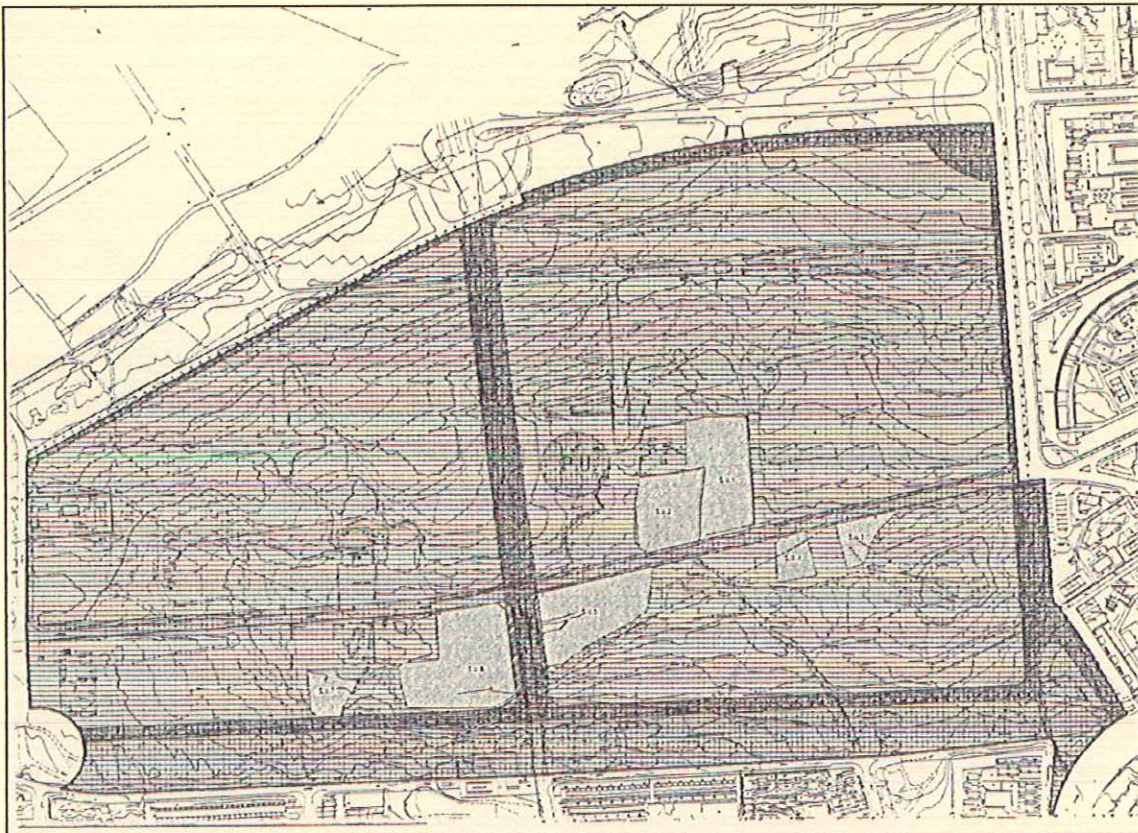


APROBACIÓN DEFINITIVA: 14/12/2004

102

**MODIFICACION PUNTUAL DE LAS
ORDENANZAS REGULADORAS DEL PLAN
PARCIAL I/6, PLAYA DE SAN JUAN, DEL PLAN
GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE
ALICANTE**



PROMOTOR:

**NECSO ENTRECANALES CUBIERTAS, S.A.-BAMI,
S.A.-REALIA BUSSINES, S.A.**



EQUIPO REDACTOR
PEREZ SEGURA, ASOCIADOS

* NO SE HA REFUNDIDO. ESTA VINCULADO CON TEXTO REFUNDIDO DE 15/03/2002

**MODIFICACION PUNTUAL DE LAS
ORDENANZAS REGULADORAS DEL PLAN
PARCIAL I/6, PLAYA DE SAN JUAN, DEL PLAN
GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE
ALICANTE**



PROMOTOR:

**NECSO ENTRECANALES CUBIERTAS, S.A.-BAMI,
S.A.-REALIA BUSSINES, S.A.**



**EQUIPO REDACTOR
PEREZ SEGURA, ASOCIADOS**

SUMARIO

A) MEMORIA INFORMATIVA

1.- INFORMACION URBANISTICA

- 1.1. Ámbito territorial.
- 1.2. Planeamiento vigente:

B) MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.- JUSTIFICACION Y CONVENIENCIA DE LA PROPUESTA DE MODIFICACION PUNTUAL DE LAS ORDENANZAS REGULADORAS DEL PLAN PARCIAL I/6.

