



*M*

OBSERVACIONES:

EXISTE UN TEXTO REFUNDIDO DE LAS  
ORDENANZAS EN LA MODIFICACIÓN  
PUNTUAL N°2

REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE  
ORDENACION "LA CONDOMINA"

(INCORPORANDO LA MODIFICACION PUNTUAL APROBADA EL 09-11-99)

TOMO I

MEMORIA Y ORDENANZAS

ORDENANZAS MP N°2

PROMOTOR:

HANSA URBANA, S.A.

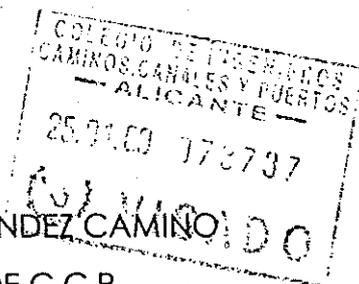
AUTOR:

MARCOS MENDEZ CAMINO

INGENIERO DE C.C.P

Aprobado definitivamente por

el Pleno del Excmo. Ayunta-  
miento en sesión de 9 NOV. 1999



ENERO 2.000

3

MEMORIA

## ÍNDICE MEMORIA

- 1.- INTRODUCCIÓN, OBJETO, PROMOTOR
- 2.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN  
Y DE LA ADECUACIÓN A LAS DIRECTRICES DEL PLANEAMIENTO  
DE RANGO SUPERIOR
- 2-bis.- MODIFICACION PUNTUAL APROBADA EL 9/11/99.
- 3.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA
  - 3.1.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN
  - 3.2.- CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRENO
    - 3.2.1.- Geo-morfología
    - 3.2.2.- Edafología
    - 3.2.3.- Climatología
    - 3.2.4.- Vegetación
    - 3.2.5.- Escorrentías
  - 3.3.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
    - 3.3.1.- Usos del suelo
    - 3.3.2.- Edificaciones existentes
    - 3.3.3.- Infraestructura existente
  - 3.4.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
  - 3.5.- ACCESIBILIDAD
- 4.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN
  - 4.1.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN
    - 4.1.1.- Red estructural
    - 4.1.2.- La calificación urbanística
    - 4.1.3.- Suelos dotacionales
  - 4.2.- ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN
  - 4.3.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA
  - 4.4.- DIVISIÓN EN UNIDADES DE EJECUCIÓN
  - 4.5.- EQUIDISTRIBUCION DE BENEFICIOS Y CARGAS
    - 4.5.1.- Conceptos fundamentales del regimen del suelo
    - 4.5.2.- JUSTIFICACION DE LA EQUIDISTRIBUCION
    - 4.5.3.- DETERMINACION DE LOS APROVECHAMIENTOS SUBJETIVOS  
POR UNIDADES DE EJECUCION DENTRO DEL SECTOR "LA  
CONODOMINA"
- 5.- ANEXO.-SINTESIS DEL PLAN - CUADRO DE CARACTERÍSTICAS

## MEMORIA

### 1.- INTRODUCCIÓN, OBJETO, PROMOTOR

El presente Plan Parcial se redacta como consecuencia del convenio urbanístico firmado entre el Excmo. Ayuntamiento de Alicante y la Caja de Ahorros del Mediterráneo que se modifica en algunos de sus parámetros según el Convenio que se acompaña a este documento, para su sometimiento y en su caso aprobación por el Pleno de Excmo. Ayuntamiento de Alicante.

Es promotor del presente PLAN PARCIAL LA CONDOMINA la sociedad mercantil HANSA URBANA S.A.

El citado Plan Parcial, se redacta al amparo de la Ley 6/94 Reguladora de la Actividad Urbanística que establece la potestad de los promotores particulares para promover Planes Parciales en desarrollo de un PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA compitiendo por la adjudicación de al menos una de las unidades de ejecución del Plan que promuevan.

### 2.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACION Y DE LA ADECUACIÓN A LAS DIRECTRICES DEL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR

Como consecuencia de los acuerdos contenidos en el convenio urbanístico mencionado, HANSA URBANA S.A. se compromete a presentar la ordenación pormenorizada del ámbito referido en el mismo, mediante un Plan Parcial.

El art. 28 de la ley 6/94 Reguladora de la Actividad Urbanística establece que los Planes Parciales contengan determinada documentación adicional cuando las determinaciones de estos impliquen modificación parcial de la ordenación prevista en los Planes Generales.

Pues bien, el presente Plan Parcial contiene como documentación adicional el expediente de homologación del presente Plan por Modificación de Plan General.

Quedan por tanto justificadas la procedencia de la formulación de este Plan Parcial así como su Adecuación al planeamiento de rango superior.

#### 2-bis.- MODIFICACION PUNTUAL APROBADA EL 9 DE NOVIEMBRE DE 1999

Después de la aprobación definitiva de este Plan Parcial, el pasado 3 de Julio de 1996, se presentó a aprobación el proyecto de Reparcelación Forzosa de la Unidad de Ejecución nº 1 de este Sector, que la obtuvo el 19 de Mayo de 1997.

En las negociaciones que el urbanizador entabló con los distintos propietarios para resolver con la máxima anuencia el citado Proyecto de Reparcelación, surgieron determinadas cuestiones que llevaron a acuerdos para cuyo cumplimiento se hizo preciso la modificación puntual del Plan Parcial.

Se trató de ligeras modificaciones de zonificación, realizadas siempre con el criterio de coherencia con el entorno y respeto a los objetivos de diseño del proyecto original.

Concretamente se trató de hacer posible el mantenimiento de Viveros Dadaima, instalación existente desde hace más de 10 años, que se entiende compatible con la ordenación. Además se posibilita la adjudicación lo más cerca posible de su propiedad inicial de fincas resultantes para viviendas unifamiliares (RU 3) a D. Juan Garro Borrás.

Se ubicó, además, un grupo de 4 parcelas de tipología RU 3 sobre la anterior RU4 Z11. A esta nueva zona que aparece la denominamos RU3 Z13, y tendrá una superficie de 2.836,51 m<sup>2</sup>. Consecuentemente, la RU4 Z11 se reduce en la misma superficie, con lo que su área actual será de 13.163,49 m<sup>2</sup>.

Las restantes modificaciones tuvieron por objeto mantener el aprovechamiento urbanístico otorgado por el Programa.

Por otra parte, se ha introducido una modificación del punto 2.4. del artículo V.3.5 de las Ordenanzas del Plan Parcial.

Esta modificación puntual del Plan Parcial La Condomina se aprobó por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Alicante en sesión celebrada el día 9 de Noviembre de 1999. En cumplimiento del acuerdo tercero de esta sesión, se redacta el presente Proyecto Refundido del Plan Parcial, donde se incluye el contenido de la modificación aprobada.

### 3.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

#### 3.1- ÁMBITO DE ACTUACIÓN

En aplicación del art. 20 de la ley 6/94 el sector, ámbito del presente Plan Parcial, se limita al Norte con el término municipal de San Juan (Suelo Urbano) y parte de la zona de la Condomina (Suelo No Urbanizable), al Sur con el Sector Playa de San Juan (P.P.1-6 del Suelo Urbanizable Programado), al Este con el Primer Polígono de la Playa de San Juan (Suelo Urbano), y con el ámbito del PAU-5 (Suelo Urbanizable No Programado), y al Oeste con la denominada "Urbanización Castillo de Ansaldo" (Suelo Urbano) y parte en la zona de la Condomina (Suelo No Urbanizable).

La superficie del área descrita es de 248 Has., en las que están incluidos los espacios calificados como red estructural o primaria por el planeamiento superior (viales y parte del Parque Urbano limítrofe con el PAU-5).

#### 3.2.- CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRENO

##### 3.2.1.- Geo-morfología

El área ocupada por el Plan Parcial "La Condomina" se encuentra enclavada, desde un punto de vista geológico, en el sector meridional de la amplia llanura cuaternaria que se extiende al NE. de la ciudad de Alicante. Aparece enmarcada por una serie de elevaciones de escasa altitud: el Cabo de las Huertas ( 70 m. s. n. m.) cierra el espacio por el SE.; la Sierra de San Julián o Serra Grossa ( 17 m. s. n. m.) lo hace por el SW., y Loma Redonda, Loma Reona, Lomas del Garbinet, Rincón de Santana y Las Paulinas, dispuestas a modo de arco montañoso que

apenas supera los 100 m. s.n.m., constituyen los límites oeste y noroeste de la zona. Las acumulaciones costeras litorales cierran el espacio por el este, mientras que hacia el norte se prolonga, sin solución de continuidad, la Huerta de Alicante.

El área está integrada, desde una perspectiva litológica, por un grueso paquete de depósitos de aluvionamiento que la escorrentía ha ido transportando desde los relieves circundantes. Cabe distinguir, no obstante, dos ámbitos bien diferenciados: por un lado, el sector más elevado, el situado en el piedemonte noroccidental del Cabo de las Huertas, que forma parte íntegramente del ámbito de este Plan, donde aparece una formación de depósitos de aluvionamiento fuertemente encostrada, si bien la costra caliza ha sido, en buena parte, desmantelada por el hombre para el aprovechamiento agrícola del suelo. De otro, el sector que resta, integrado por formaciones aluviocoluviales, de materiales heterométricos y matriz limo-arcillosa, sin ningún tipo de cementación.

### 3.2.2.- Edafología

Las formaciones edáficas existentes guardan estrecha relación con diversos factores, entre ellos, condiciones climáticas, niveles freáticos y topografía.

Desde una perspectiva general es posible la clasificación del espacio ocupado por el Plan Parcial La Condomina dentro de la categoría de suelos pardo-calizos formados a partir de materiales heterométricos de origen aluvial, integrados por cantos y gravas calcáreas envueltos en una matriz de limos y arcillas, aunque son frecuentes los cambios rápidos en su litología. Se trata siempre de suelos jóvenes escasamente evolucionados y que ofrecen un epipedon ochrico de poco espesor. Cabe, empero, diferenciar dentro de este conjunto de suelos pardo-calizos, y en estrecha relación con las condiciones morfogenéticas antes señaladas, entre suelos pardo-calizos aluviocoluviales, cuyo espesor medio queda entre 35 y 45 cm. y en el que se dan largos y frecuentes periodos de deficiencia de agua y, suelos pardo-

calizos sobre costra caliza, concretamente del tipo Petrocalci xerocherepts, denominación aplicada a aquellos suelos con epipedon ochrico y régimen de humedad xérico, desarrollados a partir de materiales originarios sobre costra caliza.

Reseñar, igualmente, la presencia en el sector más deprimido de la zona de suelos del tipo Aridisol, en cuyas génesis intervienen procesos halomórficos con dinámica y acumulaciones de sales en el perfil. Se localizan, efectivamente, en el sector donde el nivel freático aparece próximo a la superficie (1,8-2 m.) y donde, además, las aguas freáticas presentan los mayores contenidos en sulfatos. La fuerte evapotranspiración, fundamentalmente en verano, facilita la formación de eflorescencias en superficie.

### 3.2.3.- Climatología

#### \* Condiciones climáticas.

Desde una perspectiva climática, y a tenor de las investigaciones que en dicha materia se han realizado hasta el momento, cabe incluir el espacio ocupado por el Plan Parcial "La Condomina", dentro de la zona climática correspondiente a los Llanos litorales de las tierras valencianas, concretamente en su segmento meridional, extendido desde el Cabo de San Antonio e incluyendo los valles bajos de los ríos Montnegre, Vinalopó y Segura, donde la indigencia pluviométrica y la elevación media de las temperaturas son los elementos más destacables.

Al objeto de justificar esos condicionantes climáticos esgrimidos como más relevantes, se han utilizado los datos correspondientes al observatorio de Ciudad Jardín (Alicante), dada la inexistencia de algún otro en las proximidades del ámbito de estudio y por considerar, además, que las variaciones entre uno y otro punto no son lo suficientemente importantes como para desvirtuar la realidad climática del área ocupada por el Plan Parcial "La Condomina".

Desde el punto de vista de las precipitaciones, el régimen pluviométrico que afecta a esta zona es claramente mediterráneo, con

una marcada aridez y elevada irregularidad interanual. En efecto, la precipitación media anual gira en torno a 347 mm., mientras que el coeficiente de irregularidad interanual alcanza el valor 3,7. Añadamos a ello una acentuada sequía estival y un reducido número de días con precipitación al año (61):

El ritmo estacional de las precipitaciones muestra, además, una distribución con dos máximos equinocciales, uno principal de otoño y otro secundario de primavera; y dos mínimos, uno acusado de verano y otro secundario de invierno sin que se pueda afirmar que esta última estación sea absolutamente seca. Hacer notar que el pico principal de otoño, que acoge al 42,2% de la precipitación media anual, es el resultado de un reducido número de días de lluvia, con precipitaciones que adquieren, la más de las veces, carácter torrencial.

De otro lado, los registros térmicos indican una media anual de 18°C, con valores medios mensuales siempre por encima de 11,5°C, es decir, prácticamente inexistente el invierno térmico, aunque ello no excluye la posibilidad de registros muy bajos motivados por esporádicas olas de frío ( 2 de febrero de 1.956 con -4,6°C). Dato de interés para significar la benignidad de este clima es el relativo a máximas y mínimas medias, cuyos datos se ofrecen a continuación.

CUADRO I  
FICHA TÉRMICA

	E	F	M	A	M	J	JL	A	S	O	N	D	AÑO
Tm	11,0	11,8	14,0	15,9	19,1	22,7	25,5	26,0	23,7	19,3	15,2	12,1	18,0
MM	16,1	17,5	19,9	21,7	25,2	28,9	31,7	32,2	29,5	24,8	20,6	17,1	23,8
Mm	5,9	6,1	8,2	10,1	13,0	16,6	19,3	19,9	17,9	13,9	9,7	7,0	12,3
MA	26,2	28,6	30,6	31,8	35,1	40,6	41,3	40,6	38,4	36,2	30,6	26,6	41,3
mA	-2,6	-4,6	-1,0	-2,0	4,8	9,0	14,2	14,4	10,1	4,0	0,2	-2,6	-4,6

El factor térmico viene perfectamente reflejado en la ficha de temperaturas (cuadro I), en la que se resgistran los valores de temperatura

media ( $T_m$ ), temperatura media de las máximas ( $MM$ ), temperatura media de las mínimas ( $Mm$ ), temperatura máxima absoluta ( $MA$ ) y temperatura mínima absoluta ( $mA$ ).

De la observación de la ficha se desprende que la caracterización térmica de la zona es como sigue:

- La temperatura media anual es de  $18^\circ \text{C}$ .
- El mes más cálido es Agosto, con  $T_m = 26^\circ \text{C}$ .
- El mes más frío es Enero, con  $T_m = 11^\circ \text{C}$ .
- La oscilación térmica anual es de  $15^\circ \text{C}$ .

Consecuencia directa de la dinámica atmosférica que rigè la climatología de este ámbito es, además de los datos aportados, la débil nubosidad, elevado número de días despejados (92), fuerte insolación, intensa evaporación y un acusado déficit hídrico.

Teniendo, pues, como punto de partida los datos generales indicados, fácilmente se comprende que la aridez sea una característica climática esencial de este espacio, puesto que la evapotranspiración potencial alcanza valores muy elevados. Cabe, por ello, adscribir este ámbito, de acuerdo con la clasificación de Thornthwaite, a los climas secos, tipificados como  $DB'3da'$ , donde el grado de humedad ( $D$ ) resulta muy bajo (-31,119) y, por contra, la evapotranspiración potencial ( $B'3$ ) es muy elevada (914,28), con un exceso de agua pequeño o nulo ( $d$ ) y una cierta atenuación de la capacidad evaporadora de las altas temperaturas veraniegas merced a la influencia de las brisas marinas ( $\alpha'$ ).

\* Precipitaciones de elevada intensidad horaria.

Ya se ha indicado que en este ámbito las precipitaciones son exiguas y muy aleatorias, pero, sin lugar a dudas, el dato más significativo y trascendental, a los efectos que nos interesan, reside en que, en un alto porcentaje, son suministradas por aguaceros de elevada intensidad horaria, capaces de proporcionar en el intervalo de pocas horas totales

pluviométricos considerables que, en ocasiones, rebasan y excepcionalmente duplican la precipitación media anual.

Las condiciones meteorológicas para el desencadenamiento de estos auténticos diluvios son complejas pero la presencia de aire anormalmente frío en las capas altas de la troposfera y un mar mediterráneo, auténtico reservorio de vapor de agua y calorías, que transfiere a las masas de aire situadas sobre él, pueden ser los dos elementos claves para explicar el fenómeno. Resaltar también el importante papel que desempeñan las cadenas montañosas litorales y prelitorales como auténticos detonadores del disparo en la vertical del aire inestable de superficie.

No obstante, tampoco se pueden descartar fenómenos tormentosos ligados a otras causas, como los procesos de ciclogénesis que experimentan las masas de aire que acceden al Mediterráneo occidental a través de los estrechos portillos que existen en el cingulo montañoso que rodea esta cuenca; a las bajas originadas por el efecto de descarga de la corriente en chorro mediterránea o las repercusiones, ya de menor trascendencia pluviométrica, que pueden poseer las perturbaciones vinculadas al frente polar y revitalizadas por el contacto con las tibias aguas marinas.

