----	-----	-----	170.400	30.557	200.957	1.420

1.d.6.- CARACTERÍSTICAS DE LOS SERVICIOS PREVISTOS EN EL PLAN PARCIAL.

Todas las canalizaciones deberán ser paralelas y discurrir, salvo que resulte materialmente imposible, por espacios libres no rodados. Habrá de utilizarse zanja común para todos los servicios, excepto saneamiento y drenaje.

Las separaciones mínimas entre generatrices de las tuberías de saneamiento y agua potable que se encuentren próximas serán de 0,30 m. libres, dándose esta distancia en el nivel superior de ambas.

En los cruces de vías rodadas se dispondrán conductos para el alojamiento de las instalaciones, de forma que la implantación de éstas en el tiempo no dé lugar a sucesivas reposiciones.

En zonas de nueva urbanización no industrial, todos los servicios públicos dispondrán de canalizaciones subterráneas. Asimismo se enterrarán o trasladarán todos aquellos servicios existentes no subterráneos. Se entiende por servicios a estos efectos las redes de abastecimiento y distribución de agua potable, energía eléctrica, saneamiento y teléfonos.

En cualquier caso, deberán resolverse las conexiones de cada uno de los servicios con los generales de la Ciudad a los que conecten, previa comprobación de la suficiente capacidad de éstos; en caso contrario, se buscará otro punto de conexión.

Todas las canalizaciones que se realicen no podrán ser demasiado profundas y antes se realizarán catas para conocer la existencia o no de restos arqueológicos que se deban proteger, y serán estas catas las que marcarán la profundidad máxima de las zanjas, junto con la persona competente necesaria.

Las características particulares de cada red de servicios previstos en el presente Plan Parcial, son las siguientes:

1.d.6.1.- ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE, RIEGO E HIDRANTE CONTRA INCENDIOS.

El abastecimiento de agua potable se efectuará a través de la red general municipal, que atraviesa el Sector de referencia, adoptando el sistema de anillo.

Las dotaciones necesarias se realizarán bajo los siguientes parámetros, según determina el artículo 109 de las Normas Urbanísticas:

- Consumo medio para usos domésticos: 250 l/hab/día

- Consumo medio para centros comerciales: 10 l/m²

- Consumo medio para jardines: 4 l/m²

Estos cálculos se realizarán considerando la capacidad poblacional total del Plan que se desarrolle mediante el proyecto de urbanización respectivo.

El trazado de las conducciones discurrirá bajo el sistema viario o espacios públicos, que serán de fácil acceso para su mantenimiento correspondiente.

La red igualmente deberá garantizar el servicio de incendios, tanto en lo referente a presiones mínimas en bocas, como a reserva de depósitos, que en principio, no se consideran necesarios, con los siguientes caudales y usos:

- Uso residencial exclusivo: 5 l/seg.

- Uso residencial-terciario: 10 l/seg.

La presión mínima para conexión directa de manguera será de 35 mca.

La presión de servicio debe asegurar la correcta alimentación de los depósitos de consumo. Sobre la cota que tenga el depósito de consumo y en situación de funcionamiento existirá una presión mínima de 5 mca.

1.d.6.2.- RED DE SANEAMIENTO

La red de alcantarillado contará con un doble grado de protección frente a escorrentías: el básico y el complementario, todo ello según determina el artículo 107, de las Normas Urbanísticas.

Los valores a considerar como coeficientes de escorrentías serán, como mínimo y según las zonas, los siguientes:

- Edificación abierta: 0,5

- Parques y Jardines: 0,2

El diseño de la red se ha efectuado con las siguientes condiciones básicas:

1.- El sistema de evacuación es separativo.

2.- El funcionamiento de la red es por gravedad, garantizando su autolimpieza.

3.- Las redes son siempre subterráneas.

4.- El trazado de la red del Plan Parcial, discurre por calles o espacios públicos, a una profundidad no inferior a 1,00 m., bajo la rasante, excepto en la zona del vial de 25,00 m que discurre paralelamente al cauce donde es previsible la aparición de algún resto arqueológico, que tendrá la profundidad para que no comprometa la integridad del resto arqueológico si se decide que hay que conservarlo.

5.- La sección mínima prevista es de 0,30 m.

6.- La pendiente mínima en ramales será del 5 %.

7.- La velocidad estará comprendida entre 0,6 m/seg

1.d.6.3.- RED DE DEPURACION Y VERTIDO

El vertido de agua al mar procedente de los aliviaderos de las estaciones de bombeo, así como el efluente de las estaciones depuradoras, si éstas vertieran al mar, se realizará siempre a través de emisario.

1.d.6.4.- RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGIA ELECTRICA

El trazado de las redes es subterráneo, discurriendo por espacios públicos, en zonas residenciales o comerciales. Los centros de transformación son accesibles desde la vía pública para camiones de hasta 3,5 Tm. de carga, además, están absorbidos por las edificaciones. Las cotas de desagüe de los centros de transformación deberán quedar por encima de los niveles máximos de avenida.

La dotación de energía eléctrica necesaria se ha efectuado bajo los siguientes parámetros:

- Dotación residencial: 5 kw/viv

- Dotación otros usos: 5 kw/100 m²

Los valores mínimos para la iluminación media y factor de uniformidad, serán los siguientes:

TIPO DE VIA	ILUMINACIÓN MEDIA	FACTOR DE UNIFORMIDAD MEDIO
Red básica	25 lux	0,30
Vías colectivas	15 lux	0,25
Resto del viario	5 lux	0,15

1.d.6.5.- OTROS SERVICIOS

La limpieza, recogida y eliminación de basuras será a cargo del servicio municipal que se efectúa por contrata.

El servicio telefónico se implantará a través de la red general de la Compañía Suministradora, en el punto de entronque que ella misma facilitará y según las Normas de instalación vigentes, que no son objeto de estudio en este Plan Parcial.

2.- DELIMITACIÓN POLIGONAL

2.a.- DELIMITACIÓN DE POLIGONOS

La viabilidad de la actuación que se propone debe estar directamente relacionada con la división poligonal que se pueda realizar, de forma y manera que quede garantizado el desarrollo armónico de las obras previstas de urbanización y edificación, así como las cesiones al Ayuntamiento.

Por todo ello, el presente Texto Refundido del Plan Parcial propone su ejecución en dos Polígonos de Actuación, justificando tal medida en las siguientes consideraciones:

a) La distribución en varios polígonos asegura la viabilidad de la actuación, al no ser posible realizar en un único polígono la asimilación de las cesiones obligatorias a efectuar en favor del Ayuntamiento.

b) La inclusión de la totalidad del ámbito territorial del sector en un único polígono conllevaría una gran dificultad en su gestión, por lo que, con la distribución poligonal efectuada, queda asegurada la viabilidad y el realismo del Plan.

c) Un único polígono podría colapsar el desarrollo posterior del Plan, al darse circunstancias heterogéneas y posibles intereses contrapuestos entre los distintos propietarios de la actuación.

d) De esta forma no se trastoca el equilibrio de aprovechamientos y cargas entre los polígonos A y B, con lo que se consigue cumplir el principio de justa distribución de beneficios y cargas entre la totalidad de los propietarios.

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
00004
DE URBANISMO

La distribución poligonal efectuada, cuya delimitación queda grafiada en el plano P.O.5, es la siguiente:

POLIGONO A ..... 173.991 m²

POLIGONO B ..... 15.404 m²

TOTAL..... 189.395 m²

Polígono	Superficie	I.E.R	I.E.Ter	I.E.Bruto	Techo. Res.	T.Terc.	T.Total
A	173.991	0´9171	0´1756	1´0927	159.565	30.557	190.122
B	15.404	0,7034	0,0000	0´7034	10.835	0	10.835
TOTAL	189.395	0´8997	0´1613	1´0610	170.400	30.557	200.957

Como se puede comprobar tanto en esta como en la anterior tabla de edificabilidades, los índices de edificabilidad son inferiores en el polígono B que en el polígono A, esto se debe a que la totalidad de los propietarios de los terrenos pertenecientes a los tramos 4 y 5 de la Gran Vía (Adscritos al sector), han sido adscritos al polígono A.

3.- FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTION

FICHA DE PLANEAMIENTO

SECTOR P.P. 1/4 "ALBUFERETA"

SUPERFICIE DEL SECTOR = 18´9395 Ha (según base cartográfica del Excmo. Ayuntamiento de Alicante y teniendo en cuenta la delimitación que marca el P.G.M.O.)

USO CARACTERISTICO = Residencial

USOS PERMITIDOS = Comercial, Hotelero, Terciario y Dotacional

USOS INCOMPATIBLES = Uso industrial, salvo los talleres de reparación

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA = Edificación Abierta.

DENSIDAD MAXIMA = 75 Viv/Ha

Nº MAXIMO VIVIENDAS = 75 × 18,9395 = 1.420 viviendas

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL MAXIMA = 120 × 1.420 = 170.400 m^2t

EDIFICABILIDAD TERCIARIA MAXIMA = 30.557 m^2t.

EDIFICABILIDAD TOTAL MAXIMA = 200.957 m^2t.