2.- DESCRIPCION DE LA PROPUESTA MODIFICATIVA.

- 2.1. Ordenación pormenorizada.
- 2.2. Magnitudes urbanísticas.

3.- ADECUACION A LAS EXIGENCIAS DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE LA COMUNIDAD VALENCIANA.

- 3.1. Relación de la modificación propuesta con el modelo territorial y las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio, Cumplimiento de estándares y de principios rectores de la actividad urbanística. Inexistencia de afecciones institucionales.

C) DOCUMENTACION GRAFICA.

- PLANO DE SITUACION.
- PLANO DE ORDENACION (LOCALIZACION DE PARCELAS AFECTADAS).

MEMORIA INFORMATIVA

1.- INFORMACION URBANISTICA

1.1.- Ámbito territorial.

El ámbito territorial del presente proyecto de Modificación Puntual de las Ordenanzas Regulatoras del sector Plan Parcial I/6, Playa de San Juan, del Plan General de Ordenación de Alicante, está constituido por el suelo urbanizable delimitado por dicho sector, toda vez que la presente Modificación Puntual se concreta en aspectos de la normativa urbanística de aplicación a una zona de edificación residencial delimitada en el citado plan parcial colindante con el vial prolongación de la calle Tridente y calle denominada nº 1 en el citado plan parcial.

1.2. Planeamiento vigente.

Por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha 17 de noviembre de 1999, se aprobó definitivamente la homologación y el plan parcial del sector I/6, Playa de San Juan, del Plan General de Ordenación de Alicante, habiéndose publicado el texto íntegro de la citada resolución, junto con las normas urbanísticas aprobadas, en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante número 19 de 25 de enero de 2000, y la reseña de publicación de la resolución en el Diario Oficial de la Generalidad Valenciana número 3.684 de fecha 9 de febrero de 2000.

Como quiera que la presente Modificación puntual se refiere a la normativa urbanística que se dirá, se hace innecesario, y no son aquí exigibles, los documentos que se enumera en el artículo 64, y se desarrolla en los siguientes 65 a 68, del Decreto 201/1998, de 15 de diciembre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana -RPCV-.

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

1.- JUSTIFICACION Y CONVENIENCIA DE LA PROPUESTA DE MODIFICACION PUNTUAL DE LAS ORDENANZAS REGULADORAS DEL PLAN PARCIAL SECTOR I/6.

La realidad de puesta en marcha de las técnicas de equidistribución para ejecutar el planeamiento parcial aprobado, ha evidenciado la necesidad de reducir la parcela mínima de las parcelas colindantes al vial perpendicular, y de primer orden, que discurre como prolongación a la calle Tridente (vial trazado entre los edificios "Mar Azul" y "Entreplayas"), para acomodar su normativa a la ordenanza prevista para las calles de tercer orden, para posibilitar la adjudicación de suelo a mayor número de propietarios evitando las conflictivas adjudicaciones en proindiviso a la que la Ley 6/1994, de 15 de noviembre de la Generalidad Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística -LRAU- ha intentado poner solución - art. 70.d)- en coherencia con la regulación tendente a evitar la propiedad proindiviso en el Código Civil -arts. 400 y 401-.

Las mercantiles NECSO ENTRECANALES CUBIERTAS, S.A.; BAMI, S.A. INMOBILIARIA DE CONSTRUCCIONES Y TERRENOS; Y REALIA BUSINESS, S.A. con domicilio a efecto de notificaciones en Alicante, Plaza de San Cristóbal nº 2-2º, 03002, designadas Urbanizadores de la citada Unidad de Ejecución nº 2 del Plan Parcial I/6 por acuerdo plenario de fecha 19 de septiembre de 2001, redacta y formula la presente propuesta de Modificación Puntual al amparo de los artículos 52 y 54.2.B), en relación con el artículo 18 de la LRAU, y 145 y 148 del RPCV, y criterios de interpretación contenidos en las conclusiones sobre interpretación de determinadas cuestiones sobre el Reglamento de Planeamiento de la Secretaría de Urbanismo y Ordenación Territorial de 13 de junio de 1999.

2.- DESCRIPCION DE LA PROPUESTA MODIFICATIVA.