Ya se ha señalado, al hablar de la distribución estacional de las precipitaciones, que el otoño constituye el pico principal y que, además, la casi totalidad de las lluvias tienen, en esos momentos, carácter torrencial. La razón de ello radica en que, si las precipitaciones no son más que la restitución de una parte de la carga higrométrica, es precisamente durante la época otoñal cuando el Mediterráneo posee las condiciones necesarias para suministrar a las masas de aire enormes cantidades de vapor de agua y ello merced a la inercia térmica que procura a las aguas marinas su elevado calor específico, la penetración de los rayos solares en profundidad y la termoconvección. En estas condiciones, el desfase de temperaturas tierra-mar resulta muy significativo, al tiempo que la situación es claramente favorable para la

transferencia a las masas de aire, ubicadas sobre la superficie marina, de elevadas cantidades de vapor de agua, lo que proporciona tensiones de vapor del orden de 24 mb. para el mes de septiembre y de 19 mb. para el de octubre.

La perniciosidad de las trombas de agua radica primordialmente en la elevada intensidad de las lluvias, dato que para el período comprendido entre 1940 y 1980, ofrece la distribución recogida en el Cuadro II.

CUADRO II  
INTENSIDADES MÁXIMAS (mm./h)

25	26-50	51-100	101-150	151-200	201-250	251-300	301-350
1	5	15	3	5	2	0	2

Fuente: Observatorio Meteorológico de Ciudad Jardín (Alicante). Elaboración propia.

A tenor de los datos recogidos en el observatorio de Ciudad Jardín para el periodo que se extiende entre 1940 y 1984, las lluvias en 24 horas y sus intensidades máximas fueron las que se reflejan en el Cuadro III.

**CUADRO III**  
**LLUVIAS EN 24 HORAS E INTENSIDADES MÁXIMAS**

FECHA	DURACIÓN (min)	PRECIPITACIÓN (mm)	PRECIPITACIÓN MEDIA (mm/min.)	INTENSIDAD MÁXIMA (mm/hora)
02-11-49	30	25,8	0,86	120,0
20-9-52	60	33,0	0,55	120,0
20-10-52	150	58,0	0,38	108,0
26-4-57	40	18,5	0,46	72,0
20-9-57	100	41,5	0,41	120,0
28-9-59	15	19,1	1,27	85,2
29-9-59	16	38,0	2,37	90,6
21-8-61	14	9,8	0,70	66,0
14-10-62	12	15,2	1,26	189,0
15-10-62	350	58,0	0,16	305,0
17-9-63	80	27,0	0,34	90,0
5-4-65	40	14,2	1,35	78,0
8-10-66	170	72,0	0,42	86,0
4-10-69	40	40,0	1,00	150,0
24-9-71	80	47,5	0,59	132,0
5-10-71	35	7,0	0,20	138,0

Fuente: Pluviogramas del Observatorio Meteorológico de Ciudad Jardín (Alicante). Elaboración propia.

#### 3.2.4.- Vegetación

Ligada a los suelos y al clima, la vegetación en el espacio estudiado es un fiel reflejo de los condicionantes edáficos, si bien conviene indicar que se trata de poblamientos muy degradados debido al intenso aprovechamiento agrícola de que ha sido objeto este espacio secularmente.

Los escasos restos de vegetación natural que todavía subsisten se encuentran colonizados por poblamientos subseriales de las

comunidades Rudero-Secalinetea, Diplotaxión, Salsolo-Peganion y Thero - Brachypodietea, localizados en los sectores dedicados antaño a prácticas agrarias y hoy abandonados.

Los sectores más deprimidos, allí donde los suelos adquieren ciertas características salinas (Aridisoles), se encuentran ocupados por especies de la clase Puccinellio-Salicornietea, destacando, entre otras, la sosa alacranera (*Arthrocnemum fruticosum*), sosa fina (*Suaeda fruticosa*) y diversas especies del género *Limonium*. Se trata de una vegetación halófila, integrada por plantas de constitución suculenta, es decir, plantas crasas, carnosas, de tallos y hojas gruesas, cuyos tejidos almacenan agua y acumulan sal, sobre todo en sus órganos aéreos y tienen, por ello, un acentuado sabor salado.

### 3.2.5.- Escorrentías

El espacio ocupado por el Plan Parcial "La Condomina" recoge las escorrentías de una pequeña cuenca, de alrededor de 6,2 Km<sup>2</sup> de superficie. El análisis de su configuración topográfica, así como del grado de inclinación del terreno permiten marcar las líneas generales de flujo que sobre este ámbito circulan, al tiempo que indicar los posibles puntos conflictivos por riesgo de estancamiento de aguas.

Desde una perspectiva topográfica, la zona objeto de estudio presenta dos sectores perfectamente definidos:

- A) Zona del piedemonte del Cabo de las Huertas. Este espacio queda encima de cota + 10 m. s.n.m., registrando puntos culminantes, a modo de cerros, de altitudes absolutas de +17,5 y +20 m. s.n.m. Se trata del ámbito situado entre el límite sur de este Plan Parcial hasta la vía del ferrocarril. Morfológicamente forma parte de la ladera NW. del Cabo de las Huertas donde los materiales de base han sido tapizados por depósitos de aluvionamiento cementados por costra calcárea. Es dentro del conjunto el espacio donde se registran las mayores pendientes ( 8,2% entre las cotas 20 y 7,5 m.

s.n.m. y 4,6% entre las de 15 y 7,5 m. s.n.m. ), si bien hacia el oeste el relieve se suaviza y queda por bajo de 12,5 m. s.n.m., disminuyendo por ello las pendientes que giran aquí en torno a 1,4%. Se establece, pues, un flujo de escorrentía hacia el norte, en definitiva, hacia el sector de la vía férrea.

B) Resto de la zona del Plan La Condomina. En este sector las líneas isohipsas indican que se trata de un espacio que presenta una inclinación generalizada hacia el SE. con isohipsas prácticamente paralelas y valores de las mismas que oscilan entre +11m. y + 3,5m. s.n.m. y pendiente media del orden de 0,68%. Se presentan, no obstante, dos sectores de avenamiento precario, delimitados por las isohipsas cerradas de + 6m. y + 3,5m. s.n.m. que son claramente indicativas de zonas de acumulación de escorrentía. En concreto, esta última, recibe, en la documentación manejada, los significados topónimos de Almarjal o Fondó.

En líneas generales, se trata de un sector prácticamente llano pero con el grado de inclinación suficiente para permitir, salvo en el caso de los dos espacios de drenaje deficitario señalados, el desagüe de las escorrentías superficiales, siempre y cuando no se sobrepasen determinados niveles de intensidad y caudal.

Vistas las directrices generales de la escorrentía marcadas por la disposición topográfica en el área ocupada por el Plan Parcial La Condomina y teniendo en cuenta la fortísima intensidad horaria que pueden alcanzar determinados aguaceros, ya que no es descartable que se rebase el umbral de los 330 mm./h., hasta ahora registrado y que incluso dicho parámetro alcance la cantidad casi inconcebible pero no imposible de 600 mm./h., se impone la necesidad de realizar infraestructuras para la evacuación de aguas pluviales cuyo dimensionado se calcule para el desagüe de tan importantes volúmenes teóricos, máxime si se tiene en cuenta que, por un lado, el valor de las pendientes es muy bajo, lo que dificulta extraordinariamente el

avenamiento de las aguas, provocando flujos lentos y, por tanto, posibilidades de estancamiento cuando las precipitaciones resultan copiosas e intensas; de otro, la urbanización de los terrenos, con la construcción de edificios y el asfaltado de viales, incrementa de forma considerable los coeficientes de escorrentía, reduciendo, por ello, el porcentaje de lluvia infiltrada que ha de contar, necesariamente, con las oportunas y correctas medidas de evacuación. Añadir, por último, que, además de ese elemento señalado como básico para minorar los efectos de posibles inundaciones y que se centra en una adecuada red de pluviales, sería conveniente realizar las oportunas correcciones topográficas, de forma que se proporcionase al espacio el grado de inclinación suficiente para facilitar la evacuación de las aguas, sobre todo, en aquellos sectores de más difícil avenamiento.

### 3.3.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

#### 3.3.1.- Usos del suelo

Un aspecto esencial de la Información Urbanística es el que atañe a los usos del suelo, con especial referencia a los aprovechamientos agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos y extractivos, entre otros, de los que se señala su extensión y localización así como la intensidad de uso. Paralelamente se detallan las superficies urbanizadas, con indicación del tipo de edificación. En conjunto, el texto y los planos correspondientes contribuyen a aportar una documentación sobre los componentes del sistema de ocupación del suelo que pueden condicionar la estructura urbanística del mismo.

En el caso que nos ocupa, correspondiente al área afectada por el Plan Parcial La Condómina del término municipal de Alicante, no existe gran complejidad en el análisis del aprovechamiento actual del suelo, que se limita, como se verá en adelante, a la pervivencia de los usos tradicionales, que revisten un carácter claramente marginal ante las expectativas de urbanización, junto con amplias superficies en las que tales aprovechamientos han desaparecido por completo, predominando las superficies de cultivos abandonadas y los eriales y áreas improductivas que suponen en conjunto más del 90% de la superficie.

En la documentación, representada en el plano, se ha establecido la distinción de usos, a partir de la información restituida de la fotografía aérea y la de las intensidades de ocupación y sus características más relevantes, que proporciona el trabajo in situ. A la hora de discernir tipos de aprovechamiento se ha optado por una clasificación que sintetiza al máximo los usos existentes, sin perder de vista su relación con el sistema tradicional de aprovechamientos de la zona y con los cambios recientes en dicha utilización.

\* Eriales y superficies improductivas.

Suponen en conjunto más de 300.000 m<sup>2</sup>., con una intensidad de uso nula, formando una faja de amplitud variable más elevada topográficamente en correspondencia con los inicios de la eminencia del Cabo de La Huerta. Actúa este sector a modo de divisoria entre el espacio ordenado urbanísticamente que se inicia desde el Club del Mar hacia La Albufereta y dicho Cabo y la subcuenca central del ámbito de este Plan, que corresponde al llano de antigua ocupación agrícola. En conjunto, son los márgenes del antiguo terrazgo, coincidentes con los suelos de menor potencial productivo (calcixerollic xerochrepts, típico xerorthents, lithicxerorthents), con pendientes superiores al 2%, recubiertos por un matorral en el que destaca el espino negro (*Rehamnus Lycioides*) y la alianza thymo-siderition, reflejo de las condiciones de aridez de este dominio. Por su menor potencial de uso en el antiguo sistema de ocupación agraria del territorio estos márgenes se reservaron para situar las unidades de vivienda, en lo que también debió influir el menor riesgo de encharcamiento, frente al llano cultivado, en el caso de lluvias intensas, y la misma posición dominante desde el punto de vista topográfico sobre el espacio productivo.

No obstante, en la actualidad algunas partes del citado llano agrícola (cruzadas por la red viaria que circunda el Plan Parcial "La Condomina" han sido cubiertas con escombros y constituyen la continuación del área improductiva.

Se apunta, finalmente, que el límite entre la franja de erial y el llano agrícola lo marca un camino que discurre junto al antiguo trazado del canal de Riegos de Levante, hoy inexistente.

\* Superficies de cultivos abandonadas.

Se localizan esencialmente en el Plan Parcial La Condomina, correspondientes a los suelos del tipo pardo-calizo aluvio-coloidales (corresponden a la asociación edáfica *typic xerothents, calcixerollic xerchrepts, typicxerofluvents*), formados a partir de depósitos heterométricos de origen fluvial, constituidos por cantos y gravas calcáreas en una matriz limo-arcillosa. En conjunto forman una amplia llanura cultivada desde la época en que se documentan restos arqueológicos en la zona; de estas investigaciones, que se documentan con suficiente profusión dentro del Estudio de Impacto Ambiental adjunto, en su punto IV.1.9., sobre Patrimonio Cultural dentro del ámbito del sector, se colige la existencia de una antigua centuriación romana, cuya trama fosilizada es imposible reconocer actualmente, dado el intenso laboreo agrícola a que ha estado sometido este espacio. Los aprovechamientos dominantes, centrados tradicionalmente en el cereal, olivo (los restos romanos apuntan la presencia de almazaras, de las que se tiene también noticia en las casas de labranza de toda La Condomina), algarrobo (para alimentación del ganado equino), almendro, vid y, más escasamente, hortalizas, perduran, hasta el decenio de los sesenta del siglo actual. En este período el espacio del actual Plan Parcial permanecía aún alejado de las expectativas de urbanización que se desencadenaban en la vecina Playa de San Juan, pero se vio afectado por otro proceso de transformación, inherente a la expansión de la agricultura de mercado por la comarca del Campo de Alicante, mediante la introducción del cultivo del tomate de invierno. De este modo, las compañías tomateras, mediante el sistema de arrendamiento de la tierra y su acondicionamiento para la plantación y el riego, remodelaron los aprovechamientos agrarios, permaneciendo en la zona hasta el decenio de los setenta. Desde ese momento la actividad agraria se vio definitivamente desechada, en dependencia de las mayores rentas de

situación que proporcionaba la vecindad de tan importante espacio turístico, del que este sector está llamado a formar su continuación.

El llano ofrece en la actualidad algunos rodales de arbolado que testimonian el anterior paisaje agrario, pero la mayor parte de superficie es un enorme barbecho, con suelos desnudos o ligeramente cubiertos de matorral, mientras que la antigua red de riegos ha desaparecido casi por completo. En suma, la intensidad del uso es nula, sin función productiva alguna.

\* Superficies cultivadas.

Tal y como ya se ha indicado la zona carece de área cultivada en la actualidad ya que no podemos considerar como tal los pequeños huertos y frutales de las viviendas unifamiliares.

\* Superficies urbanizables.

Como se ha mencionado anteriormente existen dos zonas en las que el uso del suelo es el residencial en las formas de viviendas adosadas o unifamiliares. Una de estas zonas se sitúa en el lindero norte y se genera como extensión del proceso de urbanización del suelo en el término municipal de San Juan. La otra zona ubicada en el lindero oeste al norte del futuro trazado del trenet presenta una urbanización anárquica que requerirá intervenciones drásticas para hacerla aceptable.

### 3.3.2.- Edificaciones existentes

Salvo las dos áreas localizadas de viviendas que constituyendo conjuntos con alto grado de consolidación, el primero en el lado Norte en la frontera con el término municipal de San Juan y el segundo en el lado Este adosado al vial que partiendo desde el centro de la vía - boulevard hacia el Norte constituye la frontera con el Suelo No Urbanizable de la huerta de La Condomina, los terrenos, que han tenido un uso agrícola y que los sucesivos planeamientos los han considerado como rústicos o reservas urbanas (urbanizables no programados) carecen lógicamente de núcleos poblacionales. Las escasas edificaciones

existentes corresponden a tipologías comunes de esta clase de suelos, a saber: casas de labor y viviendas unifamiliares. No obstante existen dos edificaciones atípicas destinadas a edificios de apartamentos en altura que se hallan próximos a la unidad G del suelo urbano; uno de ellos, denominado Torre San Jorge, con una altura de 17 plantas y un techo construido aproximado de 7.000 m<sup>2</sup>, sobre un suelo de 2.926 m<sup>2</sup>, se halla situado con fachada a la vía que, por el Este, separa los terrenos de este Plan del suelo urbano, encontrándose muy próximo al linde N.E. El otro es el denominado Edificio INTUR situado próximo al lindero S.E, con una altura de 9 plantas y un techo aproximado construido de 9.000 m<sup>2</sup> sobre un suelo de 8.626 m<sup>2</sup>. Por acuerdo manifiesto en el convenio urbanístico presentado, ni la superficie de suelo, ni la edificabilidad existente ni el nº de viviendas de estas dos edificaciones computarán sobre los parámetros referidos en dicho convenio.

En cuanto a la edificación de vivienda unifamiliar hay que distinguir dos tipos claramente diferenciados, a saber: por una parte las casas de labor que, hallándose en bastante mal estado de conservación y fuera de uso, se encuentran ubicadas en la parte meridional sobre terrenos improductivos y en la base de las pequeñas ondulaciones que conforman este linde; por otra, las viviendas unifamiliares de uso estacional (chalets) que, en gran medida, se hallan situadas en el linde septentrional siendo su estado de conservación bueno y su antigüedad inferior a los veinte años.

Por último cabe señalar la existencia de varias torres vigía (típicas de la huerta de Alicante) en bastante mal estado de conservación de las cuales destaca la denominada Torre Ferrer. Asimismo se encuentran algunas ruinas, próximas a la zona del Castillo de Ansaldo y a la zona colindante con playas, correspondientes a edificaciones que no llegaron a ser terminadas.

En cualquier caso en el plano correspondiente de la información urbanística se pueden apreciar las edificaciones existentes en el área ocupada por los terrenos del presente Plan Parcial.

