

**PLAN GENERAL  
MUNICIPAL DE ORDENACION  
ALICANTE**

**MODIFICACIONES PUNTUALES - 10**



EXCMO. AYUNTAMIENTO ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL

Septiembre 1998



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

---

MODIFICACION PUNTUAL N<sup>o</sup> 10

PLAN GENERAL DE ORDENACION  
DE ALICANTE

Arq. MIGUEL ANGEL CANO CRESPO

Septiembre de 1.998



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

I N D I C E

- 1.- ANTECEDENTES Y JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD DE ACOMETER LAS MODIFICACIONES.
  
- 2.- DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS.
  - 2.1. Modificación del ámbito de Mercalicante.
  
  - 2.2. Modificación de la calificación de una parcela de Espacio Libre ajardinado a Equipamiento Sanitario.
  
  - 2.3. Modificación de alineación en Vía Parque en el tramo junto al paso elevado de F.G.V.



1.- ANTECEDENTES Y JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD DE ACOMETER LAS MODIFICACIONES.

El vigente Plan General Municipal de Ordenación se aprobó definitivamente el 27 de marzo de 1987 y se viene ejecutando de forma bastante satisfactoria, en el sentido de que buena parte de sus previsiones se han desarrollado y de que la aplicación de la normativa constructiva, que constituyó un cambio integral respecto a la normativa anterior, se viene aplicando sin mayores problemas prácticos.

Esta visión general favorable al desarrollo del P.G.M.O. no obsta para reconocer que determinados aspectos del mismo no funcionan o se van quedando desfasados. Ello, unido a necesidades no previstas que van surgiendo, hace que el Ayuntamiento se plantee periódicamente modificaciones del Plan General para intentar que su contenido mantenga la máxima vigencia posible y, consecuentemente, la mayor capacidad de resolver los problemas que se plantean.

De las nueve modificaciones puntuales tramitadas hasta el momento la mayor parte de ellas se refieren a diversos aspectos del Plan General, por lo que, en realidad, cada una de ellas podría considerarse como varias modificaciones del planeamiento, si bien la entidad de las alteraciones introducidas es muy escasa; el resto de las modificaciones se refieren a aspectos puntuales concretos que variaban el contenido del Plan General.

Ahora se plantea nuevamente la conveniencia de acometer algunas modificaciones al Plan General, debido a motivos similares al de algunos de las anteriores modificaciones, es decir: rectificación de aspectos puntuales que se han relevado inadecuados y modificaciones que se han visto precisas introducir para satisfacer necesidades que han sobrevenido con el paso del tiempo.



2.- DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS.

2.1. Modificación del ámbito de Mercalicante (S/M).

A. Objetivo:

Permitir nuevas instalaciones de Mercalicante en terrenos de su propiedad incluidos en el ámbito del Area de Planeamiento Diferido Area del Transporte (APD/21), pasando éstos a ser suelos ordenados directamente por el Plan General.

B. Justificación:

Cuando se redactó el Plan General vigente se calificó como Servicios Urbanos de Mercado (S/M) las instalaciones consolidadas de Mercalicante, sin que esta delimitación abarcara la totalidad del suelo de su propiedad, ya que la parte no edificada debía ordenarse conjuntamente con el Area de Transporte mediante un Plan Especial en suelo urbano (APD/21).

-El referido Plan Especial del Area de Transporte fué aprobado inicialmente el 9 de mayo de 1991, sin que desde esa fecha se haya producido ningún pronunciamiento municipal sobre la conveniencia de desarrollo de esta área de transporte para Alicante.

En los momentos presentes Mercalicante necesita ampliar las instalaciones existentes, para lo que es preciso poder edificar sobre los terrenos de su propiedad que están incluidos en el ámbito del APD/21, sin que esto sea posible hasta que no esté aprobado definitivamente el Plan Especial y urbanizada la unidad de ejecución correspondiente.

Así pues, la presente Modificación Puntual del PGMO amplía el ámbito del suelo calificado como Servicios Urbanos de Mercado (S/M), con una superficie lo suficientemente grande como para permitir dar cabida a nuevas instalaciones de Mercalicante, pero sin llegar a la totalidad de suelo de su propiedad, de manera que esta ampliación pudiera imposibilitar la futura ordenación del Plan Especial.



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

En concreto, la modificación que se propone consiste en la delimitación de dos nuevas manzanas situadas al sur de las consolidadas, en las que sus alineaciones son continuación de los viarios existentes, y el único trazado de nuevo vial que se proyecta es paralelo al nuevo Acceso Suroeste, de manera que dejando una distancia de 35 m desde el final de la obra (alambrado de cierre) permita la posibilidad de ejecutar vías de servicios paralelas a la referida autovía de acceso a la ciudad.

Esta modificación propuesta lleva consigo la modificación del Anejo del Plan General, en concreto, dentro de los Criterios para la redacción de Planeamiento Diferido en Suelo Urbano, el apartado correspondiente al APD/21 Area de Transporte, en el sentido de corregir los parámetros de superficie y edificabilidad, de modo que la modificación no represente una mayoración de los aprovechamientos, minoración de los suelos destinados a usos dotacionales públicos, ni alteración de los criterios de la red viaria ni infraestructuras previstos por el Plan General.

### C. Documentación a la que afecta:

Planos de Calificación Global y Clasificación y Gestión del Suelo, nºs 2A y 4 respectivamente, Hoja 2 y Planos de Suelo Urbano: Calificación Pormenorizada y Alineaciones, nºs 2B y 3A respectivamente, Hojas J-6 y J-7.

Anejo: 3-Criterios para redacción de Planeamiento Diferido en suelo urbano; apartado APD/21 Area de Transporte.

### D. Contenido del Plan General:

Ver planos adjuntos: Calificación Global y Clasificación y Gestión del Suelo, y Planos de Suelo Urbano: Calificación Pormenorizada y Alineaciones, todos ellos, según el P.G.M.O. vigente.

Ver Anejo: APD/21 Area de Transporte (está en su totalidad en letra cursiva).

### E. Contenido de la modificación que se propone:

Ver planos adjuntos: Calificación Global y Clasificación y Gestión del Suelo y Planos de Suelo Urbano: Calificación Pormenorizada y Alineaciones todos ellos, Modificación Propuesta.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

---

Ver Anejo: APD/21 Area de Transporte (está en letra cursiva el texto que se mantiene igual y en letra normal las variaciones introducidas).



