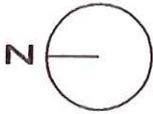


# PLAN PARCIAL DEL P.A.U / 3 DEL PGMO DE ALICANTE

URBANIZADOR:

ENRIQUE ORTIZ E HIJOS S.A.



## MEMORIA

Aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno en su sesión ordinaria de 23 de diciembre de 2009.

El Secretario General del Pleno en funciones,



Fdo.: Gonzalo Canet Fortea.



# PLAN PARCIAL DEL PAU/3 DEL PGMO DE ALICANTE

URBANIZADOR: ENRIQUE ORTIZ E HIJOS S.A.

## MEMORIA

### INDICE

- 1. ASPECTOS GENERALES**
  - 1.1 OBJETO DEL PLAN PARCIAL
  - 1.2 PROMOTOR
  - 1.3 ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR
    - 1.3.1 DESCRIPCIÓN
  - 1.4 PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN
  
- 2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA**
  - 2.1 EDIFICACIONES EXISTENTES
  - 2.2 USOS DEL SUELO
  - 2.3 INFRAESTRUCTURAS
    - 2.3.1 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES AFECTADAS
      - 2.3.1.1 Red viaria
      - 2.3.1.2 Red de saneamiento
      - 2.3.1.3 Red de Agua Potable
      - 2.3.1.4 Red de Media Tensión
      - 2.3.1.5 Red de Telefonía
  - 2.4 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO
  
- 3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN**



## **4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA**

- 4.1 INTEGRACIÓN TERRITORIAL**
  - 4.1.1 INTEGRACIÓN VIARIA
  - 4.1.2 CALIFICACIÓN DE SUELO
  - 4.1.3 TRATAMIENTO DEL CENTRO DOCENTE
  - 4.1.4 RESOLUCIÓN DEL FINAL DE LA VÍA DE SERVICIO DE LA CARRETERA
- 4.2 RED VIARIA**
  - 4.2.1 RED PRIMARIA
  - 4.2.2 RED SECUNDARIA
- 4.3 CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DE SUELO**
  - 4.3.1 ASPECTOS GENERALES
  - 4.3.2 POTENCIALIDAD RESIDENCIAL DEL PLAN
  - 4.3.3 DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS
    - 4.3.3.1 Dotaciones públicas
    - 4.3.3.2 Parque público
    - 4.3.3.3. Equipamientos públicos
    - 4.3.3.4 Equipamientos privados
  - 4.3.4 RESERVA DE APARCAMIENTOS

## **5. UNIDADES DE EJECUCIÓN**

## **6. ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO DEL SECTOR**

- 6.1 ÁREA DE REPARTO**
- 6.2 APROVECHAMIENTO TIPO**
  - 6.2.1 SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR
  - 6.2.2 COEFICIENTES CORRECTORES
  - 6.2.3 APROVECHAMIENTO OBJETIVO
  - 6.2.4 APROVECHAMIENTO TIPO

## **7. FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION**



# MEMORIA

---

## 1. ASPECTOS GENERALES

### 1.1 OBJETO DEL PLAN PARCIAL

Se redacta este Plan Parcial con el objeto de desarrollar urbanísticamente el sector del Programa de Actuación Urbanística "PAU/3" del PGMO de Alicante que a su vez ha sido objeto *del Expediente de Homologación* adjunto a este documento.

### 1.2 PROMOTOR

El promotor del Programa para el desarrollo de Actuación Integrada de la cual este Plan Parcial forma parte, es la mercantil "*Enrique Ortiz e Hijos, S.A.*", domiciliada en Alicante, Avda. Alfonso X el Sabio nº 36 y provista de CIF nº A-03.174.455

### 1.3 ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

El ámbito del sector coincide con el descrito en *el Expediente de Homologación*, que tiene los límites siguientes:

- Al Norte: Viario de conexión entre CN-332 y autovía con viario y canalización del barranco del *Juncaret*.
- Al Este: Viario y canalización del barranco del *Juncaret*.
- Al Sur: Vía Parque
- Al Oeste: Suelo urbano y CN-332.



### 1.3.1 DESCRIPCIÓN

Se trata de unos terrenos pertenecientes a una zona tradicionalmente agrícola (partida de la *Condomina*) formados por abanalamientos, con una orografía prácticamente plana, donde se cultivaban productos de secano (olivos, almendros, algarrobos, etc.) así como vid y cultivos de regadío, abastecidos por pozos existentes en la zona.

A partir de los años sesenta se inicia un proceso de abandono de la actividad de explotación agrícola, inexistente en la actualidad, y paralelamente una presión urbanística que se traduce en algunas edificaciones de viviendas unifamiliares, industriales y comerciales (Estación de Servicio de Gasolina, Almacén de *Butano*, Taller Reparación y Venta de Neumáticos, Almacén y Venta de Caravanas, ...) y docentes (Guardería y Colegio). Destaca la implantación en los años setenta del Colegio *Privado Jesús y María*, que ocupa una parte importante de los terrenos del sector.

Se encuentra este territorio directamente afectado por las periódicas avenidas de agua que desembocan en el barranco de la *Albufera*.

En la fecha en que se redacta este documento, la COPUT está finalizando las obras de Encauzamiento de los barrancos de Orgegia y Juncaret que se sitúa dentro de los límites del presente sector.



## 1.4 PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN

La formulación de este Plan se justifica por la procedencia de una Actuación Integrada, de la cual forma parte como propuesta técnica. Este Programa desarrolla el sector denominado PAU/3 una vez aprobada, en su caso, la *Homologación* previa cuyo expediente se presenta conjuntamente.

## 1.5 CARÁCTER DE LA DOCUMENTACION DEL PLAN PARCIAL

El presente Plan Parcial está integrado por diversos documentos, que podemos clasificar de la siguiente forma:

### A) Documentos con eficacia normativa:

1. - Ordenanzas
2. - Planos de Ordenación

### B) documentos sin eficacia normativa:

1. - Memoria
2. - Planos de información



## 2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

### 2.1 EDIFICACIONES EXISTENTES

Varios edificios e instalaciones deportivas que integran el Colegio privado *Jesús y María*.

Edificaciones de distintas edades, destinadas a vivienda unifamiliar (1ª y 2ª residencia), diseminadas por el área central y S.E. del sector y junto a la CN-332.

Edificaciones industriales y comerciales: Estación de Servicio de Combustible, Almacén de *Butano*, Taller de Reparación de Neumáticos, Bar-Cafetería que ocupa parte de un almacén.

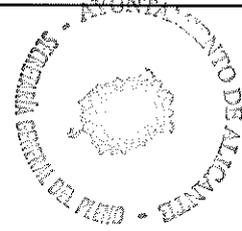
Un antiguo edificio, vivienda en origen, con uso actual de Guardería, junto a la Gasolinera, lindando con la CN-332.

Diversas construcciones agrícolas abandonadas y en ruina

### 2.2 USOS DEL SUELO

El suelo no ocupado por las edificaciones existentes y sus parcelas tienen un uso agrícola en distinto estado de producción, que va desde el abandono total, que es la mayoría, hasta algunas parcelas productivas, destinadas al cultivo de cítricos unas y otras a huerta.

También se puede destacar una gran área ocupada por el almacenaje al aire libre de bombonas de gas butano y otra ocupada por aparcamiento de caravanas y remolques de automóviles.



## 2.3 INFRAESTRUCTURAS

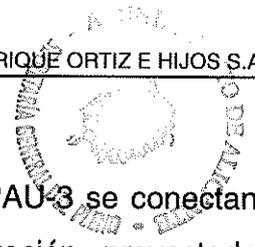
### 2.3.1 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES AFECTADAS

#### 2.3.1.1 Red viaria

Los viarios afectados por el desarrollo del PAU-3 son la carretera nacional N-332, el tramo Vistahermosa-Montemar de la Vía Parque, el vial de conexión de la carretera N-332 con la Albufereta y las calles existentes al Oeste del PAU-3.

La carretera N-332 se verá alterada por el desarrollo de lo previsto en el *Plan Especial de Accesos a Alicante* y concretamente por la prolongación de la vía de servicio hasta el acceso a la autopista A-7, situado al Norte del PAU-3. Esto supone la incorporación de calzada de único sentido de 6,00 m de ancho separada de la carretera por una banda de 5,00 m y la ejecución de la parte correspondiente de la glorieta prevista en la intersección de la N-332 con la Travesía 1 Carretera de Valencia.

Al tiempo de la redacción de este Plan Parcial tanto el Tramo de la Vía Parque como el Vial de Conexión están ya construidos. Sendos viarios se ven afectados por las entregas de los viarios de PAU-3 a ellos, teniendo que acondicionar las intersecciones correspondientes.



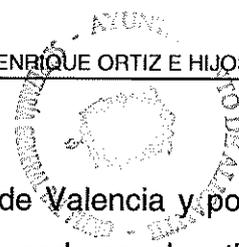
Las calles al Suroeste del PAU-3 se conectan con las propias de la urbanización proyectada llegando a formar un conjunto homogéneo.