Merece especial mención el conjunto de instalaciones que constituye el Parque de aguas, instalación recreativa que viene teniendo actividad exclusivamente en los meses de verano.

\* Edificación de interés cultural.

Las torres de defensa, a las que posteriormente se les adosó la vivienda, se remontan a los siglos XVI y XVII, situadas en su mayor parte en la Partida de La Condomina, aunque la casa con torre aneja singulariza un tipo de hábitat característico de la antigua huerta de Alicante.

De las 24 alquerías o grandes casonas, junto a las torres con instalación de bodega y almazara, más importantes existentes en la actualidad, no se localiza ninguna dentro del Plan Parcial "La Condomina". No obstante, se señala la existencia de una de tales torres (Torre de Ferrer) que puede ser objeto de atención, considerando que la recuperación de este patrimonio puede integrarse adecuadamente en una ordenación urbanística, como elementos protegibles, que debidamente restauradas darían un atractivo al conjunto residencial, cualificándolo en relación al proyecto arquitectónico que se diseñe.

Los restos de torre existentes en la Casa de Ferrer no merecen particular atención. A mayor abundamiento, el propio ayuntamiento no los considera en Catálogo de Elementos Protegibles, ni se incluyen en la Carta Arqueológica, cuya visión del patrimonio se limita a centrar la atención en los restos romanos.

Además de lo indicado en esta memoria se tendrá en cuenta lo indicado respecto a restos arqueológicos y de Patrimonio Cultural en el Informe que sobre ello realiza el Estudio de Impacto Ambiental que se incorpora como documento obligado según la Ley 6/94 al presente Plan Parcial.

### 3.3.3.- Infraestructura existente

Si bien los terrenos en estudio han tenido siempre una condición de suelo agrícola, lo cierto es que, dada su proximidad a áreas urbanas, nos encontramos, en estas zonas limítrofes, numerosos vestigios de infraestructuras existentes que pasamos a describir:

#### Red viaria

a) Caminos: La zona en estudio se halla cruzada por una característica red caminera, propia de las zonas agrícolas llanas, cuyo trazado figura en los planos correspondientes de la información urbanística, siendo su firme de tierra compactada, como es habitual en este tipo de trama.

b) Carreteras y calles: Tal y como hemos indicado, la proximidad a zonas urbanas hace que nos encontremos con trazados propios de esta, cual es el caso de una carretera asfaltada que, partiendo de la La Torre del Castillo de Ansaldo, va a terminar en la zona urbana de la playa de San Juan junto a la urbanización de INTUR; esta carretera no es otra cosa que una calle correspondiente a un planeamiento antiguo que no llegó a terminarse y cuya trama puede apreciarse en los correspondientes planos de la información urbanística.

Asimismo el área en estudio limita con calle asfaltada a lo largo de su límite con la unidad de actuación G del suelo urbano de la Playa de San Juan si bien sus características no se adoptan a las previstas en el vigente P.G.M.O.U. Concretamente el linde E. lo constituye una calle que se ejecutó en 1.989 para dar acceso al Parque de Agua y que cruza el ferrocarril a través de un paso elevado que, obviamente, deberá desaparecer al no contemplar el P.G.M.O.U., el trazado del ferrocarril por esta zona.

En los extremos N.-O. y S.-O. los terrenos en estudio limitan con el P.P. 1/5 "Castillo de Ansaldo" que, actualmente, se halla en ejecución de acuerdo con las previsiones del P.G.M.O.U. y cuya estructura viaria continuará a través de los terrenos de este Plan. Asimismo en los límites con el suelo urbano de "Castillo de Ansaldo" se encuentran calles interrumpidas que deberán tener una continuidad.

c) Ferrocarril: Los terrenos que conforman el área del antiguo PAU-4 se hallan cruzados en sentido O.-E. por el ferrocarril de vía estrecha (F.G.V.) que une Alicante con Denia, cuyo trazado está previsto en el P.G.M.O que se traslade al límite Norte de dichos terrenos con el suelo no urbanizable, configurando el propio trazado dicho límite.

#### Alcantarillado

Existen en la zona pequeños ramales de alcantarillado así como una impulsión que pasamos a describir:

a) Ramal de 350 m. de longitud y  $\varnothing$  300 m/m. que discurre, doblado, a ambos lados de la calle que conecta la Torre de Castillo de Ansaldo con la unidad G de suelo urbano de la Playa de San Juan en su tramo próximo a esta última zona con cuyo alcantarillado conecta.

b) Ramal de  $\varnothing$  400 m/m. correspondiente a la conexión del edificio INTUR con el alcantarillado del suelo urbano antes mencionado, que discurre a lo largo de la calle que en sentido O.-E. delimita la parte del complejo INTUR edificada en suelo urbano y fuera del ámbito de este Plan Parcial.

c) Ramal de impulsión de  $\varnothing$  700 m/m. que, paralelamente al anterior, discurre a lo largo de la prolongación de dicha calle hasta su encuentro con el actual trazado del ferrocarril para, desde este punto, realizar una pequeña inflexión y, a lo largo

de un camino que cruza en sentido N.O.-S.E. la totalidad de los terrenos, continuar hasta su acometida con la estación depuradora de Orgegia.

d) Ramal de  $\varnothing$  300 m/m. correspondiente a la conexión de la Torre de san Jorge con el alcantarillado del suelo urbano de la unidad G de la Playa de San Juan.

#### Agua

Existe una conducción de  $\varnothing$  500 m/m. que discurre a lo largo de la calle que en sentido N.S. separa los terrenos del ámbito de este plan de los del suelo urbano, alimentando desde aquí a la totalidad de las edificaciones situadas en este tipo de suelo. Al final de dicha calle, y al alcanzar la plaza en proyecto existente al N., cambia a  $\varnothing$  200 m/m. , continuando por el acceso al Parque de Agua para dar servicio al mismo. Este ramal da servicio al edificatorio de INTUR situado dentro del ámbito del Plan Parcial a través de una tubería de  $\varnothing$  70 m/m. y, asimismo, a los primeros 350 m.l.del tramo de calle que conecta con Castillo de Ansaldo a través de una tubería de  $\varnothing$  125 m/m. en disposición en anillo.

La torre San Jorge se alimenta desde la red del suelo urbano a través de una tubería de  $\varnothing$  100 m/m.

#### Energía eléctrica

Los terrenos en estudio se hallan cruzados por su extremo oriental en sentido N.O.-S.E. por una línea aérea de energía eléctrica capaz de una potencia de 20 Kw. que penetra, para dar servicio en el suelo urbano de la unidad de actuación G, por las proximidades del edificio INTUR.

Asimismo existen pequeños ramales de tendido eléctrico subterráneo para dar servicio a los edificios INTUR y Torre San Jorge así como aéreo para las viviendas unifamiliares.

Todos estos tendidos quedan reflejados en el correspondiente plano de la información urbanística.

Acequias, veredas, etc.

No se tiene conocimiento de la existencia de vías pecuarias y en cuanto a la histórica red de acequias, que cruzaba la zona, ha desaparecido en su práctica totalidad al haber desaparecido asimismo el sistema de riego para un suelo que, como ya se ha definido, se halla en estado improductivo y de total abandono.

### 3.4.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Salvo en el caso de HANSA URBANA, S.A. que acumula un número importante de metros cuadrados el resto de la propiedad está muy fragmentada en pequeñas propiedades. Se transcribe a continuación la relación, más aproximada posible de propietarios y superficies, que se irá corrigiendo a medida que puedan constatarse los datos correctos.

#### Relación de Propietarios y Superficies integrantes del Plan Parcial "La Condomina"

Nº PARCELA S/PLANO ZONIF. P.P.	CATASTRO POLIGONO /PARCELA	M <sup>2</sup>	PROPIETARIO
1	VARIAS	1.803.556	HANSA URBANA, S.A. AVDA. COSTA BLANCA, 139
2	56/50	576,34	TOMAS JUAN FERRANDIZ C/ SALVADOR MONTESINOS, 13 SAN JUAN
3	56/49	5.319,85	D. JOSE QUIRANT DURA C/ CAISOPEA 10, 2º Dº. CARMEN QUIRANT DURA C/ CAISOPEA 10, 2º
4		966,29	D. MIGUEL BERENGUER GONZALEZ C/ PINTOR LORENZO CASANOVA, 28
5	55.250/64	1.885,40	LEONTINA QUIRANT DURA C/ ALONA, 42, 3º A
6	56/47	1.315,41	D. VICENTE NAVARRO SELLERS C/ M PEDRO MENA, 36 SAN JUAN
7	56/47	1.659,38	URBANIZACION BAHAMAS IV AVDA. CAPISCOL, 17
8	56/46	1.532,369	RESIDENCIAL CAPISCOL AVDA. CAPISCOL, 19
8'	56/45	2.099,164	D. VICENTE NAVARRO SELLER C/ M PEDRO MENA, 36
9	53.230/01	604,724	ANDRE CHULIAT CAPISCOL, 23 SAN JUAN
10	56/44	13.779,63	D. MANUEL SANCHEZ PINTO C/ JOSE PUJALTE, 21 SAN JUAN
11	56/48	13.681,79	Dº. ANA SALA VICENTE C/ TOMAS CAPELO. 1 SAN JUAN
12	52220/03	2.483,67	D. FRANCISCO IGLESIAS CASTAÑON C/ JOSE PUJALTE, 22 SAN JUAN
13	56/43	838,06	Dº. SLIVIA Y D. MICHEL LEHOUCQ C/ JOSE PUJALTE, 56 SAN JUAN
14	56/43	318,29	D. JOSE LLOPIS SOGORB C/ JOSE PUJALTE, 55 SAN JUAN

Nº PARCELA S/PLANO ZONIF. P.P.	CATASTRO POLIGONO /PARCELA	M <sup>2</sup>	PROPIETARIO
15	52.220/01 SAN JUAN	6.941,5	D. JOSE, Dº DOLORES Y Dº INES PEREZ GOSALBEZ C/ JAIME I, 21-2º-A
16	56/42	18.400,12	D. MANUEL GOMEZ MARTINEZ AVDA. DR. GADEA, 1 17 A
17	49.210/16	11.062,30	Dº. MARIA Y JOSEFA PEREZ BUADES C/ BENIMAGRELL, 67 SAN JUAN
18	55/2	5.967,60	Dº MARIA ELENA HERNANDEZ PRIETA-CATURLA C/ RUIZ DE ALARCON, 7-2º DCHA. 28014 MADRID
19	55/3	13.701,4	Dº MARIA ELENA HERNANDEZ PRIETA-CATURLA C/ RUIZ DE ALARCON, 7-2º DCHA. 28014 MADRID
20	55/4	33.606,40	Dº MARIA ELENA HERNANDEZ PRIETA-CATURLA C/ RUIZ DE ALARCON, 7-2º DCHA. 28014 MADRID
21	55/5	4.970	D. MOWAFFAQ AL HALLAQ CAMINO DE BORJA, S/N LLANO DE ESPARTAL
22	55/6	4.876,201	INVERSIONES STYLO 3000 S.A. C/ SAN FERNANDO, 31 1º DRCHA.
23	55/7	5.098,84	Dº. ISABEL GOMEZ LLORCA TORREJUNA, 13 SANTA FAZ
24	55/8	4.969,082	D. JOSE MANUEL GOMEZ-BRUFAL LLORCA C/ POETA VILA Y BLANCO, 7
25	55/9	5.044,86	D FRANCISCO PENALVA FERRANDIZ TORREJUANA, 2 PDA. CONDOMINA S/N 03559 SANTA FAZ
26	56/10	5.051	Dº. AMPARO PENALVA FERRANDIZ URB. TORREJUANA, 1 CHALET LOS OLIVOS SANTA FAZ
27	55/11	6.013,86	D. JOSE PERRAMON ACOSTA C/ SAN FERNANDO, 13
28	55/12	4.452,75	D. ALFREDO LLOPIS CAPARROS C/ ANGEL LOZANO, 13
29	55/13	4.787,75	D. EDUARDO Y D. FERNANDO PALENZUELA DE LA VEGA AVDA. EUSEBIO SEMPERE, 9-6ºB
30	55/15	4.972,89	JAEMSA, S. A. PINTOR CABRERA, 12.7º U
31	55/16	4.998,83	Dº. ESTHER SANCHEZ GOMEZ FINCA TORREJUANA, 13 SANTA FAZ (ALICANTE)
32	55/17	4.994,09	D. JOSE MANUEL SAN ROMAN GADEA, 23 1º
33	55/18	4.999,78	INVERSIONES STYLO 300 S. A. C/ SAN FERNANDO, 34 1º DRCHA.

Nº PARCELA S/PLANO ZONIF. P.P.	CATASTRO POLIGONO /PARCELA	M <sup>2</sup>	PROPIETARIO
34	55/22	4.621,88	D. PABLO GOMEZ AYALA. EDIF. TOBAGO 1º FASE 5º A PLAYA MUCHAVISTA CAMPELLO
35	55/23	9.922,23	D. ALEJANDRO MARTIN PASTOR C/ MARROQUINA, 84 IBI (ALICANTE)
36	56/24	9.754,58	COMPANIA EXTERIOR DE ESPAÑA, S.A. C/ CLARA DEL REY, 50 MADRID
37	55/38	3.159,82	D. FRANCISCO ANTON VICENTE C/ DEL MAR, 18 SAN JUAN
38	56/37	5.410,63	D. JOSE AGULLO IRLES AVDA. DE LA RAMBLA, 59 SAN JUAN
39	55/25	30.388,37	D. ANDRES ARAMENDIA, S. A. PASEO DR. GADEA, 1
40	55/31	14.697,51	D. JUAN ESPINOS GINER BENIMAGRELL, 74 SAN JUAN
41	55/33 parte	8.467,023	VALENT, S.A. C/ PINTOR AGRASOT, 6 GINETS, S/N
42	55/137	4.956,07	D. RAFAEL LLEDO GOMIS C/ COLÓN, 21 SAN JUAN
43	55/34	4.823,40	VALENT, S. A. C/ PINTOR AGRASOT, 6
44	55/35	6.961,09	AGRASOT, S.A. C/ PINTOR AGRASOT, 6
45	55/36	7.042,09	AGRASOT, S.A. C/ PINTOR AGRASOT, 6
46	55/39 parte	8.677,607	Dª MARIA PEREZ BUADES C/ BENIMAGRELL, 25 SAN JUAN Dª JOSEFA PEREZ BUADES RAMBLA, 44 SAN JUAN
47	55/37	11.823,533	Dª MARIA MACIA MARTINEZ C/ COMANDANTE SEVA, 37-1º DERECHA SAN JUAN
48	55/37	4.072,67	Dª MARIA JESUS ARAMENDIA MURO AVDA. DR. GADEA, 1
49		610,681	FOMENTO DE CENTROS DE ENSEÑANZA C/ JORGE JUAN, 34 28001 MADRID
50	55/29	4.831,33	Dª MARIA JESUS ARAMENDIA MURO AVDA. DR. GADEA, 1
51	55/30	9.581,39	D. JUAN ESPINOS GINER BENIMAGRELL, 74 SAN JUAN

Nº PARCELA S/PLANO ZONIF. P.P.	CATASTRO POLIGONO /PARCELA	M <sup>2</sup>	PROPIETARIO
52	55/51 parte	190,001	Dº ANA, D. DAVID, Dº. VICTORIA Y Dº CRISTINA SEGURA PAÑOS AVDA. FEDERICO SOTO, 11
53	55/28	11.234,98	D. RAFAEL BEVIA GONSALVEZ BENIMAGRELL, 29 SAN JUAN
54	52/52 parte	1.455,681	D. JOSE SEGURA ALMODOVAR AVDA. FEDERICO SOTO, 11
55	55/56	1.364,706	Dº ANA, D. DAVID, Dº VICTORIA Y Dº CRISTINA SEGURA PAÑOS AVDA. FEDERICO SOTO, 11
56	55/57	2.597,496	D. ALI M. MAKTARI 55, ULLSWATER CRESCENT LONDON SW 15 3RG ENGLAND
57	55/27	9.104,565	Dº JOSEFINA Y Dº MARGARITA ANTON VICENTE C/ DEAN ANTONIO SALA 9 SAN JUAN
58	55/26 parte	606	D. ISMAEL BORDONADO VALERO C/ MAYOR, 77 SAN JUAN
59	55/26	116,07	Dº. Mª TERESA BORDONADO GOSALBEZ CASA "LA MITJA LLIURA" LA CONDOMINA
60	55/26 parte	237,53	D. FRANCISCO ESCORZA SAMPER C/ BARITONO P. LATORRE, 34
61	55/26	226,72	D. JESUS BORDONADO GOSALVEZ CASA "LA MITJA LLIURA" LA CONDOMINA
62	55/26 parte	319,03	Dº. VICTORIA BORDONADO CANALES PROLONGACION C/ DEL MAR CHALET VICTORIA SAN JUAN
63	55/26	335,03	D. JOSE MANUEL BORDONADO GOSALBEZ CASA "LA MITJA LLIURA" LA CONDOMINA
64	56/32 parte	2.040,17	D. NESTOR GOMIS VERDU AM HALDENBERG, 27 88048 FRIEDRICSHAFEN DEUTSCHLAND
65	56/32 parte	1.920,67	D. NESTOR GOMIS VERDU AM HALDENBERG, 27 88048 FRIEDRICSHAFEN DEUTSCHLAND
66	56/125	969,914	Dº. ANTONIA GOMIS VERDU C/ JAIME SEGARRA, 66
67	56/32 parte	2.282,70	D. MANUEL OLIVER NARBONA COMPLEJO VISTAHERMOSA, TORRE 3º 4ºB
68	56/31 y 12 parte	7.033,29	D. DAVID ESTEVE COLOMINA URB. EL CIPRES PARC. 18 CASA COLOMINA LA CONDOMINA