CONTENIDO DEL PLAN GENERAL VIGENTE:

APD/21 AREA DEL TRANSPORTE

1. CARACTERIZACION DEL AMBITO DE ACTUACION.

Se trata de un área de 34 Has. de superficie, incluida en el Polígono Industrial de la Florida, cuya localización estratégica (junto a Mercalicante y los nuevos accesos desde Madrid, desde Elche y al Puerto) la hace susceptible de concentrar un complejo específicamente destinado al transporte por carretera y todas las actividades de servicio al mismo.

La clasificación del suelo, según la Adaptación del PGOU, es urbana.

2. CRITERIOS DE ORDENACION.

Usos: industrial y terciarios relacionados con el transporte y servicios complementarios.

Tipo de edificación: se adaptará básicamente al establecido para las Areas Industriales Grado 2, en el Capítulo 9º del Título V de las Normas Urbanísticas.

Red viaria: se preverá vía de servicio adosada al Acceso Suroeste, según la sección establecida en el Capítulo 6 de la Memoria de este Plan General. Asimismo, se preverá vía de borde junto al Barranco de las Ovejas, resolviendo el encauzamiento de éste en el perímetro del área. Conectará su red viaria con la zona industrial que separa este área de la actual Carretera de Madrid y con Mercalicante, de forma que el eje estructurador de esta última instalación quede prolongada hasta alcanzar el Acceso Suroeste.

Aprovechamientos: Edificabilidad total: 350.000 m<sup>2</sup> construidos. Se destinarán al menos 50.000 m<sup>2</sup> de suelo a usos dotacionales públicos, excluido viario.

3. CRITERIOS DE GESTION.

La ordenación del área se llevará a cabo mediante un Plan Especial de iniciativa privada a redactar durante el Primer Cuatrienio del Programa del Plan General; si esta previsión no se cumple, se redactará por iniciativa pública durante el Segundo Trienio.

Las cargas de urbanización, con la extensión contemplada en el Capítulo III del Título II del Reglamento de Gestión Urbanística, alcanzan a la totalidad de viales y espacios libres públicos incluidos en el ámbito a ordenar, incluyendo además las obras de defensa del Barranco de las Ovejas en su tramo lindante con dicha área. El sistema de actuación será el de compensación, si se trata de iniciativa privada; si la iniciativa es pública podrá optarse por los sistemas de cooperación o expropiación.





CONTENIDO DE LA MODIFICACION QUE SE PROPONE :

APD/21 AREA DEL TRANSPORTE

1. CARACTERIZACION DEL AMBITO DE ACTUACION.

Se trata de un área de 30'5 Has. de superficie, incluida en el Polígono Industrial de la Florida, cuya localización estratégica (junto a Mercalicante y los nuevos accesos desde Madrid, desde Elche y al Puerto) la hace susceptible de concentrar un complejo específicamente destinado al transporte por carretera y todas las actividades de servicio al mismo.

La clasificación del suelo, según la Adaptación del PGOU, es urbana.

2. CRITERIOS DE ORDENACION.

Usos: industrial y terciarios relacionados con el transporte y servicios complementarios.

Tipo de edificación: se adaptará básicamente al establecido para las Areas Industriales Grado 2, en el Capítulo 9º del Título V de las Normas Urbanísticas.

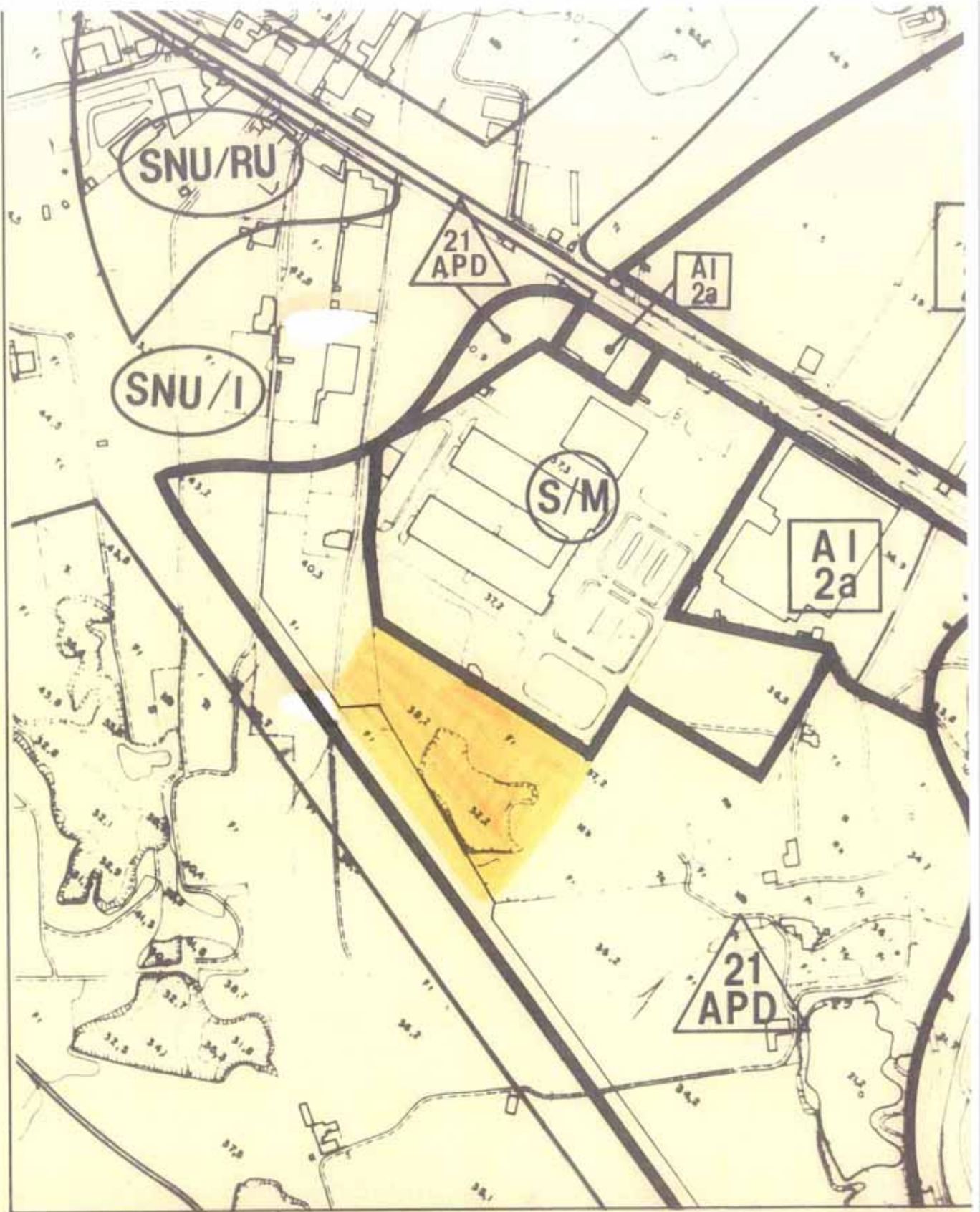
Red viaria: se preverá vía de servicio adosada al Acceso Suroeste, según la sección establecida en el Capítulo 6 de la Memoria de este Plan General. Asimismo, se preverá vía de borde junto al Barranco de las Ovejas, resolviendo el encauzamiento de éste en el perímetro del área. Conectará su red viaria con la zona industrial que separa este área de la actual Carretera de Madrid y con Mercalicante, de forma que el eje estructurador de esta última instalación quede prolongada hasta alcanzar el Acceso Suroeste.