2.1. Ordenación pormenorizada.

En base a lo dispuesto en el artículo 67 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana señalamos que el alcance y contenido concreto de las disposiciones a modificar que diferenciamos como de Ordenación Pormenorizada, ello en base al contenido de la Homologación aprobada por la resolución citada de 17 de noviembre de 1999, y al carácter declarativo de la misma, en cuanto a que señala como Ordenación Pormenorizada, por exclusión, las restantes determinaciones establecidas de forma genérica en el P.G.M.O. y aquéllas que se establezcan en el planeamiento de desarrollo, por lo que transcribimos textualmente el apartado correspondiente a la definición del Ordenación Pormenorizada contenida en el expediente de Homologación aprobado:

"6.2. Carácter declarativo de la Homologación.

Junto al aspecto eminentemente modificativo de la Homologación propuesta es necesario incorporar, de acuerdo con la letra de la Instrucción de Planeamiento 1/96, de Homologación de los Planes de Urbanismo a la Ley 6/94, los aspectos declarativos que toda homologación, sea global, sea sectorial, debe reflejar expresamente. Se trata de delimitar, por escrito y gráficamente, las determinaciones que se consideran como ordenación estructural (artículos 17 a 21 de la LRAU) y aquellas que constituyen la ordenación pormenorizada.

Pasamos pues, sin más dilación, a tal menester:

1.- Ordenación estructural:

Constituirán la ordenación estructural de acuerdo con los criterios contenidos en el Artº 17 de la L.R.A.U.

A) EN EL SUELO URBANO.

- La clasificación del suelo
- La delimitación de los enclaves
- La edificabilidad y aprovechamiento de las distintas áreas de reparto (enclaves) así como los usos y demás parámetros tipológicos básicos contenidos en las fichas técnicas de planeamiento.
- La delimitación e identificación de la red primaria estructural obtenida por el aumento del suelo urbano (parque urbano).

B) EN EL SUELO URBANIZABLE 1/6

- La clasificación del suelo
- La delimitación del Sector
- El aprovechamiento tipo contenido en la ficha técnica.
- La red de Ejes Comerciales.
- Los parámetros tipológicos básicos contenidos en la ficha técnica de planeamiento que resultan ser:

- Edificabilidad máxima

Residencial	355.800 m ²
.....	
Terciario	70.000 m ²
.....	

- Densidad total 60'8 viv/Ha
- Uso característico Residencial

- La red primaria que a continuación se relaciona:

- 1.- Av. de la Condomina
- 2.- Viario Norte perimetral que unirá la Av. de las Naciones con la Av. de Ansaldo.
- 3.- Viario S. perimetral que modifica el actual trazado de la Av. Costa Blanca.
- 4.- Av. de Ansaldo
- 5.- Prolongación de la Av. de las Naciones hasta su encuentro con la Av. de la Costa Blanca.
- 6.- Viario que separa los enclaves "Mar Azul" y "Entreplayas".

2.- Ordenación pormenorizada

Por exclusión: las restantes determinaciones establecidas de forma genérica en el P.G.M.O. y aquéllas que se establezcan en el planeamiento de desarrollo".

La Modificación Puntual propuesta no tiene alcance alguno en cuanto a los restantes documentos integrantes del Plan Parcial, definidos en el artículo 64 del RPCV, con excepción de la normativa urbanística que se dirá.

Ordenación vigente:

El precepto vigente a modificar –art. 3 apartado 1 "Jerarquización de la red viaria"- que se refiere a las Calles de primer orden, tiene la siguiente redacción:

"Calles de 1º orden

Lo constituyen los dos bulevares (N. y S.) así como el vial central que une ambos y discurre entre los edificios "Mar Azul" y "Entreplayas".

Artº 13.- Condiciones de parcelación

Las parcelas recayentes a las calles de primer orden tendrán una longitud mínima de fachada recayentes a las mismas de 60 m.l. con una superficie mínima de 2.000 m² y en la que se deberá poderse inscribir un círculo de 30 m. de diámetro.

Las parcelas recayentes a las calles de segundo orden tendrán una longitud mínima de fachada recayente a las mismas de 50 m.l. con una superficie mínima de 1.500 m² y en la que se deberá poderse inscribir un círculo de 30 m. de diámetro.

En el resto de los casos las parcelas resultantes de la correspondiente reparcelación tendrán una superficie mínima de 1.000 m², un lindero frontal cuya longitud no sea menor que la mitad de la raíz cuadrada de la superficie de la parcela y el resto de linderos de longitud mínima de 15 m.