#### **2.3.1.1 Red de saneamiento**

El PAU-3 afecta principalmente a tres conducciones importantes del sistema de saneamiento de la zona. Una de ellas consiste en una tubería de fibrocemento de 600 mm de diámetro que transporta las aguas depuradas de la *Estación de Orgegia* hasta el emisario submarino de la *Albufereta*. Esta canalización transcurrirá, una vez realizados éstos, por los márgenes de los encauzamientos de los Barrancos de *Orgegia* y de *Juncaret*, contornando el PAU-3 a excepción del Parque, por el Norte y por el Este.

Otra conducción importante es el Colector de Villafranqueza que recoge las aguas residuales procedentes del territorio al Norte del PAU-3. Actualmente se ha desviado y transcurre por los márgenes de los encauzamientos de los Barrancos de *Orgegia* y de *Juncaret*. Consiste en una tubería de 800 mm de diámetro que transporta las aguas residuales hasta la estación de bombeo de la *Albufereta* que las elevará a su vez hasta la Estación de Bombeo de *La Condomina*.

Hay que tener en cuenta que el Ayuntamiento de Alicante tiene aprobado el Proyecto de Construcción del *Colector Básico de Vistahermosa*. Este colector con tubería de hormigón armado de 1.500 mm de diámetro tenía su trazado previsto por



la Travesía 1ª de la Carretera de Valencia y por el Camino Cruz de Piedra, entroncando en el antiguo *Colector de Villafranqueza* en el cruce con el *Camino Constantina*, punto a partir del cual, el Ayuntamiento tiene previsto sustituirlo en el Tramo del *Camino Constantina* por una tubería de hormigón armado de 1.500 mm de diámetro. El anterior diseño de la red de saneamiento del PAU-3 tuvo en cuenta estas previsiones, mejorándolas incluso, al mantener el diámetro de 1.500 mm hasta la *Estación de Bombeo de la Albufereta*, lo que supone la ejecución extrapoligonal de un tramo de 600 m de longitud.

En la actualidad, el colector de Villafranqueza ya está desviado al margen del encauzamiento, por ello el futuro Colector Vistahermosa no está previsto entroncarlo a él, sino que se adecuará a la trama viaria del PAU-3 y se llevará hasta la estación de bombeo de la Albufereta, manteniendo el diámetro.

Finalmente la tercera conducción digna de mención y que transcurre por el borde Este del PAU-3 es la impulsión de las aguas residuales desde la Estación de Bombeo de la Albufereta hasta la *Estación de Bombeo de La Condomina* mediante una tubería de fibrocemento de 600 mm de diámetro.



### **2.3.1.3 Red de Agua Potable**

El desarrollo del PAU-3 también interfiere en la red existente de agua potable, destacando solamente dos conducciones principales.

Una de ellas consiste en la tubería de fundición dúctil de 500 mm de diámetro que transcurre por el *Camino Cruz de Piedra* y que verá su trazado modificado por el diseño de la trama viaria. La otra conducción corresponde a la tubería de fundición dúctil de 600 mm instalada en la Vía Parque.

### **2.3.1.4 Red de Media Tensión**

Por el extremo Norte del PAU-3 transcurre un tendido aéreo de *media tensión* de cuatro circuitos de 20 KV denominados *Reixemina, Cabo Huertas, Albufereta* y *Vistahermosa*, cuyo trazado es sensiblemente paralelo al primer tramo del vial de conexión. A unos 600 m de la carretera N-332 las líneas *Albufereta* y *Vistahermosa* toman la dirección Noreste-Suroeste atravesando el PAU-3. Aproximadamente en el centro de la urbanización la línea *Vistahermosa* tiene una ramificación que da suministro a los centros de transformación de *PINEDA, SALA HERMANOS, CTRA. VALENCIA, MARQUESA, HOTEL EUROPA, PANTANET* y *JESÚS Y MARÍA*.

Igualmente, en el extremo Suroeste sale una ramificación que alimenta el centro de transformación *CYFE*.

En cuanto a la línea *Albufereta*, unos 250 m antes de la Vía Parque cambia a una dirección

octogonal a la anterior para dirigirse hacia la Albufereta.

Todas las líneas mencionadas tienen en la actualidad un grado de saturación que hace inviable su utilización para el suministro energético al PAU-3.

### 2.3.1.5 Red de Telefonía

La carretera N-332, así como la futura Vía Parque, disponen de canalizaciones pertenecientes a la red de alimentación de *Telefónica*. Estas se verán afectadas por el PAU-3 en tanto que la red de distribución de éste deberá conectarse con dichas canalizaciones que disponen para ello de cámaras de registro regularmente distribuidas cada 200 m de recorrido.

## 2.4 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

La propiedad del suelo se distribuye según el cuadro siguiente, que tiene su referencia en el plano I-03 -de Información Catastral- del Plan Parcial:

POLÍGONO	PARCELA	m <sup>2</sup>	PROPIETARIO
P-53-32-29	29+32	29.988	José Ángel García Zapata
P53-31	31	23.906	Desconocido
P53-33	33	42.653	Francisco García Castillo
P53-34	34	2.867	Francisco García Castillo
P53-35	35	13.678	Vicente Terol Pérez
P53-36	36	20.408	Ramón Pastor Pastor
P53-37	37	1.346	BP - Gasolinera
P53-38	38	9.505	Maderas Recuenco (Armando Recuenco Beltrán)
P53-39	39	1.336	Maderas Recuenco (Armando Recuenco Beltrán)
P53-40	40	5.748	Isidro Martín Roldán y 6 hermanos (C.B.)
P53-41	41	6.641	Isidro Martín Roldán y 6 hermanos (C.B.)



P53-42	42	15.939	Gas Brimain, S.A.
P53-43	43-1 + 43-2	131.101	Colegio Jesús María, Vistahermosa
P53-44	44	7.668	José Alavedra Forns
P53-45	45	4.641	Isabel Juan Oliver
P53-46	46	7.449	Carlos Martínez Lledó
P53-47	47	27.828	Gloria Pérez de Rada y Hnos.
P53-48	48	1.386	Gloria Pérez de Rada y Hnos.
P53-49	49	4.473	Gloria Pérez de Rada y Hnos.
P53-50	50	16.829	Javier Pérez de Rada
P53-51	51	54.377	Javier Pérez de Rada
P53-52	52	1.584	Vicente Abad Giner –La Petanca
P53-53	53	1.224	Antonio Espinosa Sáez
P53-54	54	2.059	Antonia Cortés Rodríguez
P53-55	55	1.398	Frutos Martínez
P53-56.1	56-1	4.564	Ventomar, S.A.
P53-56.2	56-2	593	Bernardo Jiménez Aristizábal
P53-56.3	56-3	1.182	María Pérez Ribes
P53-56.4	56-4	1.867	María Jiménez Ribes
P53-56.5	56-5	5.182	Ventomar, S.A.
P53-56.6	56-6	3.660	Ventomar, S.A.
P53-56.7	56-7	15.466	Inmobiliaria Fel
P53-57.1	57-1	42.978	Ventomar, S.A.
P53-57.2	57-2	1.362	Ventomar, S.A.
P53-58	58	406	Francisco Poveda Martínez
P53-59	59	6.399	Manuel Vte. Martí Gómiz
P53-60	60	20.716	Alberto Pérez de Rada
P53-61	61	69.307	Mª Pilar Hermosilla González
P53-97	97	5.035	Alfredo M. Tolón Ferrón
ZU	ZU	53.625	Colegio Jesús María, Vistahermosa
TOTAL PARCELAS		668.374	
VIALES EXISTENTES		21.265	
TOTAL PAU-3		689.639	



### 3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

El Plan Municipal de Ordenación, establece los criterios básicos para el desarrollo del sector.

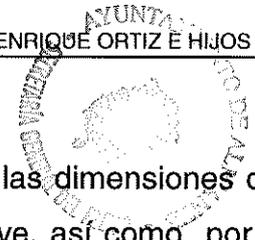
- \* *El uso predominante será el residencial; el uso industrial se considera incompatible.*
- \* *La densidad máxima será de 50 viviendas/Ha.*
- \* *La ejecución del PAU incluirá la vía de servicio de la Carretera de Valencia, así como la del vial de conexión de la Carretera de Valencia con la Albufereta, vial que incorporará la canalización del Barranco y un espacio libre lineal, según esquema indicado en el Plan General.*

A partir de aquí, el análisis del entorno y las importantes obras de infraestructura en ejecución que lo circundan, condicionan la ordenación, imponiendo una serie de objetivos a cumplir, que se pueden resumir de la siguiente forma:

- ◇ El centro docente existente debe quedar integrado en la trama urbana, con una delimitación adecuada a sus instalaciones actuales y a sus previsiones de desarrollo futuro.