SUPERFICIE NETA LUCRATIVA = 62.194 m^2s.

ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL = 0,8997 m^2t/m^2s.

ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD TERCIARIO = 0,1613 m^2t/m^2s.

ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO = 1,0610 m^2t/m^2s.

OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA (Uso residencial) = 50 %.

OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA (Uso terciario) = 60 %.

PARCELA MÍNIMA = 1.000 m^2.

LONGITUD MÍNIMA DE FACHADA ≥ 1/2 de la raíz cuadrada de la superficie de la parcela.

ALTURA MÁXIMA = 10 Plantas.

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
URBANISMO
000046
EXPTE. 2154/98
PLAN PARCIAL
P.P. 1/4 ALBUFERETA
P.G.M.O. ALICANTE
PROFU.S.A.

CESIONES (Artículo 22 de la L.R.A.U. y R.D. 2159/1978, de 23 de junio.)

RED VIARIA (RV + AV) =	36.645 m².
DOTACIONAL NO VIARIO (SD–RV–AV)	64.368 m².
OTRAS CESIONES (P/C–P/F)	26.660 m².
TOTAL CESIONES	**127.673 m².**

Alicante, marzo de 2003

PEREZ GUERRAS E INGENIEROS Y
ARQUITECTOS ASOCIADOS, S.L.

EL ARQUITECTO
Fdo. Roberto Pérez Guerras

FICHA DE GESTIÓN

SECTOR P.P. 1/4 "ALBUFERETA"

SECTOR = P.P. 1/4 "ALBUFERETA"

UNIDAD DE EJECUCIÓN = DOS UNIDADES DE EJECUCION (Polígono A y Polígono B).

SUPERFICIE DEL SECTOR = 18,9395 Ha

SUPERFICIE PROPIETARIOS EXTERNOS (Tramos 4 y 5 Vía Parque) = 9,0153 Ha

A. R. = SECTOR P.P. 1/4 "ALBUFERETA" + TRAMOS 4 y 5 DE VIA PARQUE

SUPERFICIE ÁREA REPARTO = 18´9395 Ha + 9,0153 Ha (prop. externos) = 27,9548 Ha.

EDIFICABILIDAD = 200.957 m²t.

CALCULO DEL COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACION:

La superficie del Sector es de 189.395 m², con la siguiente distribución de superficies construidas:

170.400 m² const. Residenciales
30.557 m² const. Terciarios

200.957 m² TOTALES

- Coeficiente de Uso: (1 x 0,85 + 0,9 x 0,15) = 0,985
- Coeficiente del Sector: 0,915
- Coeficiente de Homogeneización: 0,985 x 0,915 = 0,9013

APROVECHAMIENTO 1º CUATRIENIO = 0,6477 U.D.A./ m²s

APROVECHAMIENTO SECTOR = 0,9013 x 200.957 = 181.123 U.D.A.

APROVECHAMIENTO MEDIO = 181.123 / 279.548 = 0,6479 U.D.A./m²s.

EXCESO DE APROVECHAMIENTO = 0,6479 – 0,6477 = 0,00022 U.D.A./ m²s

EXCESO DE APROVECHAMIENTO CUANTIFICADO = 0,00022 x 279.548 = 61 U.D.A./ m²s

APROVECHAMIENTO OBJETIVO = 181.123 U.D.A.

APROVECHAMIENTO SUBJETIVO PROPIETARIOS SECTOR = 110.404 U.D.A.

APROVECHAMIENTO SUBJETIVO PROPIETARIOS EXTERNOS = 52.552 U.D.A.

APROVECHAMIENTO AYUNTAMIENTO = 12.267 + 5839 + 61 = 18.167 U.D.A.

El Sector se desarrollará en dos Unidades de Ejecución. Su justificación se contiene en el punto 2 del presente Texto Refundido del Plan Parcial.

A. Secuencia de desarrollo.

Debido a la situación actual del Sector, se considera prioritaria la tramitación de estas Unidades de Ejecución.

B. Condiciones de integración y conexión del Sector.

Las condiciones objetivas que han de cumplirse para que sea posible el desarrollo de las Unidades de Ejecución previstas en el Plan Parcial son:

- Deberá ejecutarse la conexión de la red viaria interna con la trama existente para garantizar su integración con las zonas urbanas colindantes.

- Actualmente se está ejecutando el tramo del Barranco del Juncaret que afecta al sector. La ejecución del mismo tiene consignación presupuestaria de la C.O.P.U.T. Además también se está ejecutando el desdoblamiento de la vía ferroviaria por el sector (F.G.V. de Alicante-Denia).

C. Delimitación de Unidades de Ejecución.

Se han delimitado dos Unidades de Ejecución dentro del Sector: Polígono A y Polígono B

D. Áreas de Reparto y Aprovechamiento Tipo.

El Área de Reparto abarca la superficie del Sector, más la superficie de los terrenos externos adscritos al mismo, consistente en los tramos 4° y 5° de Vía Parque.

Dada la edificabilidad asignada al sector 1/4 "Albufereta" desde el P.G.M.O., dicho sector posee un exceso de aprovechamiento, siendo asignado, la parte correspondiente del exceso señalado, a los tramos de Vía Parque antes mencionados, los cuales poseen un aprovechamiento nulo.

El cálculo del aprovechamiento del sector ha sido realizado en el apartado denominado "Estudio del aprovechamiento real del sector" de la presente memoria.

Se prevé en las fichas de gestión de las unidades A y B la participación en los costes derivados de las indemnizaciones como consecuencia de la ejecución del planeamiento.

Alicante, marzo de 2003

PEREZ GUERRAS E INGENIEROS Y
ARQUITECTOS ASOCIADOS, S.L.

EL ARQUITECTO
Fdo. Roberto Pérez Guerras

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
000030
DE URBANISMO

FICHA DE PLANEAMIENTO SECTOR "P.P. 1/4 "ALBUFERETA"

UNIDAD DE EJECUCION 1 - POLÍGONO A

SUPERFICIE UNIDAD DE EJECUCION 1 (POLIGONO A) = 17´3991 Ha

SUPERFICIE NETA TOTAL = 58.425 m^2s

USO CARACTERISTICO = Residencial

USOS PERMITIDOS = Comercial, Hotelero, Terciario y Dotacional

USOS INCOMPATIBLES = Uso industrial, salvo los talleres de reparación

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA = Edificación Abierta

EDIFICABILIDAD TOTAL MAXIMA = 190.122 m^2t

ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL = 0,9171 m^2t/m^2s

ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD TERCIARIO = 0,1756 m^2t/m^2s

ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO = 1,0927 m^2t/m^2s

OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA (Uso residencial) = 50 %

OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA (Uso terciario) = 60 %

PARCELA MÍNIMA = 1.000 m^2.

LONGITUD MÍNIMA DE FACHADA $\geq$ 1/2 de la raíz cuadrada de la superficie de la parcela.

ALTURA MÁXIMA = 10 Plantas.

CESIONES

RED VIARIA (RV + AV) =	34.538 m².
DOTACIONAL NO VIARIO (SD –RV –AV)	54.368 m².
OTRAS CESIONES (P/C –P/F)	26.660 m².
TOTAL CESIONES	**115.566 m².**

Alicante, marzo de 2003

PEREZ GUERRAS E INGENIEROS Y
ARQUITECTOS ASOCIADOS, S.L.

EL ARQUITECTO
Fdo. Roberto Pérez Guerras

FICHA DE GESTIÓN SECTOR P.P. 1/4 "ALBUFERETA"

UNIDAD DE EJECUCION 1- POLIGONO A

SECTOR = P.P. 1/4 "ALBUFERETA"

UNIDAD DE EJECUCIÓN 1 – POLIGONO A.

EDIFICABILIDAD = 190.122 m²t.

COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN = 0,9013

APROVECHAMIENTO U.E. 1 = 0,9013 x 190.122 = 171.357 U.D.A.

APROVECHAMIENTO MEDIO = 171.357 / 173.991 = 0,98486 U.D.A./ m² suelo bruto.

APROV. SUBJETIVO PROPIETARIOS SECTOR = 0,90 x 0,6477 x 173.991 = 101.425 U.D.A.

APROV. SUBJETIVO PROPIETARIOS EXTERNOS= 0,90 x 0,6477 x 90.153 = 52.552 U.D.A.

APROV. AYUNTAMIENTO = 171.357 – (101.425 + 52.552) = 17.380 U.D.A. (10,143 %)

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
000053
SECCIÓN DE URBANISMO

A. Secuencia de desarrollo.

Debido a la situación actual del Sector, se considera prioritaria la tramitación de esta Unidad de Ejecución.

B. Condiciones de integración y conexión del Sector.

Las condiciones objetivas que han de cumplirse para que sea posible el desarrollo de la Unidad de Ejecución 1 son:

- Deberá ejecutarse la conexión de la red viaria interna con la trama existente para garantizar su integración con las zonas urbanas colindantes.

- Actualmente se está ejecutando el tramo del Barranco del Juncaret que afecta a la Unidad de Ejecución. La ejecución del mismo tiene consignación presupuestaria de la C.O.P.U.T. Además también se está ejecutando el desdoblamiento de la vía ferroviaria por la Unidad de Ejecución (F.G.V. de Alicante-Denia).