En las parcelas de esquina se aplicarán a cada fachada expresado en los párrafos anteriores debiendo cumplir con la situación mas desfavorable.

- 2.- Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones no podrán dejar parcela colindante vacante no edificable por razón de su superficie, salvo que ésta a su vez linde con otra parcela vacante con la que pudiera agruparse y formar parcela igual o mayor que la mínima.

Ordenación propuesta:

La redacción que se propone es la que sigue:

"Artº 3.- Jerarquización de la red viaria

"Calles de 1º orden

Lo constituyen los dos bulevares (N. y S.)".

Con esta propuesta, se observa como única característica un cambio de las determinaciones de la ordenación pormenorizada a que se refiere el artículo 68 apartado c) del RPCV, con la reducción de la superficie mínima de parcelación en las manzanas con uso residencial, que pasarán a ser de tercer orden, recayentes al vial central que une los bulevares Norte y Sur, y discurre entre los edificios "Mar Azul" y "Entreplayas", determinadas en el plano de ordenación -zonificación- del Plan Parcial aprobado.

2.2. Magnitudes urbanísticas.

De acuerdo con ello, las demás magnitudes urbanísticas previstas en el planeamiento aprobado para la zona objeto de la modificación - manzanas con uso residencial, que pasarán a ser de tercer orden, recayentes al vial central que une los bulevares Norte y Sur, y discurre entre los edificios "Mar Azul" y "Entreplayas"- no se alteran por el cambio de superficie mínima parcelación, habida cuenta de que las demás determinaciones específicas del planeamiento pormenorizado vigente quedan inalteradas.

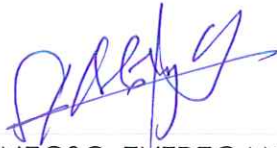
3.- ADECUACION A LAS EXIGENCIAS DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE LA COMUNIDAD VALENCIANA.

3.1. Relación de la modificación propuesta con el modelo territorial y las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio, cumplimiento de estándares y de principios rectores de la actividad urbanística. Inexistencia de afecciones institucionales.

Como quiera que no se produce variación de la ordenación urbanística del territorio, no resulta de aplicación lo previsto en los artículos 76 y 78 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana y los estándares previstos en el 17 de su Anexo.

Por su parte, no se producen con la presente Modificación Puntual incidencias sobre las afecciones institucionales que exijan informes preceptivos de otras administraciones a que se refiere el artículo 42 apartado 2 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalidad Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

Alicante, enero 2004.

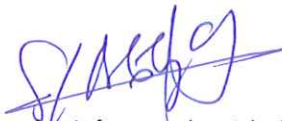


Fdo NECSO ENTRECANALES CUBIERTAS, S.A.; BAMI, S.A.; REALIABUSINESS, S.A. Fdo. Ernesto López de Atalaya Alberola.

