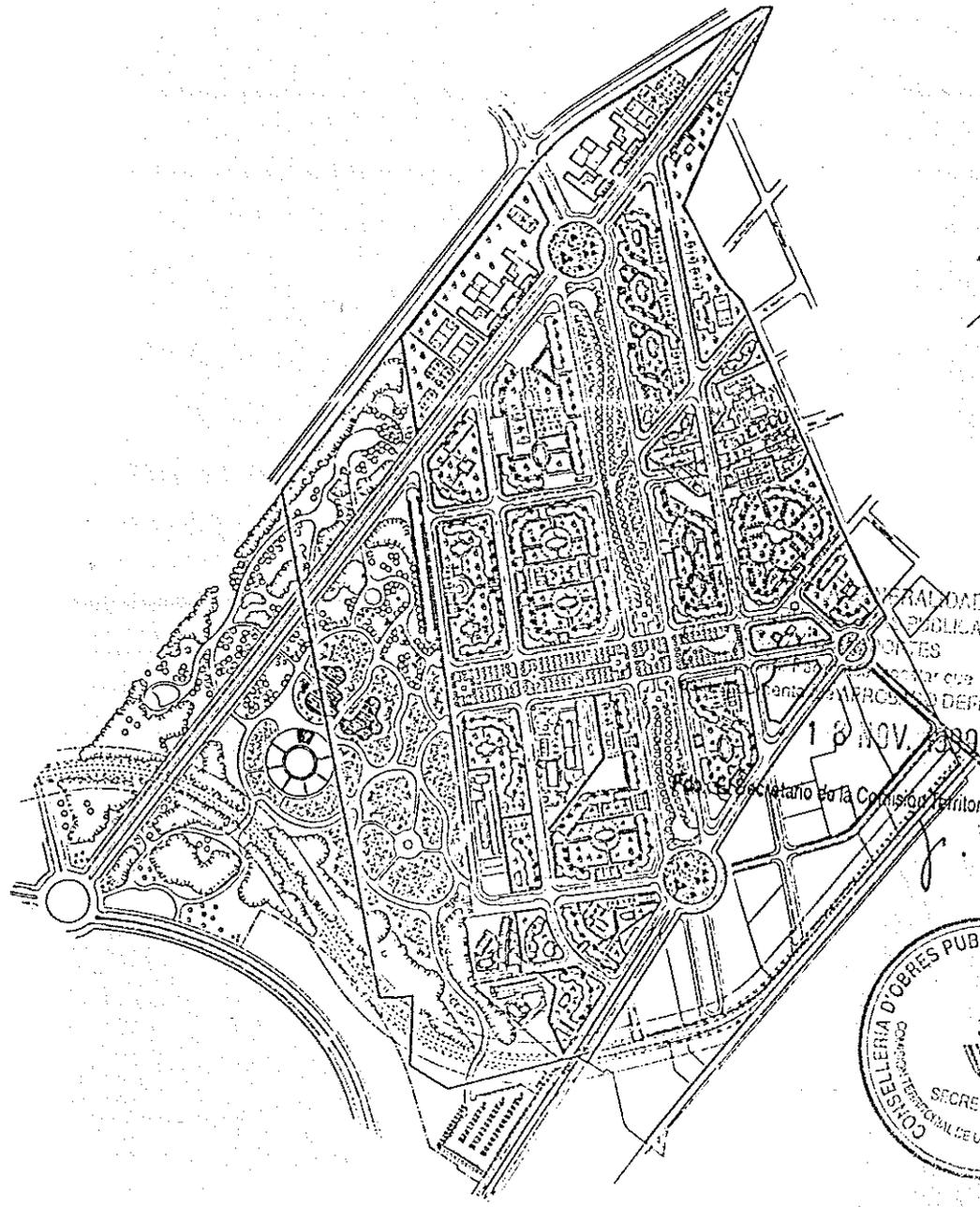


138

FERNANDO PEREZ SEGURA  
JUAN LUIS CANO LA DIAZ  
ARQUITECTOS ALCANTE



COMUNIDAD VALENCIANA  
SERVICIO DE OBRAS PUBLICAS  
SECRETARIA DE URBANISMO  
DEFINITIVAMENTE

18 NOV 1980

Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo



# PROPUESTA DE PLAN PARCIAL PARA LA ORDENACION DE LOS TERRENOS COMPRENDIDOS EN LA ZONA NORTE DE LA PLAYA DE SAN JUAN DE ALICANTE (SECTOR-1)

## MEMORIA





## INDICE

### MEMORIA



1.- OBJETO.....	(Pag. 2)
2.- PROMOCION Y ENCARGO.....	(Pag. 2)
3.- ANTECEDENTES .....	(Pags. 3 a 6)
4.- JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA.	(Pag. 7)
5.- AMBITO DE LA ACTUACION .....	(Pag. 8)
6.- VINCULACION AL P.G.M.O. ....	(Pags. 9 a 20)
7.- INFORMACION URBANISTICA .....	(Pags. 21 a 24)
8.- ORDENACION PROPUESTA .....	(Pags. 25a 40)
9.- DIVISION EN UNIDADES DE EJECUCION	(Pag. 41)
10.- CRITERIOS DE GESTION .....	(Pags. 41 a 42)
11.- RESUMEN DE CARACTERISTICAS .....	(Pags. 43 a 45)

### ANEXO I

JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LOS  
ACUERDOS DE PLENO DE 12 MAYO 1.998  
EN LO REFERENTE A LAS ALEGACIONES  
ESTIMADAS TOTAL O PARCIALMENTE.



## MEMORIA



### 1.- OBJETO

El objeto del presente trabajo no es otro que el de elaborar una alternativa técnica de la ordenación pormenorizada en el ámbito del Sector I del P.A.U./5 del P.G.O.U. de Alicante al amparo de lo dispuesto en las Secciones 3ª, 6ª y 7ª del Capítulo II del Título I de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante L.R.A.U.) en desarrollo de las determinaciones que para dicho ámbito fija la consiguiente homologación sectorial modificativa que como documento complementario acompaña al presente Plan Parcial, siguiendo las directrices del acuerdo municipal de aprobación provisional de dicha alternativa técnica de fecha 12 de Mayo de 1.998.

### 2.- PROMOCION Y ENCARGO

La presente propuesta de Plan Parcial queda englobada como alternativa técnica dentro del Programa que es promovido por la mercantil "LITORAL MEDITERRANEO 2" S.A.