C. Participación de la Unidad en los costes totales del sector.

Esta unidad incluirá en sus costes la parte de indemnizaciones proporcional a su aprovechamiento que correspondan como consecuencia del desarrollo de la unidad A y B.

Alicante, marzo de 2003

PEREZ GUERRAS E INGENIEROS Y
ARQUITECTOS ASOCIADOS, S.L.

EL ARQUITECTO
Fdo. Roberto Pérez Guerras

FICHA DE PLANEAMIENTO SECTOR "P.P. 1/4 "ALBUFERETA"

UNIDAD DE EJECUCION 2 - POLÍGONO B

SUPERFICIE DE UNIDAD DE EJECUCION 2 = 1´5404 Ha

SUPERFICIE NETA TOTAL = 3.297 m^2s

USO CARACTERISTICO = Residencial

USOS PERMITIDOS = Comercial, Hotelero, Terciario y Dotacional

USOS INCOMPATIBLES = Uso industrial, salvo los talleres de reparación

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA = Edificación Abierta

EDIFICABILIDAD TOTAL MAXIMA = 10.835 m^2t

ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL = 0,7034 m^2t/m^2s

ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD TERCIARIO = 0,0000 m^2t/m^2s

ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO = 0,7034 m^2t/m^2s

OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA (Uso residencial) = 50 %

OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA (Uso terciario) = 60 %

PARCELA MÍNIMA = 1.000 m^2.

LONGITUD MÍNIMA DE FACHADA $\geq$ 1/2 de la raíz cuadrada de la superficie de la parcela

ALTURA MÁXIMA = 10 Plantas

CESIONES

RED VIARIA (RV + AV) =	2.107 m².
DOTACIONAL NO VIARIO (SD –RV –AV)	10.000 m².
OTRAS CESIONES (P/C –P/F)	0 m².
TOTAL CESIONES	**12 107 m².**

Alicante, marzo de 2003

PEREZ GUERRAS E INGENIEROS Y
ARQUITECTOS ASOCIADOS, S.L.

EL ARQUITECTO
Fdo. Roberto Pérez Guerras

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO
000056

FICHA DE GESTIÓN SECTOR P.P. 1/4 "ALBUFERETA"

UNIDAD DE EJECUCION 2- POLIGONO B

SECTOR = P.P. 1/4 "ALBUFERETA"

UNIDAD DE EJECUCIÓN 2 – POLIGONO B.

EDIFICABILIDAD = 10.200 m^2t.

COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN = 0,9013

APROVECHAMIENTO U.E. 1 = 0,9013 x 10.835 = 9.766 U.D.A.

APROVECHAMIENTO MEDIO = 9.766 / 15.404 = 0,63399 U.D.A./ m^2 suelo bruto.

APROV. SUBJETIVO PROPIETARIOS SECTOR = 0,90 x 0,6477 x 15.404 = 8.979 U.D.A.

APROV. AYUNTAMIENTO = 9.766 – 8.979 = 787 U.D.A. (8,586 %)

A. Secuencia de desarrollo.

Debido a la situación actual del Sector, no se considera prioritaria la tramitación de esta Unidad de Ejecución, puesto que una vez esté ejecutada la U.E. 1, se prevé que la ejecución de la U.E. 2. sea sencilla e inmediata.

B. Condiciones de integración y conexión del Sector.

Las condiciones objetivas que han de cumplirse para que sea posible el desarrollo de la Unidad de Ejecución 2 son:

- Deberá ejecutarse en primer lugar la U.E. 1.

C. Participación de la Unidad en los costes totales del sector.

Esta unidad incluirá en sus costes la parte de indemnizaciones proporcional a su aprovechamiento que correspondan como consecuencia del desarrollo de la unidad A y B.

Alicante, marzo de 2003

PEREZ GUERRAS E INGENIEROS Y
ARQUITECTOS ASOCIADOS, S.L.

EL ARQUITECTO
Fdo. Roberto Pérez Guerras

4.- JUSTIFICACIÓN DEL REPARTO DEL APROVECHAMIENTO DE PROPIETARIOS EXTERNOS AL SECTOR P.P. 1/4 "ALBUFERETA"

Como ya se ha podido comprobar en las Fichas de Gestión de cada una de las dos Unidades de Ejecución, se ha repartido la superficie de propietarios externos entre las dos Unidades de Ejecución, en función de la diferencia de aprovechamiento que existía entre la Unidad de Ejecución en cuestión y el fijado por el Plan General para el primer cuatrienio.

A continuación se comprobará que la suma de las superficies de propietarios externos que se han reservado para cada una de las Unidades de Ejecución coincide con la superficie de propietarios externos adscrita al sector, que es de 90.153 m² (Tramos 4 y 5 de Vía Parque).

Polígono 1:

APROVECHAMIENTO U.E.1.:	**171.357 U.D.A.**
PROPIETARIOS SECTOR: =	173.991 x 0,90 x 0,6477 = 101.425 U.D.A.
AYUNTAMIENTO: =	173.991 x 0,10 x 0,6477 = 11.269 U.D.A.
VIA PARQUE: =	90.153 x 0,90 x 0,6477 = 52.552 U.D.A.
AYUNTAMIENTO: =	90.153 x 0,10 x 0,6477 = 5.839 U.D.A.
AYUNTAMIENTO EXCENDENTE: =	272 U.D.A.

Polígono 2:

APROVECHAMIENTO U.E.2.:	**9.766 U.D.A.**
PROPIETARIOS SECTOR: =	15.404 x 0,90 x 0,6477 = 8.979 U.D.A.
AYUNTAMIENTO/RESTO APROVECHAMIENTO: =	9766 – 8.979 = 787 U.D.A.

Resumen aprovechamiento sector P.P.1/4 Albufereta (Polígono 1 + Polígono 2):

PROPIETARIOS SECTOR: =	**110.404 U.D.A.**
VIA PARQUE: =	**52.552 U.D.A.**
AYUNTAMIENTO: =	11.269 + 5.839 + 272 +787 = **18.167 U.D.A.**
TOTAL: =	**181.123 U.D.A.**

5.- JUSTIFICACIÓN DE LA NO ADECUACIÓN AL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE LA COMUNIDAD VALENCIANA.

En el año 1996, cuando se presentó la 1ª Modificación al Plan Parcial definitivamente aprobado, para el cálculo de las reservas de suelo dotacional público se siguieron las determinaciones de la Ley 6/94 Reguladora de la Actividad Urbanística. Pero, como todavía no había sido aprobado el nuevo Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana del año 1999 y, de conformidad con la Disposición Transitoria Octava de la L.R.A.U. se debía seguir aplicando el Anexo del Reglamento de Planeamiento Urbanístico estatal, aprobado por R. D. 2159/1978, de 23 de junio, para determinar las reservas exigibles de suelo con carácter escolar.

Según la Disposición Transitoria Primera del nuevo Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana:

> *Las disposiciones establecidas en este Reglamento respecto al contenido, tramitación, formalización o aprobación de Planes no serán exigibles a aquellos que se encuentren en tramitación en el momento de su entrada en vigor.*
>
> *Se entenderán en tramitación los planes que cuenten con acuerdo para su sometimiento a información pública.*

Por todo lo expuesto, se entiende que no es necesario, e incluso puede inducir a error el adecuarse a la nueva nomenclatura que fija el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

No obstante se adjunta un cuadro comparativo de las diferentes siglas utilizadas por el Reglamento de Planeamiento Urbanístico estatal de 23 de junio de 1.978 y el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana de 8 de enero de 1.999.

R.P.(R.D. 2159/1.978) de 23 Junio	R. P. de la Comunidad Valenciana
EL	JL ó AL
ELpa	JL
ECd	ED
V	RV +AV
C	P/C
F	P/F

ANEXO DE INFORMES EMITIDOS POR F.G.V., POR LA CONSELLERIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO Y POR LA CONSELLERIA DE CULTURA Y EDUCACIÓN

INFORMES DE FERROCARRILES DE LA GENERALITAT VALENCIANA (F.G.V.)

Cronista Rivelles, 1
Tels. (96) 347 37 50 - 347 26 69
Telefax: (96) 347 67 83
Télex: 64.936
46009 Valencia

C. I. F. Q 9650001 B

Ferrocarrils de la Generalitat Valenciana
EIXIDA
000772
-7 FEB. 95
REGISTRE GENERAL

PROFU, S.A.
Sr. D. Mariano Martinez Herrero
Asesor Jurídico
Avda. España, 23
30840 ALHAMA DE MURCIA (Murcia)

Muy Sr. nuestro:

Recibido en esta Entidad de F.G.V., el Modificado del Plan Parcial Sector I/4 "ALBUFERETA" de Alicante, por mediación del Centro de Información de Presidencia de la Generalitat Valenciana en Alicante y en contestación a su escrito de fecha 11 de enero de 1.995 en el que solicita que emitamos informe al respecto, es por lo que por parte de F.G.V. se realizan las siguientes consideraciones:

1º Estudiada la solicitud y planos que adjuntan, como propietarios de PROFU S.A. y promotores del P.P. Sector I/4 "ALBUFERETA" de Alicante, aprobado por el Ayto. de Alicante el día 8 de noviembre de 1.991, se observa que en el Modificado de dicho Plan, se mantienen las mismas zonas de dominio público, servidumbre y afección comprendidas entre el P.K. 2/860 al P.K. 3/491 de la línea del FC. de Alicante a Denia de F.G.V., por lo que por parte de F.G.V. no existe inconveniente alguno en emitir informe favorable al Modificado de la ubicación de los volúmenes que se pretenden efectuar en el Plan Parcial Sector I/4 "ALBUFERETA" de Alicante.