Aprovechamientos: Edificabilidad total: 310.000 m<sup>2</sup> construidos. Se destinarán al menos 50.000 m<sup>2</sup> de suelo a usos dotacionales públicos, excluido viario.

3. CRITERIOS DE GESTION.

La ordenación del área se llevará a cabo mediante un Plan Especial de iniciativa privada a redactar durante el Primer Cuatrienio del Programa del Plan General; si esta previsión no se cumple, se redactará por iniciativa pública durante el Segundo Trienio.

Las cargas de urbanización, con la extensión contemplada en el Capítulo III del Título II del Reglamento de Gestión Urbanística, alcanzan a la totalidad de viales y espacios libres públicos incluidos en el ámbito a ordenar, incluyendo además las obras de defensa del Barranco de las Ovejas en su tramo lindante con dicha área. El sistema de actuación será el de compensación, si se trata de iniciativa privada; si la iniciativa es pública podrá optarse por los sistemas de cooperación o expropiación.



MODIFICACION PUNTUAL - 10 DEL P.G.M.O. ALICANTE

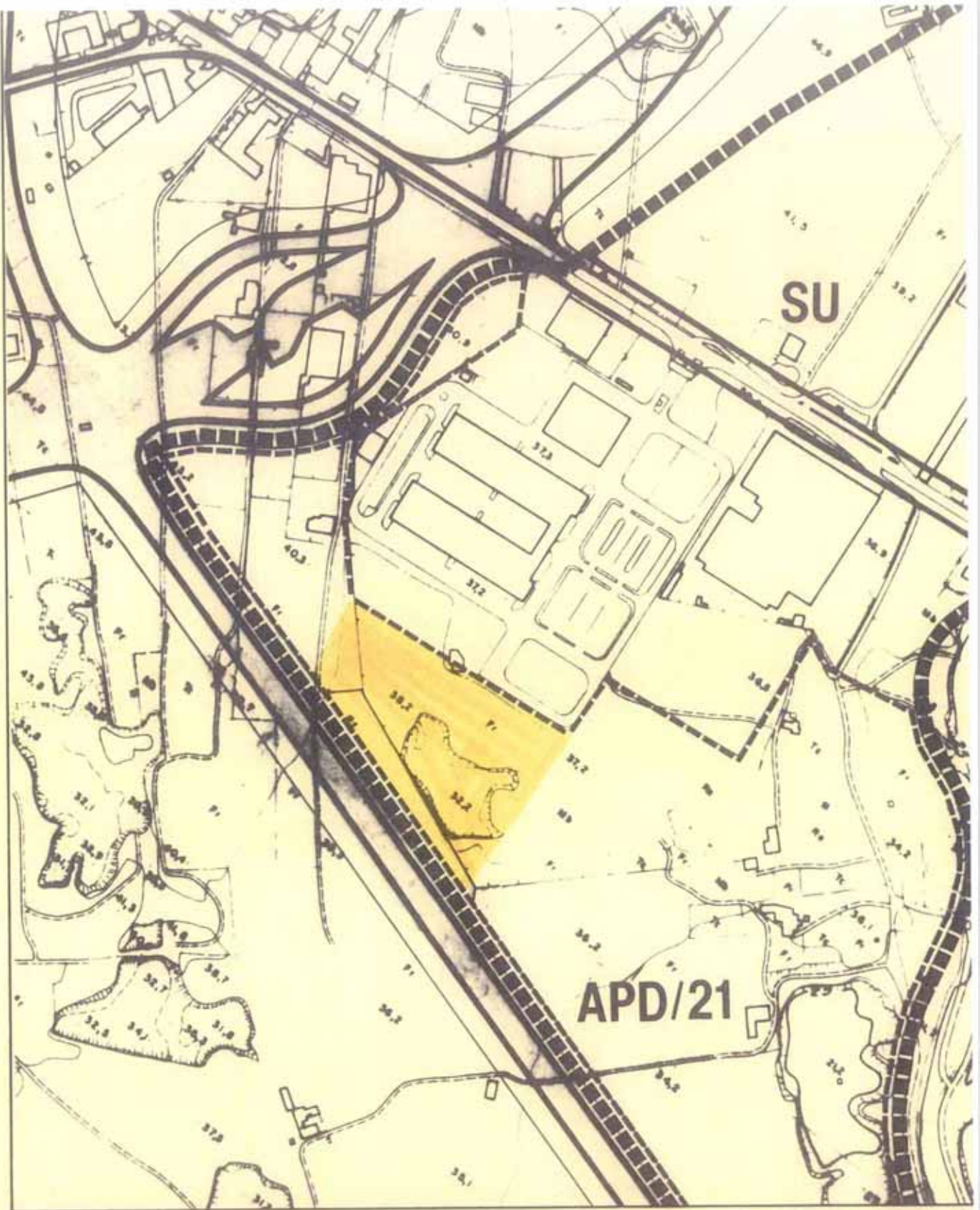
OCTUBRE  
1997  
ESCALA: 1/5.000

CALIFICACION GLOBAL DEL SUELO  
SEGUN P.G.M.O. VIGENTE

PLANO **2**  
SERIE **A**  
HOJA **2**



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL



**MODIFICACION PUNTUAL - 10 DEL P.G.M.O. ALICANTE**

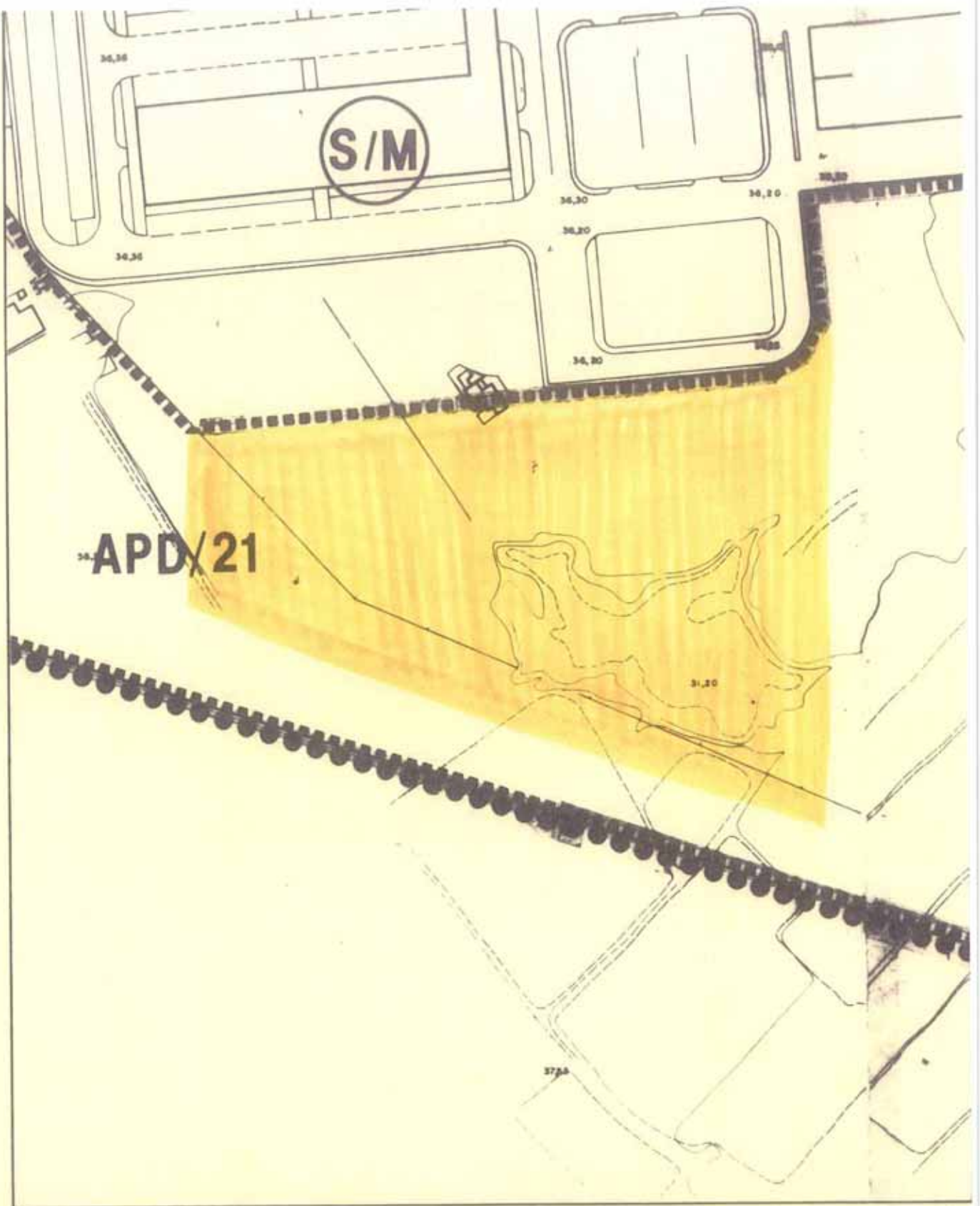
OCTUBRE  
1.997  
ESCALA: 1/5.000

CLASIFICACION  
Y GESTION DEL SUELO  
SEGUN P.G.M.O. VIGENTE

PLANO **4**  
SERIE  
HOJA 2



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL



**MODIFICACION PUNTUAL - 10 DEL P.G.M.O. ALICANTE**

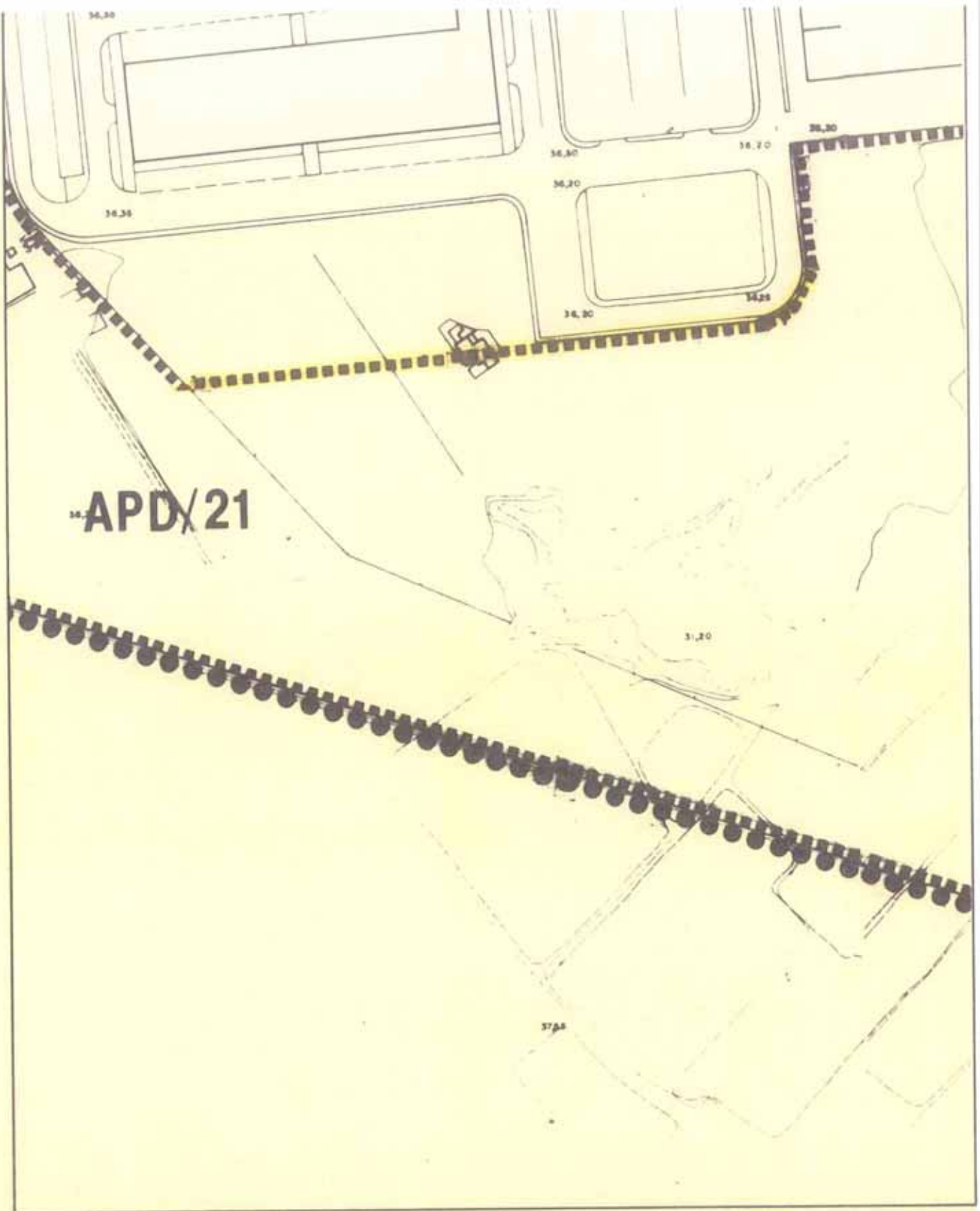
OCTUBRE  
1.997  
ESCALA: 1/2.000

SUELO URBANO  
CALIFICACION PORMENORIZADA  
SEGUN P.G.M.O. VIGENTE

PLANO **2**  
SERIE **B**  
HOJA J-6, J-7



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL



APD/21

MODIFICACION PUNTUAL - 10 DEL P.G.M.O. ALICANTE

OCTUBRE  
1.997  
ESCALA: 1/2.000

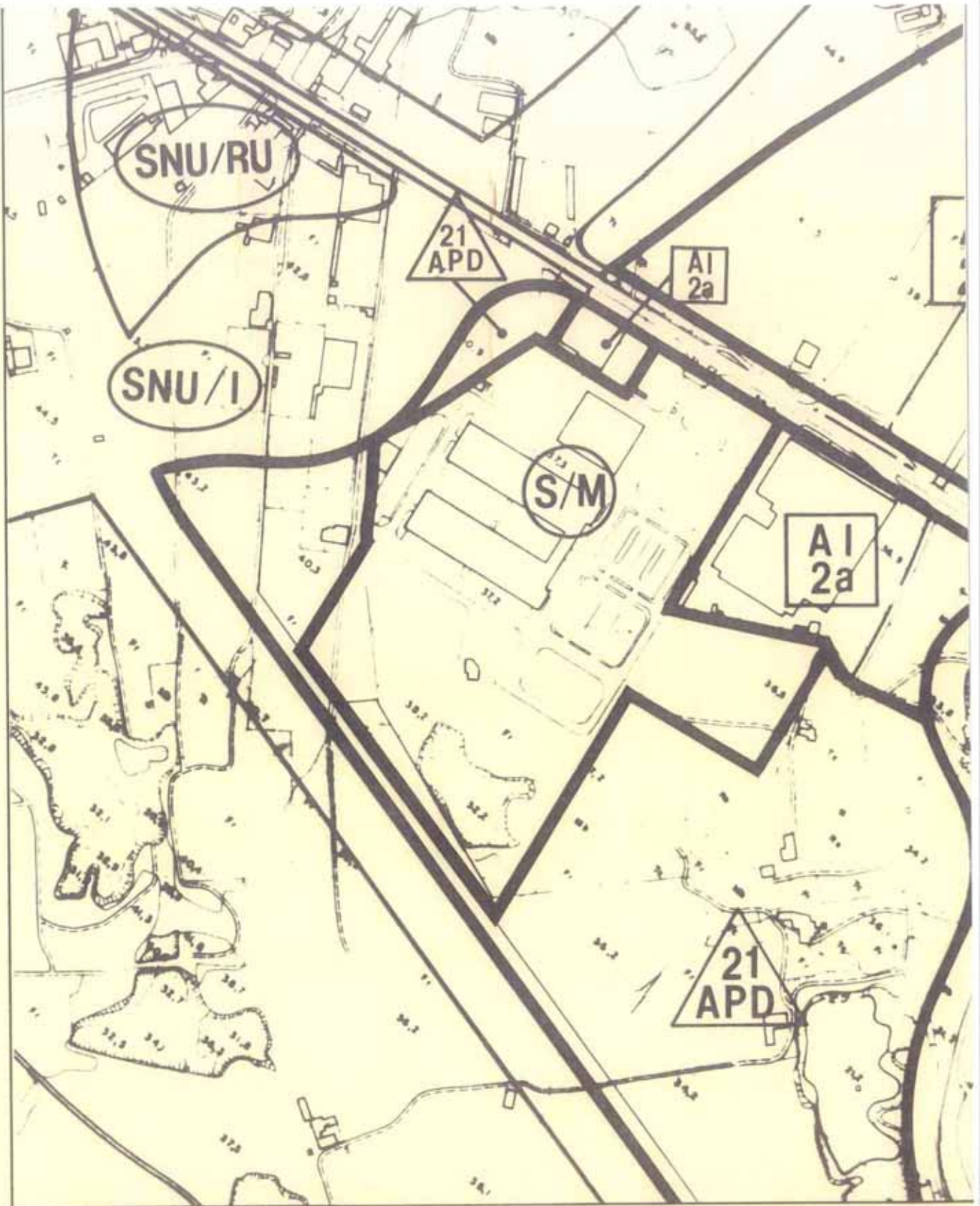
SUELO URBANO  
ALINEACIONES  
SEGUN P.G.M.O. VIGENTE