### 3.- ANTECEDENTES

El presente Plan Parcial es una consecuencia de los antecedentes expresados en el documento de homologación que a continuación reproducimos:

*El Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Alicante -en adelante P.G.M.O.- fue aprobado por la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes el 27 de marzo de 1.987, entrando en vigor el 25 de abril del mismo año.*

*Este P.G.M.O. clasificó los terrenos objeto del presente expediente -que más adelante se describirán- como Suelo Urbanizable No Programado, denominado P.A.U./5 por necesitar su desarrollo urbanístico de la formulación de un Programa de Actuación Urbanística.*

*En desarrollo de las previsiones del P.G.M.O. de Alicante se acordó por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento iniciar los trámites de un concurso para la formulación y ejecución de programas de actuación urbanística -P.A.U.- que tuvieran como sustrato geográfico dicha área y cuyo finalidad era la selección de una entidad que asumiera la redacción del P.A.U. y el desarrollo urbanístico del sector o sectores que en su caso se delimitaran.*

*Así, las Bases del Concurso fueron aprobadas en fecha 11 de noviembre de 1.988, y fijaban las determinaciones urbanísticas del área de S.U.N.P. P.A.U.*





*5 y las reglas de selección de adjudicatarios.*

*Adjudicado el Concurso a la mercantil LITORAL MEDITERRANEO, S.A., no se pudo concluir el proceso urbanizador por la alteración sobrevenida de las Bases del propio P.A.U. que sucintamente viene a sustentarse en las siguientes razones:*

*a) Existencia de un pronunciamiento judicial de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana de fecha 3 de abril de 1.993, en cuya virtud se declaró como suelo urbano una parcela incluida en el área del P.A.U. 5 y por ello hasta ese momento clasificada como suelo urbanizable no programado.*

*b) La modificación puntual del P.G.M.O. de Alicante relativa al trazado de la vía del ferrocarril -F.G.V.- también supuso una alteración de las previsiones fijadas en las Bases de redacción del P.A.U. respecto de las determinaciones iniciales.*

*Unido a lo anterior, la posterior ordenación urbanística del área, motivada por el cambio operado en el ámbito del antiguo PAU-4 en virtud de la propuesta del Plan Parcial "LA CONDOMINA" permite la reformulación de un Sector en los términos que se proponen en este documento, de manera que se complete la ordenación urbanística de la Playa de San Juan.*





*Así las cosas, en mayo de 1.997, se formuló por la mercantil LITORAL MEDITERRANEO 2, S.A., al amparo de lo dispuesto en el Artº 48 de la L.R.A.U., un Programa de Actuación Integrada para la ejecución de una parte del inicial ámbito del P.A.U./5, definida como Sector "Playa de San Juan Norte", que contenía, tal y como la Ley exige, un expediente de homologación, Plan Parcial conteniendo la ordenación pormenorizada de la zona y Anteproyecto de Urbanización.*

*Tras los trámites preceptivos, el Programa formulado por la mercantil LITORAL MEDITERRANEO 2, S.A., fue seleccionado en pública concurrencia, y el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Alicante, en sesión de 12 de mayo de 1.998, determinó adjudicar, provisionalmente, a esta mercantil el desarrollo y ejecución de la Actuación Integrada consistente en el Plan Parcial Sector "Playa de San Juan Norte", otorgándole la condición de Agente Urbanizador.*

*En el mismo acuerdo se requería igualmente a la mercantil adjudicataria a revisar la Alternativa Técnica formulada con el objeto de recoger las sugerencias de planeamiento formuladas por el Departamento de Planeamiento de la Oficina del Plan General, en orden a seguir el modelo existente en la Playa de San Juan y prever las debidas conexiones con el Sector de primera línea de tal manera que se cumplan los requisitos de:*

*- Accesibilidad y permeabilidad a la Playa, desde una doble perspectiva, visual y de tráfico peatonal y rodado.*





- *Garantía de evacuación de aguas pluviales, como condicionante prioritario a cualquier circunstancia o realidad existente, determinando unas pendientes de un 5‰.*

- *Modificación de los criterios para el cómputo de la edificabilidad detrayendo de la superficie del Sector la correspondiente al Parque Urbano (red estructural de espacios libres) así como el número real de viviendas existentes con independencia de su superficie.*

*El presente documento pretende recoger y refundir las directrices que se han formulado por los Servicios Técnicos Municipales en su informe técnico y en posteriores reuniones de trabajo, con el fin de definir en un único documento, refundido, la totalidad de las determinaciones de planeamiento, ya sean de ordenación estructural o pormenorizada, facilitando esta definición la correcta evaluación económica y jurídica que la ejecución del Programa va a conllevar respecto de sus actores principales: Ayuntamiento, propietarios y Agente Urbanizador.*





#### 4.- JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA

La justificación del presente documento viene avalada por las consideraciones realizadas en el epígrafe anterior ya que como consecuencia de ellas se ha llegado a una situación de bloqueo del desarrollo urbano cuya única salida, a nuestro entender, consiste en una homologación sectorial modificativa y complementaria del ámbito de la actuación así como de otras determinaciones y redacción del consiguiente Programa acompañado de su alternativa técnica al amparo de lo prescrito por la vigente L.R.A.U., así como el R.D.L. 5/1996 de 7 de Junio de medidas liberalizadoras en materia de suelo.





## 5.- AMBITO DE LA ACTUACION

El ámbito de la actuación que se pretende lo constituyen los terrenos comprendidos en el Sector delimitado en la homologación modificativa y complementaria que acompaña al presente Plan Parcial cuyos límites resultan ser:

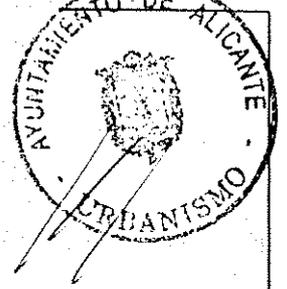
Por el N.: Término municipal de El Campello (suelo urbano cuya ordenación pormenorizada se detalla en la documentación gráfica).

Por el S.: Parque urbano del P.G.M.O.

Por el E.: Prolongación de la Av. de la Costa Blanca.

Por el O.: Plan Parcial "La Condomina" (antiguo trazado del ferrocarril).





6.- VINCULACION  
AL P.G.M.O.

El presente Plan Parcial es fiel desarrollo de las determinaciones contenidas en el documento de homologación que lo acompaña que a continuación transcribimos, a saber:

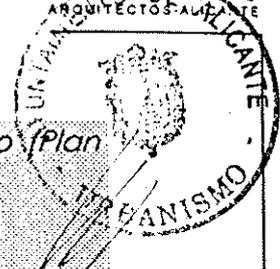
8.1.- Homologación modificativa y complementaria.

La homologación modificativa y complementaria consiste, básicamente, en una modificación puntual cuyo fin no es otro que adaptarse a las determinaciones de la L.R.A.U. al tiempo que se introducen unos nuevos criterios para el desarrollo del P.G.M.O. que desbloqueen una situación de solución difícil, por no decir imposible, que ya ha sido descrita en los ANTECEDENTES del presente documento.



A) DELIMITACION DE SECTOR.

De acuerdo con lo anterior, se ha optado por delimitar un Sector de Planeamiento, denominado Sector I "Playa de San Juan Norte", que integra los terrenos descritos en el apartado 5 del presente documento, que cumpla con las previsiones de la LRAU relativas a la sectorización - artículo 20 LRAU- de modo que constituya el objeto



del subsiguiente planeamiento de desarrollo (Plan Parcial).

En este sentido, las condiciones de planeamiento del Sector delimitado respetan las condiciones de sectorización del artículo 20 de la LRAU, por cuanto sus límites están constituidos por el Sector "La Condomina", la prolongación de la Vía Parque y de la Avenida de la Costa Blanca y el Término Municipal del El Campello, en una zona urbanísticamente consolidada.

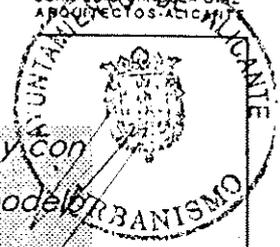
Este Sector así delimitado asume la integridad de las infraestructuras básicas que el antiguo P.A.U./5 establecía anteriormente para la totalidad de su ámbito (parque urbano y red viaria del sistema general) debiendo ser objeto de un Único Programa.

**B) RESERVA DE RED PRIMARIA PARQUE URBANO.**

No se fija para la misma reserva de suelo para dotación de parques públicos por considerar que el Parque Urbano previsto ofrece cobertura suficiente a la totalidad del ámbito delimitado por el P.G.M.O.