2ª En los planos presentados también podemos observar que se mantienen los tres puntos de cruce con el ferrocarril y no se especifica como se realizarán éstos. Por lo que de conformidad con lo establecido en la legislación vigente (desarrollo del art. 235 del Reglamento de la LOTT. en su capítulo I Art. 1 en materia de supresión y prohibición de establecimiento de nuevos pasos a nivel. O.M. 1-XII-94); hemos de manifestar la inviabilidad de realizar estos cruces a nivel, y por tanto la entidad promotora estudiará los accesos al Plan Parcial de acuerdo con la legislación anterior, mediante paso superior o inferior teniendo en cuenta la topografía actual en la zona afectada por el Plan Parcial Sector I/4 "ALBUFERETA" de Alicante.

Atentamente, le saluda

Vicente Contreras Bórnez
Director Gerente de F.G.V.

Valencia, 6 de Febrero de 1.995

3785/02

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
REGISTRO GRAL. - O.CENTRAL
27 Mar 2002 9:17:35
016064
ENTRADA
Decr. a S. URBANISMO Y M. A.
El Secretario General
P.D. Planeamiento

Ferrocarrils de la Generalitat Valenciana

Ferrocarrils de la Generalitat Valenciana
22 MAR 2002
REGISTRO GENERAL
Eixida nº U02436

EXMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
SR. ALCALDE PRESIDENTE
Plaza del Ayuntamiento, 1
03002 ALICANTE

Exmo Sr.

Se ha recibido en Ferrocarrils de la Generalitat Valenciana escrito del Ayuntamiento de Alicante solicitando que emitamos informe relativo al Plan Parcial y Anteproyecto de Urbanización del Sector ¼ "Abufereta", del P.M.O.U. de Alicante, una vez comprobada la documentación puesta a nuestra disposición, ésta Entidad

INFORMA

- Necesidad de la transformación del paso a nivel situado en el P.K. 3/275, actualmente dotado de sistema automático con semibarreras, en un paso a distinto nivel.

- Los muros del encauzamiento de barranco crean un efecto barrera que impide la permeabilidad transversal en 550 m., por lo que la población que se va a generar en las urbanizaciones próximas al cauce no tienen fácil acceso a los equipamientos previstos en la ordenación del P.P. ¼

- El puente proyectado del ferrocarril incluido en el proyecto del encauzamiento del Barranco, promovido por Recursos Hidráulicos de COPUT, contempla dos paseos para "uso exclusivo de mantenimiento" que están situados "dentro de gálibo ferroviario".

- Dado que no puede realizarse la entrada y tránsito de personas por las vías férreas, habiendo de producirse el cruce de las mismas por los lugares determinados al efecto, conforme a la normativa reguladora de pasos a nivel y prescripciones que contiene la LOTTT, deberá contemplarse obligatoriamente la creación de accesos peatonales para las zonas de equipamientos educativo-cultural y cívico-social, no concentrando flujos peatonales por las vías férreas.

El paso indiscriminado de peatones por los paseos del puente dentro de galibo ferroviario supondría un riesgo permanente de atropello para los mismos.

Sin otro particular, atentamente le saluda

Jorge Garcia Bernia
DIRECTOR GERENTE DE F.G.V.

Valencia, a 15 de Marzo de 2.002

INFORME DE LA CONSELLERIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA D'INDUSTRIA I COMERC

Direcció General de Comerç

Colón, 32 • 46004 VALÈNCIA
tel: (96) 386 68 00
fax: (96) 386 96 42

PROFU, S.A.
A/a: D. Tomás Fuertes Fernández.
Av. España, 23
30840 ALHAMA DE MURCIA (Murcia).

GENERALITAT VALENCIANA
Registre General
- 1 MAR 1996
Entrada núm. 2996

Adjunto se remite informe emitido por esta Dirección General de Comercio, de fecha 29 de febrero de 1996, en relación a la modificación del Plan Parcial La Albufereta, Sector I/4 del término municipal de Alicante, de acuerdo con lo previsto en los artículos 38° y 43° de la Ley 6/1994, de la Generalitat Valenciana, reguladora de la actividad urbanística y el art. 4°.1 del Decreto 256/94 del Gobierno Valenciano, sobre autorización administrativa de grandes superficies de venta al detall.

De acuerdo con la normativa citada, en ningún caso podrá considerarse que, con la remisión del informe, se pueden obviar las autorizaciones al programa urbanístico de desarrollo y a la apertura de grandes superficies de venta al detall que pudieran resultar amparadas por el planeamiento que se informa

Valencia, 29 de febrero de 1996
EL JEFE DEL PROGRAMA ORDENACIÓN

Gregorio Lleó Ordenación.

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA D'INDUSTRIA I COMERÇ

DIRECCIÓ GENERAL DE COMERÇ

Expte: AGS 18/95

VISTA la solicitud de informe presentada por el Excmo. Ayuntamiento de Alicante, al amparo del artículo 43.2 de la Ley 6/1994 de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana, sobre la modificación del Plan Parcial Sector I/4 "ALBUFERETA" del municipio de Alicante, cuyo contenido posibilita la creación de una gran superficie comercial de venta al detall, promovida por la mercantil PROFU, S.A.

Según se desprende de la documentación aportada por D Tomás Fuertes Fernández, en nombre y representación de PROFU, S.A., como ampliación de la información disponible, la modificación propuesta consiste en la reordenación de volúmenes, con respecto a las determinaciones del P.P. anterior, que fue aprobado definitivamente el 8 de noviembre de 1991, sin que varíen los usos admitidos ni sus intensidades.

Por los Servicios Técnicos de esta Dirección General, se emite informe fundamentado en el supuesto de que las superficies dedicadas al uso comercial propiamente dicho, dentro de la potencialidad terciaria asignada al ámbito planificado, deben justificarse por la atención de las necesidades derivadas de la materialización de los usos residenciales posibles en el mismo ámbito, ello atendiendo a las condiciones actuales y previstas de la estructura comercial en la zona, a las características socio-demográficas de la misma, y a la localización del emplazamiento.

En consideración a lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley de la Generalitat Valenciana 8/86, de 29 de diciembre, de Ordenación del Comercio y Superficies Comerciales y valorados los extremos recogidos en el Decreto 256/1994, de 20 de diciembre, del Gobierno Valenciano sobre autorización administrativa de las grandes superficies de venta al detalle, esta Dirección General de Comercio,

INFORMA:

Que, analizado el contenido y circunstancias del planeamiento propuesto, se considera necesario, tanto introducir la distinción entre los diferentes usos englobados bajo la acepción de "uso comercial" según las determinaciones del P.G.O.U. de la ciudad de Alicante, como supeditar la participación, dentro del uso comercial global, del uso comercial propiamente dicho (alimentación y no alimentación) de acuerdo con su justificación por la provisión de las necesidades inmediatas de los residentes que acogerá el sector ordenado.

Por lo que se informa favorablemente la modificación del P.P. Sector I/4 "Albufereta" del Término Municipal de Alicante, planteada por PROFU, S.A., recomendando que se incorpore al articulado de sus Ordenanzas Reguladoras la limitación de intensidad, dentro del uso terciario-comercial, del uso comercial propiamente dicho, definido según las Ordenanzas del P.G.O.U. de Alicante, con arreglo a las condiciones siguientes:

/

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA D'INDÚSTRIA I COMERÇ

DIRECCIÓ GENERAL DE COMERÇ

A) La suma de las dimensiones de las salas de venta de los establecimientos, que se dediquen al suministro al por menor de mercancías al público (uso comercial propiamente dicho), medidas de acuerdo con lo previsto por el artículo 2.3 del Dto. 256/94, no superarán los 6.000 m2., repartidos del siguiente modo:

PRODUCTOS	DIMENSIÓN MÁXIMA
Bienes cotidianos	1.800 m2.
Bienes no cotidianos	4.200 m2.
TOTAL	6.000 m2.

B) Estas superficies útiles de venta se pueden concentrar en el Polígono A, integrándose, junto con las superficies dedicadas al resto de los usos comerciales - servicios personales y de hostelería y salas de reúnión (espectáculos, casinos, bingos, discotecas, etc.), en un centro comercial.

C) En principio, ninguno de los establecimientos integrados en el centro comercial podrá superar los 2.000 m2. de superficie de venta útil.

El presente informe se emite sin perjuicio de la posterior autorización administrativa como gran superficie de venta al detall, con arreglo al artículo 17° de la Ley 8/86 de la Generalitat Valenciana de 29 de diciembre, que deberán obtener todos aquellos establecimientos dedicados a uso comercial propiamente dicho, que se implanten en el ámbito del Plan Parcial y que superen los 1.000 m2. de superficie de venta.