*[Handwritten signature]*

PLANO 3A  
SERIE  
HOJA J-6, J-7



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL



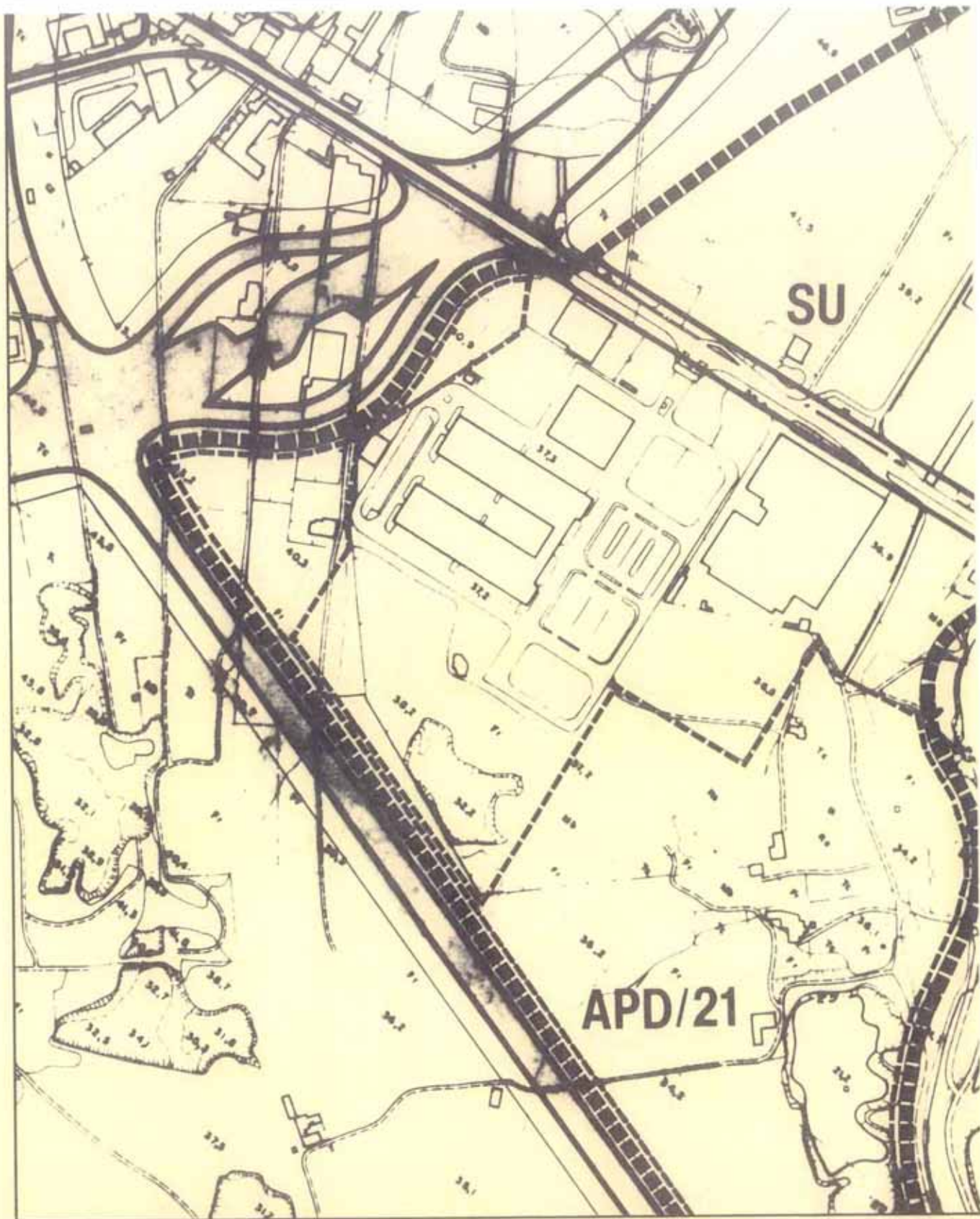
MODIFICACION PUNTUAL - 10 DEL P.G.M.O. ALICANTE