Por otra parte se debe resolver adecuadamente su accesibilidad desde la red viaria principal, con las características adecuadas al tráfico que genera una actividad de estas características.

- ◇ La trama urbana existente en el suelo consolidado, en la zona enclavada entre el sector, la carretera de Valencia y la Vía Parque, está en la actualidad inacabada. Debe ser un factor a considerar, la necesidad de dar continuidad a la red viaria existente en esta zona, engarzándola adecuadamente en la ordenación del sector.



Así mismo la pequeña escala, generada por las dimensiones del viario, el tamaño de las manzanas en este enclave, así como por la tipología de viviendas unifamiliares de baja altura, debe tener adecuado tratamiento en la calificación pormenorizada de las nuevas zonas limítrofes a ordenar, para garantizar la continuidad tipológica y una adecuada integración urbana.

- ◇ Se debe integrar un viario interior, debidamente jerarquizado, con una red viaria exterior predefinida, en la que, como elementos fundamentales hay que considerar:
  - El acceso previsto en el *Plan Especial de Accesos* desde la carretera de Valencia - junto a la urbanización *Complejo Vista hermosa*- y su debida continuidad hacia otros sectores al Este del PAU-3.
  - Los viarios estructurales del perímetro del sector, conformados por la Vía Parque y los integrados en el encauzamiento del Barranco del *Juncaret* y el acceso a la autovía.
  - La conexión con el viario ya existente en suelo urbano consolidado al Este del encauzamiento.
  - La rótula de confluencia de tráfico prevista en la Vía Parque, en su intersección con el futuro viario que proviene desde la *Goteta*, por la falda de la *Sierra Grossa*.
- ◇ Resolver adecuadamente el final de la vía de servicio de la Carretera de Valencia, integrándola adecuadamente con el viario interior.
- ◇ Organizar un sistema de espacios libres en el que, por una parte, las zonas verdes -como dotación del Plan Parcial- integren un conjunto de espacios de pequeña escala y muy vinculados a la población de la zona, mientras que el Parque Público, por otra parte, constituya un elemento de referencia, que exceda el ámbito del sector y que por su



localización, configuración y accesibilidad, sea de fácil utilización por la población externa, y que a su vez se extienda con solución de continuidad por el resto del suelo libre público.

- ◊ Dotar de servicios adecuados a la población residente, posibilitando la implantación de usos comerciales, terciarios y dotacionales.

Por otra parte también se establece como objetivo de la ordenación final propuesta, el cumplimiento de las determinaciones del acuerdo de Pleno del ayuntamiento de Alicante, de fecha 28 de julio de 2000, de adjudicación del Programa de actuación integrada del PAU-3. Así como a las conclusiones derivadas de las diversas reuniones de trabajo celebradas por los redactores del plan, con los servicios técnicos del Departamento de Planeamiento del ayuntamiento de Alicante.



## 4 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

### 4.1 INTEGRACIÓN TERRITORIAL

La solución adoptada pretende conseguir un alto grado de integración territorial, resuelta desde distintos puntos de vista:

#### 4.1.1 INTEGRACIÓN VIARIA

En la zona Sur del sector, la red viaria da continuidad a las calles existentes en el suelo urbano consolidado. Por una parte se realiza la prolongación del viario existente en la parte situada al Norte de la Vía Parque, resolviendo el tráfico interno de este sector, mientras que por otra parte todas las calles proyectadas en el ámbito de la ordenación, que intersectan con la Vía Parque, tienen prolongación visual con calles existentes al otro lado de la Avenida.

La rotonda proyectada en la Vía Parque, en su intersección con el viario que proviene de la *Goteta*, por la falda de la *Sierra Grossa*, tiene adecuado tratamiento en el interior del sector, acometiendo a ella una vía que se constituye en el soporte del principal acceso al *Centro Docente* existente y atraviesa todo el sector constituyendo uno de los dos ejes de comunicaciones que cruzan, mediante los correspondientes puentes, el barranco del *Juncaret* hacía la zona Oeste del Sector.

El acceso principal desde la carretera de Valencia, proyectado en el *Plan Especial de Accesos*, genera el vial principal que atraviesa el sector, y que busca la



continuidad, cruzando por el principal puente sobre el barranco del *Juncaret*, hacia los sectores de suelo urbanizable, situados en la zona de la playa de San Juan.

#### 4.1.2 CALIFICACIÓN DE SUELO

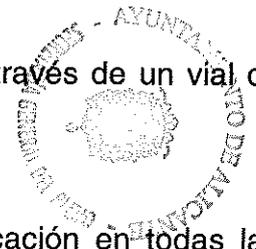
La localización concreta de los tipos edificatorios también ha pretendido la necesaria integración con los elementos existentes, mediante los siguientes aspectos concretos:

1. Localizar edificación de baja altura y poca densidad en las zonas colindantes al suelo urbano consolidado y destinado a vivienda unifamiliar.
2. En las zonas recayentes a la Vía Parque, únicamente se proyecta edificación colectiva en edificación abierta, en la que se reduce la altura máxima a 6 plantas, lo cual facilita su integración volumétrica con las zonas urbanas próximas.
3. En la zona colindante con *el Complejo Vista hermosa*, se ha previsto una tipología de vivienda unifamiliar compatible con el uso terciario, pero manteniendo la baja altura de la vivienda unifamiliar.

#### 4.1.3 TRATAMIENTO DEL CENTRO DOCENTE

El elemento más importante dentro del sector lo constituye el *Centro Docente* existente, tanto por sus dimensiones como por su carácter y significación. Este suelo se redelimita, integrándolo en las nuevas alineaciones viarias, dotándolo de un acceso adecuado

desde la rotonda de la Vía Parque, a través de un vial de 20 m de sección.



Este acceso permite la comunicación en todas las direcciones, pero además se prevé la posibilidad de otros dos accesos secundarios, uno situado en la zona Noroeste de la parcela, junto al *Complejo Vistahermosa* y otro en la parte Sur, en zona próxima al actualmente existente.

#### **4.1.4 RESOLUCIÓN DEL FINAL DE LA VÍA DE SERVICIO DE LA CARRETERA**

Finalmente, en la resolución del viario de servicio junto a la CN-330, se ha tenido en cuenta la solución prevista por el Plan Especial, integrando el viario interior del sector con esta vía de servicio en las proximidades del puente, por la que ésta que cruza sobre el barranco de Orgegia.

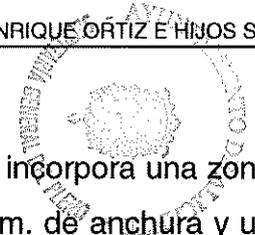
## **4.2 RED VIARIA**

La red viaria, la podemos clasificar en RED PRIMARIA Y RED SECUNDARIA

### **4.2.1 RED PRIMARIA**

En el plano de Ordenación-Viario (O-02) se grafía la planta y sección detallada de todos los viales descritos a continuación.

- a. Vial de conexión de la autovía con vial junto al trazado de canalización del barranco del *Juncaret*.



Se trata de un viario de 60 m. que incorpora una zona verde central a modo de bulevar, de 32 m. de anchura y un vial de doble carril a ambos lados, rematados en aceras.

El proyecto ha sido redactado por la Consellería de Obras Públicas, y la obra está ejecutada.

**b. Vial junto a trazado de canalización del barranco del *Juncaret*.**

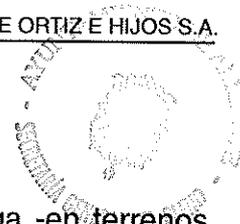
Se trata de un vial que sigue el trazado de encauzamiento del barranco del Juncaret, y que se compone, a ambos lados del cauce, de una banda de zona verde, de doble carril y acera.

El proyecto ha sido redactado por la Consellería de Obras Públicas, y la obra está ejecutada.

**c. Vial de 32 m de anchura que parte del actual acceso al *Complejo Vistahermosa*, adaptado al proyecto de acceso a la Avda. de Denia (CN-332) y acomete a una rotonda de radio exterior de 36 m.**

**d. Vial de 21 m. Que partiendo de esta última rotonda atraviesa transversalmente el Sector y termina en su límite definido por el vial de canalización del Juncaret que salva por medio de un puente.**

Estos dos viales -como se justificaba en la *Homologación*- y su continuación, forman parte de la red estructural del PGMO y comunicarán, en un futuro, la CN-332 con la red viaria del PAU/4 y PAU/5.



- e. Vial de servicio de la CN-332 que prolonga -en terrenos del sector- el previsto en el Plan Especial de Accesos a Alicante redactado por el Excmo. Ayuntamiento de Alicante y que termina donde éste comienza.
  
- f. Vía Parque, que aunque no se sitúa dentro de los terrenos del sector, sí que lo delimita por su lado Sur y comunica a través de accesos y rotondas con la red interior y con el vial de canalización del *Juncaret*.