Nº PARCELA S/PLANO ZONIF. P.P.	CATASTRO POLIGONO /PARCELA	M <sup>2</sup>	PROPIETARIO
69	56/30	4.610,418	D. JOSE PEREZ BALDONEDO URB. EL CIPRES CHALET REME LA CONDOMINA, 440
70	56/29	6.132,36	NICOLE FRANCE DS. CONDOMINA, 442 SANTA FAZ ALICANTE
71	56/28	6.001,40	D. FERNANDO CERVERO BARBOLLA PLAZA MUNTANETA, 4
72	56/27	5.752,34	D. JOSE BERTOMEU MARTI C/ ANGEL LOZANO, 13
73	56/12	5.668,175	Dº. ASUNCION ALBERO CARBONELL LAPORTA 48 03540 BAÑARES
	56/12 (parte)		D. EVARISTO DOMENECH SEMPERE CANONIGO MANUEL L. PENALVA, 1 5º
74	56/33	1.975,669	D. VICENTE DIAZ GOSALVEZ C/ CERVANTES, 12 5º D VILLAJOSYA (ALICANTE)
75	56/34	1.344,13	D. PEDRO GARCIA LIZA C/ FOGUERER, 5
76	56/35 parte	2.116,15	Dº. ROSARIO GALLEGU RIQUELME PDA. CONDOMINA, 18
77	56/36	7.019,84	D. ALEJANDRO CANOVAS LILLO. C/ CIUDAD REAL, 21
78		15.089,97	Dº. DOLORES TERESA ARACIL CORTES C/ SAN CARLOS, 138/ GRAL. MARVA, 8, 6º B
79	56/20	2.325,95	Dº. MATILDE MORENO SOLER C/ ALBEROLA, 33 1º
80	56/16	100	
81		2.570,35	D. ANTONIO DEL BELLO MARTIN C/ VALDES 15, 4º
82	56/24	378,15	D. JOSE BORDONADO CANO C/ DR. NIETO, 32
83	56/22	726,99	D. MANUEL CARCASES SERNA C/ JOSE Mº BUCH, 7
84	56/23	816,62	D. JUAN CLAUDIO CLIMENT QUILES C/ FOGLIETTI, 2
85	56/25	894,021	D. BRAULIO CUENCA AMORAGA C/ DR. SAPENA, 44
86	56/24	550,956	D. JAIME CANO JUAN PDA. CONDOMINA, 441
87	56/26	530,25	Dº. Mº PILAR AZNAR BELTRI C/ ORENSE, 1
88	56/15	572,82	D. JAIME MOLINA MAS C/ ASTURIAS, 8

Nº PARCELA S/PLANO ZONIF. P.P.	CATASTRO POLIGONO /PARCELA	M <sup>2</sup>	PROPIETARIO
89	56/6	527,37	D. JAIME MARQUEZ VIDAL C/ SARGENTO DEL RIO LLAMAS, 21
90	56/17	391,47	D. J. ANTONIO AMANTE MADRID C/ PINTOR CABRERA, 14
91	56/17	520,06	D. JULIO ROJO POMATA C/ PINTOR MURILLO, 4
92	56/18	3.006,33	D. ANTONIO DEL BELLO MARTIN C/ SAN FERNANDO, 52
93	56/19	2.265,51	D. ANTONIO DEL BELLO MARTIN C/ SAN FERNANDO, 52
94	56/14	8.838,78	Dº. GERTRUDIS BORDONADO VALERO PROLONGACION C/ DEL MAR CHALET VICTORIA SAN JUAN
95	56/13	8.596,987	Dº. MARIA MONTESINOS GINER PZA. ESPAÑA, 5.
96		4.7797	Dº. TERESA AGULLO IRLES PASEO SOTO 6, 8º IZQU.
97		6.455	D. JOSE, Dº. TERESA Y D. VICENTE AGULLO IRLES JOSE: RAMBLA, 64 SAN JUAN TERESA: RAMBLA, 56 SAN JUAN VICENTE: CONSTITUCION, 5 VILLAJOYOSA
98	55/12 parte	593,64	D. EVARISTO DOMENECH SEMPERE CANONIGO MANUEL L. PENALVA, 1-5º
99	56/9	3.236,50	AGRASOT, S. A. C/ PINTOR AGRASOT, 6
100	56/8	3.770,33	D. ROBERTO ALMODOVAR PEREZ C/ GASSET Y ARTIME, 34
101	56/6	18.124,2	D. JUAN GARRO BORRAS PZA. LOS LUCEROS ,8
102	56/3	727,46	Dº PILAR IBORRA GOMIS FINCA ANSALDO CHALET MERLUPISA ,429
103	56/4	1.398,99	Dº. ISABEL IBORRA GOMIS FINCA ANSALDO CHALET LA MORENA, 429 D. LUIS IBORRA GOMIS FINCA ANDALDO CHALET LA MORERA, 429
104	56/2	7.873,65	LITORAL MEDITERRANEO S.A. AVDA. ALFONSO EL SABIO, 27
105		1.047,63	D. JOSE MANUEL ALEMANY BROTONS ALBUFERETA, 32
106		902,58	Dº. MARIA BAEZA ESCORIHUELA C/ SAN CARLOS, 138-2ºD
107		5.478,27	LITORAL MEDITERRANEO S.A. AVDA. ALFONSO EL SABIO, 27

Nº PARCELA S/PLANO ZONIF. P.P.	CATASTRO POLIGONO /PARCELA	M <sup>2</sup>	PROPIETARIO
108		10.637,5	CLAES TUYAERTS TERRIVIERENLAAN, 5-7 2100 DUERNE (BELGICA)
109	56/12 (parte)	19.095,9	FGV
110		4.151,76	Dº JOSEFA RAMON SIRVENT FINCA ANSALDO RESTAURANTE LA ALBUFERETA
111		1.048,74	Dº. RENEE JEANNE DELTOUR
112		252,16	Dº. RENEE JEANNE DELTOUR
113	45.000/24	3.325,09	D. JUAN SEMPERE SEVILLA C/BAILEN 29 2º DCHA D. ANTONIO SIRVENT CORTES C/ ZARAGOZA, 1
114	45.000/27	2.597,88	Dº. Mº TERESA ESPLA GARCIA VIRGEN DEL SOCORRO, 111
115	56/126	5.493,74	Dº. TERESA ARACIL ESPASA C/ ALCAZAR DE TOLEDO, 13
116	45.000/07	2.289,14	Dº. Mº ENGRACIA CONZALEZ SOLER MAESTRO GAZTAMBIDE, 16
117		4.682,03	D. SALVADOR MOLLA RIPOLL JAIME SEGARRA, 75-6º D. JOSE ORS ANTON RAMBLA MENDEZ NUÑEZ, 48 D. JOAQUIN CORTES VERA JAIME BALMES, 35 ELDA
118		4.074,74	D. JOSE MANUEL ALEMANY BROTONS AVDA. ANSALDO, 1 CHALET LAS RETAMAS
119	45.000/11	1.250,69	D. GEOFFREY EDMUND CHILD DOMICILIO DESCONOCIDO
120		5.438,48	D. CARLOS D. JAVIER, Dº AMPARO, Dº CARMEN Y Dº MARIA BARBERO FERRANDIZ PASEITO RAMIRO, 1 ATICO
121		6.596,65	D. JOSE MANUEL FERNANDEZ HERREROS C/ ALCALA 213 MADRID
122		13.479,24	PROPIETARIOS INTUR AVDA. SANTANDER Y AVDA. NACIONES
123		9.520,83	PROPIETARIOS INTUR AVDA. SANTANDER Y AVDA. NACIONES
124		7.042,96	D. FRANCISCO ANTON VICENTE C/ DEL MAR, 18 Dº MARGARITA ANTON VICENTE AVDA. CARLOS SOLER, 61-1º B

Nº PARCELA S/PLANO ZONIF. P.P.	CATASTRO POLIGONO /PARCELA	M <sup>2</sup>	PROPIETARIO
			Dº JOSEFINA ANTON VICENTE DEAN ANTONIO SALA, 9 SAN JUAN AVDA. DE LA RAMBLA, 49 SAN JUAN
125		1.400	PROPIETARIOS TORRE SAN JORDI CAMINO DE MUCHAVISTA, 1 PLAYA DE SAN JUAN
126		1.611	D. JORGE JOSE MARTINEZ AYALA C/TURINA, 2
127		4.229,817	LA CAIXA C/ ARIBAU, 198 08036 BARCELONA
128		3.319,492	STRACTO, S.A. (MANUEL CAMINO) C/ARIBAU, 3, 1º, 2º 08011 BARCELONA
129		1.355,316	URBANIZACION LAS SIRENAS AVDA. NIZA, 30
130		1,69	IBERDROLA C/CALDERON DE LA BARCA, 16
Caminos Públicos		5.283,75	Camino de Benimagrell
		4.134,41	Playa de San Juan
		2.654,71	Santa Faz
		4.114,42	De la Marchal
		3.255,83	De la playa
		4.007,37	De la Albufera
		1.893,13	Vía Parque y camino paso nivel
		497,83	Camino del trenet
		499,85	Senda
		1.035,486	Calle asfaltada A
Caminos privados		508,33	C. Repartidos entre las parcelas 94 y 95
		5.104,29	C. Repartidos entre las parcelas 1, 21, 22, 23, 24,
		3.072,84	25,26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36 JUAN NAVARRO BALSALOBRE Y DIEGO ZAPATA CORONA
		1.218,87	Acequia entre las parcelas 33, 34 y 1
		1.123,69	C. Repartidos entre las parcelas 79 a la 95
		1.678,86	C. Repartidos entre las parcelas 79 a la 93
	1.250,45	C. Repartidos entre las parcelas 69, 70, 71, 72 y 77	
TOTAL		2.480.354	

Relación de Propietarios y Superficies integrantes de la  
UNIDAD DE EJECUCION 1 DE "LA CONDOMINA"

Nº PARCELA S/PLANO ZONIF. P.P.	CATASTRO POLIGONO /PARCELA	M <sup>2</sup>	PROPIETARIO
1	VARIAS	1.772.058	HANSA URBANA, S.A. AVDA. COSTA BLANCA, 139 ALICANTE
20	55/4	31.372,1	Dº. MARIA ELENA HERNANDEZ PRIETA-CATURLA C/ RUIZ DE ALARCON, 7-2º DCHA. 28014 MADRID
21	55/5	4.970	D. MOWAFFAQ AL HALLAQ CAMINO DE BORJA, S/N LLANO DE ESPARTAL
22	55/6	4.876,201	INVERSIONES STYLO 3000 S.A. C/ SAN FERNANDO, 31 1º DRCHA.
23	55/7	5.098,84	Dº. ISABEL GOMEZ LLORCA TORREJUNA, 13 SANTA FAZ
24	55/8	4.368,28	D. JOSE MANUEL GOMEZ-BRUFAL LLORCA C/ POETA VILA Y BLANCO, 7
25	55/9	4.066,27	D FRANCISCO PENALVA FERRANDIZ TORREJUANA, 2 PDA. CONDOMINA S/N 03559 SANTA FAZ
26	56/10	194,761	Dº AMPARO PENALVA FERRANDIZ URB. TORREJUANA, 1 CHALET LOS OLIVOS SANTA FAZ
27	55/11	3.483,618	D. JOSE PERRAMON ACOSTA C/ SAN FERNANDO, 13
28	55/12	4.452,75	D. ALFREDO LLOPIS CAPARROS C/ ANGEL LOZANO, 13
29	55/13	4.787,75	PALENZUELA DE LA VEGA, EDUARDO "FERNANDO" C/ RODRIGO CARO, 2
30	55/15	4.972,89	JAEMSA, S. A. PINTOR CABRERA, 12.7º U
31	55/16	4.998,83	Dº. ESTHER SANCHEZ GOMEZ FINCA TORREJUANA, 13 SANTA FAZ
32	55/17	4.994,09	D. JOSE MANUEL SAN ROMAN GADEA, 23 1º
33	55/18	4.039,461	INVERSIONES STYLO 300 S. A. C/ SAN FERNANDO, 34 1º DRCHA.
34	55/22	4.621,88	D. PABLO GOMEZ AYALA. EDIF. TOBAGO 1º FASE 5º A PLAYA MUCHAVISTA CAMPELLO
35	55/23	9.922,23	D. ALEJANDRO MARTIN PASTOR C/ MARROQUINA, 84 IBI (ALICANTE)

Nº PARCELA S/PLANO ZONIF. P.P.	CATASTRO POLIGONO /PARCELA	M <sup>2</sup>	PROPIETARIO
36	56/24	9.754,68	COMPANIA EXTERIOR DE ESPAÑA, S.A. C/ CLARA DEL REY, 50 MADRID
37	55/38	3.159,82	D. FRANCISCO ANTON VICENTE C/ DEL MAR, 18 SAN JUAN
38	56/37	5.410,63	D. JOSE AGULLO IRLES AVDA. DE LA RAMBLA, 59 SAN JUAN
39	55/25	29.337,2	D. ANDRES ARAMENDIA, S. A. PASEO DR. GADEA, 1
40	55/31	14.697,514	D. JUAN ESPINOS GINER BENIMAGRELL, 74 SAN JUAN
41	55/33 parte	8.467,023	VALENT, S.A. C/ PINTOR AGRASOT, 6 GINETS, S/N
42	55/137	4.954,932	D. RAFAEL LLEDO GOMIS C/ COLÓN, 21 SAN JUAN
43	55/34	1.663,74	VALENT, S. A. C/ PINTOR AGRASOT, 6
44	55/35	6.961,93	AGRASOT, S.A. C/ PINTOR AGRASOT, 6
45	55/36	7.042,09	AGRASOT, S.A. C/ PINTOR AGRASOT, 6
46	55/39 parte	8.677,607	Dº MARIA PEREZ BUADES C/ BENIMAGRELL, 25 SAN JUAN Dº JOSEFA PEREZ BUADES RAMBLA, 44 SAN JUAN
47	55/37	11.823,533	Dº MARIA MACIA MARTINEZ C/ COMANDANTE SEVA, 37-1º DRECHA SAN JUAN
48	55/37	4.072,67	Dº MARIA JESUS ARAMENDIA MURO AVDA. DR. GADEA, 1
49		610,681	FOMENTO DE CENTROS DE ENSEÑANZA C/ JORGE JUAN, 34 28001 MADRID
50	55/29	4.831,33	Dº MARIA JESUS ARAMENDIA MURO AVDA. DR. GADEA, 1
51	55/30	9.581,39	D. JUAN ESPINOS GINER BENIMAGRELL, 74 SAN JUAN
52	55/51 parte	190,001	Dº ANA, D. DAVID, Dº VICTORIA Y Dº CRISTINA SEGURA PAÑOS AVDA. FEDERICO SOTO, 11

Nº PARCELA S/PLANO ZONIF. P.P.	CATASTRO POLIGONO /PARCELA	M <sup>2</sup>	PROPIETARIO
53	55/28	11.234,98	D. RAFAEL BEVIA GONSALVEZ BENIMAGRELL, 29 SAN JUAN
54	52/52 parte	1.455,681	D. JOSE SEGURA ALMODOVAR AVDA. FEDERICO SOTO, 11
55	55/56	1.316,814	Dª ANA, D. DAVID, Dª VICTORIA Y Dª CRISTINA SEGURA PAÑOS AVDA. FEDERICO SOTO, 11
56	55/57	1.463,807	D. ALI M. MAKTARI 55, ULLSWATER CRESCENT LONDON SW 15 3RG ENGLAND
57	55/27	3.961,38	Dª JOSEFINA Y Dª MARGARITA ANTON VICENTE C/ DEAN ANTONIO SALA 9 SAN JUAN
64	56/32 PARTE	12,11	D. NESTOR GOMIS VERDU AM HALDENBERG, 27 88048 FRIEDRICHSAFEN DEUTSCHLAND
65	56/32 parte	900,95	D. NESTOR GOMIS VERDU AM HALDENBERG, 27 88048 FRIEDRICHSAFEN DEUTSCHLAND
69	55/26	1.022,70	D. JOSE PEREZ BALDONEDO URB. EL CIPRES CHALET REME LA CONDOMINA, 440
73	56/12 (parte)	2.998,916	D. EVARISTO DOMENECH SEMPERE CANONIGO MAUEL L. PENALVA, 1 5º Dª. ASUNCION ALBERO CARBONELL LAPORTA 48 03540 BAÑARES
74	56/33	18,04	D. VICENTE DIAZ GOSALVEZ C/ CERVANTES, 12-5ºD VILLAJYOSA (ALICANTE)
76	56/35 PARTE	235,42	Dª ROSARIO GALLEGO RIQUELME PDA. CONDOMINA, 18
77	56/36	942,46	D. ALEJANDRO CANOVAS LILLO C/ CIUDAD REAL, 21
78		15.089,97	Dª DOLORES TERESA ARACIL CORTES C/ SAN CARLOS, 138/ GRAL. MARVA 8, 6ºB
79	56/20	371,71	Dª MATILDE MORENO SOLER C/ ALBEROLA, 33 1º