OCTUBRE  
1.997  
ESCALA: 1/5000

CALIFICACION GLOBAL DEL SUELO  
MODIFICACION PROPUESTA

PLANO: 2  
SERIE: A  
HOJA: 2

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL



MODIFICACION PUNTUAL - 10 DEL P.G.M.O. ALICANTE

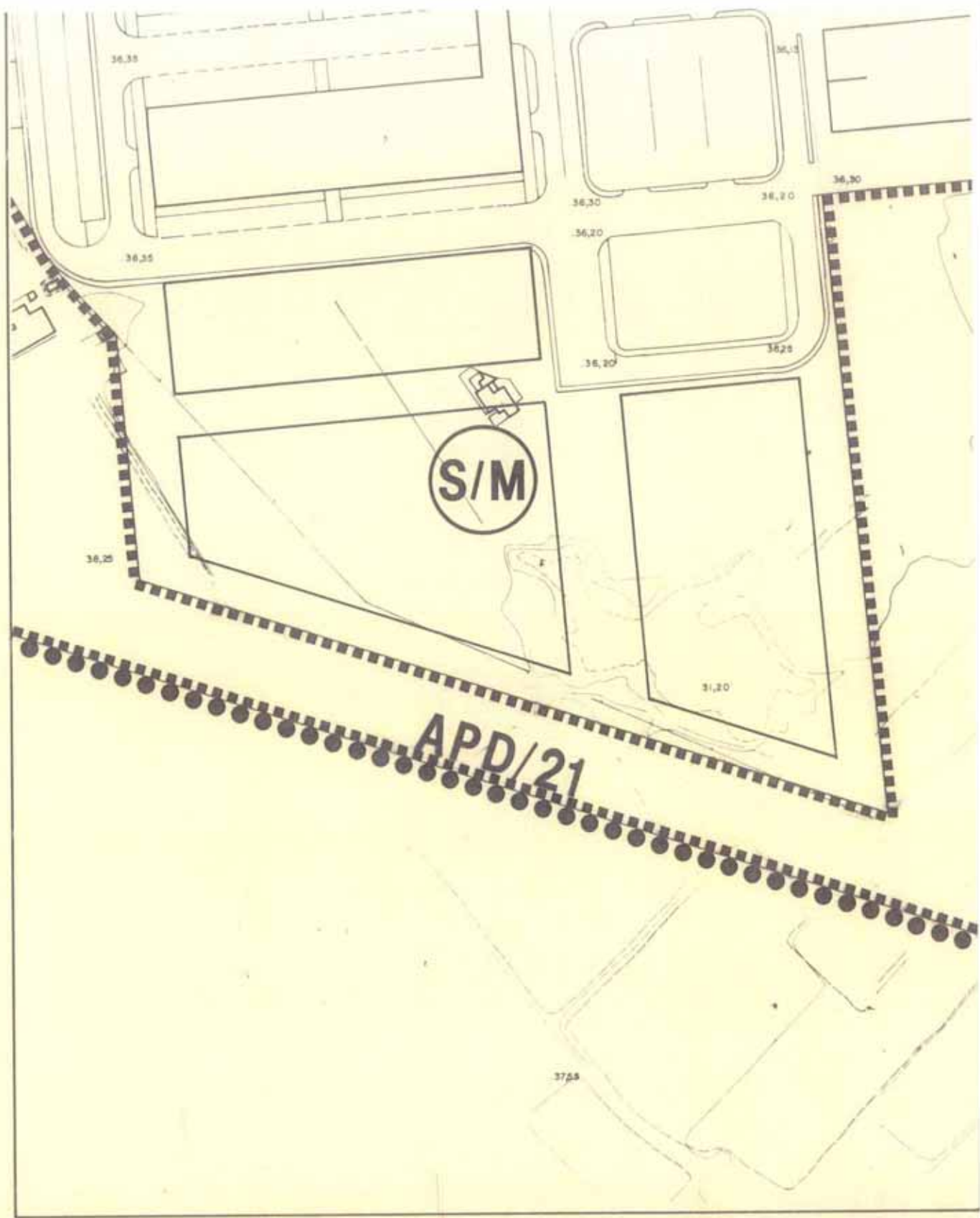
OCTUBRE  
1.997  
ESCALA: 1/5.000

CLASIFICACION  
Y GESTION DEL SUELO  
MODIFICACION PROPUESTA

PLANO 4  
SERIE  
HOJA 2



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL



**MODIFICACION PUNTUAL - 10 DEL P.G.M.O. ALICANTE**

OCTUBRE  
1.997  
ESCALA: 1/2000

SUELO URBANO  
CALIFICACION PORMENORIZADA  
MODIFICACION PROPUESTA

PLANO **2**  
SERIE **B**  
HOJA J-6, J-7



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL







## 2.2. Modificación de la calificación de una parcela de Espacio Libre ajardinado a Equipamiento Sanitario.

### A. Objetivo:

Permitir ampliar las instalaciones del Hospital General de Alicante con una pequeña parcela colindante calificada como área ajardinada.

### B. Justificación:

Cuando se redactó el Plan General vigente se calificó como Equipamiento Sanitario (E/S), dentro de los Sistemas Generales Dotacionales, las parcelas que ocupaba las instalaciones sanitarias existentes, dado que el Organismo responsable de la salud pública no preveía ampliar dichas instalaciones. Ello motivó que dentro de la gran manzana que ocupa el Hospital General de Alicante quedase tres enclaves: uno residencial (CE), otro en el que existía una edificación singular que en aquellos momentos no tenía uso y que fué calificado como Equipamiento Religioso (E/R) a petición de los interesados y otra pequeña parcela sin uso, que, a fin de que no tuviera ningún aprovechamiento urbanístico, se calificó como espacio libre área ajardinada (L/V).