#### 4.2.2 RED SECUNDARIA

Es la red interior del sector que tiene como fin canalizar el tráfico interior y comunicar las distintas parcelas entre sí con la RED PRIMARIA.

Los viales de que se compone se definen perfectamente en el plano O-02, Ordenación Viario.

Las anchuras totales de los viales serán, según tipo, de:

Tipo A	16 m
Tipo B	21 m
Tipo D	30 m
Tipo E	25 m
Tipo F	13 m
Tipo H	12 m
Tipo I	9 m
Tipo J	14 m



Todas las calles constan de acera a ambos lados, y a partir de ancho de 21 m, calzada con dos carriles. Las calles de más de 9 m de ancho disponen además de aparcamiento a ambos lados, en algunos casos en cordón y en otros en batería.

El trazado del viario incluye también dos glorietas circulares (Sección Tipo G) con calzada de 8,00 m de anchura y acera perimetral siendo los radios exteriores de 36 m.

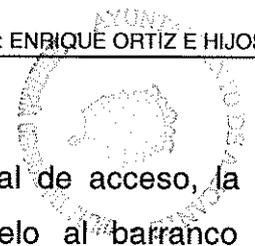
### 4.3 CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DE SUELO

#### 4.3.1 ASPECTOS GENERALES

El principal problema que plantea la ordenación del sector proviene de la difícil integración de las distintas alineaciones viarias del suelo consolidado y las trazas de la Vía Parque y del barranco del *Juncaret*, con los enclaves de suelo urbano y la parcela del centro docente.

En la ordenación propuesta se han configurado cinco piezas fundamentales divididas por los viales principales:

1. Zona delimitada por el enclave de vivienda unifamiliar, la Vía Parque, el acceso desde su rotonda y la parcela del centro docente.



2. Zona delimitada por el anterior vial de acceso, la Vía Parque y el eje interior, paralelo al barranco del *Juncaret*, que conecta dicha vía con la rotonda de acceso de la carretera de Valencia.
3. Zona delimitada por el enclave de viviendas unifamiliares, el *Complejo Vistahermosa*, el acceso principal desde la Vía Parque y el eje principal paralelo al barranco del *Juncaret*.
4. Zona delimitada por el eje citado y el vial de acceso de la carretera de Valencia, los barrancos del *Juncaret* y *Orgegia*, y la Vía Parque y la propia carretera de Valencia.
5. Zona delimitada por los barrancos citados, la carretera de Valencia y el acceso a la autovía.

La zona 1 queda calificada íntegramente para vivienda unifamiliar de baja densidad, en concordancia con el uso del suelo limítrofe. La red viaria de esta zona tiene la misión de realizar el cosido de la trama existente, dando continuidad a las vías iniciadas.

La zona 2 se destina a edificación abierta residencial, con altura limitada a 6 plantas. Se configuran manzanas más grandes siguiendo la alineación de esta parte de la Vía Parque.

La zona 3 se destina al centro docente, completando la dotación privada existente con la previsión de una zona docente pública, entre la parcela de aquel y el *Complejo Vistahermosa*.

La zona 4 configura el cuerpo principal de la ordenación, estructurado geométricamente según la alineación del barranco del *Juncaret*, ordena todo el conjunto, conectando el viario de las anteriores zonas, mediante puentes, con el suelo situado al este del sector. Esta zona se genera alrededor de un *Bulevar* central de zona verde, resolviéndose las zonas exteriores al mismo y colindantes con la carretera de Valencia mediante zonas verdes, equipamientos y zona terciaria, accesibles desde el interior del *Bulevar* y desde la vía de servicio de la carretera.

La zona 5, por su ubicación independiente en un nudo de comunicaciones importante, resulta adecuada para albergar el parque urbano y una zona de uso terciario ligada a las vías de comunicación.

#### 4.3.2 POTENCIALIDAD RESIDENCIAL DEL PLAN

La densidad máxima del sector fue establecida en 30 viviendas por Hectárea, según el acuerdo de Pleno del Ayuntamiento, de fecha 28 de julio de 2000. Tal y como se refleja en la Ficha de Planeamiento del sector, contenida en el documento de Homologación sectorial, en aplicación de dicho acuerdo, el número máximo de viviendas permitido en el sector será de **1.652 unidades**, resultante de aplicar la densidad establecida a la superficie computable del sector, que resulta ser de 550.707 m<sup>2</sup>.

El número de viviendas previsto por el Plan Parcial es de 1.642 unidades, su desglose por zonas es el siguiente:

Viviendas en residencial colectivo RC	1.006 viviendas
---------------------------------------	-----------------

Zona residencial - terciario VUT	123 viviendas
----------------------------------	---------------

Zona residencial unifamiliar VU1'	27 viviendas
-----------------------------------	--------------

Zona residencial unifamiliar VU6	486 viviendas
----------------------------------	---------------

Viviendas unifamiliares	636 viviendas
-------------------------	---------------

**TOTAL DE VIVIENDAS** **1.642 viviendas**

La ordenación pormenorizada del Plan Parcial cumple, por lo tanto, con el parámetro de densidad máxima, ya que el número de viviendas resultante de la ordenación pormenorizada es todavía, ligeramente inferior al número máximo permitido por la ordenación estructural del sector.

Por otra parte hay que señalar que la proporción entre viviendas unifamiliares y viviendas en edificación abierta es muy favorable a las primeras, sobre todo cuando se considera la superficie de suelo destinado a cada una, pero también cuando se compara el techo edificable de las mismas.

	Viviendas unifamiliares	Viviendas en edif. abierta
Superficie de suelo	156.584 m <sup>2</sup>	83.092 m <sup>2</sup>
Techo edificable	109.754 m <sup>2</sup>	108.019 m <sup>2</sup>



### 4.3.3 DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

#### 4.3.3.1 RED SECUNDARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS

Las reservas de suelo dotacional público, pertenecientes a la red secundaria, cumplen sobradamente los estándares mínimos exigidos por el artículo 22 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, tal y como se justifica a continuación.

La reserva de suelo dotacional público de la red secundaria prevista en este Plan Parcial, es la que se indica en el cuadro siguiente:

CLASE DE SUELO	SUPERFICIE
Jardines	55.072 m <sup>2</sup>
Equipamientos	21.494 m <sup>2</sup>
<b>Total sin viario</b>	<b>76.566 m<sup>2</sup></b>
Viario interior	143.777 m <sup>2</sup>
<b>Total dotacional red secundaria</b>	<b>220.343 m<sup>2</sup></b>

Según lo establecido en el citado art. 22 de la LRAU, la reserva mínima de suelo dotacional público, sin contar el viario, ha de ser de 35 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de uso residencial, con lo que resulta:

Superficie const. residencial = 217.773 m<sup>2</sup>

Estándar mínimo 35 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> = 76.221 m<sup>2</sup>

Suelo dotacional público previsto = 76.561 m<sup>2</sup>

Asimismo la superficie de zona verde de la red secundaria cumple con el estándar del 10% de la superficie computable del sector, exigida por la LRAU, tal y como se comprueba en el cuadro siguiente:

	<b>SUPERFICIE</b>
Superficie total del sector	689.639 m <sup>2</sup>
Superficie de red primaria	138.932 m <sup>2</sup>
Superficie computable del sector	550.707 m <sup>2</sup>
Superficie zona verde exigida (10% superficie computable)	<b>55.071 m<sup>2</sup></b>
Superficie de zona verde prevista en Plan Parcial	<b>55.072 m<sup>2</sup></b>

El sistema de zonas verdes públicas se ha concebido como un elemento fundamental en la ordenación. Se sitúan conformando el *Bulevar* central y su conexión con el parque de la red primaria, por lo tanto se configuran como un *Parque Lineal*, que por su ubicación presenta un alto grado de accesibilidad y proximidad a todas las zonas residenciales del Plan Parcial.

Todo este sistema se ha dimensionado con independencia de la reserva de 5.000 m<sup>2</sup> por cada 1.000 habitantes exigidos por la LRAU, y que forman parte de la ordenación estructural del sector.



#### 4.3.3.2 PARQUE PÚBLICO

La reserva mínima para Parque Público, según el artº 17.2 A) de la LRAU es *“en proporción no inferior a media hectárea por cada millar de habitantes”*, es decir 5.000 m<sup>2</sup> por cada 1.000 habitantes.

En cumplimiento de la LRAU y de la Instrucción de Planeamiento 1/1996 se implanta como parte de la Red Primaria de Dotaciones, un Parque Urbano de superficie 26.272 m<sup>2</sup>, mayor que la mínima prevista para este uso que es de 5.000 m<sup>2</sup> por cada mil habitantes, ya que la población total prevista en el Plan Parcial que acompaña a este documento en la Alternativa Técnica presentada, es de 5.254 habitantes.