**C) DEFINICION DE LA RED VIARIA ESTRUCTURAL Y CONEXIONES CON INFRAESTRUCTURAS.**





A propuesta del D.T. de Planeamiento y con objeto de adaptarse de mejor manera al modelo urbanístico de la Playa de San Juan se propone una modificación del trazado de la red primaria del vigente P.G.O.U. consistente en desplazar las rotondas existentes sobre la Vía Parque y prolongación de la Av. de la Costa Blanca de forma que el vial de unión entre las mismas tenga una traza sensiblemente paralela al límite del Parque Urbano que permita crear una trama viaria ortogonal a la misma cuando se produzca la ordenación pormenorizada a través del desarrollo del correspondiente Plan Parcial.



Asimismo el planeamiento de desarrollo (Plan Parcial) resolverá las conexiones con las áreas limítrofes (Plan Parcial "La Condomina" y suelo urbano de El Campello) homogeneizando y regularizando sus infraestructuras (anchos de calle, rasantes, alineaciones, etc.).

**D) REGIMEN URBANISTICO. FICHA TECNICA DE PLANEAMIENTO.**

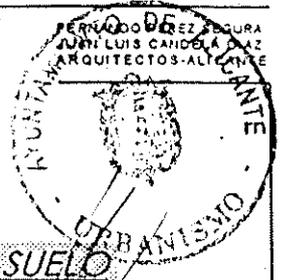
No obstante, la modificación no se limita a delimitar un Sector diferenciado, sino que además establece para el mismo unos nuevos parámetros más acordes con áreas similares de nuevo desarrollo (P.P.1/5, P.P.1/6 etc..) para el suelo urbanizable y cuyas características son recogidas en la correspondiente ficha técnica.



Eludimos hacer un análisis comparativo con las anteriores determinaciones del Programa (P.A.U.) por considerar que aquellas han quedado obsoletas al variar las premisas que configuraron en su día los correspondientes concursos de adjudicación y subsiguientes Programas de Actuación Urbanística (Trazado del ferrocarril por primera línea de playa, deterioro del Parque Urbano al quedar atravesado por dicho trazado, desaparición del Palacio de Congresos, evolución negativa del sector de la construcción, etc.).

Por ello nos limitamos a facilitar a continuación la ficha técnica que deberá satisfacer el Sector propuesto que en plano aparte se detalla:





FICHA TECNICA DEL SECTOR 1 DE SUELO  
URBANIZABLE

A.- LIMITES

Por el N.: Término municipal de El Campello

Por el S.: Parque Urbano contenido en el P.P. "La Condomina"

Por el E.: Alineación oriental de la prolongación de la Av. de la Costa Blanca.

Por el O.: P.P. "La Condomina"

B.- SUPERFICIE

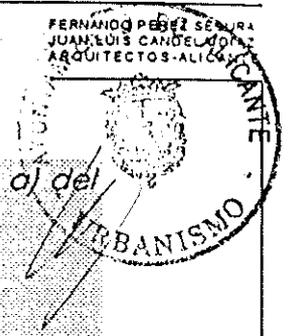
692.674'40 m<sup>2</sup>

C.- DENSIDAD

Se adopta la densidad máxima establecida por el P.G.M.O. que resulta ser de 75 viv/Ha.

Para su obtención deberemos restar a la superficie total del Sector (692.674'40) la ocupada por el Parque Urbano (151.430'21) de acuerdo con lo estipulado en el Artº 22 de la L.R.A.U. No así la de la red primaria viaria por entender que esta dispone de: "condiciones privilegiadas de uso cotidiano y disfrute permanente para la población del





Sector..." en cumplimiento del punto Quinto a) del acuerdo Plenario de 12 de Mayo de 1.998 .

Así pues, el número máximo de viviendas a construir en el Sector será de:

$$692.674'40 \text{ m}^2 - 151.430'21 \text{ m}^2 = 541.244'19 \text{ m}^2$$
$$54'124419 \text{ Has} \times 75 \text{ viv/Ha} = 4.060 \text{ viviendas}$$

#### D.- EDIFICABILIDAD

La edificabilidad residencial neta se obtendrá por aplicación del estándar de 100 m<sup>2</sup>/vivienda a las resultantes de restar a la totalidad de viviendas del Sector (4.060) las existentes en las áreas consolidadas (727) y será por tanto:

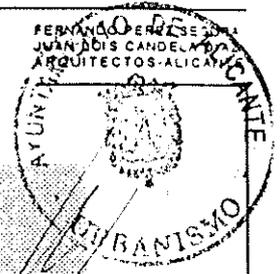
$$(4060-727) \times 100 = 333.300$$

La edificabilidad bruta para la obtención de los estándares fijados por la L.R.A.U. se obtendrá sumando a la anterior la superficie edificada en las viviendas de las áreas consolidadas que tal y como se ha expuesto en el epígrafe 6.1.- se ha estimado en

$$43.878 \text{ m}^2$$

por lo que la edificabilidad residencial total en el ámbito del Sector será de





$$333.300 + 43.838 = 377.178 \text{ m}^2$$

*Asimismo se autorizará hasta un máximo de 18.250 m<sup>2</sup> construidos con destino a usos comerciales y terciarios en general (4'5 m<sup>2</sup>/vivienda) de los que deberán deducirse 750 m<sup>2</sup> edificados en las áreas consolidadas.*

*No obstante el planeamiento parcial podrá reajustar estas cifras, sin sobrepasar la total superficie construída, si por cualquier circunstancia hubiese que afectar a alguna vivienda de las áreas consolidadas.*



#### E.- APROVECHAMIENTO TIPO

*El aprovechamiento tipo teórico correspondiente al Sector, que configurará una única área de reparto, es de*

$$0'557 \text{ m}^2 \text{ U.T.C./m}^2 \text{ suelo}$$

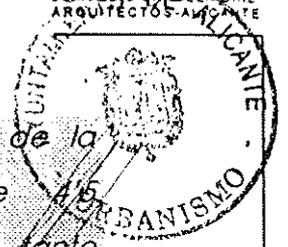
*tal y como más adelante se justifica.*

*U.T.C.= Uso y tipología característico*

#### F.- USOS

*El uso predominante será el residencial. Se*





admitirá el uso comercial sin detrimento de la edificabilidad hasta una cuantía de 45 m<sup>2</sup>/vivienda. El exceso sobre esta cantidad, tanto para uso comercial como terciario en general, será en detrimento de la edificabilidad en viviendas correspondiendo al Plan Parcial establecer su cuantía. Su localización será la que se determina en dicho documento.

El uso industrial se considerará incompatible, salvo pequeños talleres artesanales y de reparación.

El uso hotelero se primará en un 25% sobre la edificabilidad residencial resultante.

#### G.- GESTION

Los elementos estructurantes de la red primaria (viario) que cruza el Sector, así como la porción de Parque Urbano comprendido en el mismo, se considerarán como sistemas generales adscritos, que deberán ejecutarse simultáneamente al resto de la ordenación con carácter prioritario.