Recientemente la Consellería de Sanitat i Consum ha manifestado que, al estar ejecutándose obras en el Hospital General, sería de gran importancia disponer de la parcela de 562 m<sup>2</sup> situada en la intersección de la calle Aaiún con Pintor Baeza, calificada como Espacio Libre en el PGM vigente, a fin de ampliar sus instalaciones.

Por consiguiente, la presente Modificación Puntual pretende, mediante la recalificación del uso de espacio libre a equipamiento sanitario, atender a la solicitud de la Consellería, ya que la integración de este espacio libre (que en la actualidad sigue siendo de propiedad privada) en la parcela de uso sanitario parece totalmente coherente, debido a que esta zona no tiene ninguna entidad como área ajardinada y, sin embargo, su utilización como equipamiento sanitario permite una ordenación más racional del suelo correspondiente al Hospital General de Alicante.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

Respecto al cumplimiento del artículo 55 de la LRAU cabe señalar que, como se ha dicho anteriormente, la superficie de 562 m<sup>2</sup> de Espacio Libre ajardinado (L/V) resulta insignificante respecto a la totalidad de los 1.593.500 m<sup>2</sup> calificados por el Plan General, además de los 222'74 Has de Parques Públicos, dándose la circunstancia que se mantiene el uso dotacional público.

Por otra parte, cabría señalar, además, que en las Modificaciones Puntuales realizadas ha habido variaciones en las zonas verdes, que en el cómputo total es favorable en más de 562 m<sup>2</sup> y que se está tramitando la Modificación Puntual-12 en la que se prevé una zona verde de 4.000 m<sup>2</sup>, lo que compensa sobradamente la superficie disminuida.

C. Documentación a la que afecta:

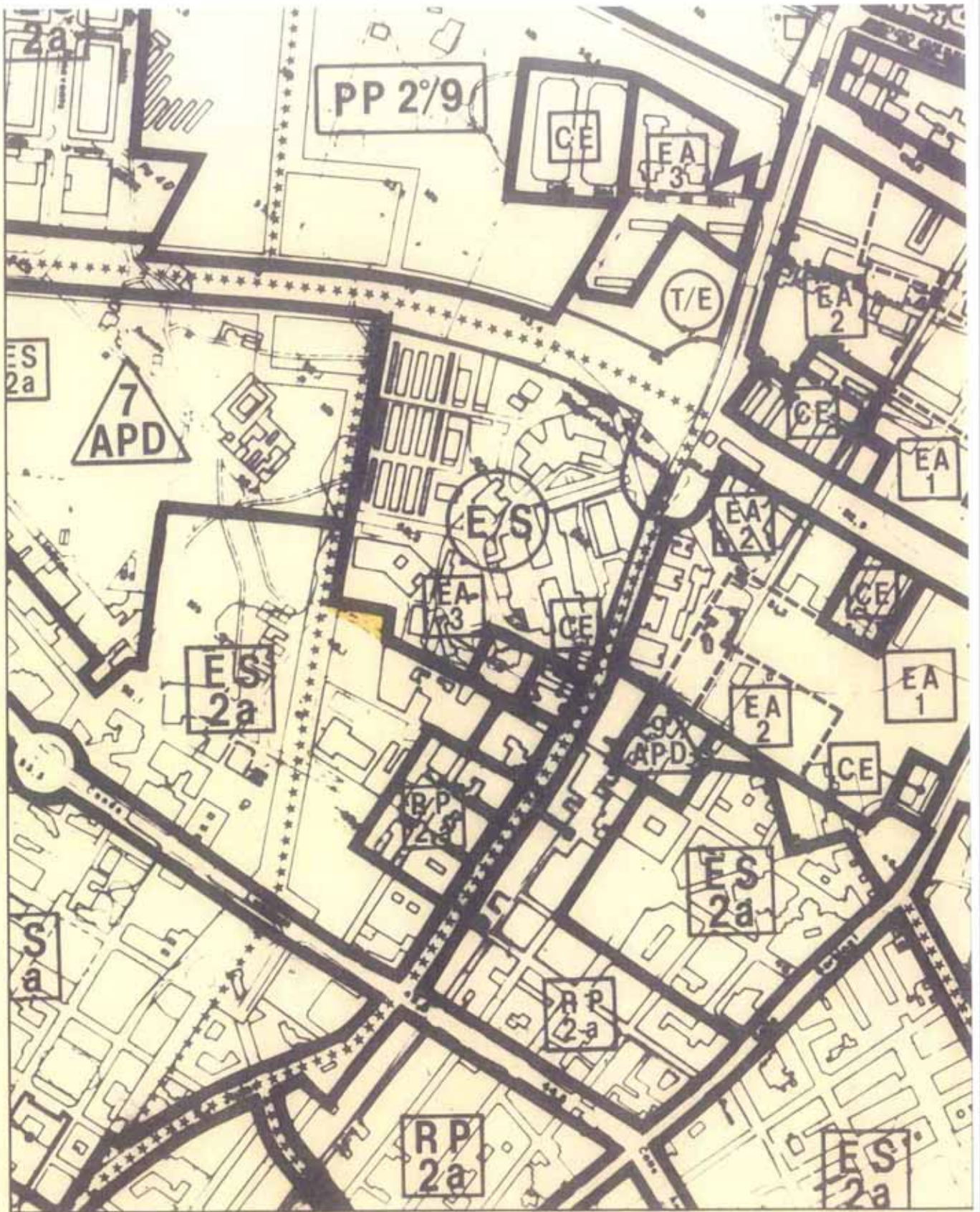
Plano de Calificación Global del Suelo nº 2A, Hoja 2 y planos de Suelo Urbano: Calificación Pormenorizada y Alineaciones nº 2B y 3A respectivamente, Hojas G-10.