El parque se localiza en dos parcelas colindantes, integradas en un sistema lineal de espacios libres, que enlaza con las zonas verdes de la red secundaria. Las parcelas se sitúan una a cada lado del encauzamiento del barranco de Orgegia y adecuadamente conectadas mediante un puente peatonal, de forma totalmente independiente de la circulación rodada. Hemos de destacar que entendemos el encauzamiento que atraviesa esta zona, como un “accidente” perfectamente integrado en el entorno del parque y que debería tener tal consideración en el diseño del mismo. La primera parcela está perfectamente delimitada por el acceso



de la CN 332 a la Autovía, el vial de conexión de la rotonda de acceso a la Autovía con la situada sobre la canalización del barranco del Juncaret, la canalización del barranco de Orgegia y el vial interior que separa la zona del suelo de uso terciario. Esta parcela tiene una superficie de 23.726 m<sup>2</sup>, suficiente para la población del sector, según el criterio de cómputo establecido por la LRAU y considerando los parámetros de número de habitantes que actualmente se consideran de 2'91 habitantes por vivienda (totalizarían 4.762 habitantes). No obstante y para completar la dotación, que podría resultar exigible si consideramos un parámetro superior como puede ser el de 3'2 habitantes por vivienda, se ha contemplado la segunda parcela, de 2.546 m<sup>2</sup> de superficie. Parcela que, para una mayor funcionalidad deberá completarse con zona verde de la red secundaria, hasta conseguir un área de superficie total superior a 5.000 m<sup>2</sup>.

En los elementos viarios de la red primaria también se contienen zonas verdes de menor dimensión, tales como las proyectadas en el vial de conexión con la autovía y la canalización del barranco Juncaret. Sin embargo estas zonas verdes no se computan, a efectos del cumplimiento

---

<sup>1</sup> Dato del I.N.E. para la Comunidad Valenciana



Superficie mínima de suelo dotacional (sin viario) = $35 \text{ m}^2 \text{ s}/100 \text{ m}^2 \text{ t}$	76.221 m <sup>2</sup>
Superficie prevista en zona verde	55.072 m <sup>2</sup>
<b>Superficie exigible en equipamientos</b>	<b>21.149 m<sup>2</sup></b>
<b>Superficie prevista en equipamientos</b>	<b>21.489 m<sup>2</sup></b>

Se han previsto dos parcelas destinadas a equipamiento público. Una de ellas, de **19.705 m<sup>2</sup>** de superficie, se destina a equipamiento docente público, en cumplimiento de las demandas expresadas por la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia. Esta parcela se sitúa junto al centro docente privado, integrando un área escolar de gran entidad.

Esta parcela se ha dimensionado previendo la posibilidad de implantación de dos centros docentes. Un centro de educación infantil – primaria, que tendría capacidad para 6 unidades de infantil más doce de primaria, y que según los parámetros para el establecimiento de reservas para centros docentes, contaría con una superficie de suelo de 8.500 m<sup>2</sup>. Además se cuenta con una reserva de 11.200 m<sup>2</sup> para un centro de secundaria, que dispondría de 12 unidades de secundaria obligatoria, 6 de bachiller y 2 ciclos formativos de formación profesional.



Se considera que con esta dotación para centros docentes públicos, además de las posibilidades de ampliación del centro docente privado, que se han previsto en al ordenación, las demandas de la zona quedan perfectamente atendidas.

En este Plan Parcial sería aplicable la Disposición Transitoria Octava de la LRAU, por la cual se debe justificar el cumplimiento de los estándares de suelo con destino escolar, que se exigían en el Reglamento de Planeamiento aprobado por el Real Decreto 2159/1978. La dotación exigible sería de 12 m<sup>2</sup> de suelo por vivienda, al considerar que estamos en el caso de un conjunto de entre 1.000 y 2.000 viviendas. El cumplimiento de esta dotación se justifica en el siguiente cuadro:

Número máximo de viviendas	1.642 unidades
<b>Dotación mínima exigible</b>	<b>19.704 m<sup>2</sup></b>
<b>Superficie prevista en equipamiento Educativo-cultural</b>	<b>19.705 m<sup>2</sup></b>

Por otra parte se ha contemplado una parcela de **1.789 m<sup>2</sup>** de superficie, destinada a equipamiento social.

#### 4.3.3.4 EQUIPAMIENTOS PRIVADOS

Al margen de las reservas de suelo dotacional público exigibles a la ordenación, hay que considerar en este sector el importante nivel que alcanzan las reservas de suelo destinado a equipamientos de carácter privado.

En efecto, se destinan 80.153 m<sup>2</sup> a equipamiento docente, manera en que se resuelve la exigencia del PGMO de integrar en la ordenación el *Centro Docente* existente.

#### 4.3.4 RESERVA DE APARCAMIENTOS

En las ordenanzas del Plan Parcial se ha establecido la necesidad de prever, en los proyectos de edificación y dentro de las parcelas, la reserva mínima de una plaza de aparcamiento por cada vivienda, más una adicional por cada 10 viviendas, dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 22 de la LRAU. Además se prevé la dotación para otros usos, de acuerdo con los estándares exigidos por el PGMO de Alicante. En las Ordenanzas de esta Plan Parcial se establece la obligación de cumplimiento de las exigencias, que respecto a dotación de plazas de aparcamiento, se establecen en el artículo 95 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Alicante.

Con independencia de esta dotación en parcela privada, y según la secciones de viales definidas en este Plan Parcial, se ha estimado una capacidad de aparcamiento en la red viaria de 2.000 plazas adicionales.

Para justificar la suficiencia de esta dotación, consideraremos admisible la necesidad de implantar en suelo dotacional público una cantidad no inferior al 50% de las exigibles en parcela privada. El cálculo de esta dotación sería el siguiente:

Nº de viviendas	1.642 unidades
Nº de aparcamientos exigibles en parcela privada	1.747 unidades
<b>Nº de aparcamientos exigibles en suelo público</b>	<b>873 unidades</b>
Superficie uso terciario	10.535 m <sup>2</sup>
Nº de aparcamientos exigibles en parcela privada	421 unidades
<b>Nº de aparcamientos exigibles en suelo público</b>	<b>210 unidades</b>
<b>TOTAL DE PLAZAS EXIGIBLES EN SUELO PUBLICO</b>	<b>1.083 unidades</b>
<b>TOTAL DE PLAZAS PREVISTAS EN SUELO PUBLICO</b>	<b>2.000 unidades</b>

La dotación prevista es suficientemente amplia, como para cubrir la demanda que puedan generar el resto de usos no contemplados en el cálculo anterior, como pueden ser los centros docentes de la zona.



## 5. UNIDADES DE EJECUCIÓN

De acuerdo a lo establecido en el artículo 33 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, el Plan Parcial debe contener la delimitación de Unidades de Ejecución, delimitando así el ámbito de la Actuación Integrada. Se deben incluir todas las superficies de destino dotacional precisa para ejecutar la Actuación, según lo preceptuado en el punto 1 del precepto legal.

Todo el ámbito del sector queda delimitado en una sola Unidad de Ejecución, a desarrollar en una única Actuación Integrada.



## 6. ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO DEL SECTOR

### 6.1 ÁREA DE REPARTO

El artículo 62 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística establece que las Áreas de Reparto en suelo urbanizable deben comprender sectores completos.

En este caso por lo tanto, el Área de Reparto quedará conformada por el sector objeto de la actuación, según ha quedado delimitado en el *Expediente de Homologación*.

### 6.2 APROVECHAMIENTO TIPO

El cálculo del aprovechamiento tipo es una determinación de ordenación estructural y que por lo tanto, se contempla en el documento de Homologación del sector. No obstante y puesto que dicho cálculo se realiza a partir de los parámetros de edificabilidad y de las superficies de suelo ordenado, que se contienen en el presente Plan Parcial, se reproduce a continuación el cálculo del aprovechamiento tipo, a efectos de comprobación de la adecuación al mismo de la ordenación pormenorizada propuesta.

### CRITERIOS GENERALES DE CÁLCULO

El cálculo del aprovechamiento tipo se realiza de acuerdo a los criterios establecido en los artículos 64 y 65 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

El aprovechamiento tipo vendrá determinado por la relación entre el aprovechamiento objetivo total del Area de Reparto y la superficie de ésta excluyendo el terreno dotacional público afectado a su destino (Art. 64.2 de la LRAU).



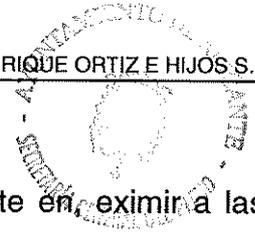
A continuación se procede a justificar el cumplimiento de dicha determinación de planeamiento, mediante el cálculo del aprovechamiento objetivo establecido por la ordenación pormenorizada y su comparación con dicho valor.

El aprovechamiento objetivo total se calculará de acuerdo a la edificabilidad asignada a cada parcela susceptible de aprovechamiento lucrativo privado, ponderada con coeficientes correctores según el uso y tipología asignados por el Plan (Art. 65 de la LRAU).