El Plan Parcial que desarrolle el Sector podrá ejecutarse como una única Unidad de Ejecución en cuyo caso deberá acompañar el correspondiente plan de etapas que determine la conexión e integración en el entorno urbano que le rodea de forma que quede garantizada la





*secuencia lógica de su desarrollo territorial.*

*Las edificaciones construidas quedarán exentas de las cargas urbanísticas que conlleva la ejecución del planeamiento, así como de la cesión del 10% del aprovechamiento teórico que les corresponda, según determina el propio P.G.M.O de Alicante. No obstante, no podrán oponerse a aquellas operaciones de ajuste y regularización que sean necesarias ni al paso inevitable de viales en cuyo caso deberán ser indemnizados en la porción de suelo que se ocupe así como resarcidos de aquellos elementos de la ordenación que deban ser modificados (vallas, jardines, piscinas, etc..)*



#### **H.- CONDICIONES DE CONEXION E INTEGRACION**

*De conformidad con las exigencias del Informe del Departamento Técnico de Planeamiento, en orden a fijar las condiciones mínimas de conexión e integración con el entorno, derivadas del acuerdo de adjudicación, el Urbanizador deberá asumir el compromiso de:*

- 1.- Ejecutar el tramo de Vía Parque que atraviesa el Parque Urbano, hasta conectar con el tramo ejecutado en el Sector La Condomina (acuerdo Sexto, b) del Ayuntamiento Pleno).*
- 2.- Resolver adecuadamente la conexión con la*





Avda. Costablanca atravesada por el trazado actual del ferrocarril de vía estrecha, coordinadamente con las obligaciones asumidas por el urbanizador del sector La Condomina.

3.- Conectar adecuadamente, ejecutando las correcciones necesarias, con el vial prolongación del bulevar central de la ordenación en su conexión con el sector La Condomina.

4.- Viabilizar técnica y jurídicamente tanto la evacuación superficial como la canalizada de las aguas pluviales en su afección al sector 2 (primera línea) como condición imprescindible en la ejecución del sector 1.

#### 8.2.- Homologación declarativa

*Definición de los elementos integrantes de la ordenación estructural y pormenorizada.*

*A los efectos de deslindar qué parte de la ordenación se considera estructural y cual pormenorizada estableceremos lo siguiente:*

*Se considerará ORDENACION ESTRUCTURAL*

- 1) La delimitación del Sector 1 "Playa de San Juan Norte, en el modo previsto en la FICHA DE PLANEAMIENTO.





- 2) Prolongación de la Vía Parque hasta el límite del término municipal en su linde con El Campello que discurre paralela al viejo trazado del ferrocarril contemplado en el P.G.M.O. (antes de la modificación puntual) que actualmente ha sido sustituido por un vial del P.P. "La Condomina".
- 3) Prolongación de la Av. de la Costa Blanca hasta el límite del término municipal en su linde con El Campello y desde su tramo interrumpido en el ámbito del Plan Parcial "La Condomina".
- 4) Vial que, discurriendo sensiblemente paralelo al linde con el término municipal de El Campello y a unos 200 m. del mismo, une las dos avenidas anteriormente citadas creando en sus respectivos enlaces dos grandes rotondas de circulación.
- 5) El trazado del ferrocarril (modificación puntual) que vuelve a conectar con el actual trazado en su punto de cruce con la prolongación de la Av. de la Costa Blanca.
- 6) El Parque Urbano.
- 7) La totalidad de las determinaciones contenidas en la ficha técnica del Sector.
- 8) La documentación gráfica que complementa dicha ficha y acompaña al presente.





documento.

Se considerará **ORDENACION PORMENORIZADA:**

*Por exclusión: las restantes determinaciones establecidas de forma genérica en el P.G.M.O. y aquellas que se establezcan en el planeamiento de desarrollo (P.P.).*





## 7.- INFORMACION URBANISTICA

### 7.1.- Localización y superficie

Los terrenos que nos ocupan se hallan localizados en lo que se denomina Playa de San Juan en la parte más oriental del término municipal de Alicante y en su límite de término lindando con el del municipio de El Campello.

Su forma es irregular y sus lindes resultan ser:

- Por el N. Término municipal de El Campello.
- Por el S. Parque urbano contenido en el P.P. "La Condomina".
- Por el E. Alineación oriental de la prolongación de la Av. de la Costa Blanca.
- Por el O. P.P. "La Condomina"

siendo su total superficie de 692.674'40 m<sup>2</sup>

### 7.2.- Topografía y paisaje

El territorio en estudio lo constituye una llanura en pequeño declive (1% aprox.) en sentido N.O.-S.E. con zonas que pudieron constituir pequeños marjales o áreas inundables a juzgar por la vegetación existente (carrizo y





retama fundamentalmente) hoy en día totalmente desecadas. Carece de interés paisajístico y agrícola constituyendo desde este punto de vista una zona totalmente degradada. Existen algunos olivos y algarrobos vestigio de antiguas explotaciones agrícolas, de las que parece mantenerse alguna con carácter minoritario.

### 7.3.- Edificación existente y usos de la misma

La zona posee abundante edificación residencial construida a finales de los años sesenta y principio de los setenta que presenta un aceptable estado de conservación.

La mayoría de las edificaciones evacúa sus aguas fecales a través de una red de alcantarillado que conecta con el existente en la Av. de la Costa Blanca tal y como en planos de información puede apreciarse.

Con excepción de dos viviendas unifamiliares ("La higuera" y "Tarot") el resto lo constituyen bloques de estudios y apartamentos en régimen de comunidad de propietarios que resultan ser:

- APARTAMENTOS COMODORO
- APARTAMENTOS REGINA MARIS
- APARTAMENTOS ANACONDA
- ESTUDIOS BOLICHE
- APARTAMENTOS PACOMA
- APARTAMENTOS MADRID





APARTAMENTOS MARE NOSTRUM  
APARTAMENTOS SOL Y SOL  
CHALETS URB.COMODORO  
CHALET TAROT  
CHALET LA HIGUERA

en los cuales existe un asentamiento de 729 viviendas, aparte una farmacia y un supermercado en los bajos del edificio PACOMA y un pequeño taller y restaurante en los bajos del REGINA MARIS.

La superficie de aquellas se estima en 44.588 m<sup>2</sup> y la de estos en 750 m<sup>2</sup> siendo la superficie total de los terrenos sobre los que se asientan de 51.538'26 m<sup>2</sup> tal y como se justifica en el correspondiente expediente de homologación.

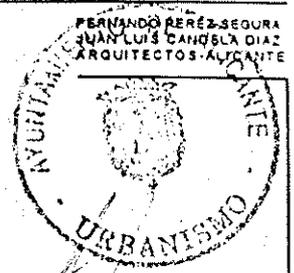


#### 7.4.- Población existente

Tal y como antes hemos expresado existe un asentamiento de 729 viviendas sin que podamos determinar de forma exacta cuantas de ellas se destinan a uso permanente y cuantas a estacional si bien de forma aproximada y a juzgar por los signos externos (ropa tendida, ventanas levantadas, etc..) podemos fijar la población permanente en un 20% del total de viviendas.

#### 7.5.- Red de circulación e infraestructuras existente

La zona se halla cruzada por tendidos eléctricos y telefónicos aéreos para dar servicio a las distintas



edificaciones.

Tal y como ya se ha indicado existe una red de alcantarillado que conecta con un tramo prolongación del que discurre por la Av. de la Costa Blanca.

Carece de alumbrado público y dispone tan sólo de un camino viejo asfaltado con algunas derivaciones, asfaltadas igualmente, desde las que se accede a las edificaciones.