Por poder,



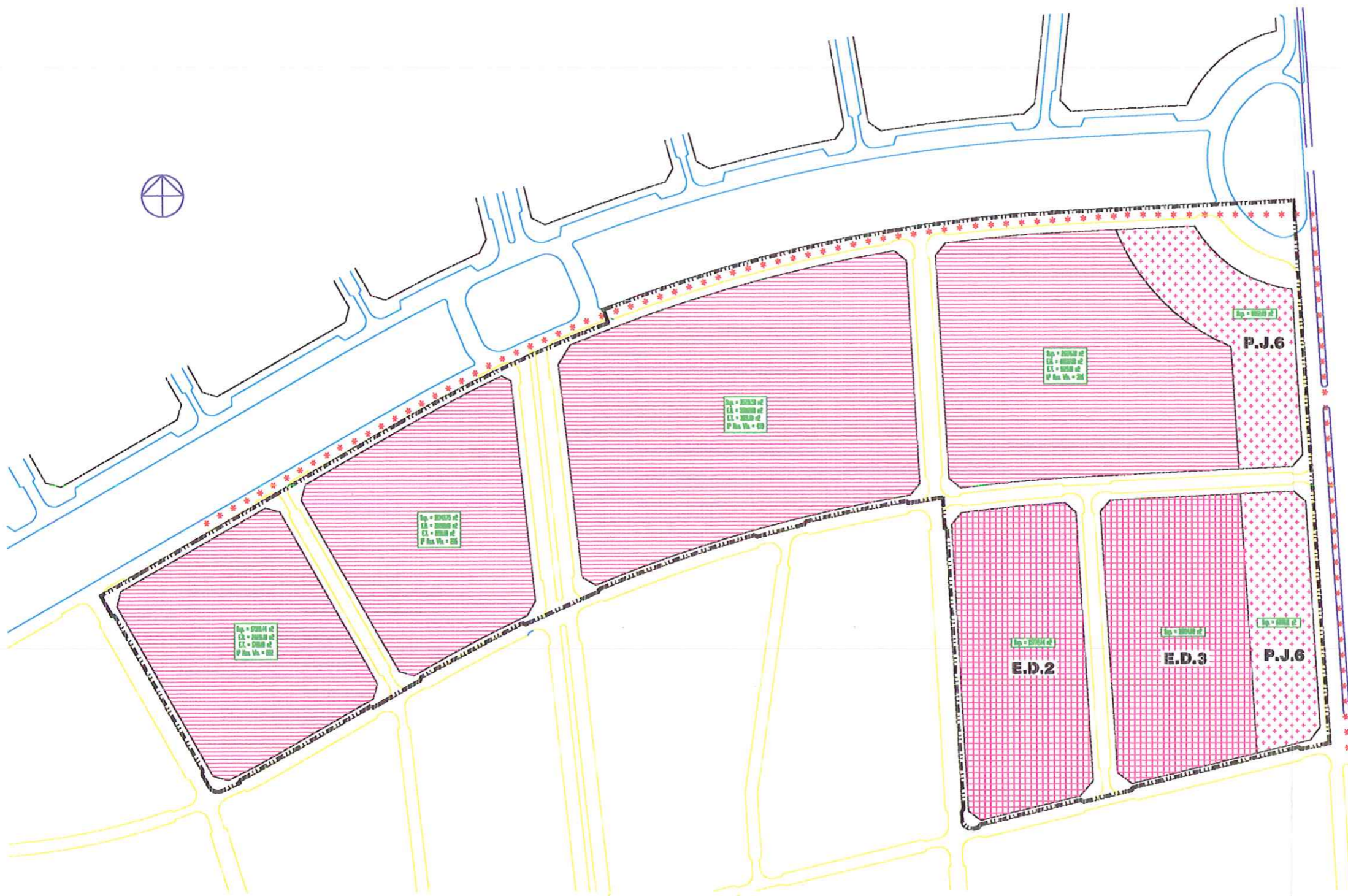
Fdo. Fernando Pérez Segura- Arquitecto.



Fdo. Ernesto López de Atalaya Alberola- Abogado.

C) DOCUMENTACION GRAFICA.

- PLANO DE SITUACION.
- PLANO DE ORDENACION (LOCALIZACION DE PARCELAS AFECTADAS)



EJES COMERCIALES

LIMITE UE2

Z. RESIDENCIAL-TERCIARIO	SUPERFICIE UE2	176.185,73
	Nº VIVIENDAS	1.393
Z. RESIDENCIAL	SUP. CONSTRUIDA RESIDENCIAL	159.308,00
PARQUES Y JARDINES	SUP. CONSTRUIDA TERCIARIA	8.831,00
EQUIPO DOCENTE	UDAS UE2	148.618,30



PEREZ SEGURA & ASOCIADOS
CORREO DE ELECTRONICO
ARCHITECTOS Y ABOGADOS
P.L. SAN CECILIA, Nº 3-Alicante
perezsegura.com
Y.SIMPOS-SIMPOS-FAX300000