### **CRITERIOS DE INTEGRACION DE EDIFICACIONES EXISTENTES**

Según el acuerdo de Pleno de fecha 28 de julio de 2000, en el cálculo del aprovechamiento tipo, se ha de tener especial consideración, en aspectos tendentes a conseguir la mayor integración de edificaciones existentes, en los aspectos relacionados con su participación en las cargas urbanísticas.

Esta consideración se plasma en dos aspectos muy concretos. Respecto al conjunto docente, que tiene una superficie de suelo afecta de gran importancia, la integración se logra mediante la adopción de un coeficiente corrector bajo, adecuado al fin pretendido. En cuanto a las edificaciones, fundamentalmente residenciales existentes y que resultan compatibles, con la ordenación establecida, se adopta la técnica propuesta por los técnicos municipales, y que se concreta en el punto 8 del informe del Departamento Técnico de Planeamiento, al que se refiere el punto Tercero del acuerdo plenario, de fecha 28 de julio de 2000.



La técnica urbanística propuesta consiste en eximir a las edificaciones existentes, de la parte de las cargas urbanísticas de cesión de suelo para dotaciones y de excedente de aprovechamiento. Se considera las edificaciones existentes, como aprovechamiento patrimonializado por los propietarios y no sujetas a las cesiones indicadas. A estas edificaciones se ha de adscribir una determinada superficie de suelo, que se cuantificará partiendo de la superficie edificada actualmente y asignándolo la parcela teórica correspondiente a la edificabilidad establecida, para la clase de suelo en que se encuentre, por la ordenación pormenorizada del Plan Parcial. Las superficies de suelo adscrito a edificaciones existentes, así obtenido, se deducirá de la superficie computable del sector, en el cálculo del aprovechamiento tipo.

Para clarificar la aplicación de esta técnica, se aporta a continuación un cuadro, en el que se indican las superficies construidas consideradas, los índices de edificabilidad neta asignados a las zonas de ordenación en que se encuentran enclavadas y finalmente la parcela teórica, considerada como adscrita a cada edificación.

Sup. construida en m <sup>2</sup>	Índice de edificabilidad neta en m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Superficie de parcela adscrita en m <sup>2</sup>
2.037 m <sup>2</sup>	0'73 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2.790 m <sup>2</sup>
250 m <sup>2</sup>	0'47 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	532 m <sup>2</sup>
	Total	3.322 m <sup>2</sup>



## SUPERFICIE COMPUTABLE DEL AREA DE REPARTO

La superficie computable del área de reparto será la resultante de restar a su superficie total la correspondiente al terreno dotacional público afectado a su destino. En este caso habrá que deducir la superficie interior destinada a caminos existentes.

Asimismo y en aplicación de la técnica descrita en el apartado anterior, hay que deducir la superficie total de suelo adscrito a edificaciones existentes.

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	689.639 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE CAMINOS EXISTENTES	21.265 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE ADSCRITA A EDIFICACIONES	3.322 m <sup>2</sup>

<b>SUPERFICIE COMPUTABLE DEL AREA DE REPARTO 665.052 m<sup>2</sup></b>
--

## COEFICIENTES CORRECTORES

- a. Coeficiente de tipología.- En función de las tipologías asignadas por el Plan Parcial a las diferentes zonas, se establecen los siguientes coeficientes:

Edificación unifamiliar en VUT	1'10
Edificación unifamiliar en VU1'	1'20
Edificación unifamiliar en VU6	1'10
Edificación abierta en RC	1,00
Edificación abierta en T1	1'00
Edificación abierta en T2	1'00
Edificación abierta en PED	1'00



b. Coefficientes de uso. - De acuerdo a los rendimientos económicos diferentes derivados de la asignación de usos pormenorizados para cada zona de edificación, se establecen los siguientes coeficientes de uso:

Uso residencial	1'00
Uso terciario general	1'00
Uso terciario local	0'90
Uso docente	0'425

Los coeficientes correctores asignados a cada uso en cada zona, resultarán los siguientes:

Edificación residencial en VUT	$1'10 \times 1'00 = 1'10$
Edificación unifamiliar en VU1'	$1'20 \times 1'00 = 1'20$
Edificación unifamiliar en VU6	$1'10 \times 1'00 = 1'10$
Edificación residencial en RC	$1'00 \times 1'00 = 1'00$
Edificación terciaria general en T1	$1'00 \times 1'00 = 1'00$
Edificación terciaria local en T2	$1'00 \times 0'90 = 0'90$
Edificación docente en E/DP	$1'00 \times 0'425 = 0'425$

### APROVECHAMIENTO OBJETIVO

El aprovechamiento objetivo de todo el sector quedará determinado de la siguiente forma:

Aprovechamiento residencial en VUT:

$$28.032 \text{ m}^2 \times 0'73 \times 1'10 = 22.509 \text{ U.A.}$$

Aprovechamiento unifamiliar en VU1':

$$17.509 \text{ m}^2 \times 0'47 \times 1'20 = 9.875 \text{ U.A.}$$

Aprovechamiento unifamiliar en VU6:

$$111.044 \text{ m}^2 \times 0'73 \times 1'10 = 89.168 \text{ U.A.}$$

Aprovechamiento residencial en RC:

$$83.091 \text{ m}^2 \times 1'3 \times 1'00 = 108.018 \text{ U.A.}$$

Aprovechamiento terciario general en T1:

$$7.603 \text{ m}^2 \times 1 \times 1 = 7.603 \text{ U.A.}$$

Aprovechamiento terciario local en T2:

$$2.932 \text{ m}^2 \times 1 \times 0'90 = 2.638 \text{ U.A.}$$

Aprovechamiento docente en PED:

$$80.153 \text{ m}^2 \times 0'31 \times 0'425 = 10.560 \text{ U.A.}$$

<b>TOTAL APROVECHAMIENTO OBJETIVO</b>	<b>250.371 U.A.</b>
---------------------------------------	---------------------

### APROVECHAMIENTO TIPO

Será el resultado de dividir el aprovechamiento objetivo por la superficie computable del sector.

Parte del aprovechamiento anterior está consumido por la edificación residencial que se incorpora en la ordenación y que tiene la consideración de edificación patrimonializada:

(VUT/VU6)            2.790 m<sup>2</sup> x 0,73 x 1,10 = 2.240 U.A.  
 (VU1')                532 m<sup>2</sup> x 0,47 x 1,20 = 300 U.A.  
 Total Aprovechamiento Patrimonializable:    2.540 U.A.

A los efectos del cálculo del aprovechamiento tipo, se deducirá del aprovechamiento objetivo total:

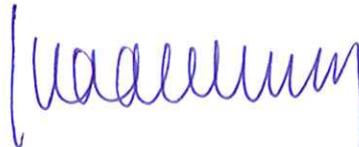
APROVECHAMIENTO OBJETIVO NETO =  
 250.371 U.A. - 2.540 U.A. = 247.831 U.A.

**APROVECHAMIENTO TIPO =**  
 247.831 U.A. / 665.052 m<sup>2</sup> = **0'372649 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**

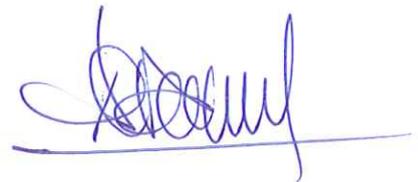
No obstante, el *Aprovechamiento Tipo* podrá ser modificado, mediante el *Proyecto de Reparcelación*, en el caso de una variación de la superficie construida de las edificaciones existentes que se patrimonializan fruto de una medición más exacta.