Nº PARCELA S/PLANO ZONIF. P.P.	CATASTRO POLIGONO /PARCELA	M²	PROPIETARIO
88	56/15	83,219	D. JAIME MOLINA MAS C/ ASTURIAS, 8
93	56/19	34,20	D. ANTONIO DEL BELLO MARTIN C/ SAN FERNANDO, 52
94	56/14	7.022,374	Dª GERTRUDIS BORDONADO VALERO PROLONGACION C/ DEL MAR CHALET VICTORIA SAN JUAN
95	56/13	8.596,987	Dª. MARIA MONTESINOS GINER PLAZA ESPAÑA, 5
96		4.779	Dª. TERESA AGULLO IRLES PASEO DE SOTO 6, 8º IZQ.
97		6.455	D. JOSE, Dª. TERESA Y D. VICENTE AGULLO IRLES JOSE: RAMBLA, 64 SAN JUAN TERESA: RAMBLA, 56 SAN JUAN VICENTE: CONSTITUCION, 5 VILLAJOSYA
98	56/12 PARTE	593,64	D. EVARISTO DOMENECH SEMPERE ISMAEL ALBERO BELDA CANONIGO MANUEL L. PENALVA,1-5º
99	56/9	3.236,50	AGRASOT, S. A. C/ PINTOR AGRASOT, 6
100	56/8	3.770,34	D. ROBERTO ALMODOVAR PEREZ C/ GASSET Y ARTIME, 34
101	56/6	18.124,2	D. JUAN GARRO BORRAS PZA. LOS LUCEROS ,8
102	56/3	727,46	Dª PILAR IBORRA GOMIS FINCA ANSALDO CHALET MERLUPISA ,429
103	56/4	1.398,99	Dª ISABEL IBORRA GOMIS FINCA ANSALDO CHALET LA MORENA, 429 D. LUIS IBORRA GOMIS FINCA ANDALDO CHALET LA MORERA, 429
104	56/2	7.873,65	LITORAL MEDITERRANEO, S.A. AVDA. ALFONSO EL SABIO, 27
105		1.047,63	D. JOSE MANUEL ALEMANY BROTONS ALBUFERETA, 32
106		902,58	Dª MARIA BAEZA ESCORIHUELA C/ SAN CARLOS, 138-2ºD
107		5.478,27	LITORAL MEDITERRANEO S.A. AVDA. ALFONSO EL SABIO, 27
108		10.637,5	CLAES TUYAERTS TERRIVIERENLAAN, 5-7 2100 DEURNE (BELGICA)

Nº PARCELA S/PLANO ZONIF. P.P.	CATASTRO POLIGONO /PARCELA	M²	PROPIETARIO
109	56/12 (parte)	19.095,9	FGV
110		4.151,76	Dº JOSEFA RAMON SIRVENT FINCA ANSALDO RESTAURANTE LA ALBUFERETA
111		1.048,74	Dº. RENEE JEANNE DELTOUR
112		252,16	Dº. RENEE JEANNE DELTOUR
113	45.000/24	3.325,09	D. JUAN SEMPERE SEVILLA C/BAILLEN 29 2º DCHA D. ANTONIO SIRVENT CORTES C/ ZARAGOZA, 1
114	45.000/27	2.597,88	Dº Mº TERESA ESPLA GARCIA VIRGEN DEL SOCORRO, 111
115	56/126	5.493,74	Dº TERESA ARACIL ESPASA C/ ALCAZAR DE TOLEDO, 13
116	45.000/07	2.289,14	Dº Mº ENGRACIA CONZALEZ SOLER MAESTRO GAZTAMBIDE, 16
117	56/128	4.682,03	D. JOAQUIN CORTES VERA JAIME BALMES, 35 ELDA D. SALVADOR MOLLA RIPOLL JAIME SEGARRA, 75-6º D. JOSE ORS ANTON RAMBLA MENDEZ NUÑEZ, 48
118		4.074,74	D. JOSE MANUEL ALEMANY BROTONS AVDA. ANSALDO, 1 CHALET LAS RETAMAS
119	45.000/11	1.250,69	GEOFREY EDMUND CHILD DOMICILIO DESCONOCIDO
120		5.439,48	D. CARLOS D. JAVIER, Dº AMPARO, Dº CARMEN Y Dº MARIA BARBERO FERRANDIZ PASEITO RAMIRO, 1 ATICO
121		6.596,65	D. JOSE MANUEL FERNANDEZ HERREROS C/ ALCALA 213 MADRID
122		13.479,24	PROPIETARIOS INTUR AVDA. SANTANDER Y AVDA. NACIONES
123		9.520,83	PROPIETARIOS INTUR AVDA. SANTANDER Y AVDA. NACIONES
124		7.042,96	D. FRANCISCO ANTON VICENTE C/ DEL MAR, 18 Dº MARGARITA ANTON VICENTE AVDA. CARLOS SOLER, 61-1º B Dº JOSEFINA ANTON VICENTE DEAN ANTONIO SALA, 9 SAN JUAN

Nº PARCELA S/PLANO ZONIF. P.P.	CATASTRO POLIGONO /PARCELA	M <sup>2</sup>	PROPIETARIO
125		1.400	PROPIETARIOS TORRE SAN JORDI CAMINO DE MUCHAVISTA, 1 PLAYA DE SAN JUAN
126		1.611	D. JORGE JOSE MARTINEZ AYALA C/TURINA, 2
127		4.068,478	LA CAIXA C/ ARIBAU, 198 08036 BARCELONA.
128		3.319,492	STRACTO, S.A. (MANUEL CAMINO) C/ARIBAU, 3, 1º, 2º 08011 BARCELONA
129		1.335,316	URBANIZACION LAS SIRENAS AVDA. NIZA, 30
130		30,91	IBERDROLA C/CALDERON DE LA BARCA, 16
Caminos Públicos		207,03	Camino de Benimagréll
		3.358,07	Playa de San Juan
		2.176,69	Santa Faz
		4.089,76	De la Marchal
		3.255,83	De la Playa
		4.007,37	De la Albufera
		1.893,13	Vía parque y camino paso nivel
		497,83	Camino del Trenet
Caminos Privados		508,33	C. Repartidos entre las parcelas 94 y 95
		3.305,95 3.054,95	C. Repartido entre las parcelas 1,21,22,23,24,25,27,26,28,29,30,31,32,33,34,35,36, JUAN NAVARRO BALSALOBRE Y DIEGO ZAPATA CORONA
		1.218,87	Acequia entre parcelas 33,34 y 1
		244,032	C. Repartido entre las parcelas de la 79 a la 95
TOTAL		2.260.733	

Relación de Propietarios y Superficies Integrantes de la  
UNIDAD DE EJECUCION 2 DE "LA CONDOMINA"

Nº PARCELA S/PLANO ZONIF. P.P.	CATASTRO POLIGONO /PARCELA	M <sup>2</sup>	PROPIETARIO
1	VARIAS	9.987,19	HANSA URBANA, S.A. AVDA. COSTA BLANCA, 139
39	55/23	1.051,216	D. ANDRES ARAMENDIA, S. A. PASEO DR. GADEA, 1
55	55/56	46,77	Dº ANA, D. DAVID, Dº VICTORIA Y Dº CRISTINA SEGURA PAÑOS AVDA. FEDERICO SOTO, 11
56	55/57	1.140,50	D. ALI M. MAKTARI 55, ULLSWATER CRESCENT LONDON SW 15 3RG ENGLAND
57	55/27	5.143	Dº JOSEFINA Y Dº MARGARITA ANTON VICENTE C/ DEAN ANTONIO SALA 9 SAN JUAN
58	55/26 PARTE	606	D. ISMAEL BORDONADO VALERO C/ MAYOR, 77 SAN JUAN
59		116,07	Dº. Mº TERESA BORDONADO GOSALBEZ CASA "LA MITJA LLIURA" LA CONDOMINA
60	55/26 PARTE	237,53	D. FRANCISCO ESCORZA SAMPER C/ BARITONO P. LATORRE, 34
61		226,72	D. JESUS BORDONADO GOSALVEZ CASA "LA MITJA LLIURA" LA CONDOMINA
62	55/26 PARTE	319,034	Dº. VICTORIA BORDONADO CANALES PROLONGACION C/ DEL MAR CHALET VICTORIA SAN JUAN
63	55/26 PARTE	335,03	D. JOSE MANUEL BORDONADO GOSALBEZ CASA "LA MITJA LLIURA" LA CONDOMINA
64	56/32	12,112	D. NESTOR GOMIS VERDU AN HALDENBERG, 27 88048 FRIEDRICHSHAFEN DUTSCHLAND
65	56/32 PARTE	900,949	D. NESTOR GOMIS VERDU AN HALDENBERG, 27 88048 FRIEDRICHSHAFEN DUTSCHLAND
66	56/125	969,964	Dº. ANTONIA GOMIS VERDU C/ JAIME SEGARRA, 66
67	56/32 PARTE	2.282,70	D. MANUEL OLIVER NARBONA COMPLEJO VISTAHERMOSA, TORRE 3º 4ºB
68	56/31 Y12 PARTE	7.033,29	D. DAVID ESTEVE COLOMINA URB. EL CIPRES PARC. 18 CASA COLOMINA LA CONDOMINA

Nº PARCELA S/PLANO ZONIF. P.P.	CATASTRO POLIGONO /PARCELA	M <sup>2</sup>	PROPIETARIO
69	56/30	3.579,72	D. JOSE PEREZ BALDONEDO URB. EL CIPRES CHALET REME LA CONDOMINA, 440
70	56/29	6.132,36	NICOLE FRANCE DS. CONDOMINA, 442 SANTA FAZ ALICANTE
71	56/28	6.001,40	D. FERNANDO CERVERO BARBOLLA PLAZA MUNTANETA, 4
72	56/27	5.752,34	D. JOSE BERTOMEU MARTI C/ ANGEL LOZANO, 13
73	56/12 (parte)	2.699,83	D. EVARISTO DOMENECH SEMPERE CANONIGO MAUEL L. PENALVA, 1 5º
74	56/33	1.796,19	D. VICENTE DIAZ GOSALVEZ C/ CERVANTES, 12 5º D VILLAJOYOSA (ALICANTE)
75	56/34	1.344,13	D. PEDRO GARCIA LIZA C/ FOGUERER, 5
76	56/35 PARTE	1.880,73	Dº ROSARIO GALLEGO RIQUELME PDA. CONDOMINA, 18
77	56/36	6.069,40	D. ALEJANDRO CANOVAS LILLO C/ CIUDAD REAL, 21
79	56/20	1.974,61	Dº. MATILDE MORENO SOLER C/ ALBEROLA, 33 1º
80		100	Dº MATILDE MORENO SOLER
81	56/21	2.570,35	D. ANTONIO DEL BELLO MARTIN C/ VALDES 15, 4º
82	55/24	378,15	D. JOSE BORDONADO CANO C/ DR. NIETO, 32
83	56/22	726,99	D. MANUEL CARCASES SERNA C/ JOSE Mº BUCH, 7
84	56/23	816,62	D. JUAN CLAUDIO CLIMENT QUILES C/ FOGLIETTI, 2
85	56/25	894,021	D. BRAULIO CUENCA AMORAGA C/ DR. SAPENA, 44
86	56/24	550,956	D. JAIME CANO JUAN PDA. CONDOMINA, 441
87	56/26	530,25	Dº Mº PILAR AZNAR BELTRI C/ ORENSE, 1
88	56/15	491,970	D. JAIME MOLINA MAS C/ ASTURIAS, 8
89	56/16	527,37	D. JAIME MARQUEZ VIDAL C/ SARGENTO DEL RIO LLAMAS, 21
90	56/17	391,47	D. J. ANTONIO AMANTE MADRID C/ PINTOR CABRERA, 14
91	56/17	520,06	D. JULIO ROJO POMATA C/ PINTOR MURILLO, 4

Nº PARCELA S/PLANO ZONIF. P.P.	CATASTRO POLIGONO /PARCELA	M <sup>2</sup>	PROPIETARIO
92	56/18	3.006,33	D. ANTONIO DEL BELLO MARTIN C/ SAN FERNANDO, 52
93	56/19	2.237,581	D. ANTONIO DEL BELLO MARTIN C/ SAN FERNANDO, 52
94	56/14	1.822,133	Dª. GERTRUDIS BORDONADO VALERO PROLONGACION C/ DEL MAR CHALET VICTORIA SAN JUAN
Caminos Públicos		776,34	Playa de San Juan
		478,02	Santa Faz
Caminos Privados		1.250,45	C. repartido entre las parcelas 69,70,71,72,77,
		1.678,86	C. interiores repartidos entre las parcelas de la 79 a la 93.
		879,658	C. repartido entre las parcelas de la 79 a la 95.
TOTAL		88.264,507	

Relación de Propietarios y Superficies Integrantes de la  
UNIDAD DE EJECUCIÓN 3 DE "LA CONDOMINA"

Nº PARCELA S/PLANO ZONIF. P.P.	CATASTRO POLIGONO /PARCELA	M <sup>2</sup>	PROPIETARIO
1	VARIAS	21.213,9	HANSA URBANA, S.A. AVDA. COSTA BLANCA, 139
2	56/50	576,34	D. TOMAS JUAN FERRANDIZ C/ SALVADOR MONTESINOS, 13 SAN JUAN
3	56/49	5.319,85	Dº. CARMEN QUIRANT DURA C/ CAISOPEA 10, 2º
3	56/49		D. JOSE QUIRANT DURA C/ CAISOPEA 10, 2º
4	966,29	966,29	D. MIGUEL BERENGUER GONZALEZ C/ PINTOR LORENZO CASANOVA, 28
5	55.250/64 SAN JUAN	1.885,40	LEONTINA QUIRANT DURA C/ALONA, 42, 3º A
6	56/47	1.315,41	D. VICENTE NAVARRO SELLER C/ M PEDRO MENA, 36 SAN JUAN
7	56/46	1.659,38	URBANIZACION BAHAMAS IV AVDA. CAPISCOL, 17
8	56/45	1.532,369	URBANICACION CAPISCOL AVDA. CAPISCOL, 19
8'		2.099,164	VICENTE NAVARRO SELLERS C/ M PEDRO MENA, 36 SAN JUAN
9	53.230/01 SAN JUAN	604,724	ANDRE CHULIAT CAPISCOL, 23 SAN JUAN
10	56/44	1.174,22	D. MANUEL SANCHEZ PINTO C/ JOSE PUJALTE, 21 SAN JUAN
11	56/48	13.829,639	Dº. ANA SALA VICENTE C/ TOMAS CAPELO, 1
12	52.220/03	2.483,67	D. FRANCISCO IGLESIAS CASTAÑON C/ JOSE PUJALTE, 22 SAN JUAN
13	56/43	838,06	Dº. SILVIA Y D. MICHEL LEHOUCQ C/ JOSE PUJALTE, 56 SAN JUAN
14	56/43	318,29	D. JOSE LLOPIS SOGORB C/ JOSE PUJALTE, 55 SAN JUAN
15	52.220/01 SAN JUAN	6.941,5	D. JOSE, Dº DOLORES Y Dº INES PEREZ GOSALBEZ C/ JAIME I, 21-2º-A
16	56/42	18.400,12	D. MANUEL GOMEZ MARTINEZ AVDA. DR. GADEA, 1 17 A
17	49.210/16 SAN JUAN	11.062,30	Dº. MARIA Y JOSEFA PEREZ BUADES C/ BENIMAGRELL, 67 SAN JUAN
18	55/2	5.967,60	Dº. MARIA ELENA HERNANDEZ PRIETA-CATURLA C/ RUIZ DE ALARCON, 7-2º DCHA. 28014 MADRID
19	55/3	13.701,4	Dº. MARIA ELENA HERNANDEZ PRIETA-CATURLA C/ RUIZ DE ALARCON, 7-2º DCHA. 28014 MADRID

Nº PARCELA S/PLANO ZONIF. P.P.	CATASTRO POLIGONO /PARCELA	M <sup>2</sup>	PROPIETARIO
20	55/4	2.243,59	Dº. MARIA ELENA HERNANDEZ PRIETA-CATURLA C/ RUIZ DE ALARCON, 7-2º DCHA. 28014 MADRID
24	55/8	600,80	D. JOSE MANUEL GOMEZ-BRUFAL LLORCA C/ POETA VILA Y BLANCO, 7
25	55/9	4.066,27	D FRANCISCO PENALVA FERRANDIZ TORREJUANA, 2 PDA. CONDOMINA S/N 03559 SANTA FAZ
26	56/10	4.856,24	Dº. AMPARO PENALVA FERRANDIZ URB. TORREJUANA, 1 CHALET LOS OLIVOS SANTA FAZ
129		1,96	IBERDROLA C/CALDERON DE LA BARCA, 16
Caminos Públicos		499,85	Senda
		1.035,486	Calle asfaltada A
		5.076,72	Camino de Benimagrell
		24,66	Camino de la Marchal
		822,798	Camino repartido entre las parcelas 1,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36 JUAN NAVARRO BALSALOBRE Y DIEGO ZAPATA CORONA
TOTAL		131.356	

### 3.5.- ACCESIBILIDAD

El espacio objeto de los actuales Programas de Actuación Urbanística Cuatro y Cinco del municipio de Alicante han sido contemplados en los diferentes Planes Generales de Ordenación Urbana que se han elaborado desde 1.956, como áreas de expansión del núcleo y a los que había que unir e integrar en el mismo mediante vías de comunicación rápidas que los acercasen al centro histórico de la población. Se les define como áreas de actuación urbanística de tipo residencial y de ocio, vocación que desde finales del XIX, se le había asignado a la ciudad.