Todo ello tal y como en los planos de información se detalla, sin que se considere necesario una mayor precisión sobre el estado actual de las infraestructuras existentes, tanto por la imposibilidad de obtener información por falta de cobertura jurídica para ello, como por el hecho de que la Ley remite a la fase de ejecución de las obras de urbanización (una vez aprobados los preceptivos proyectos) para decidir cuales de las infraestructuras preexistentes son asumibles y cuales no, a los efectos de exigir el pago a los propietarios afectados. Obviamente esta disposición legal no tendría sentido, si viniera predeterminada la cuestión en fase de planeamiento.





## 8.- ORDENACION PROPUESTA

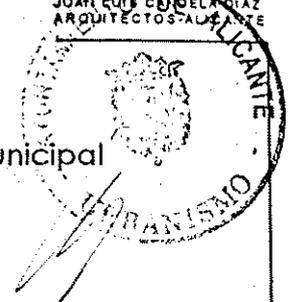
### 8.1.- Criterios de la ordenación (fines y objetivos)

El área en estudio comprende, juntamente con la franja litoral, el último tramo de suelo urbanizable de la Playa de San Juan en el término municipal de Alicante al estar terminado el P.P.I/5, en tramitación el P.P.I/6 y en vías de ejecución el P.P."La Condomina". Por ello consideramos que el presente Plan Parcial debe tratarse como una continuidad del modelo territorial que las antedichas zonas comportan actuando de cosido con el limítrofe suelo urbano de El Campello y manteniendo las conexiones con este y la totalidad del planeamiento circundante, abundando en este sentido el acuerdo Plenario de 12 de Mayo de 1.998.



Consecuencia del mencionado acuerdo es el presente modelo de ordenación que se plantea siguiendo las directrices del D.T. de Planeamiento municipal que como premisa previa indica que, a través del documento de homologación, se modifique la red primaria ajustando la vía de unión entre la Av. de la Costa Blanca y la Vía Parque a la estructura parcelaria de la zona y al trazado de los límites del Parque Urbano.

Esta vía se convierte así en el eje vertebrador de toda la ordenación generando una estructura viaria en sentido S.E.-N.O. con el mar como fondo de perspectiva al prolongarse a través del tramo costero que es objeto de una ordenación conjunta aunque en tramitación



independiente siguiendo el Acuerdo Plenario municipal de 12 de Mayo.

Este eje estructurante no solo tiene por objeto el referente del mar si no a la vez ajustarse mejor a la edificación existente (estructura parcelaria) al tiempo que sirve de evacuación de las aguas pluviales.

En el modelo planteado por el D.T. de planeamiento se propone además una estructura viaria ortogonal a la anterior que conecte en lo posible con la estructura viaria de El Campello y a su vez con el Parque Urbano de forma que este pierda su condición de pieza marginal al hallarse situado en el límite S.O. del Sector.

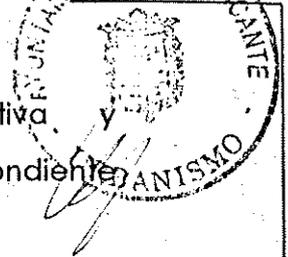


La conveniencia de obtención de unas zonas verdes en posición de centralidad y disfrute colectivo así como la accesibilidad al Parque Urbano nos ha conducido a estructurar aquellas como bulevares: uno sobre el eje central y el otro ortogonal al mismo que viene a morir contra aquél.

Este armazón estructurante ha condicionado a su vez la localización de los distintos usos que se han configurado como más adelante se detalla.

Ante estas consideraciones previas podemos terminar afirmando que los fines y objetivos que nos hemos marcado en la ordenación han sido los siguientes:

- Respeto absoluto del trazado y características de la red primaria (ordenación estructural) que se definen en el



expediente de homologación modificativa y complementaria del ámbito del PAU/5 correspondiente al Sector I.

- Continuidad del modelo territorial de la Playa de San Juan.
- Integración con las infraestructuras existentes o proyectadas de las ordenaciones colindantes.
- Centralidad de las zonas verdes de dominio y uso público y conexión de las mismas con el parque urbano con objeto de facilitar la accesibilidad al mismo desde cualquier zona de la ordenación.
- Respeto, en lo posible, de las edificaciones existentes procurando su integración en el conjunto.
- En cumplimiento del acuerdo de aprobación provisional: concepción unitaria de la trama urbana con la franja litoral aún cuando se tramiten en expedientes diferentes.
- En su conjunto, la ordenación propuesta, que puede que suponga un ligero incremento en los costes de infraestructura, creemos que configura un cierre de la Playa de San Juan, de un diseño armonico de fácil geometría y una gran calidad urbana y que, estamos seguros, compensará el incremento de costos.



Para conseguir estos fines hemos adoptado una solución que sectorialmente pasamos a describir, a saber:



## 8.2.- Red viaria

Se diferencia claramente un trazado perteneciente a la ordenación estructural que constituye la red primaria y otro de menor entidad que conforma lo que denominamos red secundaria.

### Red primaria

Está constituida por:

- La prolongación de la Vía Parque desde su encuentro con la plaza de entronque con la Av. de las Naciones hasta su límite en el término municipal de El Campello. La anchura de esta vía es de 32 m. y sus características morfológicas son las que se determinan en el correspondiente plano de red viaria.
- La prolongación de la Av. de la Costa Blanca hasta la última rotonda antes de alcanzar el término de El Campello y el vial que desde esta rotonda conecta con otro de aquél. La dimensión de la prolongación de la Av. de la Costa Blanca es de 32 m. mientras que su continuación pasa a tener 18 m. formando una pequeña curva a partir de la rotonda para conectar con la vía equivalente de El Campello que dispone de la misma anchura. haciéndose coincidir ambos ejes. Las características morfológicas de estos viales son las que figuran en el correspondiente plano de red viaria, a la que se ha incorporado el trazado





del paso elevado que salva el ferrocarril tal y como ha sido facilitado por los servicios técnicos municipales

- La vía de unión que, sensiblemente paralela al linde N. del Parque Urbano, enlaza la Vía Parque con la Av. de la Costa Blanca conformando en sus respectivos encuentros sendas rotondas de circulación de 100 m. de diámetro. Esta vía, continúa a partir de la rotonda de encuentro con la Vía Parque hasta alcanzar otra que viene de el Plan Parcial "La Condomina" manteniendo las características de la misma. Las características morfológicas de este vial son las que figuran en el correspondiente plano de red viaria que se corresponden con los de una via-bulevar de 76 m. de anchura de los que 49 m. corresponden al bulevar central.

- Vial que, perpendicularmente al anterior, une el Parque urbano con una pequeña rotonda que, sobre la prologación de la Av. de la Costa Blanca, se sitúa en las proximidades del límite de término municipal. Este vial es sensiblemente igual al anterior con la única salvedad de que el bulevar central dispone de 48 m. de anchura en lugar de los 49 m. de aquél.





### Red secundaria

La red secundaria la constituyen una serie de viajes de 17 m. de anchura que conforman una malla ortogonal con la via-bulevar central que a su vez configura un trazado similar al del resto de la Playa de San Juan.

Esta malla se conecta oblicuamente con la trama viaria del suelo urbano de El Campello así como la de la Via Parque y Av. de la Costa Blanca; haciéndolo ortogonalmente con el vial que delimita por el N. el Parque Urbano.



De esta malla son los viales que discurren paralelos a la via-bulevar y esta misma a los que se ha dotado de una posible penetración sobre la franja litoral permitiéndolo la evacuación de las aguas pluviales al tratarse de una zona fácilmente inundable.