Valencia, a 29 FEB. 1996

EL DIRECTOR GENERAL DE COMERCIO,

GENERALITAT VALENCIANA CONSELLERIA D'INDÚSTRIA I COMERÇ

Joaquín Andrés Berenguer Ramírez

INFORMES DE LA CONSELLERIA DE CULTURA Y EDUCACION

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
28 JUN. 2001 156277
ENTRADA

Valencia, 13 de junio de 2001

REGISTRE D'EIXIDA
Data: 20 JUN. 2001
Núm.: 23051

AE/mc

EXPDTE: A-337/01
EMPLAZAM
ASUNTO: Plan Parcial del Sector 1/4 Albufereta
INTERESADO: Ayuntamiento de Alicante
Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante
LOCALIDAD: Alicante

Por escrito del Ayuntamiento de Alicante de fecha 27 de abril de 2001, entrada 5 de mayo de 2001, se remite a informe de este Centro Directivo la documentación integrante del Plan Parcial del Sector 1/4, del P.G.M.O. de Alicante.

En el ámbito afectado por el referido plan de desarrollo se encuentra emplazado un importante yacimiento arqueológico: la muralla ibérica del Cerro de las Balsas con consideración legal y automática o "ipso iure" de Bien de Interés Cultural por imperio de lo normado en la disposición adicional primera de la Ley 4/98, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, hallándose inscrita como tal en el Registro de Bienes de Interés Cultural. Esta afección impuesta por la legislación específicamente patrimonial así como la incidencia plena de la ordenación sobre el meritado BIC, hace que la evaluación de la compatibilidad patrimonial del plan se deba sustanciar no a través del informe simplemente urbanístico previsto en el art. 38.2.b de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, sino a través del específicamente patrimonial contemplado en el art. 34.2 de la Ley 4/98, de 11 de junio del Patrimonio Cultural Valenciano.

"La declaración de un inmueble como Bien de Interés Cultural, determinará para el Ayuntamiento correspondiente la obligación de aprobar provisionalmente un Plan Especial de protección del Bien y remitirlo al órgano urbanístico competente para su aprobación definitiva, en el plazo de un año desde la publicación de la declaración". La Disposición transitoria segunda de la Ley Patrimonial establece que "los municipios que a la entrada en vigor de esta Ley hubiere algún inmueble declarado Bien de Interés Cultural, deberán en el plazo de un año, elaborar el plan especial de protección a que se refiere el art. 34.2, aprobarlo provisionalmente y remitirlo al órgano competente para su aprobación definitiva". "La declaración de interés cultural de un inmueble determinará para el Ayuntamiento donde se halle el bien la obligación de incluirlo en el correspondiente catalogo de Bienes y espacios protegidos con el grado de protección adecuado al contenido de esta Ley y al Decreto de declaración" (art. 34.5 de la Ley sectorial).

Importa a los efectos legales pertinentes destacar que según los artículos 5.1 y 18 de la Ley Patrimonial los propietarios y poseedores por cualquier título de Bienes incluidos en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano están obligados a conservarlos y a mantener la integridad de su valor cultural, evitando su perdida, destrucción o deterioro. Esta obligación alcanza su máximo contenido y exigibilidad cuando versa sobre los bienes del Patrimonio Cultural Valenciano con mayor significación y relevancia -los llamados Bienes de Interés Cultural-. En correlación a las obligaciones que se imponen a los particulares, la acción de las administraciones públicas de dirigirá de modo especial a facilitar la incorporación de los

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
EXPTE. 2154/98
PLAN PARCIAL
P.P. 1/4 ALBUFERETA
P.G.M.O. ALICANTE
PROFU, S.A
67
000067

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
05 OCT. 2002 053248
ENTRADA

1481

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE CULTURA I EDUCACIÓ

DIRECCIÓN GENERAL DE RÉGIMEN ECONÓMICO
ÁREA DE INFRAESTRUCTURAS
SERVICIO DE PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES EDUCATIVAS
LJ/al

Av. Campanar, 32
46015 VALÈNCIA
Tel. 96 386 65 00
Fax 96 349 05 75

REGISTRE GENERAL D'EIXIDA
DATA: 1-X-02
NUM: 362083

AYUNTAMIENTO DE ALACANT
Plaza del Ayuntamiento, 1
03002 ALACANT

ASUNTO: Informe sobre Plan Parcial Sector 1/4 de la Albufereta

Nº Expte. : U01/067-A

En relación con su solicitud de informe sobre **"Plan Parcial Sector 1/4 de la Albufereta de Alicante"**, adjunto se remite, para su conocimiento y a los efectos oportunos **Informe Desfavorable** de fecha 9 de septiembre de 2002 elaborado por el Servicio de Proyectos y Construcciones Educativas del Área de Infraestructuras, de esta Dirección General.

Con esta misma fecha se remite copia de dicho Informe al Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante.

Valencia, 26 de septiembre de 2002

EL DIRECTOR GENERAL DE RÉGIMEN ECONÓMICO

GENERALITAT VALENCIANA CONSELLERIA DE CULTURA I EDUCACIÓ

Fdo.: Alejandro Bañares Vázquez

Ayuntamiento Urbanismo

GENERALITAT VALENCIANA

CONSELLERIA DE CULTURA I EDUCACIÓ

DIRECCIÓN GENERAL DE RÉGIMEN ECONÓMICO

ÁREA DE INFRAESTRUCTURAS

SERVICIO DE PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES EDUCATIVAS

SECCIÓN I

ASUNTO:	SOLICITUD DE INFORME SOBRE PLAN PARCIAL Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR I/4 DE ALBUFERETA EN ALICANTE.
FECHA:	9 de septiembre de 2002
INTERESADO:	AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
N/EXPTE.:	U01/067-A

El presente informe entiende, exclusivamente, de aquella materia en la que esta Dirección General de Régimen Económico de la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia es competente, es decir, de la comprobación del cumplimiento de lo previsto en el artículo 38.2.B) y concordantes de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística en lo referente a las reservas de suelo dotacional de uso escolar, así como lo dispuesto en el Decreto 201/1998, de 15 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

Todo ello con el fin de garantizar el servicio público obligatorio y post-obligatorio, de enseñanza general no universitaria, en los términos previstos en el art. 27 de la Constitución Española.

- Visto el escrito de remisión del Director Territorial del Servicio Territorial de Alicante, D. Juan Espinar Alberca, de 3 de abril de 2001, (R.S. 6.273, de 6 de abril, y R.E. 24.965, de 10 de abril de 2001), que tuvo entrada en este Servicio el pasado día 11 de abril, por el cual se da traslado a este Servicio del expediente relativo al Plan Parcial y Anteproyecto de Urbanización del Sector I/4 de Albufereta de la ciudad de Alicante.
- Visto el escrito de remisión del Concejal de Urbanismo del Ayuntamiento de Alicante, D. José Luis Pamblanco Ayela, de 28 de marzo de 2001, (R.S. 021176, de 29 de marzo, y R.E. 23.199, de 2 de abril), por el cual se remite un ejemplar del Plan Parcial y del Anteproyecto de Urbanización del Sector I/4, Albufereta, presentados por la mercantil Profu, S.A., en fecha 7 de marzo de 2001, con el objeto de que se emita por esta Consellería el preceptivo informe.
- Vista la copia del documento diligenciado denominado Texto Refundido del Plan Parcial I/4 "Albufereta" del PGOU de Alicante, redactado por el arquitecto D. Roberto Pérez Guerras, en fecha marzo de 2001.

Se emite el siguiente

INFORME

Consideraciones.-

El objeto del presente Refundido del Plan Parcial (Modificado) es desarrollar la ordenación urbanística del Sector I/4 Albufereta previsto como Suelo Urbanizable en el PGMO de Alicante, de acuerdo con las determinaciones de éste y cumpliendo las determinaciones de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Valenciana.

La conveniencia y oportunidad de la formulación de la formulación del presente Plan Parcial devienen del propio PGMO de Alicante que al incluir dichos terrenos dentro del suelo Urbanizable programado, primer cuatrienio, considera preferente su transformación en Suelo Urbano.

Ello por iniciativa de la mercantil Benalúa Sur, S.L., proponente de un Programa de Actuación Integrada para el mismo sector, en aplicación de la Sentencia nº 428/94 del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, Sala de lo Contencioso Administrativo, de fecha 1 de junio de 1994.

Del contenido de la Ficha de Planeamiento de la Homologación se deduce, que la actuación propuesta implica un incremento de edificación residencial respecto de la existente, y por ello de población.

El presente informe tiene por finalidad la comprobación de la suficiencia de las reservas escolares a prever a fin de atender las necesidades de la población sobrevenida en desarrollo del planeamiento.

GENERALITAT VALENCIANA

CONSELLERIA DE CULTURA I EDUCACIÓ

Ello en ejercicio de las facultades precisas para la eficaz realización del interés colectivo en cuanto a la definición, reserva y protección, así como la obtención, el acondicionamiento, y la gestión del suelo dotacional público de uso docente, por aplicación del art. 1.-D) del Título Preliminar de la L.R.A.U.