Estos proyectos de creación de una zona turística definida de forma clara y llevados a la realidad mediante actuaciones decididas y ordenadas por el municipio no van a verse realizados hasta 1989, cuando se ejecute lo previsto en el Plan General de Ordenación Urbana (1987), dando comienzo por las actuaciones de los P.A.U.-4 y 5 de la Playa de San Juan. Estos polígonos se encuentran a espaldas de las construcciones y ordenaciones de la Albufereta, Cabo de las Huertas y Playa de San Juan, por lo que su integración en la malla viaria municipal sólo tiene dos soluciones: aprovechar la ya existente o desarrollar una nueva adaptada a las necesidades.

La primera estaría supeditada a la desorganización creada por el viario hecho por el desarrollismo de los años sesenta a ochenta en que no se contemplaron la construcción de avenidas que jerarquizaran el tráfico y lo distribuyesen de una forma ordenada y racional, circunstancia que sólo muy tardíamente se ha intentado realizar con la avenida de la Costa Blanca, pero que en sus extremos termina en sendos cuellos de botella, en la Albufereta y límite con El Campello, ya que no se tuvo en cuenta, en ningún momento, su conexión con otras vías rápidas, comarcales o regionales. Ni siquiera se consiguió su entronque multiviarario con los diferentes corredores canalizados del tráfico en el interior de la ciudad, puesto que si se elige cualquiera de las dos opciones hoy disponibles, costa o interior, se desemboca casi de forma inexcusable en la Plaza del Mar al principio de la Explanada. Por lo tanto sumar los

tráficos generados por la ocupación de los mencionados polígonos, no vendrá nada más que a agravar la situación existente.

La segunda solución sería definida por una actuación decidida a implantar en la zona unos viales que por el norte y oeste realizasen las interconexiones con los grandes ejes generadores de tráfico al municipio y su unión con la malla vial del núcleo histórico y sus ensanches. Ello comportaría actuaciones drásticas y quirúrgicas que permitirían implantar en el cuerpo urbano alicantino este tipo de calles y carreteras encargadas de romper los aislamientos existentes entre los distintos barrios de la ciudad y que al mismo tiempo buscasen la penetrabilidad desde las autopistas, autovías, aeropuerto y puerto, encargadas de hacer llegar el tráfico desde puntos alejados.

Se impone, por lo tanto, esta última solución a fin de, según la terminología francesa, realizar el desenclave de la zona turística por excelencia de Alicante-Albufereta, Cabo de las Huertas y Playa de San Juan, hoy día mal comunicada y de difícil accesibilidad.

Como ya se ha indicado, los primeros proyectos con tal fin hay que buscarlos en el "Plan General de Ordenación Urbana" de 1.956, ya que en él se preveían vías de ronda que conectasen entre sí a los barrios, extremos sin hacer necesario el paso obligado por el centro de la ciudad. Tres eran las rondas previstas, de ellas, la tercera se trataba de un vial de circunvalación de la ciudad, que recogía todo el tráfico convergente sobre ella, generado por las distintas carreteras para su distribución puntual, sin necesidad de confluir en la Explanada, como todavía hoy está sucediendo. En todo caso se trata de un proyecto no realizado y que sólo nos muestra cómo los planificadores de aquellos años tienen claramente la intención de que las soluciones a la viabilidad de la futura ciudad, todavía no desarrollada, ha de resolverse mediante este tipo de actuaciones urbanísticas que tanto se echan en falta en la ciudad y cuya construcción entonces no hubiese sido traumática y costosa tal como ahora va a resultar.

El nuevo "Plan General de Ordenación Urbana" de 1.968 pretendía crear nuevos focos de atracción fuera del actual perímetro, impidiendo el crecimiento tentacular, favoreciendo un desarrollo lineal paralelo al mar, cosa que en parte se consigue por su extremo oriental - zona turística de playas -, para lo que se hacía necesario estructurar la red viaria estableciendo calles de tráfico rápido, calles colectoras, arterias de penetración, entre otras. Con él se pretendía dar a la ciudad una configuración trifocal. El centro histórico, comercial y administrativo con dos focos extremos, el tercero se materializaría en la Playa de San Juan con un carácter eminentemente turístico, todo ello ligado por un amplio esquema viario, entre las que destaca la vía parque, complementado con una adecuación de esta malla a la ciudad y su conexión con la Autopista del Mediterráneo, sobre la cual se preveía la construcción de seis nudos de enlace, el primero de los cuales tenía que arrancar entre El Campello y San Juan para desde aquí canalizar el tráfico hacia la zona turístico-residencial del esquema trifocal previsto.

Tampoco esta solución se llevó a cabo, puesto que la A-7, después de muchas vicisitudes termina donde se había previsto realizar el nudo de enlace con las playas, pero sólo se ha hecho un pequeño entronque sobre la N-340-332 y desde aquí hasta la zona comprendida por los Programas de Actuación Urbanística Cuatro y Cinco hay que seguir un recorrido lleno de obstáculos y muchos vericuetos.

El "Plan General de Ordenación Urbana" de 1.987 hace un planteamiento decidido para resolver el problema del tráfico en la ciudad considerando la red viaria como soporte de actividades urbanas, evitando los planteamientos grandilocuentes a fin de realizar una adecuación a la escala y necesidad de la ciudad. Para ello define un sistema jerarquizado de viales, con usos y papeles específicos dispuestos paralelamente a la costa y en el que destacan: un primer nivel o prolongación de la A-7 como autovía hacia el E., bordeando la ciudad por el norte, obra que recientemente ha entrado en funcionamiento; su finalidad es la de evitar el tráfico de paso y canalizar el que converge sobre él procedente de Madrid, Murcia y Valencia, así como los que

vehiculan las carreteras locales y comarcales con las que interconecta. De esta manera se ha convertido en un vial distribuidor de vehículos a los distintos barrios de la ciudad sin necesidad de penetrar en el centro de la misma como antes ocurría, e incluso servir para acercar entre sí sus áreas extremas o al aeropuerto con las zonas residenciales-turísticas. Se trata pues de la obra esperada tanto tiempo y que solucionará muchos de los problemas de comunicación existentes hasta ahora. Sin embargo, en el caso que nos ocupa no queda clara su influencia con dichos fines en un futuro inmediato, ya que no es cierto que se estén construyendo sobre él los nudos de salida y acceso que, teóricamente, tendrían que resolver la accesibilidad de la Playa de San Juan puesto que estas obras no tienen prolongación hacia ellos.

El segundo nivel estaría configurado por las carreteras nacionales y sus intersecciones con las calles de la ciudad. Aquí, respecto al Plan Parcial "La Condomina", su repercusión sería similar a la que hoy realizan, es decir, la de canalización del tráfico que, por falta de ejes viarios rápidos desde ellos hacia la periferia y centro, circulan de una manera anárquica y desorganizada por su interior y buscan las conexiones con vías rápidas confluyentes sobre la ciudad. Realmente esta red podría contribuir de una manera más racional cuando se hagan realidad las obras anteriores y es previsto en el tercer escalón.

El tercer nivel, sin lugar a dudas, tal y como aparece proyectado en el Plan General de Ordenación Urbana, tiene una repercusión directa sobre el Plan Parcial "La Condomina"; se trata de la Vía Parque, que en los planes anteriores ya ha sido mencionada como vial responsable de establecer las relaciones entre los distintos barrios de la ciudad, sobre todo de relacionarlos con esas zonas turísticas - residenciales previstas en sus dos extremos, oriental y occidental, al tiempo que sobre ella puedan converger algunos de los ramales de unión entre los nudos que se están realizando sobre la autovía de circunvalación, con lo que se podría paliar la falta de acceso directo desde aquella a esta zona de playa. Su construcción, empezaría precisamente al realizarse la urbanización de dichos polígonos, por lo que

ya se tiene que plantear no sólo como el gran colector de tráfico de los mismos, sino también de aquellos espacios urbanizados próximos de la Playa de San Juan, Cabo de las Huertas y Albufereta, desde ellos hasta su desarrollo hacia occidente, va a ser obra costosa y dilatada en el tiempo ya que al no ejecutarse con anterioridad, tal y como se preveía en 1956 y 1968, muchos de los espacios que entonces eran viales ahora están ocupados por urbanizaciones sobre las que habrá que hacer actuaciones en un principio traumáticas, aunque en ocasiones se utilicen para tal fin calles construidas pero que en su diseño no se había previsto esta utilización. Posiblemente su prolongación por el tramo que une el ámbito de este Plan con el nudo sobre la autovía al W. de San Juan, tenga una repercusión positiva, ya que de esta forma se podría utilizar aquella como vía de relación comarcal en tanto no se concluye la Vía Parque.

El resultado final es el de unas áreas de localización de residencia secundaria en la Playa de San Juan, Cabo de las Huertas y Albufereta por parte de vecinos de Alicante, comarcas próximas y del resto del territorio español, fundamentalmente de Madrid y de su área metropolitana que, en fines de semana, vacaciones invernales y, sobre todo, durante los meses de verano, aspiran a acceder a aquel espacio de una forma rápida. Los últimos, los que más, que con las mejoras de las carreteras quieren llegar a hacer el recorrido en unas cuatro horas. Este último deseo de algunos residentes no será posible si, como sucede en la actualidad, desde las Atalayas hasta el P.A.U.-4 se puede tardar casi 60 minutos, por no existir vías rápidas de penetración hacia estos espacios urbanos. Por otro lado, no hay que olvidar que se quiera reconocer o no como tal, en torno a la ciudad de Alicante se ha configurado un área metropolitana caracterizada por las elevadas exigencias de transporte que conlleva, dado su gran desarrollo espacial fundamentalmente en su eje costero que tiene más de 30 Kilómetros de longitud por unos 8 ó 10 de fondo en su parte central. Así, el número de desplazamientos con vehículo se multiplican excesivamente, puesto que se ha producido una segregación y concentración de actividades que obliga a ello. De otro lado, hay que tener presente la concurrencia producida en tiempo,

como son los desplazamientos de las horas punta, entradas y salidas de trabajos, horarios de apertura de establecimientos de adquisición de productos de primera necesidad, de diversión o, sobre todo, de ida y venida de residentes en el núcleo histórico y de servicios hacia las playas, provocando saturación en las pocas vías de comunicación existentes, por lo que todavía se hace más difícil la accesibilidad a estas zonas residenciales de playa.

Con este estado de viabilidad interior y periférico de Alicante, cualquier planificación urbana que conlleve la construcción de gran número de residencias tiene que prever la solución inmediata de cara al futuro, no sólo porque ella en sí misma venga a agravar las comunicaciones existentes al generar nuevos tráficos, sino porque como actuación urbanística con fines comerciales tiene que asegurarse la llegada de sus futuros residentes -compradores-, que, en gran medida, apreciarán este hecho como uno de los principales elementos de calidad. De ahí que cualquier proyecto, privado o público, sobre los espacios todavía por urbanizar, ha de exigir el cumplimiento de las previsiones municipales sobre los viales de interrelación con el resto de la trama urbana y los de penetración desde las carreteras, autovías, autopistas, puertos y aeropuertos por donde llegarán sus usuarios de fuera del área metropolitana, los cuales encontrarán, de esta manera, unas zonas residenciales donde, además de su adecuada articulación interior y buenos materiales constructivos, entre otros, verán una buena accesibilidad desde sus ciudades de residencia habitual, por lo que estas áreas serán más apetecidas y presentarán unas perspectivas de futuro más optimistas de las que hoy ofrecen. En definitiva, no sólo los nuevos espacios urbanizados serán los más beneficiados sino la propia imagen de la ciudad que, en la actualidad, está denostada por sus deficiencias planificadoras de épocas anteriores, que le han impedido la realización del "sueño" de muchos alicantinos que, desde fines del XIX, quisieron hacer de ella una ciudad de ocio y descanso, pero que la especulación desarrollista de los años sesenta y setenta del siglo actual no permitió.

Se impone, por lo tanto, la terminación de la autovía de circunvalación, al tiempo que es absolutamente necesario que, desde ésta, se construyan los viales de relación con la zona oriental de playas. El primero partiendo desde la conexión con A-7, hacia la costa de El Campello y el segundo desde el W. de San Juan para interconexionar con la Vía Parque, la cual a su vez facilite la accesibilidad hacia la Avenida de la Costa Blanca. Así quedarían rotos los cuellos de botella que hoy día dificultan el acceso a esta parte de la ciudad, desde las carreteras nacionales y le permitirían un acercamiento rápido al aeropuerto, sin necesidad de cruzar por el centro de la misma, con los consiguientes colapsamientos de tráfico actuales.

#### 4.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN

La presente ordenación pormenorizada constituye un cambio radical en la propuesta que hasta ahora viene produciéndose en la Playa de San Juan.

Un análisis de las áreas consolidadas de la Albufereta y en la zona interior del Cabo de las Huertas y Playa de San Juan permite sacar conclusiones sobre el agotamiento del modelo a base de grandes manzanas de edificación abierta que soportan bloques de gran altura.

Es evidente la procedencia de esa solución que permite bajos índices de ocupación de suelo, pero también es evidente la procedencia de nuevas propuestas. Así lo acusan múltiples estudios del mercado inmobiliario que detectan la existencia de la demanda de una tipología de edificación en baja altura, en la que pueda organizarse la vida en sociedad en conjuntos de viviendas unifamiliares rodeadas de grandes áreas de espacios libres dedicados al ocio y deporte.

El hecho constatable del interés ascendente de la sociedad por el deporte y en especial por el GOLF, ya era patente en la anterior propuesta de desarrollo urbanístico en la que sobre el suelo no urbanizable se proyectaba un campo de GOLF de 18 hoyos.

La ley 6/1994 Reguladora de la Actividad Urbanística, imprime agilidad a la tramitación que ahora se inicia consistente en una propuesta urbanística en la que se modifica en definitiva la línea límite del suelo no urbanizable, ampliándose el suelo urbanizable al ámbito del campo de Golf y aquellos terrenos adyacentes que en cumplimiento del artículo 20 de la Ley 6/94 ha sido preciso incorporar, maclando íntimamente los espacios precisos para el campo de GOLF y los espacios residenciales.

Incide de manera determinante la citada Ley 6/94 en la definición del ámbito del Sector (Art.20) lo que permite conseguir unos de los objetivos que para este área se fija el Plan General de Ordenación de

Alicante cuando en el Anejo de la memoria dice: "El papel de este ámbito es la conexión urbana entre Albufereta, zonas interiores del Cabo de las Huertas y Playa de San Juan, estructurando sólidamente una dirección del crecimiento urbano que hasta ahora se había producido "a saltos" fragmentadamente".

Es evidente que la propuesta contenida en el presente Plan Parcial es integradora, que permite unir ordenadamente la frontera norte del P.P. 1/6 con el Suelo Urbano del Término Municipal de San Juan, y de igual manera los bordes del P.P. 1/5 con el límite del área definida como PAU-5. La propuesta del Plan Parcial "La Condomina" viene a presentar una diferencia sustancial con respecto a opciones anteriores en la disminución de la previsión de superficie edificable, ya que la superficie de techo destinada a usos terciarios se restringe al mínimo necesario y se disminuye ostensiblemente la tendencia en cuanto a la densidad de viviendas. Es por tanto el uso residencial el uso global, bien en edificación abierta, como pieza de engarce entre lo existente y lo proyectado, o en las distintas formas de Vivienda Unifamiliar para el resto del suelo ordenado.

#### 4.1.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

En síntesis de lo anterior podemos afirmar que los objetivos básicos de la presente propuesta son:

- La integración entre las áreas residenciales y el gran espacio libre de uso y dominio privado que constituye el campo de Golf.
- El cambio de tipología edificatoria a Vivienda Unifamiliar en distintos grados, en gran parte del ámbito.

