

SERVEI TERRITORIAL D'ARQUITECTURA I HA -  
BITATGE D'ALACANT

616/88

MODIFICACION PUNTUAL PLAN PARCIAL  
POLIGONO SAN BLAS

APROB. DEFINITIVA



SERVEI  
TERRITORIAL

DIRECCIÓ  
GENERAL  
D'ARQUITECTURA  
I HABITATGE

CONSELLERIA  
D'OBRES  
PÚBLIQUES  
URBANISME I  
TRANSPORTS

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL  
DEL POLIGONO DE SAN BLAS

- 1.- ANTECEDENTES. OBJETIVOS
- 2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION
  - 2.a - Adecuación de la ordenación a las directrices del planeamiento de - rango superior.
  - 2.b - Análisis de la alternativa elegida.
  - 2.c - Cuadro de superficies.
- 3.- PROPUESTA ECONOMICA



SERVEI  
TERRITORIAL

DIRECCIÓ  
GENERAL  
D'ARQUITECTURA  
I HABITATGE

CONSELLERIA  
D'OBRES  
PÚBLIQUES  
URBANISME I  
TRANSPORTS

## 1.- ANTECEDENTES. OBJETIVOS

La Generalitat Valenciana es propietaria, entre otras, de las parcelas II-5 y II-5' del Polígono de "San Blas" de Alicante con unas superficies de - - 5.900 m<sup>2</sup> y 6.650 m<sup>2</sup> respectivamente, en virtud de - lo establecido en el Real Decreto 1.720/1984 de 18 de julio (B.O.E. nº 229, de 24 de septiembre), sobre traspaso de funciones y servicios de la Administración del Estado a la Comunidad Valenciana en materia de patrimonio arquitectónico, control de calidad de edificación y vivienda.

Entre ambas parcelas existe una zona de aparcamientos públicos, e igualmente, entre los terrenos ocupados por el Diario "Información" (parcela I-17) y la C/ Ciudad Real hay otro estacionamiento de - - 3.500 m<sup>2</sup>.

El objetivo que se pretende al tramitar este documento que se presenta es el de solicitar la unificación de ambas zonas y crear un aparcamiento de mayores dimensiones que resuelva de forma más satisfactoria los problemas de tráfico existentes en la zona.

El Plan Parcial del Polígono de San Blas está - considerado en el Plan General Municipal de Ordenación de Alicante como Area de Normativa Anterior. Es decir, un ámbito de Suelo Urbano que ha sido objeto de un instrumento de planeamiento cuyas determinaciones respeta el Plan General de forma parcial. Por lo que según se recoge en el informe emitido por los Servicios Técnicos Municipales y dictaminado favorablemente por la Comisión Informativa de Ordenación del Territorio y Ecología que fué trasladado a estos Servicios Territoriales con fecha de 10 de -- marzo de 1.988:

"...en base a ello el cambio de uso que se solicita podría encuadrarse dentro de la - figura de Modificación Puntual del referido Plan Parcial, ..."



SERVEI  
TERRITORIAL

DIRECCIÓ  
GENERAL  
D'ARQUITECTURA  
I HABITATGE

CONSELLERIA  
D'OBRES  
PÚBLIQUES  
URBANISME I  
TRANSPORTS

Por tanto, este documento se considerará para su tramitación como una Modificación Puntual del Plan Parcial del Polígono de San Blas.



SERVEI  
TERRITORIAL

DIRECCIÓ  
GENERAL  
D'ARQUITECTURA  
I HABITATGE

CONSELLERIA  
D'OBRES  
PÚBLIQUES  
URBANISME I  
TRANSPORTS

## 2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION

Para conseguir la unificación de ambas zonas de estacionamiento es preciso el cambio de uso de 3.500 m<sup>2</sup> de la Parcela II-5 (la II-5-A) y el terreno donde se ubica el aparcamiento sito entre la parcela I-17 y la C/ Ciudad Real, de forma que este espacio se considere como zona de Edificación Abierta y los 3.500 m<sup>2</sup> de la subparcela II-5-A, se conviertan en Estacionamiento Público.

### 2.a - Adecuación de la ordenación a las directrices del planeamiento de rango superior.

La modificación que se propone se adecúa a las directrices del Plan Parcial del Polígono de San Blas, parcialmente vigente tras la aprobación del Plan General Municipal de Ordenación de Alicante. Sus especificaciones se recogen en el Anejo de dicho Plan en donde se dice:

"En la actualidad se halla mayoritariamente urbanizado y consolidado por la edificación.

Al tener su ordenación establecida según volumetría específica y sus aprovechamientos asignados pormenorizadamente parcela por parcela, es conveniente respetar tales determinaciones, si bien, la tipología edificatoria es homologable con la de la zona de Edificación Abierta del Plan General.

La ordenación se incorpora en los Planos del Plan General, estableciendo ligeras variaciones con respecto a la del Plan Parcial".



Por lo que se refiere a la zona objeto de esta Modificación, en los Planos del Plan General se establece que la parcela II-5 está calificada como de Edificación Abierta en grado 3 (EA3) y la parcela II-5' como de Edificación Abierta en grado 3 con uso exclusivamente terciario o dotacional (EA3\*).

Por tanto, con la Modificación que se propone no se varían las superficies resultantes para los diferentes usos sino, solamente, su ubicación.

#### 2.b - Análisis de la alternativa elegida.

De las posibles alternativas que existen se ha elegido la que configura una fachada del aparcamiento menor, a lo largo de la Avda. del Dr. Rico, concentrando su superficie con fachadas a vías más secundarias.

En su momento, un adecuado Proyecto de Ejecución le puede conferir un aspecto acorde con la zona, de relativamente reciente expansión.

Residualmente quedaría una subparcela edificable de 2.400 m<sup>2</sup>.

#### 2.c - Cuadro de superficies.

<u>Parcela</u>	<u>Calificación</u>	<u>Superficie</u>
II-5-A	T/E	3.500 m <sup>2</sup>
II-5-B	EA3	2.400 m <sup>2</sup>
II-5'	EA3*	6.650 m <sup>2</sup>
I-17'	EA3	3.500 m <sup>2</sup>





SERVEI  
TERRITORIAL

DIRECCIÓ  
GENERAL  
D'ARQUITECTURA  
I HABITATGE

CONSELLERIA  
D'OBRES  
PÚBLIQUES  
URBANISME I  
TRANSPORTS

### 3.- PROPUESTA ECONOMICA

El coste aproximado de ejecución del aparcamien-  
to con pavimento, cercado, pintura de señalización,  
arbolado y alumbrado será de unas 2.000.- ptas. el  
m<sup>2</sup>.

Los promotores de esta Modificación *Puntual del*  
Plan Parcial del Polígono de San Blas *se comprome-*  
ten a su ejecución en el plazo de un año, *desde su*  
Aprobación Definitiva.

En Alicante a 21 de Noviembre de 1.988

LA ARQUITECTA,

Fdo.: Pilar Jiménez Tirado.

**Aprobado provisionalmente**  
por el Pleno del Excmo. Ayun-  
tamiento en sesión de 21 DIC. 1988

**Aprobado definitivamente por** EL SECRETARIO GENERAL,  
el Pleno del Excmo. Ayunta-  
miento en sesión de 10 ABR. 1989

EL SECRETARIO GENERAL,