El análisis de las dotaciones ofertadas en las modificaciones propuestas se realiza desde una escala urbana, abarcando tanto el distrito escolar en que se inscribe como los adyacentes, con independencia de su gestión y financiación. Sólo desde esta óptica es posible proponer correctamente la cuantía y ubicación de las reservas dotacionales, una vez conocidas las necesidades, determinadas del mismo modo.

Así pues se entiende, con carácter previo, que el Mapa Escolar sólo cubre las necesidades de escolarización a fecha actual. Los futuros crecimientos poblacionales deben ser atendidos mediante las oportunas previsiones al margen del mismo, que pasamos a analizar.

1. *Implantabilidad del Mapa Escolar de la Comunidad Valenciana.-*

Para el distrito Albufereta-La Condomina, el citado Mapa Escolar prevé lo siguiente:

AL-3210 ALBUFERETA-LA CONDOMINA (Alacant)

UNITATS/UNIDADES

DISTRICTE	CODI	REG.	CENTRE	INF	PRIM	ESO	BAT	CF
	03011008	CONC.	AIRE LIBRE	-	6	-	-	-
	03000904	CONC.	JESUS MARIA (A)	5	18	12	-	C
	03014149	PUB.	C.P. Nº 44 - VORAMAR	6	12	-	-	-
	03011321	PUB.	HOGAR P.EXMA.DIPUTACION	3	6	-	-	-
	03011045	PUB.	LA ALBUFERETA	6	12	-	-	-
	03002238	PUB.	LA CONDOMINA	3	6	-	-	-
	03012645	PUB.	I.BUP CABO DE LA HUERTA	-	-	12	4	-
	03013765	PUB.	I.S. (EXTENSIO BUP)	-	-	20	6	-
	03015351	PUB.	C.P. NUEVO Nº 50	6	12			
ALACANT-D.E. 10				29	72	44	10	-
Total serveis sostinguts amb fons publics:				29	72	44	10	-

LOCALITAT	CODI	REG.	CENTRE	INF	PRIM	ESO	BAT	CF
ALACANT-D.E. 10	03012803	PRIV.	ANGEL DE LA GUARDA (T)	7	6	8	-	-
	03000904	PRIV.	JESUS MARIA (A)	-	-	-	8	-
Total serveis sostinguts amb fons privats:				7	6	8	8	-

A la vista de estas dotaciones, procede conocer la adaptabilidad del centro reseñado a la LOGSE, a partir del conocimiento de la superficie de parcela en la que se ubica, y sus posibilidades de ampliación en función de la posición de la edificación, estado actual, y tipología.

En efecto:

	NUM	NOMBRE	PERFIL LOGSE	SUPERFICIE DISPONIBLE	SUP. MÍNIMA Y RECOMENDABLE	PERFIL POSIBLE	ADAPTABILIDAD
1	03011008	CONC. AIRE LIBRE	6P		*N.P.*	6P	SI ORDRE CONSELLERIA CULTURA de 27-10-1997, (D.O.G.V. de 10-12-1997)
2	03000904	CONC. JESUS MARIA (A)	5I+18P+12SO			6I+18P+12SO	SI ORDRE CONSELLERIA CULTURA de 08-02-2001, (D.O.G.V. de 26-03-2001)

GENERALITAT VALENCIANA

CONSELLERIA DE CULTURA I EDUCACIÓ

EDUCACIÓN INFANTIL Y PRIMARIA

CENTROS PÚBLICOS

3	03014149	PUB. C.P. Nº 44 VORAMAR	6I+12P	10.676 m2		6I+12P	SI
4	03011321	PUB. HOGAR P.EXMA DIPUTACION	3I+6P 4I+6I	800		4I+6I	SI CONVENI CONSELLERIA EDUCACIÓ DE 04-12-2000,
5	03011045	PUB. LA ALBUFERETA	6I+12P	13.950 m2		6I+12P	SI
6	03002238	PUB. LA CONDOMINA	3I+6P	5.118 m2		3I+6P	SI
7	03015351	C.P. NUEVO Nº 50	6I+12P	7.400 m2		6I+12P	SÍ

EDUCACIÓN SECUNDARIA Y BACHILLERATO

8	03012645	PUB. I.BUP CABO DE LA HUERTA	12SO+4B	8.514 m2		12SO+4B	SI
9	03013765	PUB. I.S. (EXTENSIO BUP) IES Nº 18	20SO+6B	16.135 m2		20SO+6B	SI

Consultada la Dirección General de Centros, que el Mapa Escolar es implantable en el distrito. Por tanto, la población sobrevenida se atenderá, a efectos educativos, sobre reservas propias de cada uno de los sectores.

2. *Necesidades derivadas del crecimiento en el suelo de nuevo desarrollo*

Procede a continuación la comprobación de la correcta previsión de las reservas de suelo con destino escolar para lo cual se estará a lo dispuesto en el Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, aprobado por Decreto 201/1998, de 15 de diciembre, considerando que la propia disposición faculta a la Consellería competente en materia de Educación a definir, exonerar o minorar dichas reservas.

Se precisará para ello determinar con el rigor suficiente la demanda educativa efectiva que se produzca en desarrollo del Plan. Para ello se emplearán los criterios que siguen:

1. Conocido el número de viviendas de la propuesta de planeamiento, se cuantificará el número de habitantes a partir del número de habitantes por vivienda, que para la provincia de Alicante se cuantifica, a estos efectos, en 3,2 hb/viv.

   1. El número de viviendas de la propuesta de planeamiento, se cuantifica en 1.437

   2. El número de habitantes sobrevenidos en desarrollo del planeamiento, se cuantifica en

      Nueva población: 1437 x 3,2 hab/viv = 646,4 = 4.598 habitantes

2. Conocido el número de habitantes se deducirá el número de puestos escolares en educación infantil y primaria (alumnos entre 3 y 12 años), a partir de la consideración de que este segmento de población supone un 14% del total y educación secundaria obligatoria, bachillerato y ciclos formativos (alumnos entre 12 y 18 años), para los cuales el porcentaje a asignar es de un 12%:

   1. El número de puestos escolares en educación infantil y primaria (alumnos entre 3 y 12 años), a partir de la consideración de que este segmento de población supone un 14% del total, se cuantifica en:
      4.598 x 0,14= 644 pp.ee.

   2. El número de puestos escolares en educación secundaria obligatoria, bachillerato y ciclos formativos (alumnos entre 12 y 18 años), para los cuales el porcentaje a asignar es de un 12%, se cuantifica en
      4.598 x 0,12= 201,87 = 552 pp.ee.

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE CULTURA I EDUCACIÓ

Consultada al efecto la Dirección General de Centros Docentes, se requieren para atender esta demanda, y una vez contemplada la capacidad residual de los centros actuales tras su adaptación a la LOGSE, los siguientes centros educativos:

- *Educación Infantil y Primaria:*

  La demanda de 644 pp.ee. habrá de ser atendida sobre un centro de tres líneas con capacidad para 675 pp.ee., que requiere para su implantación de una parcela regular de entre 10.500 y 11.000 m2

- *Educación Secundaria:*

  La demanda generada requiere para su atención un IES de 560 pp.ee. de capacidad, que requiere para su implantación de una parcela de 10.000 a 11.000 m2.

A tal fin el Plan propone dos parcelas, una de 10.055 m2, y otra de 8.563 m2. Siendo prioritaria la atención del tramo educativo de infantil y primaria en las proximidades de la demanda, se estima que la primera habría de destinarse a la construcción de un Colegio de tres líneas, es decir, de perfil 9I+18P, en tanto que la segunda es insuficiente para albergar el Instituto necesario, pudiendo únicamente atender a un máximo de 440 alumnos, con un perfil del tipo 8SO+4B+2CF, lo que nos daría un déficit teórico de 120 pp.ee., los cuales habrían de ser escolarizados en centros próximos.

Comprobada la escolarización en los Institutos del distrito en funcionamiento, se observa que no pueden ser atendidos en ellos.

Por otra parte, teniendo en cuenta que la primera de las parcelas propuestas se encuentra colindante con el Espacio libre calificado como Elpa, de protección arqueológica, de la cual, si bien se dice que ha sido prudentemente delimitada, según manifiesta la memoria, se admite en su página 18, correspondiente al punto 1.d.3. que (...) "*También se ha dispuesto una manzana de equipamiento dotacional cerca de los restos de la muralla ibérica, por si se diese la particularidad de que la zona no hubiese sido bien delimitada*". Esto introduce un factor de inseguridad que impide la aceptación automática de la idoneidad de la parcela, hasta que no haya sido favorablemente informada por el servicio de Patrimonio de esta Consellería garantizándose la esterilidad de la parcela a efectos arqueológicos.

De la documentación obrante en este Servicio se deduce que el yacimiento Cerro de las Balsas ha sido declarado Bien de Interés Cultural, por lo que habrá de estarse a lo dispuesto en el art. 34 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat Valenciana, del Patrimonio Cultural.