De esta manera se estima que se conseguirá la total restauración de aquellas cualidades esenciales de la ciudad, un espacio para vivir y convivir con edificios a escala humana y a niveles económicos asequibles.

Como criterios que se han tenido en cuenta deben citarse, la disminución al máximo de la superficie de red viaria, dentro de los márgenes que requieren el perfecto funcionamiento de la viabilidad. Este factor no es solamente de trascendental incidencia en la componente económica de la urbanización que determinará el valor del suelo, sino también en los costos de mantenimiento de la urbanización.

Por ello se racionaliza la superficie de la red viaria ajustando con sumo respeto la red estructurante a lo recomendado por los servicios técnicos municipales y dejando libertad en los requerimientos para la red viaria secundaria que se resolverá de manera que queden garantizados una correcta accesibilidad y un suficiente número de plazas de estacionamiento de vehículos.

Se describen a continuación las propuestas sectoriales determinantes de la solución global.

#### 4.1.1.- Red estructural

Los sistemas generales que componen la red estructural son:

1.- Tramo de Vía Parque entre CASTILLO DE ANSALDO y la rotonda de acceso al Parque Urbano.

2.- Vial Bulevard situado en el límite sur del Sector Condomina constituyendo frontera con el P.P.1/6.

3.- Vía de enlace con la playa de San Juan que une la Vía Parque antes descrita con la Glorieta de la Coruña en la Avda. de la Costa Blanca.

4.- Avenida de las Naciones en el tramo entre la rotonda de acceso al Parque Urbano y el vial que separa al Plan Parcial "La Condomina" y el P.P.1/6.

5.- Vial que une los centros del Vial Bulevard antes descrito, con el del tramo de Vía Parque del punto 1. y se prolonga estableciendo el límite Oeste del SECTOR CONDOMINA con el suelo no urbanizable hasta su intersección con la prolongación del vial descrito a continuación.

6.- Tramo de vial que une la intersección con el vial descrito en el punto anterior con la penetración hasta la Avda. de las Naciones a través del P.A.U-5, discurriendo paralelamente a la linde con el término de San Juan.

7.- Vial previsto en el Plan General prolongación de la Avda. de las Naciones en el tramo entre el Hospital de San Juan y la rotonda de acceso al parque urbano.

8.- Parque urbano, así como sistemas estructurales conexos al mismo en la parte que entra dentro del Sector La Condomina, como sistemas generales ya previstos en el P.G.M.O. de Alicante. Por acuerdo

manifiesto en el convenio urbanístico no se materializará la urbanización de estos sistemas, aunque sí la cesión del suelo.

9.- Desvío del ferrocarril de F.G.V., ajustando su trazado en el ámbito de la actuación al previsto en el Plan General, de acuerdo con la modificación de éste, aprobada en su día.

#### 4.1.2.- La Calificación Urbanística

Se plantea el uso residencial en la casi totalidad del suelo que se ordena, proponiéndose la distribución de la edificabilidad mediante un gradiente de más a menos edificabilidad, desde los límites con el P.P. 1/6 y la zona consolidada de la Playa de San Juan hacia el interior del sector de tal forma que la incidencia de la edificación abierta, al ser escalonada, afecte lo menos posible a las tipologías de baja densidad que se prevén como predominantes dentro del Plan Parcial.

La disposición de la edificación abierta hacia la vía bulevar situada al sur del sector permite áreas libres interiores y la generación de una fachada al vial-boulevard que potencia su sección, coronándose en la conexión con la Avda. de las Naciones mediante una zona comercial de baja altura que satisfaga -junto con otras posibles ubicaciones gracias a la compatibilización del uso comercial con el residencial en otras zonas- las necesidades que de esta índole tenga la población del Sector. Dicha zona comercial dotada con locales comerciales o de servicios o agrupaciones comerciales, aunque no una gran superficie comercial, conforman, previsiblemente, galerías y pasajes comerciales que intercalados con plazas y calles peatonales puedan generar un foco atractivo para la demanda del sector.

El resto del uso residencial, que abarca la gran mayoría del suelo destinado a este uso, se plantea en diferentes tipologías de viviendas unifamiliares, bien aisladas o adosadas, íntimamente relacionadas tanto con el campo de golf como con las zonas verdes y las vías de conexión proyectadas.

Por otra parte se prevé una parte del suelo para usos hotelero a fin de satisfacer, en parte, la demanda de alojamiento temporal dentro del sector.

Como elemento articulador de las áreas residenciales y con menor importancia que la red primaria o estructural aparece el sistema de espacios libres de uso deportivo y dominio privado que ocupará el Campo de Golf. Su geometría viene definida por las necesidades del citado deporte y es factor determinante de la definición de las áreas residenciales.

La superficie destinada a este uso es de cerca de 54 hectáreas.

#### 4.1.3.- Suelos dotacionales

Aunque la ley 6/94 no define con exactitud el destino de las dotaciones de suelo exigibles al Planeamiento Parcial, las reservas de equipamiento que se hacen, se ubican principalmente en la banda de suelo resultante entre la vía parque y el futuro trazado del ferrocarril, con lo que dicha agrupación dará mayor flexibilidad a las decisiones administrativas en cuanto a su uso, aunque en principio este Plan haya determinado como usos predominantes los de equipamientos y servicios urbanos y deportivo-recreativo.

Por otro lado la disposición de esta banda de equipamientos que discurre desde Castillo de Ansaldo hasta el Parque Urbano, sensiblemente perpendicular a la banda de Espacios Libres que discurre desde la vía-bulevard y continua paralela al vial que conduce hasta el Hospital de San Juan en dirección Norte, contribuye a la claridad de interpretación de la trama urbana.

#### 4.2.- ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

Las reflexiones anteriores deben servir para concluir con la necesidad de no hacer extensivo el modelo existente sino que por el contrario presentar como alternativa la propuesta contenida en el Plan Parcial "La Condomina".

Un rápido análisis de las soluciones que ofrece la situación urbanística en las áreas de influencia del litoral nos produce un grado de insatisfacción notable que se evidencia en la mayoría de los casos por el estado de abandono de los inmuebles consecuencia de la obsolescencia del modelo.

Actúa como factor mediatizador de esa insatisfacción la ausencia de un uso permanente; normalmente se trata de conjuntos, que en su mayoría son de segunda residencia, con lo que solamente durante un escaso período de tiempo a lo largo del año se mantienen ocupados. Durante este período las carencias del sistema son patentes y el descontento de los usuarios evidente. Fuera de ese período se detecta la desproporción entre la potente infraestructura y el escaso número de ciudadanos que la utilizan.

Por otro lado en la zona interior, rebasada una determinada distancia del litoral, es constatable el interés por la vivienda permanente, normalmente unifamiliar bien aislada o adosada.

El Plan Parcial "La Condomina" viene a dar respuesta a las carencias de otras alternativas y a enlazar las áreas residenciales del interior con las formaciones del litoral.

#### 4.3.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

Se ha pretendido formalizar aquella propuesta que dé cumplida respuesta a los objetivos que se han marcado, como consecuencia por un lado de las necesidades manifestadas por la sociedad promotora y por otro por las condiciones que los servicios técnicos municipales estiman necesarios como garantía de un óptimo desarrollo urbano.

Se pretende en este capítulo acreditar la perfecta integración y conexión estructural con las áreas colindantes. Para ello se describen a continuación decisiones de ordenación contenidos en la misma propuesta que vienen a poner de manifiesto la total integración del presente Plan Parcial La Condomina.

Al Suroeste de la ordenación en las proximidades del P.P.1/5 se formalizan manzanas de dimensiones similares a las existentes, procurando que los usos previstos sean coincidentes y compatibles con los que se dan al otro lado del límite de ordenación.

Un vial en el sentido norte-sur que discurre desde la Vía-Parque hasta la Vía-Bulevard recibe las vías definidas por el P.P.1/5.

Al Sur la Vía Bulevar viene en cumplimiento del Plan General a resolver la integración P.P.1/6 y del presente Plan Parcial.

Desde el extremo Este de la citada vía Bulevar se proyecta un vial que enlaza con el final de la vía parque en rotonda desde la que parte el vial que conduce al Hospital de San Juan.

A fin de dar continuidad a los grandes circuitos peatonales, la franja verde del "Bulevar" tiene su continuidad con un sistema de espacio libre que conduce hasta el extremo norte del planeamiento.

La edificación existente en el conjunto INTUR queda recogida dentro de la franja de edificación en altura.

La "Torre San Jorge" igualmente queda recogida en una franja de edificación abierta al este de la UNIDAD "G" del Suelo Urbano de la Playa de San Juan.

Al norte de la vía del ferrocarril es destacable el conjunto de viviendas que articuladas por una deficiente trama caminera se encuentran en el límite Oeste de esta intervención. Este conjunto de edificación marginal es flanqueado por el vial de la red primaria que constituye el límite Oeste del Plan Parcial "La Condomina" y la garantía de conexión e integración de los futuros desarrollos que se programen con el Plan Parcial "La Condomina" y por consiguiente con el continuo urbano de la Playa de San Juan.

El antes citado conjunto se proyecta rodeado de viales y constituyendo una unidad de actuación independiente, a fin de que la intervención que en un futuro se haga sobre él, pueda ser lo menos traumática posible.

Paralelo al borde Norte se proyecta un vial que viene por un lado a ser garantía de accesibilidad sobre los suelos objeto en la actualidad del PAU-5 y por otro a resolver la conexión del conjunto de viviendas que aparecen en el límite Norte como extensiones de las operaciones llevadas a cabo en Urbanizaciones del Término de San Juan.

Este vial enlaza y cierra la malla con el anteriormente citado en el límite Este del presente Plan.

Queda por tanto a juicio de los técnicos redactores justificada la integración y conexión del planeamiento objeto de este documento con las áreas colindantes.

#### 4.4.- DIVISION EN UNIDADES DE EJECUCION

Como ya se ha dicho anteriormente, la delimitación del ámbito del sector La Condomina pretende asumir los criterios de sectorización expresados en el Art 20 de la L. R. A. U., así como tratar de resolver la situación marginal de algunas zonas consolidadas con edificación dentro de suelo no urbanizable que, recogidas dentro del ámbito del sector, permiten una garantía de conexión e integración dentro del continuo urbano de la Playa de San Juan.

A efectos de una mejor y más ágil gestión del proceso urbanístico, se procede a la generación de tres unidades de ejecución:

La primera (U.E.1) es la de mayor envergadura, ocupando gran parte del ámbito del sector, lo cual permitirá que mediante un programa de actuación integrada se desarrolle la mayoría del Plan Parcial así como su conexión con el resto de la Playa de San Juan.

Las unidades de ejecución 2 y 3 (U.E.2. y U.E.3) se determinan teniendo en cuenta especiales circunstancias: Por un lado la existencia de viviendas consolidadas generalmente de tipología unifamiliar, con un trazado viario bastante escueto y sin todos los servicios urbanísticos necesarios; Por otro, la verificación de su posición en zonas límites del propio ámbito del Plan, una en el límite Norte del Sector colindante al término municipal de San Juan y la otra en el límite Noroeste del Sector.

Estos factores son determinantes a la hora de conformar estas unidades de ejecución. Se generan pues unos viales que delimiten de manera clara los perímetros de ambas unidades y que servirán para que el viario interior de las mismas puedan conectar con el conjunto general en futuros desarrollos. En dicha delimitación se intenta respetar al máximo la consolidación existente tanto de edificación como parcelaria si bien existen espacios intersticiales que se ven afectados de alguna forma en su coincidencia con el perímetro vial de las Unidades.

La existencia de factores comunes así como la reducida magnitud en superficie de ambas unidades garantizan su desarrollo a través de futuros Programas de Actuación Integrada que consolidarán los derechos y deberes de sus propietarios.

La superficies de las tres Unidades de Ejecución serían las siguientes:

Unidad de Ejecución 1 del P.P. LA CONDOMINA: 2.260.733 m<sup>2</sup>

Unidad de Ejecución 2 del P.P. LA CONDOMINA: 88.265 m<sup>2</sup>

Unidad de Ejecución 3 del P.P. LA CONDOMINA: 131.356 m<sup>2</sup>

#### 4.5.- EQUIDISTRIBUCION DE BENEFICIOS Y CARGAS

##### 4.5.1.- Conceptos fundamentales del régimen del suelo.

4.5.1.1.- Aprovechamiento objetivo: Aprovechamiento objetivo -o aprovechamiento real- en la cantidad de metros cuadrados de construcción de destino privado cuya materialización permite o exige el planeamiento en un terreno dado.

4.5.1.2.- Aprovechamiento subjetivo: "Aprovechamiento subjetivo -o aprovechamiento susceptible de apropiación- es la cantidad de metros cuadrados edificables que expresan el contenido urbanístico lucrativo del derecho de propiedad de un terreno, al que su dueño tendrá derecho sufragando el coste de las obras de urbanización que le correspondan". Para un caso general, el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno sería "el resultado de referir a su superficie el 85 por cien del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre." (Art. 27 de I.R.L.5.92.).

##### 4.5.2.- Justificación de la equidistribución.

Uno de los principios fundamentales de nuestra Legislación Urbanística es que el reparto de beneficios y cargas se encuentre equilibrado entre las diferentes unidades de ejecución que conforman un sector. Las especiales circunstancias que obligan a la delimitación de las Unidades de Ejecución del Sector La Condomina en aras de obtener una óptima gestión urbanística así como de mantener en lo posible las áreas consolidadas existentes en su interior, propician el que pudiera existir el desequilibrio. No obstante, a fin de que el equilibrio exista, el Expediente de Homologación del Sector " La Condomina", a la hora de determinar los factores correctores de la edificabilidad para obtener el aprovechamiento total del sector, genera unos coeficientes de Urbanización ( $C_{ur}$ ) que asumen el desequilibrio que pudiera derivarse de la relación entre beneficios y cargas de cada una de las unidades de ejecución. Así pues, las edificabilidades parciales de cada unidad se valoran en metros cuadrados de uso característico ( $m^2_{uc}$ ) en función de

las cargas que asume dicha unidad, y de esta forma los aprovechamientos resultantes ya tienen intrinsecamente asumidos el equilibrio. Se consigue de esta forma la justa equidistribución de beneficios y cargas de una manera objetiva y rigurosa.

#### 4.5.3- Determinación de los aprovechamientos subjetivos por unidades de ejecución dentro del Sector "La Condomina".

- Aplicando los conceptos fundamentales definidos en el punto 4.5.1. de la presente Memoria, y según el apartado 6.5 del Expediente de Homologación adjunto, surgirían los siguientes aprovechamientos subjetivos por Unidad de Ejecución así como el aprovechamiento que correspondería al Ayuntamiento por cada Unidad:

U.E	SUPERFICIE SUELO (m <sup>2</sup> )	APROVECHAM. OBJETIVO(A <sub>o</sub> ) (m <sup>2</sup> <sub>uc</sub> )	A. TIPO (A <sub>t</sub> )	APROVECHAMIENTO. SUBJ.(A <sub>s</sub> ) 85% A f .S <sub>ue</sub> (m <sup>2</sup> <sub>uc</sub> )	AYUNTAMIENTO (A <sub>o</sub> - A <sub>s</sub> ) (m <sup>2</sup> <sub>uc</sub> )
U.E.1	2.249.181	614.773	0.274978714	525.706	89.067
U.E.2	88.265	32.903	0.274978714	20.630	12.273
U.E.3	131.356	31.192	0.274978714	30.702	490
TOTAL	2.468.802	678.868	0.274978714	577.038	101.830

Nota: Este cuadro contempla la modificación del Plan Parcial, que modificaba, ligeramente a la baja, la edificabilidad, y por tanto, los aprovechamientos. No obstante, y dada su poca entidad, ya se dijo en la modificación que el aprovechamiento de cesión de la UE1 se mantenía en los anteriores 89.601 m<sup>2</sup><sub>uc</sub> a fin de no variar lo correspondiente en la posterior reparcelación.

Puesto que la edificación existente consolidada no tiene que ceder al Ayuntamiento el 15% del aprovechamiento derivado de la misma, las cifras dadas en el cuadro anterior son de valor relativo y aproximado, pudiendo en la práctica aumentar los aprovechamientos subjetivos (aprovechamientos susceptibles de apropiación) y disminuir los correspondientes al Ayuntamiento en función de la cuantía exacta de los mencionados aprovechamientos consolidados.

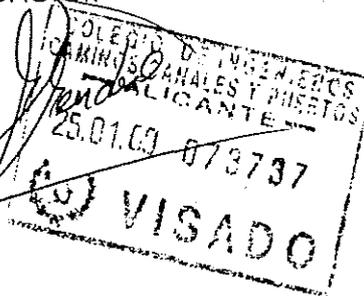
El conocimiento exacto de los aprovechamientos subjetivos de las unidades de ejecución, así como de los aprovechamientos que le corresponden al Ayuntamiento tendrá lugar a la hora de realizar los Proyectos de Reparcelación de las diferentes Unidades de Ejecución, puesto que será en estos donde se definirá exactamente la edificabilidad consolidada de cada una de ellas y por tanto se sabrá con exactitud el alcance de los aprovechamientos no consolidados que son los que en definitiva generan la obligación legal de la cesión del 15%.