La total superficie de suelo que ocupa la red viaria es de 142.869'47 m<sup>2</sup> que representa el 20'6% de la superficie total del Sector.

Dicha red viaria dispone de 8.201 m.l. de franja de aparcamientos con capacidad para albergar 1.822 vehículos.



### 8.3.- Sistema de espacios libres de dominio y uso público

El sistema de espacios libres de dominio y uso público (zonas verdes públicas según la L.R.A.U.) se ha estructurado como una cruz constituida por los dos bulevares que cruzan el territorio en sentido N.O.-S.E. y N.E.-S.O. permeabilizando el mismo y favoreciendo la accesibilidad peatonal del Parque Urbano contra el que muere uno de los brazos de la cruz. En el otro extremo de este brazo se sitúa una zona dotacional y los extremos del otro brazo están constituidos por las rotondas de la Via Parque y de la Costa Blanca.



Esta estructuración de las zonas verdes no sólo favorece la accesibilidad de las mismas si no que, además, desde el bulevar central permite, al continuar sobre la franja litoral, una visualización del mar como fondo de perspectiva que se ha considerado como un referente imprescindible dada la caracterización de la zona.

Por otro lado el Parque Urbano mantiene las características y localización establecidas en el P.G.M.O. deslindándose por su límite N.E. con un viario perteneciente a la red secundaria anteriormente descrita.

El tratamiento de las zonas verdes (bulevares) se realizará con suelos blandos (albero o similar) y trayectos intensamente arbolados que faciliten amplias zonas de sombra alternándose con zonas de descanso en las que



tengan cabida la implantación de quioscos o pequeños merenderos, etc.

El Parque Urbano se tratará igualmente con suelos blandos entre zonas arboladas que confieran al conjunto un aspecto similar al del bosque mediterráneo en el que puedan integrarse zonas de recreo alrededor de láminas de agua o espacios abiertos que permitan el desarrollo de actividades lúdicas y sociales. El perímetro de dicho Parque deberá cerrarse mediante vallas de permeabilidad visual que protejan el lugar en las horas nocturnas.



El conjunto de zonas verdes públicas ocupa una total superficie de 62.977'42 m<sup>2</sup> superior al 10% de la superficie del Sector (excluida la del Parque Urbano) y a los 15 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de edificabilidad residencial (15 x 377.178 : 100 = 56.576'7 m<sup>2</sup>) tal y como exige el Artº 22.c.- de la L.R.A.U.

El parque Urbano por su parte dispone de una superficie de 142.482'08 m<sup>2</sup> que se sumará a la correspondiente del PAU/4.

Tanto el parque como las zonas verdes aprovecharán al máximo los olivos y algarrobos existentes en la zona, bien respetándolos o bien trasplantándolos.



#### 8.4.- Equipo comunitario

El equipamiento comunitario denominado por la L.R.A.U.: suelo con destino dotacional público: no requiere una diferenciación de usos especial quedando su utilización al libre albedrío municipal, con la única limitación de su uso dotacional, hasta tanto se produzca el oportuno desarrollo reglamentario.

Tan sólo se establece en la L.R.A.U., en su disposición transitoria octava, que las reservas de suelo con destino escolar, hasta tanto se regulen reglamentariamente, seguirán siendo las establecidas en el Anexo del Reglamento de Planeamiento de la L.S. y es por ello que en la presente propuesta se destinan a tal uso 65.177'50 m<sup>2</sup> equivalente a los 16 m<sup>2</sup> por vivienda establecidos en aquél para conjuntos entre 2.000 y 5.000 viviendas (4.060 x 16 = 64.960 m).



Entre la reserva de suelo para equipamiento escolar (65.177'50 m<sup>2</sup>) y la de verde público (62.977'42 m<sup>2</sup>) que totalizan 128.154'92 m<sup>2</sup> se agota prácticamente el estándar con destino dotacional público exigido por la Ley que resulta ser de 35 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación residencial, o sea:

$$377.178 \text{ m}^2 \times 35 \% = 132.012'30 \text{ m}^2$$

La pequeña diferencia existente (3.857'38 m<sup>2</sup>) se cubrirá con una zona dotacional de uso preferentemente asistencial o administrativo de 3.864'48



m<sup>2</sup> que tal y como ya hemos anticipado se localiza en el extremo de uno de los brazos de la cruz que configuran las zonas verdes públicas.

En cuanto a la localización de las zonas escolares se ha elegido el extremo N.O. del Sector por considerarlo el más idóneo tanto desde el punto de vista del transporte escolar (accesibilidad) como por tratarse de una zona tranquila rodeada de una zona verde y residencial de baja densidad (P.P. "La Condomina" y suelo urbano de El Campello).

#### 8.5.- Edificación privada

En este apartado conviene diferenciar, primordialmente, las parcelas con edificación existente de aquellas destinadas a albergar edificaciones de nueva construcción, a saber:

##### 8.5.1.- Edificación existente

Se incluyen en esta zona la totalidad de las comunidades de propietarios existentes.

La superficie total ocupada por estas parcelas es de \*50.266'45 m<sup>2</sup> y gozarán de una normativa específica que les permita mantener la edificación existente sin que les dé derecho a incrementar su edificabilidad. No obstante podrán estar sujetas a pequeñas alteraciones superficiales con objeto de





ajustarse a la nueva ordenación; debiendo realizarse estos ajustes a través del correspondiente proyecto de reparcelación.

\*La diferencia entre esta cifra y la que figura en la homologación (51.538'26 m²) es debida a la necesidad de abrir un vial que atraviesa la urbanización de chalets "Comodoro" que consume 1.271'81 m² de superficie de suelo así como 360 m² de edificación al tener que demoler cuatro chalets.

### 8.5.2.- Nueva edificación

Las parcelas destinadas a albergar la nueva edificación tienen por objeto absorber la edificación privada que, al Sector, le confiere la homologación modificativa que acompaña al presente Plan Parcial, deduciendo de la misma aquella que consumen las parcelas ocupadas por edificación existente tal y como a continuación justificamos, a saber



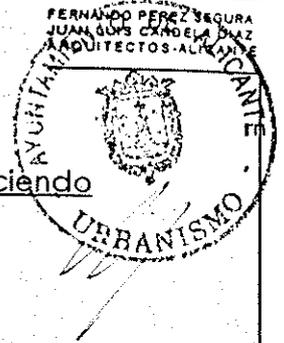
#### Edificabilidad conferida por la homologación

- 4.060 viviendas
- \*377.178 m² usos residenciales
- 18.250 m² usos terciarios

\*La pequeña diferencia que se aprecia es debida a la desaparición de cuatro chalets de la urbanización "Comodoro".

#### Edificabilidad consumida por edificaciones existentes

- 723 viviendas
- 43.478 m² usos residenciales
- 750 usos terciarios



Edificabilidad adoptada por el P.P. (deduciendo consolidadas)

- 3.337 viviendas
- 333.700 m<sup>2</sup> usos residenciales
- 17.500 m<sup>2</sup> usos terciarios

La edificabilidad así resultante habrá de distribuirse entre la superficie de suelo apta para la nueva edificación que será la resultante de deducir de la superficie real del Sector las superficies anteriormente referidas, a saber:



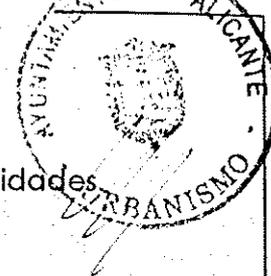
Sup. suelo con edificación existente ....	50.266'45 m <sup>2</sup>
Sup. suelo para sistema de espacios libres de dominio y uso público ....	62.977'42 m <sup>2</sup>
Sup. suelo equipamiento comunitario .	69.041'98 m <sup>2</sup>
Sup. suelo red viaria .....	142.869'47 m <sup>2</sup>
Sup. suelo parque urbano .....	<u>142.482'08 m<sup>2</sup></u>
 TOTAL .....	 467.637'40 m <sup>2</sup>

y por tanto

Suelo apto para nueva edificación

$$692.674'4 - 467.637'40 = 225.037 \text{ m}^2$$

la cual se localizará en una parcela de 6.279'00 m<sup>2</sup> para usos comerciales y el resto (218.758 m<sup>2</sup>) para usos residenciales, residencial unifamiliar y residencial-terciario en las recayentes a los ejes comerciales.