URBANIZADOR

NECSO - REALIA - ZABALBURU

EMPLAZAMIENTO

P.P. 1/6 DEL P.G.O.U. DE ALICANTE

PROYECTO

REPARCELACION DE LA U.E. 2 DEL P.P. 1/6 DEL P.G.O.U. DE ALICANTE

PLANO

EMPLAZAMIENTO

ESCALA
1/3.000

01/04



FERNANDO PEREZ
SEGURA
ARQUITECTO

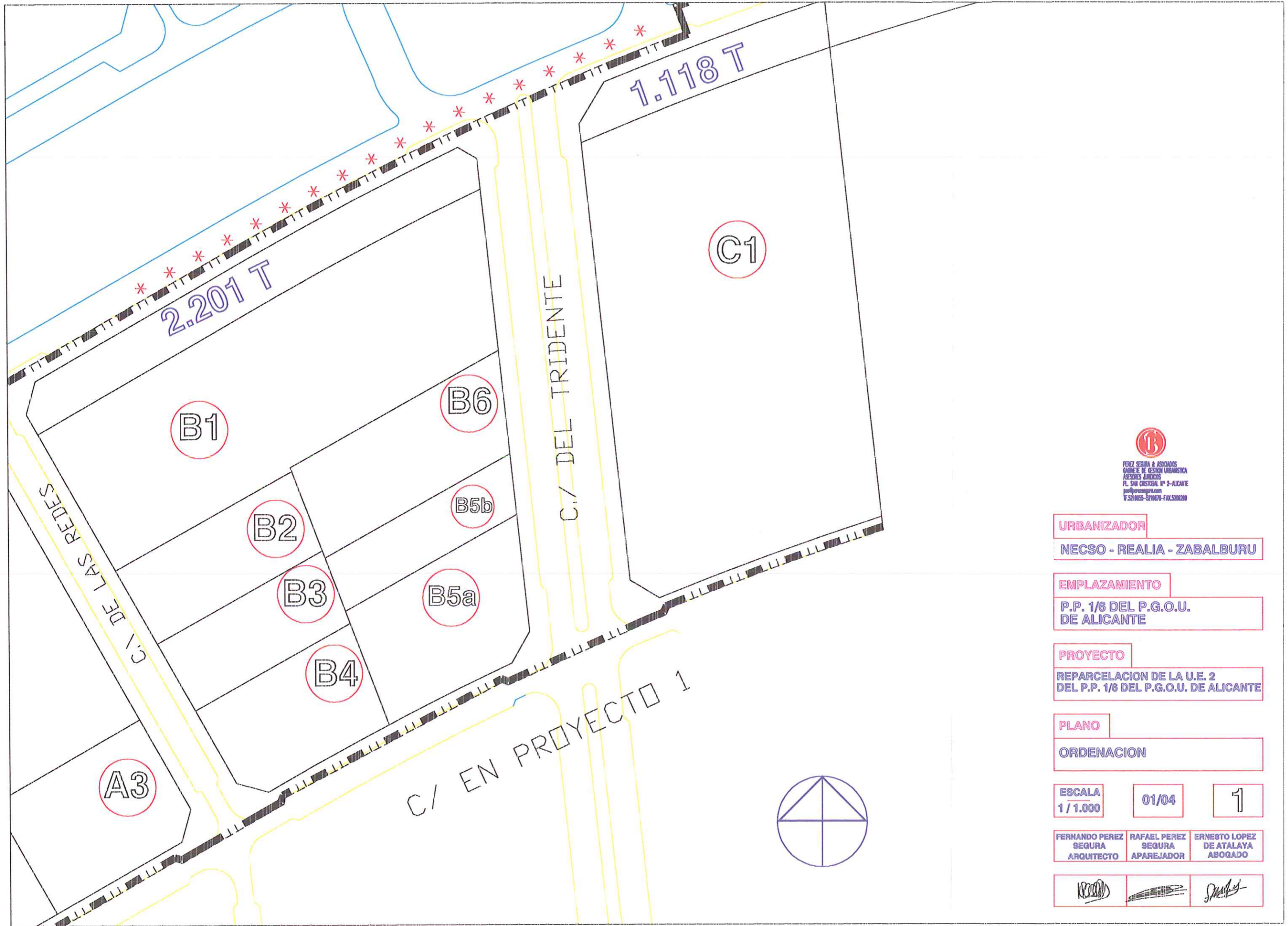
RAFAEL PEREZ
SEGURA
APAREJADOR

ERNESTO LOPEZ
DE ATALAYA
ABOGADO

[Signature]

[Signature]

[Signature]



PEREZ SEGURA & ASOCIADOS
 GABINETE DE GESTION URBANISTICA
 ASISTORES JURIDICOS
 PL. SAN CRISTOBAL Nº 2-ALICANTE
 perezsegura.com
 T. 965065-5200078-FAX 5200280

URBANIZADOR
 NECSO - REALIA - ZABALBURU

EMPLAZAMIENTO
 P.P. 1/6 DEL P.G.O.U.
 DE ALICANTE

PROYECTO
 REPARCELACION DE LA U.E. 2
 DEL P.P. 1/6 DEL P.G.O.U. DE ALICANTE

PLANO
 ORDENACION

ESCALA 1/1.000 01/04 1

FERNANDO PEREZ SEGURA ARQUITECTO	RAFAEL PEREZ SEGURA APAREJADOR	ERNESTO LOPEZ DE ATALAYA ABOGADO
--	--------------------------------------	--

--	--	--