Alicante, abril de 2002

LOS ARQUITECTOS



Fdo.: Juan Antonio Moreno Cabrera



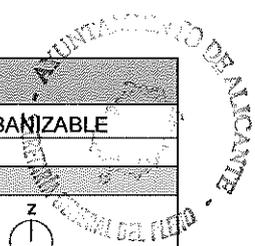
Fdo.: Ángel Vaillo Oliveras

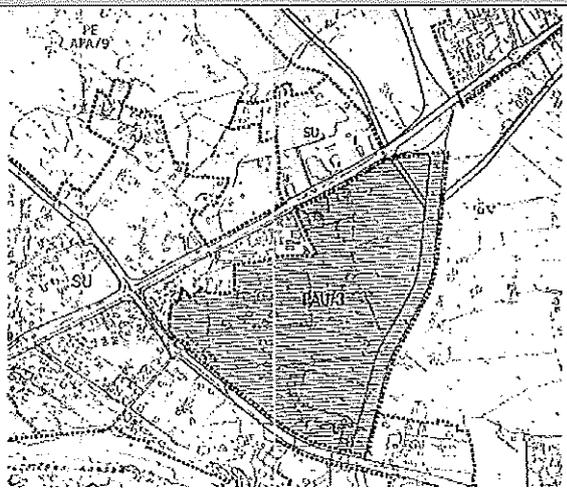
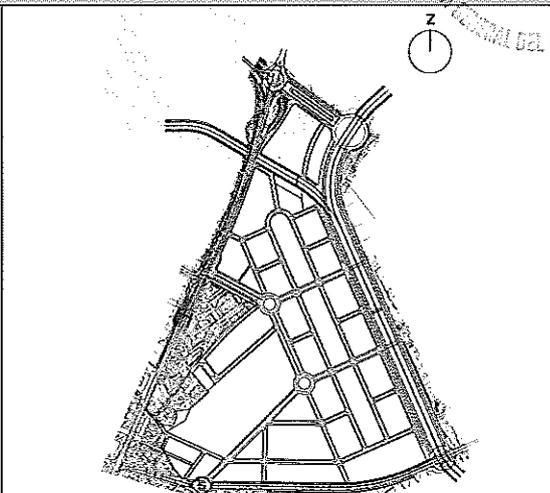


Aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno en su sesión ordinaria de 23 de diciembre de 2009.  
 El Secretario General del Pleno en funciones,

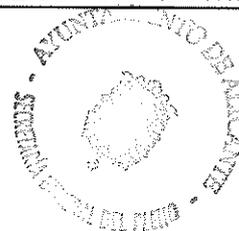
Fdo.: Gonzalo Canet Fortea.

## FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN



SECTOR	"PAU 3"	CLASIFICACIÓN	URBANIZABLE
<b>DELIMITACIÓN</b>			
			
<b>SUPERFICIE BRUTA</b>		689.639 m <sup>2</sup>	
<b>SUPERFICIE CAMINOS EXISTENTES</b>		21.265 m <sup>2</sup>	
<b>SUPERFICIE ADSCRITA a EDIFICACIONES</b>		3.322 m <sup>2</sup>	
<b>SUPERFICIE COMPUTABLE del AREA DE REPARTO (AR)</b>		665.052 m <sup>2</sup>	
<b>INDICES DE EDIFICABILIDAD</b>		<b>EDIFICABILIDAD LUCRATIVA</b>	
IEB	0,38 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	<b>TOTAL</b>	253.155 m <sup>2</sup> t
IER	0,33 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	<b>RESIDENCIAL VUT</b>	20.463 m <sup>2</sup> t
IET	0,02 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	<b>RESIDENCIAL VU1'</b>	8.229 m <sup>2</sup> t
IED	0,03 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	<b>RESIDENCIAL VU6</b>	81.062 m <sup>2</sup> t
		<b>RESIDENCIAL RC</b>	108.018 m <sup>2</sup> t
		<b>TERCIARIO</b>	10.535 m <sup>2</sup> t
		<b>DOCENTE PRIVADO</b>	24.847 m <sup>2</sup> t
<b>COEFICIENTES DE PONDERACIÓN</b>			
<b>DE USO</b>		<b>DE TIPOLOGÍA</b>	
RESIDENCIAL	1	UNIFAMILIAR en VUT	1,10
TERCIARIO GENERAL	1	UNIFAMILIAR en VU1'	1,20
TERCIARIO LOCAL	0,90	UNIFAMILIAR en VU6	1,10
DOCENTE	0,425	EDIFICACIÓN ABIERTA (en RC, T1, T2 ó PED)	1,00
<b>APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO)</b>		250.371 U.A.	
<b>APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZADO (APAT)</b>		2.540 U.A.	
<b>APROVECHAMIENTO OBJETIVO NETO (AON=AO-APAT)</b>		247.831 U.A.	
<b>APROVECHAMIENTO TIPO</b>		AON / AR	0,372649 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
<b>DENSIDAD DE VIVIENDAS</b>		30 VIV./HA.	1.652 UNIDADES
<b>CRITERIOS DE ORDENACIÓN</b>			
<ol style="list-style-type: none"> <li>El uso predominante será el residencial; el uso industrial se considera incompatible.</li> <li>La densidad máxima será de 30 viviendas / Ha.</li> <li>La ejecución del PAU incluirá la vía de servicio de la carretera de Valencia, así como la del vial de conexión de la Carretera de Valencia con la Albufereta, vial que incorporará la canalización del Barranco y un espacio libre lineal, según esquema indicado en el Plan General.</li> </ol>			
<b>CONDICIONES DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN</b>			
<ol style="list-style-type: none"> <li>Las conexiones a realizar con las redes de suministro de energía eléctrica y agua potable se efectuarán desde las redes existentes, teniendo en cuenta las posibles necesidades de los sectores limítrofes.</li> <li>Las líneas de energía eléctrica que atraviesan el sector en la actualidad deberán soterrarse por los viales del sector.</li> <li>La red de saneamiento planteará la conexión de aguas pluviales con el barranco del Juncaret y la conexión de aguas residuales con el bombeo a la estación depuradora de Orgegia.</li> <li>La red de riego se conectará con la conducción de agua depurada proveniente de la estación depuradora de Orgegia.</li> </ol>			
<b>RESERVA DE EDIFICACIÓN RESIDENCIAL PARA VIVIENDA PROTEGIDA</b>			
<p>Dentro del Sector se establece el porcentaje de edificabilidad residencial para vivienda protegida (el 30% de la edificabilidad residencial), exigible de conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional Sexta de la Ley 16/2005 de 30 de Diciembre, Urbanística Valenciana (LUV) y Disposición Transitoria Octava del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial Urbanística (67/2006 de 12 de mayo, del Consell).</p> <p>En el procedimiento de reparcelación se concretarán las parcelas correspondientes para la efectiva sustanciación de la reserva de edificabilidad residencial para vivienda protegida.</p>			

## ANEXOS. CUADROS DE SUPERFICIES



CUADRO 1.- SUPERFICIES SUELO USO PUBLICO

CUADRO 2.- SUPERFICIES SUELO PRIVADO

CUADRO 3.- CALCULO DE APROVECHAMIENTOS



## CUADRO 1.- SUPERFICIES SUELO USO PUBLICO

	Superficie	% Respecto a la superficie total del sector	% Respecto a la superficie computable del sector
Encauzamiento PE	100.126 m <sup>2</sup>		
Viario PRV	12.534 m <sup>2</sup>		
<b>TOTAL ENCAUZAMIENTOS Y ACCESO AUTOVIA</b>	<b>112.660 m<sup>2</sup></b>	<b>16,34 %</b>	
<b>PARQUE PUBLICO PQL</b>			
Parcela PQL/1	23.726 m <sup>2</sup>		
Parcela PQL/2	2.546 m <sup>2</sup>		
<b>TOTAL PARQUE PUBLICO</b>	<b>26.272 m<sup>2</sup></b>	<b>3,81 %</b>	
<b>TOTAL RED PRIMARIA</b>	<b>138.932 m<sup>2</sup></b>	<b>20,15 %</b>	<b>25,23 %</b>
<b>JARDINES SJL</b>			
Parcela SJL/1	5.165 m <sup>2</sup>		
Parcela SJL/2	15.748 m <sup>2</sup>		
Parcela SJL/3	17.033 m <sup>2</sup>		
Parcela SJL/4	17.126 m <sup>2</sup>		
<b>TOTAL JARDINES</b>	<b>55.072 m<sup>2</sup></b>	<b>7,99 %</b>	<b>10,00 %</b>
<b>EDUCATIVO-CULTURAL SED</b>			
Parcela SED/1	19.705 m <sup>2</sup>		
<b>TOTAL EDUCATIVO-CULTURAL</b>	<b>19.705 m<sup>2</sup></b>	<b>2,86 %</b>	
<b>ASISTENCIAL STD</b>			
Parcela STD/1	1.789 m <sup>2</sup>		
<b>TOTAL ASISTENCIAL</b>	<b>1.789 m<sup>2</sup></b>	<b>0,26 %</b>	
<b>TOTAL VIARIO INTERIOR SRV</b>	<b>143.777 m<sup>2</sup></b>	<b>20,85 %</b>	
<b>TOTAL RED SECUNDARIA</b>	<b>220.343 m<sup>2</sup></b>	<b>31,95 %</b>	<b>40,01 %</b>
<b>TOTAL SUELO USO PÚBLICO</b>	<b>359.275 m<sup>2</sup></b>	<b>52,10 %</b>	<b>65,24 %</b>



## CUADRO 2.- SUPERFICIES SUELO PRIVADO

**RESIDENCIAL - UNIFAMILIAR - TERCARIO VUT**

Parcela VUT/1	18.368 m <sup>2</sup>		
Parcela VUT/2	9.664 m <sup>2</sup>		
<b>TOTAL VUT</b>	<b>28.032 m<sup>2</sup></b>	<b>4,06</b>	<b>%</b>