Alicante, Enero de 2.000

EL PROMOTOR

EL REDACTOR

HANSA URBANA S.A.



Aprobado definitivamente por  
Marcos Méndez Camino  
INGENIERO DE CAMINOS C.T.P.  
El Pleno del Excmo. Ayunta-  
miento en sesión de 9 NOV. 1999

EL SECRETARIO GENERAL,

5.- ANEXO. - SÍNTESIS DEL PLAN - CUADRO DE CARACTERISTICAS  
 PLAN PARCIAL "LA CONDOMINA"

CUADRO 1: RESUMEN DE CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION

USOS		NOMENC	SUP. NETA M <sup>2</sup>	SUP. CONST M <sup>2</sup>	Nº VIV.	DENSID VIV/Ha	COEF. EDIF. M <sup>2</sup> / M <sup>2</sup>
RESIDENCI	UNIFAMILIAR GRADO 1	RU1	74.780	18.695	95		
	UNIFAMILIAR GRADO 2	RU2	91.770	30.284	152		
	UNIFAMILIAR GRADO 3	RU3	135.037	54.015	337		
	UNIFAMILIAR GRADO 4	RU4	489.168	288.609	2.445		
	UNIFAMILIAR CONSOLID.	RUC	27.574	2.757	13		
	ABIERTO GRADO 1	RA1	21.950	35.120	439		
	ABIERTA GRADO 2	RA2	62.338	94.130	878		
	ABIERTA GRADO 3	RA3	110.458	124.817	1.810		
	TOTAL RESIDENCIAL		1.013.075	648.247	6.169		
OTROS	HOTELERO	H	9.791	7.050			
	COMERCIAL	C	11.052	14.700			
	TOTAL OTROS USOS		20.843	21.750			
SISTMA DE ESPACIOS LIBRES PRIVADOS GOLF		G	536.420	7.300			
TOT. AREAS CON APROVECHAM.			1.570.338	677.477			
RESIDENCIAL ABIERTA CONSOLID		R.A.C.	11.552	EXIST.	200		
CESIONES	ESPACIOS LIBRES	AREAS AJARDIN PUBLICAS	Z.V.	176.744			
		ZONAS VERDES	P.U.	155.864			
		RED ESTRUCTU PARQUE URBANO					
		DEPORTIVO RECREATIVO	P.D.	26.000			
	TOTAL ESPACIOS LIBRES			358.608			
	EQUIPAMIENTO Y S.U.		E	102.782			
	TOTAL RED VIARIA		T/V	407.791			
	TOTAL RED FERROVIARIA		T/F	29.283			
TOTAL CESIONES			898.464				
TOTAL GENERAL			2.480.354		6.369		
TOTAL GENERAL menos R.A.C.			2.468.802	677.477	6.169	24,87	0,274

PROYECTO DE MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL "LA CONDOMINA"

CUADRO 2: COMPARATIVO DISPOSICIONES LEGALES (Ley 6/94)

PREVISION DEL PLANEAMIENTO

	PREVISION DEL P.P. "LA CONDOMINA"	DISPOSICION LEY 6/94 ART. 22
SUPERFICIE ORDENADA	2.480.354 M <sup>2</sup> .	
TECHO EDIFICABLE	677.477 M <sup>2</sup> .	
Nº DE VIVIENDAS	6.369 (6.169+200) VIV.	
DOTACION CON EXCEPCION DE RED DE TRANSPORTE	461.390M <sup>2</sup> .	
ESPACIOS LIBRES PUBLICOS (*)	DEL PLANEAMIENTO 202.744 M <sup>2</sup>	ART. 22 C) 15 M <sup>2</sup> /100 TECHO 10% S/Sup.Ordenada = 248.035 M <sup>2</sup>
	DE LA RED ESTRUCT. 155.864 M <sup>2</sup>	
	358.608 M <sup>2</sup>	
DOCENTE	101.952 M <sup>2</sup>	D.T. 8º Segun Reglamento de Planeamiento. 2 M <sup>2</sup> /VIV..... 12.744 M <sup>2</sup> . 10 M <sup>2</sup> /VIV..... 63.720 M <sup>2</sup> . 4 M <sup>2</sup> /VIV..... 25.488 M <sup>2</sup> .

(\*) Aunque el Plan Parcial "La Condomina" no contempla la ordenación del Parque Urbano es evidente que se trata de un espacio libre; reserva dotacional de la Red estructural que ofrece unas condiciones privilegiadas de uso cotidiano y disfrute permanente para la población del Sector.

En cualquier caso la sociedad promotora de este Plan Parcial HANSA URBANA S.A, antes URBAMED, en virtud de lo previsto en el punto 3. del Art. 22 de la Ley 6/94 Reguladora de la Actividad Urbanística, solicitará del Conseller de Obras Públicas, la minoración de las exigencias de Dotación de Zonas Verdes por concurrir la siguiente circunstancia:

Se trata de un sector autónomo cuyo destino es el de edificios turísticos de tipología residencial aislada y con muy baja densidad y volumetría, dotadas de servicios privados especialmente importantes y de condiciones ambientales privilegiadas.

PLAN PARCIAL "LA CONDOMINA"

CUADRO 3: COMPARATIVO ACUERDOS DEL CONVENIO  
PREVISION DEL PLANEAMIENTO

	PREVISION DEL P.P. "LA CONDOMINA"	ACUERDOS DEL CONVENIO
SUPERFICIE ORDENADA	2.480.354 M <sup>2</sup> . (248,03 Ha.)	250 Has.
APROVECHAMIENTO MAXIMO RESIDENCIAL	648.427 M <sup>2</sup> .	650.000 M <sup>2</sup> .
EDIFICABILIDAD MAXIMA TOTAL	0,274 M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> .	0,28 M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> .
DENSIDAD MAXIMA RESIDENCIAL	24,87 VIV/Ha. + N° VIV. DE R.A.C.	25 VIV/Ha. + N° VIV. DE R.A.C.

PROYECTO DE MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL "LA CONDOMINA"

CUADRO 4: PORMENORIZADO DE SUPERFICIES CON APROVECHAMIENTO

TIPOLOGIAS ZONAS		R.U.1	R.U.2	R.U.3	R.U.4	R.U.C	R.A.1	R.A.2	R.A.3	H	C	G
UNICA	m <sup>2</sup> S	--	--	--	--		--	--	--	9.791	11.052	520.198
	m <sup>2</sup> T									7.050	14.700	--
Z1	m <sup>2</sup> S	9.600	8.400	16.000	50.600	18.730	3.300	16.685	6.771	--	--	16.222
	m <sup>2</sup> T	2.400	2.772	6.400	29.854	1.873	5.280	25.194	7.651			7.300
Z2	m <sup>2</sup> S	7.860	7.800	4.000	82.600	8.844	18.650	9.372	4.026	--	--	--
	m <sup>2</sup> T	1.965	2.574	1.600	48.734	884	29.840	14.152	4.549			
Z3	m <sup>2</sup> S	53.405	6.731	16.000	25.000	--	--	9.159	3.904	--	--	--
	m <sup>2</sup> T	13.351	2.221	6.400	14.750			13.830	4.412			
Z4	m <sup>2</sup> S	3.915	9.600	8.800	5.800	--	--	9.443	4.087	--	--	--
	m <sup>2</sup> T	979	3.168	3.520	3.422			14.259	4.618			
Z5	m <sup>2</sup> S	--	25.200	6.200	67.400	--	--	8.023	3.538	--	--	--
	m <sup>2</sup> T		8.316	2.480	39.766			12.115	3.998			
Z6	m <sup>2</sup> S	--	18.136	6.800	27.200	--	--	9.656	4.148	--	--	--
	m <sup>2</sup> T		5.985	2.720	16.048			14.580	4.687			
Z7	m <sup>2</sup> S	--	7.800	9.600	--	--	--	--	28.365	--	--	--
	m <sup>2</sup> T		2.574	3.840					32.053			
Z8	m <sup>2</sup> S	--	8.103	16.400	15.200	--	--	--	13.102	--	--	--
	m <sup>2</sup> T		2.674	6.560	8.968				14.805			
Z9	m <sup>2</sup> S	--	--	3.200	18.200	--	--	--	42.517			
	m <sup>2</sup> T			1.280	10.738				48.044			
Z10	m <sup>2</sup> S	--	--	10.800	30.000	--	--	--				
	m <sup>2</sup> T			4.320	17.700							

TIPOLOGIAS		R.U.1	R.U.2	R.U.3	R.U.4	R.U.C	R.A.1	R.A.2	R.A.3	H	C	G
ZONAS												
Z11	m <sup>2</sup> S	--	--	15.600	13.163	--	--	--	--	--	--	--
	m <sup>2</sup> T			6.240	7.766							
Z12	m <sup>2</sup> S	--	--	18.800	10.400	--	--	--	--	--	--	--
	m <sup>2</sup> T			7.520	6.136							
Z13	m <sup>2</sup> S	--	--	2.837	14.400	--	--	--	--	--	--	--
	m <sup>2</sup> T			1.135	8.496							
Z14	m <sup>2</sup> S	--	--		34.200	--	--	--	--	--	--	--
	m <sup>2</sup> T				20.178							
Z16	m <sup>2</sup> S	--	--	--	10.200	--	--	--	--	--	--	--
	m <sup>2</sup> T				6.018							
Z17	m <sup>2</sup> S	--	--	--	18.400	--	--	--	--	--	--	--
	m <sup>2</sup> T				10.856							
Z18	m <sup>2</sup> S				41.000							
	m <sup>2</sup> T				24.190							
Z19	m <sup>2</sup> S				8.200							
	m <sup>2</sup> T				4.838							
Z20	m <sup>2</sup> S				4.800							
	m <sup>2</sup> T				2.832							
Z21	m <sup>2</sup> S				10.200							
	m <sup>2</sup> T				6.018							
Z22	m <sup>2</sup> S				2.205							
	m <sup>2</sup> T				1.301							
TOTAL	m <sup>2</sup> S	74.780	91.770	135.037	489.168	27.574	21.950	62.338	110.458	9.791	11.052	536.420
	m <sup>2</sup> T	18.695	30.284	54.015	288.609	2.757	35.120	94.130	124.817	7.050	14.700	7.300

PLAN PARCIAL LA CONDOMINA

CUADRO 5: PORMENORIZADO DE EDIFICABILIDAD Y NUMERO DE VIVIENDAS

SUBZONA	ZONA	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> construidos)	Nº VIVIENDAS
R.U.1	Z1	2.400	12
	Z2	1.965	10
	Z3	13.351	67
	Z4	979	6
	TOTAL	18.695	95
R.U.2	Z1	2.772	14
	Z2	2.574	13
	Z3	2.221	11
	Z4	3.168	16
	Z5	8.316	42
	Z6	5.985	30
	Z7	2.574	13
	Z8	2.674	13
	TOTAL	30.284	152
R.U.3	Z1	6.400	40
	Z2	1.600	10
	Z3	6.400	40
	Z4	3.520	22
	Z5	2.480	15
	Z6	2.720	17
	Z7	3.840	24
	Z8	6.560	41
	Z9	1.280	8
	Z10	4.320	27
	Z11	6.240	39
	Z12	7.520	47
	Z13	1.135	7
	TOTAL	54.015	337
R.U.4	Z1	29.854	253
	Z2	48.734	413
	Z3	14.750	125
	Z4	3.422	29
	Z5	39.766	337
	Z6	16.048	136
	Z8	8.968	76
	Z9	10.738	91
	Z10	17.700	150
	Z11	7.766	65
	Z12	6.136	52
	Z13	8.496	72
	Z14	20.178	171
	Z16	6.018	51
	Z17	10.856	92
	Z18	24.190	205
	Z19	4.838	41
	Z20	2.832	24
Z21	6.018	51	
Z22	1.301	11	
TOTAL	288.609	2.445	

ZONA	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> construidos)	Nº VIVIENDAS
R.U.C.	1.873	9
R.U.C	884	4
TOTAL	2.757	13

SUBZONA	ZONA	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> construidos)	Nº VIVIENDAS
R.A.1	Z1	5.280	66
	Z2	29.840	373
	TOTAL	35.120	439
R.A.2	Z1	25.194	235
	Z2	14.152	132
	Z3	13.830	129
	Z4	14.259	133
	Z5	12.115	113
	Z6	14.580	136
	TOTAL	94.130	878
R.A.3	Z1	7.651	111
	Z2	4.549	66
	Z3	4.412	64
	Z4	4.618	67
	Z5	3.998	58
	Z6	4.687	68
	Z7	32.053	465
	Z8	14.805	214
	Z9	48.044	697
	TOTAL	124.817	1.810

PLAN PARCIAL "LA CONDOMINA"

CUADRO 6: PORMENORIZADO DE SUELOS DE CESION (M<sup>2</sup> SUELO)

TIPOLOGIAS ZONAS	Z.V.	P.U.	P.D.	E.	T/V	T/F
UNICA	--	155.864	26.000	--	407.791	29.283
Z1	15.225	--	--	22.340	--	--
Z2	29.130	--	--	36.744	--	--
Z3	7.093	--	--	12.268	--	--
Z4	3.019	--	--	10.000	--	--
Z5	16.762	--	--	10.600	--	--
Z6	11.338	--	--	10.000	--	--
Z7	5.153	--	--	E/I = 830	--	--
Z8	2.756	--	--	--	--	--
Z9	18.156	--	--	--	--	--
Z10	2.923	--	--	--	--	--
Z11	2.842	--	--	--	--	--
Z12	3.554	--	--	--	--	--
Z13	19.679	--	--	--	--	--
Z14	10.390	--	--	--	--	--
Z15	11.487	--	--	--	--	--
Z16	3.810	--	--	--	--	--
Z17	4.803					
Z18	5.703					
Z19	2.921					
TOTAL	176.744	155.864	26.000	102.782	407.791	29.283

CAPÍTULO 8°. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS  
DE AREAS AJARDINADAS

Artículo V.8.1.- Delimitación

Artículo V.8.2.- Segregaciones o parcelaciones

Artículo V.8.3.- Actividades y uso

Artículo V.8.4. Mobiliario urbano

CAPÍTULO 9°. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA  
PARQUE DEPORTIVO

Artículo V.9.1.- Delimitación y caracterización

Artículo V.9.2.- Condiciones particulares de uso y ordenación

CAPÍTULO 10°. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA  
PARQUE URBANO.

Artículo V.10.1.- Delimitación y caracterización

Artículo V.10.2.- Condiciones particulares de uso y ordenación

## 2.- ORDENANZAS

### TITULO I. GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA

#### Artículo I.1.- OBJETO DE LAS ORDENANZAS

Las presentes Ordenanzas servirán para complementar las determinaciones del Plan Parcial de Ordenación del Sector La Condomina, contenidas en los planos y los restantes documentos del mismo, reglamentando las condiciones de uso y de la edificación, sean públicos o privados.

#### Artículo I.2.- INTENCIÓN DE LAS ORDENANZAS

Es intención de estas Ordenanzas desarrollar los criterios marcados por el Plan para este sector y conseguir una claridad reglamentaria de las condiciones de uso y de la edificación, que permitan una fácil interpretación de todos los conceptos que intervengan en las mismas.

#### Artículo I.3.- FUNDAMENTO DE LAS ORDENANZAS

Las presentes Ordenanzas están redactadas de acuerdo con lo establecido en la Ley 6/1994, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, así como de las disposiciones generales y particulares del Plan General Municipal de Ordenación de Alicante.

#### Artículo I.4.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

Estas Ordenanzas serán de aplicación en todo el territorio comprendido en el sector clasificado como suelo urbanizable "La Condomina", ámbito del Plan Parcial La Condomina, modificativo del P.G.M.O. de Alicante, afectando tanto a los terrenos como a las edificaciones.

PLAN PARCIAL "LA CONDOMINA"

CUADRO 7: DISTRIBUCIÓN DE APROVECHAMIENTOS Y CARGAS DE URBANIZACION

UNIDAD DE EJECUCION	SUPERFICIE SUELO (M <sup>2</sup> )	CARGAS							APROVECHAMIENTO M <sup>2</sup> <sub>uc</sub>
		SUELO DE CESION EJECUTABLE (M <sup>2</sup> )			SUELO DE CESION NO EJECUTABLE (M <sup>2</sup> )				
		T/V	T/F	Z.V	E	T/F	P.U	P.D	
U.E.1	2.260.733	369.326	14.064	166.238	102.782	11.119	155.864	26.000	614.773
U.E.2	88.265	8.682	--	4.803	--	--	--	--	32.903
U.E.3	131.356	29.783	--	5.703	--	4.100	--	--	31.192
<b>TOTAL</b>	<b>2.480.354</b>	<b>407.791</b>	<b>14.064</b>	<b>176.744</b>	<b>102.782</b>	<b>15.219</b>	<b>155.864</b>	<b>26.000</b>	<b>678.868</b>