La localización y cuantía de estas edificabilidades se distribuirá de la siguiente manera:

### ZONA COMERCIAL

Se crea una manzana de forma triangular para uso terciario-comercial exclusivo que se localiza sobre la Av de la Costa Blanca en las proximidades de la conexión de esta con el término de Campello así como de la zona dotacional. Su superficie es de 6.279 m<sup>2</sup> y su edificabilidad será de 0'63 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> por lo que consumirá 3.963 m<sup>2</sup> de los 17.500 m<sup>2</sup> asignados para nueva edificabilidad de usos terciarios en el Sector.



### ZONA RESIDENCIAL

La red viaria descrita conforma una serie de manzanas cuyas características morfológicas y superficiales son similares a las del resto de la Playa de San Juan, sobre la que se asienta la edificabilidad residencial de la zona (de nueva creación) cuyas características serán muy similares a las de aquella a base de bloques abiertos cuya edificación sobre parcela neta resultará ser de 1'538 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

La total superficie ocupada por estas manzanas es de 216.556'13 m<sup>2</sup>.



El resto de la edificación residencial se distribuirá sobre las parcelas consolidadas existentes cuya edificabilidad se mantiene resultando ser esta de 43.478 m<sup>2</sup> y la superficie de las parcelas sobre las que se asienta de 50.266'45 m<sup>2</sup> tal y como anteriormente se ha señalado.

### ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

Se crea esta pequeña zona para completar y compensar los terrenos de la urbanización Comodoro ya que al ser atravesada esta por un vial queda dividida en dos al tiempo que tienen que ser demolidas cuatro viviendas unifamiliares.



Esta zona, anexa a la antedicha urbanización, tendrá capacidad para la edificación de seis viviendas unifamiliares así como para la construcción de una zona pública (piscina, etc...) que sustituya a la actual.

La superficie ocupada por esta zona es de 2.201'87 m<sup>2</sup> a la que se le asigna una edificabilidad de 0'2725 que permita la construcción de seis viviendas unifamiliares con un total superficie edificada de 600 m<sup>2</sup>.



## EJES COMERCIALES

Apoyado en las manzanas de uso residencial se crea una nueva zona que consiste en asignar una edificabilidad y uso complementario a aquellas que recaigan a lo que se designa como Ejes comerciales que resultan ser:

- La Av. de la Costa Blanca con excepción del tramo que da fachada al paso elevado.
- La vía de la red primaria que une la Av. de la Costa Blanca con la Vía Parque.

La edificabilidad de usos terciarios que se asignará a estas manzanas se realizará en función de la longitud de fachada y dado que la suma total de las mismas es de 1.942 m.l. y la superficie de terciario resultante, deducida la de la zona comercial, es de

$$17.500 - 3.963 = 13.537 \text{ m}^2$$

obtendremos que la edificabilidad terciaria asignada a las parcelas recayentes a los ejes comerciales será el resultado de multiplicar su longitud de fachada por

$$13.537 : 1.942 = 6'97 \text{ m}^2/\text{m.l.}$$

La justificación de esta zona tiene su razón de ser en la propia establecida por el P.G.M.O. y en su continuidad de la establecida para la Av. de la Costa Blanca.





### 8.6.- Infraestructuras básicas

Si bien no es necesaria la solicitud de Cédula de Urbanización al estar planteada una homologación modificativa del P.G.M.O. será la propia resolución de la C.O.P.U.T. la que establezca las condiciones de conexión con las infraestructuras del entorno.

Con independencia de las que así se establezcan, el correspondiente proyecto de urbanización que desarrolla el presente P.P. deberá sujetarse, en cuanto a sus infraestructuras, a la totalidad de las disposiciones que para las mismas se establece en el Capítulo 6º del Título IV de las Normas Urbanísticas del vigente P.G.M.O.



Respecto a las conexiones de telefonía y electricidad se estará a lo que dispongan las compañías suministradoras.

Las aguas fecales se evacuarán por impulsión a la depuradora de la Condomina y las pluviales (sistema separativo), por aliviadero enterrado, al mar.

Los necesarios centros de transformación, estaciones de bombeo, registros, etc... podrán situarse sobre las zonas destinadas a albergar espacios de dominio y uso público debiendo cumplir las condiciones de diseño y adorno que fije la oficina técnica municipal.





9.- DIVISION EN  
 UNIDADES DE  
 EJECUCION

En cumplimiento de lo previsto en el Artº 33.4.- de la L.R.A.U. se establece que el Sector queda incluido en una única Unidad de Ejecución que se ejecutará por medio de un Programa que desarrollará el ámbito de una única Actuación Integrada coincidente con el de la Unidad de Actuación.



Los plazos para la ejecución material de la urbanización serán los que se establezcan en el correspondiente Programa.

10.- CRITERIOS  
 DE GESTION

Se mantendrán los mismos criterios de gestión que se establecen en la homologación debiendo fijarse en el programa la secuencia de ejecución y desarrollo de las infraestructuras.

Tal y como en el documento de homologación se recoge debemos reajustar el aprovechamiento tipo al haberse alterado tanto la superficie de suelo como el nº de viviendas y superficie construida de las áreas consolidadas por cuanto el vial que atraviesa la urbanización de chalets "Comodoro" elimina cuatro de



los mismos con una superficie construida aproximada de 90 m<sup>2</sup>. Esta modificación de los estándares iniciales conlleva una alteración de aprovechamiento tipo que, siguiendo los criterios de la homologación, pasamos a determinar:

**Aprovechamiento objetivo**

Edificación residencial .....	333.700 m <sup>2</sup>
Edificación terciario .....	<u>17.500 m<sup>2</sup></u>
<b>TOTAL .....</b>	<b>351.200 m<sup>2</sup></b>



**Superficie lucrativa del Sector**

(deduciendo caminos y áreas consolidadas)

Superficie global .....	692.674'40 m <sup>2</sup>
Superficie caminos .....	- 11.731'79 m <sup>2</sup>
Superficie areas consolidadas.....	- <u>50.266'45 m<sup>2</sup></u>
<b>TOTAL .....</b>	<b>630.676'16 m<sup>2</sup></b>

**Aprovechamiento tipo**

$$AT = \frac{351.200 \text{ m}^2}{630.676'16 \text{ m}^2} = 0'5569 \text{ m}^2 \text{ U.T.C./m}^2$$

U.T.C. = Uso y tipología característicos



### 11.- RESUMEN DE CARACTERISTICAS

Se facilitan y refunden a continuación el cuadro de características y datos mas relevantes de la ordenación  
 11.1.- Cuadro de características