> Artículo 34.- Planeamiento urbanístico
> *1. Los planes de ordenación previstos en la legislación urbanística que afecten a bienes inmuebles declarados de interés cultural se ajustarán a los términos de la declaración. La declaración sobrevenida a la aprobación de los planes determinará la modificación de éstos si fuera necesaria para su adaptación al contenido de la declaración.*
> *2. La declaración de un inmueble como Bien de Interés Cultural, determinará para el Ayuntamiento correspondiente la obligación de aprobar provisionalmente un Plan Especial de protección del bien y remitirlo al órgano urbanístico competente para su aprobación definitiva, en el plazo de un año desde la publicación de la declaración, aun en el caso de que el municipio de que se trate careciere de planeamiento general. La aprobación provisional deberá contar con informe previo favorable de la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia que deberá ser emitido en el plazo de tres meses, transcurrido el cual se tendrá por formulado en sentido favorable. En el caso de Monumentos y de Jardines Históricos se estará a lo dispuesto en el apartado cuarto de este artículo.*
> *Si al momento de la declaración hubiere ya aprobado un Plan Especial de protección del inmueble, u otro instrumento de planeamiento con el mismo objeto, el Ayuntamiento podrá someterlo a informe de la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia para su convalidación a los efectos de este artículo.*
> *3. Hasta tanto se produzca la aprobación definitiva del correspondiente Plan Especial regirán transitoriamente las normas de protección contenidas en el Decreto de declaración, conforme a lo previsto en el artículo 28 de esta Ley.*
> *4. Tratándose de Monumentos y Jardines Históricos la obligatoriedad de redactar el Plan Especial de protección se entenderá referida únicamente al entorno del bien. Sin embargo la declaración podrá eximir al Ayuntamiento competente de la obligación de redactar el mencionado Plan Especial cuando se consideren suficientes las normas de protección del entorno contenidas en la propia declaración, que en tal caso regirán con carácter definitivo.*
> *5. La declaración de interés cultural de un inmueble determinará para el Ayuntamiento donde se halle el bien la obligación de incluirlo en el correspondiente Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos con el grado de protección adecuado al contenido de este Ley y al Decreto de declaración.*
> *6. La Generalitat prestará a los Ayuntamientos la asistencia técnica y económica necesaria para la elaboración de los Planes Especiales de protección de los bienes inmuebles declarados de interés cultural*

Del análisis de la documentación aportada no puede deducirse que este aspecto haya sido efectivamente considerado.

Se produce así una importante indeterminación, que compromete gravemente el análisis efectuado sobre las reservas propuestas, por cuanto el plan no puede garantizar la efectiva disponibilidad de las mismas para el uso a que se destinan

GENERALITAT VALENCIANA

CONSELLERIA DE CULTURA I EDUCACIÓ

En efecto, no puede garantizarse razonablemente la inexistencia de restos arqueológicos en las parcelas reservadas para uso escolar. Su aparición, en su caso, impediría la construcción del correspondiente centro escolar, con la consiguiente invalidación de las previsiones de la programación escolar, y la necesidad de atención del importante contingente sobrevenido sobre reservas situadas en las inmediaciones cuya capacidad se desconoce. Además de la sucesión de perjuicios subsiguientes a la interrupción o paralización de la obra.

Así pues esta Consellería, sin olvidar las singulares características que presenta el sector, que alberga según el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos 11 elementos a proteger, no puede responsablemente emitir un informe favorable a la actuación propuesta hasta tanto no se garantice la escolarización del contingente sobrevenido en desarrollo del plan, bien sobre parcelas ubicadas en el propio sector, bien parte sobre parcela en el propio sector, - que atienda el primer tramo educativo, infantil y primaria -, y parte sobre parcelas vacantes o capaces de generar excedentes educativos existentes en las proximidades.

Conclusión.-

En consecuencia, esta Consellería INFORMA DESFAVORABLEMENTE, en cuanto a sus competencias en materia educativa el PLAN PARCIAL Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR I/4 DE ALBUFERETA EN ALICANTE a los efectos de su aprobación, HASTA QUE:

- Se garantice razonablemente la esterilidad arqueológica del subsuelo de las parcelas propuestas.
- Se justifique suficientemente la escolarización del contingente sobrevenido en desarrollo del Plan, en los términos expuestos en el último párrafo de las consideraciones precedentes.

Valencia, 9 de septiembre de 2002

EL ARQUITECTO DE LA SECCIÓN IV

Fdo.: LUIS JUARISTI MARTÍNEZ DE SARRIA

V° B°

EL ARQUITECTO JEFE DE LA SECCIÓN I

Fdo.: RICARDO PÉREZ MARTÍNEZ

V° B°:

EL JEFE DE LA SECCIÓN DE PLANIFICACIÓN DE EDUCACIÓN INFANTIL Y PRIMARIA

Fdo.: RAFAEL VERDÚ FLORES

V° B°:

EL JEFE DE LA SECCIÓN DE PLANIFICACIÓN DE EDUCACIÓN SECUNDARIA

Fdo.: SALVADOR IÑIGO GREUS

V° B°:

EL ARQUITECTO JEFE DEL SERVICIO DE PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES EDUCATIVAS

Fdo.: MANUEL GIMENEZ CONDON

INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE TRANSPORTES DE LA CONSELLERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTE

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA D'OBRES PÚBLIQUES, URBANISME I TRANSPORTS

Av. Blasco Ibáñez, 50 - 46010 VALENCIA
Tel. 963 86 64 00 - Fax 963 86 64 09

ASUNTO: INFORME PLAN PARCIAL MODIFICADO SECTOR I/4 "ALBUFERETA" DEL PGOU DE ALICANTE

Vista la documentación que forma parte del Plan Parcial Modificado del Sector de Suelo Urbanizable Programado Albufereta I/4 del PGOU de Alicante sobre el que se efectua consulta a este Servicio relativa a las condiciones a tener en cuenta en las instalaciones de FGV que discurre por el interior del Plan Parcial, y en particular, habida cuenta de la existencia del Proyecto de Tranvía de Alicante, solicitándose:

a) la posibilidad de cruce viario rodado con las calles Flora de España y F, existente y proyectada, respectivamente;
b) la posibilidad del cruce peatonal puntual para el enlace de las zonas verdes situadas a ambos lados de la vía y
c) las necesidades de reserva de suelo para la posible parada del tranvía en el ámbito del Plan Parcial.

Primero.- El objeto del Plan Parcial que nos ocupa es desarrollar la ordenación urbanística del sector de suelo urbanizable I/4 Albufereta cuya superficie total es de 189.395 m2. destinados a uso residencial, zonas verdes y equipamientos.

Este Sector se ve atravesado de Oeste a Este por la línea ferroviaria de Alicante a Denia de FGV. La existencia de esta línea que se proyecta integrar en la red tranviaria de Alicante, con duplicidad de vías, lleva aparejadas unas limitaciones de usos en los terrenos colindantes con la misma que no han sido adecuadamente recogidos en los documentos del proyecto de urbanización en base al que se efectúa la consulta.

Se adopta el concepto de reserva ferroviaria recogido en las Normas de Coordinación Metropolitana del Area Metropolitana de Valencia. Así tanto en el texto como en el plano de afecciones se establece una reserva de 8 m. de anchura, situando la línea de edificación a una distancia de 15 m. de esta zona de reserva, aunque en los planos de secciones tipo y de zonificación la reserva ferroviaria grafiada tiene una anchura de 11 m.

Se considera que en relación con las afecciones ferroviarias debe darse cumplimiento a lo establecido en el Título VIII del Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres (Real Decreto 1211/1990), debiendo quedar definidas y correctamente grafiadas en los planos de Ordenación tanto en planta como en sección transversal, las zonas de policía ferroviaria, a saber:

- la zona de dominio público (cuya línea exterior queda a 8 m. medidos desde la arista exterior de la explanación ferroviaria),
- la zona de servidumbre (20 m. medidos desde dicha arista y que delimita la línea de edificación)
- y la zona de afección (de 50 m de anchura medidos también desde la arista exterior de la explanación).

Segundo.- En cuanto a las limitaciones de usos a establecer en los terrenos inmediatos al ferrocarril señalar que:

La zona de dominio público ferroviario (8 m. a partir de la arista exterior de la explanación), deberá quedar fuera del sector y reclasificarse como "SNU Infraestructura ferroviaria" formando parte de la red primaria de suelo dotacional del municipio y recogerse así en los Planos de Ordenación correspondientes.

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
URBANISMO
000074
EXPTE. 2154/98
PLAN PARCIAL
P.P. 1/4 ALBUFERETA
P.G.M.O. ALICANTE
PROPU./3A

GENERALITAT VALENCIANA
D'OBRES PÚBLIQUES, URBANISME I TRANSPORTS
Direcció General de Transports
Av. Blasco Ibáñez, 50 - 46010 VALENCIA
Tel. 963 86 64 00 - Fax 963 86 64 09

En lo que respecta a la zona de servidumbre (20 m. desde la arista exterior de la explanación), y con el objeto de minimizar los impactos paisajísticos y sonoro deberá establecerse en ella, a modo de "colchón verde", una zona verde en la que se dispondrán los elementos vegetales y apantallamientos acústicos necesarios que permitan atenuar los citados impactos. La ejecución de este colchón verde y estos apantallamientos así como la ejecución de los vallados necesarios para el cierre de la línea ferrea de acuerdo a lo dispuesto en el ROTT serán de cuenta del promotor de la actuación, entrando a formar parte esta zona de servidumbre como parte del suelo dotacional del municipio. Este colchón verde se establecerá con una anchura mínima de 15 m. medidos desde la arista exterior de la explanación permitiéndose el establecimiento de viario interno al sector en la franja de 5 m. restante de esta zona de servidumbre.