**RESIDENCIAL UNIFAMILIAR VU**

Parcela VU1/1	2.080 m <sup>2</sup>		
Parcela VU1/2	5.426 m <sup>2</sup>		
Parcela VU1/3	2.560 m <sup>2</sup>		
Parcela VU1/4	4.679 m <sup>2</sup>		
Parcela VU1/5	2.764 m <sup>2</sup>		
Parcela VU6/1	8.050 m <sup>2</sup>		
Parcela VU6/2	8.050 m <sup>2</sup>		
Parcela VU6/3	10.225 m <sup>2</sup>		
Parcela VU6/4	10.225 m <sup>2</sup>		
Parcela VU6/5	10.285 m <sup>2</sup>		
Parcela VU6/6	10.285 m <sup>2</sup>		
Parcela VU6/7	10.285 m <sup>2</sup>		
Parcela VU6/8	9.841 m <sup>2</sup>		
Parcela VU6/9	9.071 m <sup>2</sup>		
Parcela VU6/10	9.071 m <sup>2</sup>		
Parcela VU6/11	7.606 m <sup>2</sup>		
Parcela VU6/12	8.050 m <sup>2</sup>		
<b>TOTAL VU</b>	<b>128.553 m<sup>2</sup></b>	<b>18,64</b>	<b>%</b>

**RESIDENCIAL COLECTIVO RC**

Parcela RC/1	7.495 m <sup>2</sup>		
Parcela RC/2	4.665 m <sup>2</sup>		
Parcela RC/3	22.699 m <sup>2</sup>		
Parcela RC/4	8.415 m <sup>2</sup>		
Parcela RC/5	14.964 m <sup>2</sup>		
Parcela RC/6	24.853 m <sup>2</sup>		
<b>TOTAL RC</b>	<b>83.091 m<sup>2</sup></b>	<b>12,05</b>	<b>%</b>

<b>TOTAL RESIDENCIAL</b>	<b>239.676 m<sup>2</sup></b>	<b>34,75</b>	<b>%</b>
--------------------------	------------------------------	--------------	----------

**TERCIARIO T**

Parcela T1/1	7.603 m <sup>2</sup>		
Parcela T2/1	2.932 m <sup>2</sup>		
<b>TOTAL TERCARIO</b>	<b>10.535 m<sup>2</sup></b>	<b>1,53</b>	<b>%</b>

**EQUIPAMIENTO DOCENTE PRIVADO PED**

DOCENTE PRIVADO PED/1	80.153 m <sup>2</sup>		
<b>TOTAL EQUIPAMIENTO DOCENTE PRIVADO</b>	<b>80.153 m<sup>2</sup></b>	<b>11,62</b>	<b>%</b>

<b>TOTAL SUELO PRIVADO</b>	<b>330.364 m<sup>2</sup></b>	<b>47,90</b>	<b>%</b>
----------------------------	------------------------------	--------------	----------

<b>TOTAL PAU 3</b>	<b>689.639 m<sup>2</sup></b>	<b>100</b>	<b>%</b>
--------------------	------------------------------	------------	----------

**SUPERFICIE COMPUTABLE DEL**

**SECTOR** (TOTAL SIN ENCAUZAMIENTO, ACCESO AUTOVIA Y PARQUE PUBLICO)

**550.707 m<sup>2</sup>**



### CUADRO 3.- CÁLCULO DE APROVECHAMIENTOS

#### SUELO RESIDENCIAL - TERCIARIO VUT

		Edif. Residencial	Sup.construida residencial	parcela/viv. (calculado para agrupaciones)	Nº viviendas
Parcela VUT/1	18.368 m <sup>2</sup>	0,730	13.409 m <sup>2</sup>	225	81
Parcela VUT/2	9.664 m <sup>2</sup>	0,730	7.055 m <sup>2</sup>	225	42
<b>TOTAL VUT</b>	<b>28.032 m<sup>2</sup></b>		<b>20.463 m<sup>2</sup></b>		<b>123</b>

#### RESIDENCIA UNIFAMILIAR VU

		Edificabilidad	Sup.construida		Nº viviendas
Parcela VU1'1	2.080 m <sup>2</sup>	0,47	978 m <sup>2</sup>	600	3
Parcela VU1'2	5.426 m <sup>2</sup>	0,47	2.550 m <sup>2</sup>	600	9
Parcela VU1'3	2.560 m <sup>2</sup>	0,47	1.203 m <sup>2</sup>	600	4
Parcela VU1'4	4.679 m <sup>2</sup>	0,47	2.199 m <sup>2</sup>	600	7
Parcela VU1'5	2.764 m <sup>2</sup>	0,47	1.299 m <sup>2</sup>	600	4
<b>TOTAL VU1'</b>	<b>17.509 m<sup>2</sup></b>		<b>8.229 m<sup>2</sup></b>		<b>27</b>

Parcela VU6/1	8.050 m <sup>2</sup>	0,730	5.877 m <sup>2</sup>	225	35
Parcela VU6/2	8.050 m <sup>2</sup>	0,730	5.877 m <sup>2</sup>	225	35
Parcela VU6/3	10.225 m <sup>2</sup>	0,730	7.464 m <sup>2</sup>	225	45
Parcela VU6/4	10.225 m <sup>2</sup>	0,730	7.464 m <sup>2</sup>	225	45
Parcela VU6/5	10.285 m <sup>2</sup>	0,730	7.508 m <sup>2</sup>	225	45
Parcela VU6/6	10.285 m <sup>2</sup>	0,730	7.508 m <sup>2</sup>	225	45
Parcela VU6/7	10.285 m <sup>2</sup>	0,730	7.508 m <sup>2</sup>	225	45
Parcela VU6/8	9.841 m <sup>2</sup>	0,730	7.184 m <sup>2</sup>	225	43
Parcela VU6/9	9.071 m <sup>2</sup>	0,730	6.622 m <sup>2</sup>	225	40
Parcela VU6/10	9.071 m <sup>2</sup>	0,730	6.622 m <sup>2</sup>	225	40
Parcela VU6/11	7.606 m <sup>2</sup>	0,730	5.552 m <sup>2</sup>	225	33
Parcela VU6/12	8.050 m <sup>2</sup>	0,730	5.877 m <sup>2</sup>	225	35
<b>TOTAL VU6</b>	<b>111.044 m<sup>2</sup></b>		<b>81.062 m<sup>2</sup></b>		<b>486</b>

<b>TOTAL VU</b>	<b>128.553 m<sup>2</sup></b>		<b>89.291 m<sup>2</sup></b>		<b>513</b>
-----------------	------------------------------	--	-----------------------------	--	------------

#### TOTAL VU + VUT

<b>VIVIENDA UNIFAMILIAR</b>	<b>156.585 m<sup>2</sup></b>		<b>109.755 m<sup>2</sup></b>		<b>636</b>
-----------------------------	------------------------------	--	------------------------------	--	------------

#### RESIDENCIAL COLECTIVO RC

		Edificabilidad	Sup.construida	Sup. construida/viv.	Nº viviendas
Parcela RC/1	7.495 m <sup>2</sup>	1,3	9.744 m <sup>2</sup>	107	91
Parcela RC/2	4.665 m <sup>2</sup>	1,3	6.065 m <sup>2</sup>	107	56
Parcela RC/3	22.699 m <sup>2</sup>	1,3	29.509 m <sup>2</sup>	107	275
Parcela RC/4	8.415 m <sup>2</sup>	1,3	10.940 m <sup>2</sup>	107	102
Parcela RC/5	14.964 m <sup>2</sup>	1,3	19.453 m <sup>2</sup>	107	181
Parcela RC/6	24.853 m <sup>2</sup>	1,3	32.309 m <sup>2</sup>	107	301
<b>TOTAL RC</b>	<b>83.091 m<sup>2</sup></b>		<b>108.018 m<sup>2</sup></b>		<b>1.006</b>

<b>TOTAL RESIDENCIAL</b>	<b>239.676 m<sup>2</sup></b>		<b>217.773 m<sup>2</sup></b>		<b>1.642</b>
--------------------------	------------------------------	--	------------------------------	--	--------------

#### TERCIARIO

		Edificabilidad	Sup.construida m <sup>2</sup>
Parcela T1/1	7.603 m <sup>2</sup>	1	7.603 m <sup>2</sup>
Parcela T2/1	2.932 m <sup>2</sup>	1	2.932 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL TERCIARIO</b>	<b>10.535 m<sup>2</sup></b>		<b>10.535 m<sup>2</sup></b>

#### DOCENTE PRIVADO

		Edificabilidad	Sup.construida m <sup>2</sup>
Parcela	80.153	0,31	24.847 m <sup>2</sup>
<b>DOCENTE PRIVADO</b>	<b>80.153 m<sup>2</sup></b>		<b>24.847 m<sup>2</sup></b>

<b>TOTAL USO PRIVATIVO</b>	<b>330.364 m<sup>2</sup></b>		<b>253.155 m<sup>2</sup></b>
----------------------------	------------------------------	--	------------------------------