ZONAS	SUPERF. M2	COEF %	ESTANDAR m <sup>2</sup> /100 M <sup>2</sup> RES.	EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		SUP. CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )			Nº VIV.
				RESID.	TERC.	RESID.	TERC.	DOTAC.	
EDIFICACION CONSOLIDADA	50.266'45	7'3	-	0'865		43.478	750		723
RESIDENCIAL	216.556'13	31'3	-	1'538	-	333.100	-	-	3.333
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	2.201'87	0'3	-	0'2725	-	600	-	-	4
COMERCIAL	6.279'00	0'9	-	-	0'63	-	3.963	-	-
EJES COMERCIALES	-	-	-	LONG.DE FACHADA x 6'97 (1.942)		-	13.537	-	-
DOTACIONAL	3.864'48	0'5	1'02	-	-	-	-	3.864	-
VERDE PUBLICO	62.977'42	9'1*	16'70	-	-	-	-	1.575	-
CENTROS DOCENTES	65.177'50	9'4	17'28	-	-	-	-	65.177	-
PARQUE URBANO	142.482'08	20'6	-	-	-	-	-	3.562	-
VIARIO Y ESTACIONAMIENTO	142.869'47	20'6	-	-	-	-	-	-	-
TOTALES	692.674'40	100	35'00			377.178	18.250	74.178	4.060

\*Este coeficiente se refiere a la superficie global si bien a efectos de cumplimiento de estandares legales debe detrarse la superficie del Parque Urbano (692.674'40 - 142'482'08 = 550.192'32) con lo que la zona verde representará el 11'44% de la superficie computable.





### 11.2.- Datos mas relevantes de la ordenación

SUPERFICIE BRUTA DEL PLAN PARCIAL

692.674'40 m<sup>2</sup>

SUPERFICIE OCUPADA POR CAMINOS PUBLICOS

11.731'79 m<sup>2</sup>

SUPERFICIE OCUPADA POR AREAS CONSOLIDADAS

50.266'45 m<sup>2</sup>

SUPERFICIE IMPUTADA A PROPIEDADES PRIVADAS  
VACANTES

630.676'16 m<sup>2</sup>

NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS

4.060

NUMERO DE VIVIENDAS EXISTENTES

723

NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS A CONSTRUIR

3.337

SUPERFICIE MAXIMA DE EDIFICACION RESIDENCIAL A  
CONSTRUIR

333.700 m<sup>2</sup>

SUPERFICIE MAXIMA DE EDIFICACION TERCARIA A  
CONSTRUIR

17.500 m<sup>2</sup>

RESERVAS DOTACIONALES

132.019'40 m<sup>2</sup>

SUPERFICIE DE LA RED VIARIA

142.869'47 m<sup>2</sup>

SUPERFICIE DEL PARQUE URBANO

142.482'08 m<sup>2</sup>

SUPERFICIE EN PARCELAS DE USO RESIDENCIAL

216.556'13 m<sup>2</sup>



SUPERFICIE EN PARCELAS USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

2.201'87

SUPERFICIE EN PARCELA DE USO COMERCIAL

6.279 m<sup>2</sup>

LONGITUD DE FACHADAS A EJES COMERCIALES

1.942 m.l.

NUMERO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO EN VIA PUBLICA

1.822

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL SOBRE PARCELA NETA

1'538 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>

APROVECHAMIENTO TIPO

0'5569 m<sup>2</sup> UTC/ m<sup>2</sup>

U.T.C.= Uso y tipología característicos



Alicante, Mayo, 1999

Aprobado provisionalmente por el  
Por el equipo redactor:  
Pablo del Llano, Ayuntamiento  
en sesión de 12 Mayo 1998  
y [Signature] 2 [Signature] 99  
de 11 Julio 1999 del Concejal  
Delegado de Urbanismo.

EL SECRETARIO GENERAL,



## ANEXO I

JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ACUERDOS DE PLENO DE 12 MAYO 1.998 EN LO REFERENTE A LAS ALEGACIONES ESTIMADAS TOTAL O PARCIALMENTE.

Se pretende dar una contestación genérica a las distintas alegaciones estimadas total o parcialmente pero únicamente en lo referente al planeamiento por cuanto algunas de ellas hacen referencia a asuntos de gestión, procedimiento o urbanización y deberán cumplimentarse por tanto en cada uno de los momentos procedimentales.

### ALEGACIONES ESTIMADAS PARCIALMENTE



#### ALEGACION: 2.4. (C.P. Edificio Mare Nostrum)

Se ha modificado el trazado viario ajustándolo más a la pretensión manifestada si bien no puede mantenerse su actual acceso al desaparecer el camino que accede al mismo. Se opina que ha mejorado notablemente su localización.

#### ALEGACION: 2.6 (Dª María Isabel Verdú Aracil y otros)

Se ha verificado la conexión con el municipio de El Campello y se observa que los edificios existentes en dicho municipio ya se hallan afectados por la estructura viaria del mismo.



No obstante se han localizado dotaciones escolares a ambos lados del tramo final de la Via Parque con objeto de que una modificación de la estructura viaria de El Campello pudiese llevar aparejada una modificación de la de Alicante, a partir de la última rotonda, sin que afectara a las zonas, ya que el defecto de una zona escolar comportaría el incremento de la otra.

ALEGACION: 2.7 (C.P. Comodoro y chalets)

Dentro de las imposiciones realizadas por el D.T. municipal ha sido inevitable, en el nuevo modelo, la afección a cuatro chalets de la urbanización Comodoro que, por contra, conlleva una notable mejora en la accesibilidad al mismo. Se ha creado asimismo una nueva zona de tipología residencial unifamiliar para compensar a dicha urbanización de forma que en el procedimiento reparcelatorio se les adjudique esta nueva parcela que podrá albergar los cuatro chalets así como una piscina.



ALEGACION: 2.8 (C.P. Regina Maris)

Queda contestada igual que la anterior (2.7.)

ALEGACION: 2.14 (Dª Prudencia Sanchez López)

Se considera que la nueva solución adoptada se ajusta en mejor forma a la accesibilidad de las distintas Comunidades de Propietarios (C.P.) por lo que se considera innecesario la creación de ningún paso a

distinto nivel. Evidentemente un paso subterráneo, dada la inundabilidad de la zona, sería lo menos adecuado.

CONSELL DE LA GENERALIDAD VALENCIANA  
CONSELLERIA DE OBRAS PUBLICAS  
URBANISMO Y TRANSPORTES

ALEGACION: 2.16 (C.P. Apartamentos Boliche)

Por haberse contestado que  
este expediente ha sido RESUELTO DEFINITIVAMENTE

18 NOV. 1999

Se ha mejorado notablemente la ~~afección anterior~~ <sup>afección</sup> quedando una ~~afección~~ <sup>afección</sup> mínima.

V.V.

ALEGACION: 2.24 (C.P. Apartamentos Boliche)

Queda contestada en la 2.16



ALEGACIONES ESTIMADAS TOTALMENTE

Ninguna de ellas tiene relación directa con la solución urbanística y no se ven afectadas por la nueva ordenación por lo que se entiende que deberán ser tenidas en cuenta en el procedimiento que desarrolla la misma.

Aprobado provisionalmente por el  
Ayuntamiento de Alicante, Mayo, 1999  
en sesión de 12 MAYO 1998  
y Decreto n.º 1271/1999  
Por el equipo redactor: 1999 del Concejal

Delegado del Ayuntamiento de Alicante,  
EL SEÑOR CONCEJAL GENERAL,

*[Handwritten signatures and stamps]*