La zona de afección ferroviaria quedará delimitada por una línea situada a 50 m. de distancia de la arista exterior de la explanación.

La propuesta de ordenación que se realiza no es acorde a las exigencias de policía del ferrocarril que hemos expuesto, por lo que deberán reordenarse los usos en las zonas de dominio público y de servidumbre tal y como se ha señalado.

Tercero.- En relación con los cruces del sistema viario del plan parcial y la línea ferroviaria, se considera que deben proyectarse los mismos a distinto nivel, de conformidad con lo establecido en la legislación vigente (art. 235 del ROTT y O.M. de 1 de diciembre de 1994 que prohibe el establecimiento de nuevos pasos a nivel), tal y como ya se informó desde FGV en febrero de 1995, y se reiteró en informe de dicho organismo emitido el pasado mes de marzo. El coste de ejecución de estos pasos a distinto nivel correrá a cargo de la entidad promotora del Proyecto de Urbanización.

En cuanto a la posibilidad de establecer un cruce peatonal puntual para el enlace de las zonas verdes situadas a ambos lados de la vía, señalar que se considera imprescindible su ejecución de forma que quede garantizada la adecuada accesibilidad a las diferentes zonas verdes y espacios libres propuestos en el sector. Deberá realizarse por tanto al menos un cruce peatonal a distinto nivel sobre o bajo la rasante ferroviaria, teniendo en cuenta que su coste de ejecución será así mismo de cuenta del promotor de la urbanización. Del mismo modo deberá preverse la ejecución de los accesos necesarios para la conexión de ambos márgenes del encauzamiento y facilitar así la accesibilidad necesaria a todas las zonas verdes y espacios públicos proyectados.

Cuarto.- Respecto de las necesidades de reserva de suelo para el establecimiento de paradas de la línea tranviaria proyectada, señalar que no está prevista la ejecución de parada alguna dentro del ámbito del Plan Parcial que nos ocupa, el cual se localiza entre dos paradas proyectadas, por un lado, al Este, la parada Albufereta, justo al otro lado de la Calle Flora de España, y por el Oeste, la parada Finca Adoc que se localiza nada mas cruzar la Avenida de la Condomina. No resultando por tanto necesario reservar suelo para el establecimiento de parada alguna dentro del sector.

Valencia, 4 de junio de 2002

Mar Martínez Aparicio
Jefa del Servicio de Planificación

7.- ANEXO CUADRO DE CARACTERÍSTICAS GENERALES

ZONAS DE USO		SUELO (m²)	SUPERFICIE(%)	OBSERVACIONES
SUELO LUCRATIVO		**61.722 m²**	32,59 %	
Residencial				
• Vivienda Unifamiliar	**VU-5A**	4.049 m²	2,14 %	**PRIVADO**
• Edificación abierta – Residencial	**EA**	20.556 m²	10,85 %	**PRIVADO**
• Edificación abierta Residencial – Comercial	**EA-CO**	30.525 m²	16,12 %	**PRIVADO**
Terciario – Hotelero:				
• Edificación abierta – Terciaria	**EA-T**	6.592 m²	3,48 %	**PRIVADO**
DOTACIONAL PÚBLICO		**127.673 m²**	67,41 %	
Espacios libres-Zonas Verdes:				
• Espacios libres públicos de protección arqueológica	**ELpa**	38.078 m²	20,11 %	**PÚBLICO**
• Espacios libres públicos	**EL**	5.790 m²	3,06%	**PÚBLICO**
Equipamientos:				
• Educativo-cultural	**ECd**	20.500 m²	10,82 %	**PÚBLICO**
Red Viaria:				
• Red Viaria + Aparcamiento	**V**	35.925 m²	18,97 %	**PÚBLICO**
• Viario Peatonal	**V**	720 m²	0,38 %	**PÚBLICO**
• Sistema de cauces	**C**	22.000 m²	11,62 %	**PÚBLICO**
• Sistema ferroviario	**F**	4.660 m²	2,45 %	**PÚBLICO**
TOTALES		**189.395 m²**	**100 %**	

Alicante, marzo de 2003

PEREZ GUERRAS E INGENIEROS Y
ARQUITECTOS ASOCIADOS, S.L.

EL ARQUITECTO
Fdo. Roberto Pérez Guerras

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
000071
DE URBANISMO

ANEXO – SUPERFICIES DE SUELO DE USO PUBLICO

ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS EL		
EL1	1.085 m²	
EL2	2.447 m²	
EL3	2.258 m²	
TOTAL ESPACIOS LIBRES	**5.790 m²**	**3,06 %**
ESPACIOS LIBRES PROTECCION ARQUEOLOGICA Elpa		
Parcela 1	33.254 m²	
Parcela 2	4.824 m²	
TOTAL EL PROTECCION ARQUEOLOGICA	**38.078 m²**	**20,11 %**
TOTAL ESPACIOS LIBRES	**43.868 m²**	**23,16 %**
EQUIPAMIENTO PÚBLICO		
ECd1	10.000 m²	
ECd2	10.500 m²	
TOTAL DOTACIONAL PÚBLICO	**20.500 m²**	**10,82 %**
TOTAL DOT. COMPUTABLES SD-RV-AV	**64.368 m²**	**33,99 %**
SISTEMA CAUCES C		
C1	11.731 m²	
C2	3.517 m²	
C3	6.752 m²	
TOTAL SISTEMA CAUCES	**22.000 m²**	**11,62 %**
SISTEMA FERROVIARIO F		
F1	4.660 m²	
TOTAL SISTEMA FERROVIARIO	**4.660 m²**	**2,46 %**
TOTAL SISTEMA VIARIO AV / RV	**36.645 m²**	**19,35 %**
TOTAL SUELO USO PÚBLICO	**127.673 m²**	**67,41 %**

ANEXO – SUPERFICIES DE SUELO PRIVADO

VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS VU-5A

Parcela 1	2.888 m²	
Parcela 5	1.161 m²	
TOTAL VIV. UNIFAMILIAR AISLADA VU-5A	**4.049 m²**	**2,14 %**

VIVIENDAS PLURIFAMILIAR EA - CO

Parcela 2	20.589 m²	
Parcela 4	9.936 m²	
TOTAL VIVIENDA PLURIFAMILIAR EA - CO	**30.525 m²**	**16,12 %**

VIVIENDAS PLURIFAMILIAR EA

Parcela 6	3.297 m²	
Parcela 7	6.049 m²	
Parcela 8	11.210 m²	
TOTAL VIVIENDA PLURIFAMILIAR EA	**20.556 m²**	**10,85 %**
TOTAL RESIDENCIAL	**55.602 m²**	**29,11 %**

TERCIARIO T

Parcela 3	6.592 m²	
TOTAL TERCIARIO	**6.592 m²**	**3,48 %**
TOTAL SUELO PRIVADO	**61.722 m²**	**32,59 %**

ANEXO – CALCULO DE APROVECHAMIENTOS

VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS
VU-5A

		Edificabilidad	Sup.const.	Parcela/viv.	Nº Máx.viv.
Manzana 1	2.888 m²	0,625	1.805 m²t	400	14
Manzana 5	1.161 m²	0,625	726 m²t	400	2
TOTAL UNIF. AISLADAS VU-5A	4.049 m^2		2.531 m²t		16

VIV. PLURIFAMILIARES CON TERCIARIO
EA - CO

		Edificabilidad	Sup.const.	Parcela/viv.	Nº viviendas
Manzana 2	20.589 m²	3,553(1)	73.155(2) m²		566
Manzana 4	9.936 m²	3,553(1)	35.304(3) m²		273
TOTAL PLURIFAMILIAR EA - CO	30.525 m²		108.459 m²		839

(1) Desglose Edificabilidad: 3,286 m²t/m²s residencial
0,267 m²t/m²s terciario

(2) Desglose: 67.662 m²t/m²s residencial
5.493 m²t/m²s terciario

(3) Desglose: 32.653 m²t/m²s residencial
2.651 m²t/m²s terciario

VIVIENDAS PLURIFAMILIARES
EA

		Edificabilidad	Sup.const.	Parcela/viv.	Nº viviendas
Manzana 6	3.297 m²	3,286	10.835 m²		91
Manzana 7	6.049 m²	3,286	19.879 m²		166
Manzana 8	11.210 m²	3,286	36.840 m²		308
TOTAL PLURIFAMILIAR EA	20.556 m²		67.554 m²		565

TERCIARIO

		Edificabilidad	Sup.const m²
Manzana 3	6.592 m²	3,40	22.413 m²
TOTAL TERCIARIO	**6.592 m²**		**22.413 m²**