D. Contenido del Plan General:

Ver planos adjuntos: Calificación Global y Suelo Urbano: Calificación Pormenorizada y Alineaciones, todos ellos, según el P.G.M.O. Vigente.

E. Contenido de la modificación que se propone:

Ver planos adjuntos: Calificación Global y Suelo Urbano: Calificación Pormenorizada y Alineaciones, todos ellos, Modificación Propuesta.



**MODIFICACION PUNTUAL - 10 DEL P.G.M.O. ALICANTE**

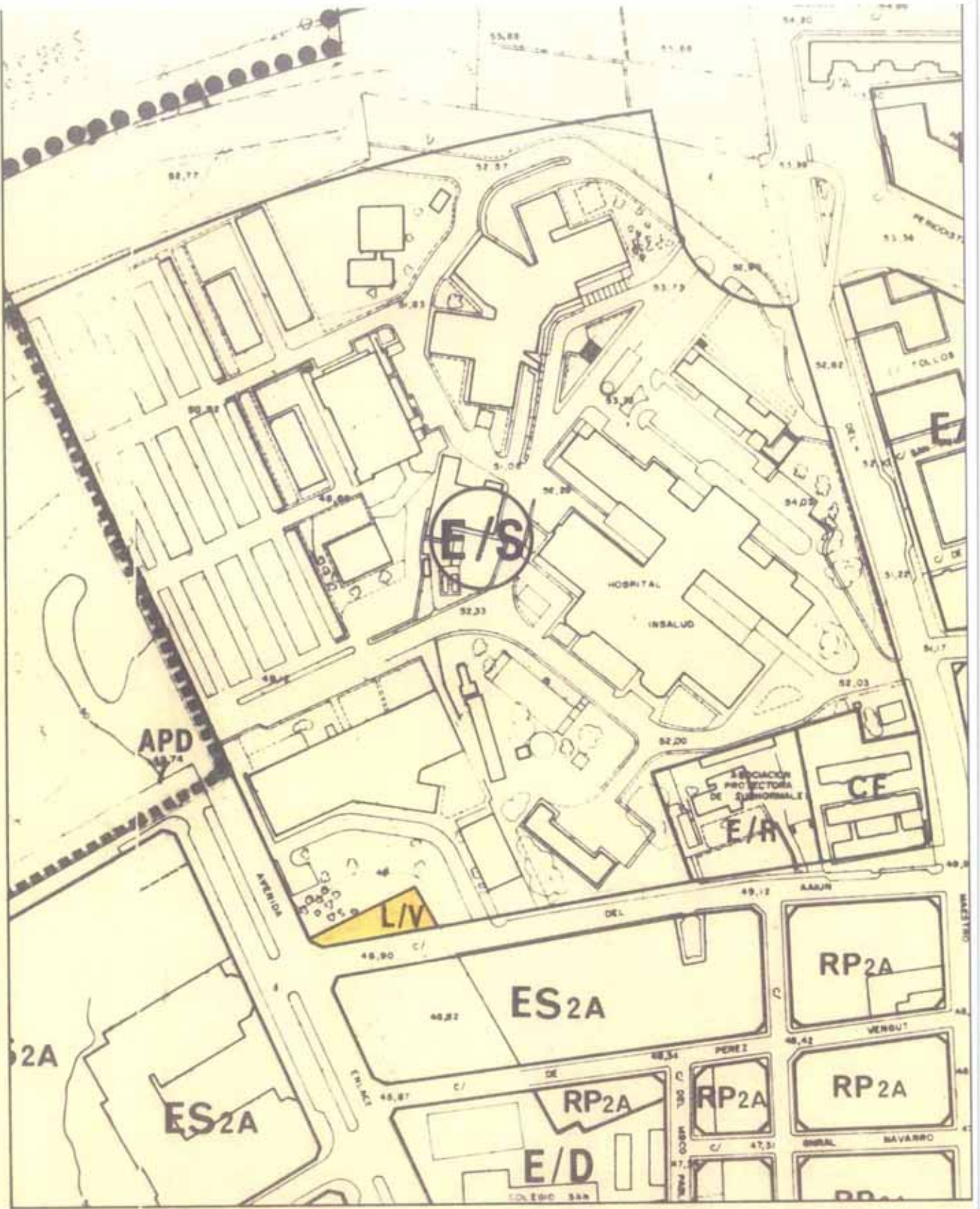
OCTUBRE  
1.997  
ESCALA: 1/5.000

CALIFICACION GLOBAL DEL SUELO  
SEGUN P.G.M.O. VIGENTE

PLANO **2**  
SERIE: **A**  
HOJA: **2**



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL



**MODIFICACION PUNTUAL - 10 DEL P.G.M.O. ALICANTE**

OCTUBRE  
1.997  
ESCALA: 1/2.000

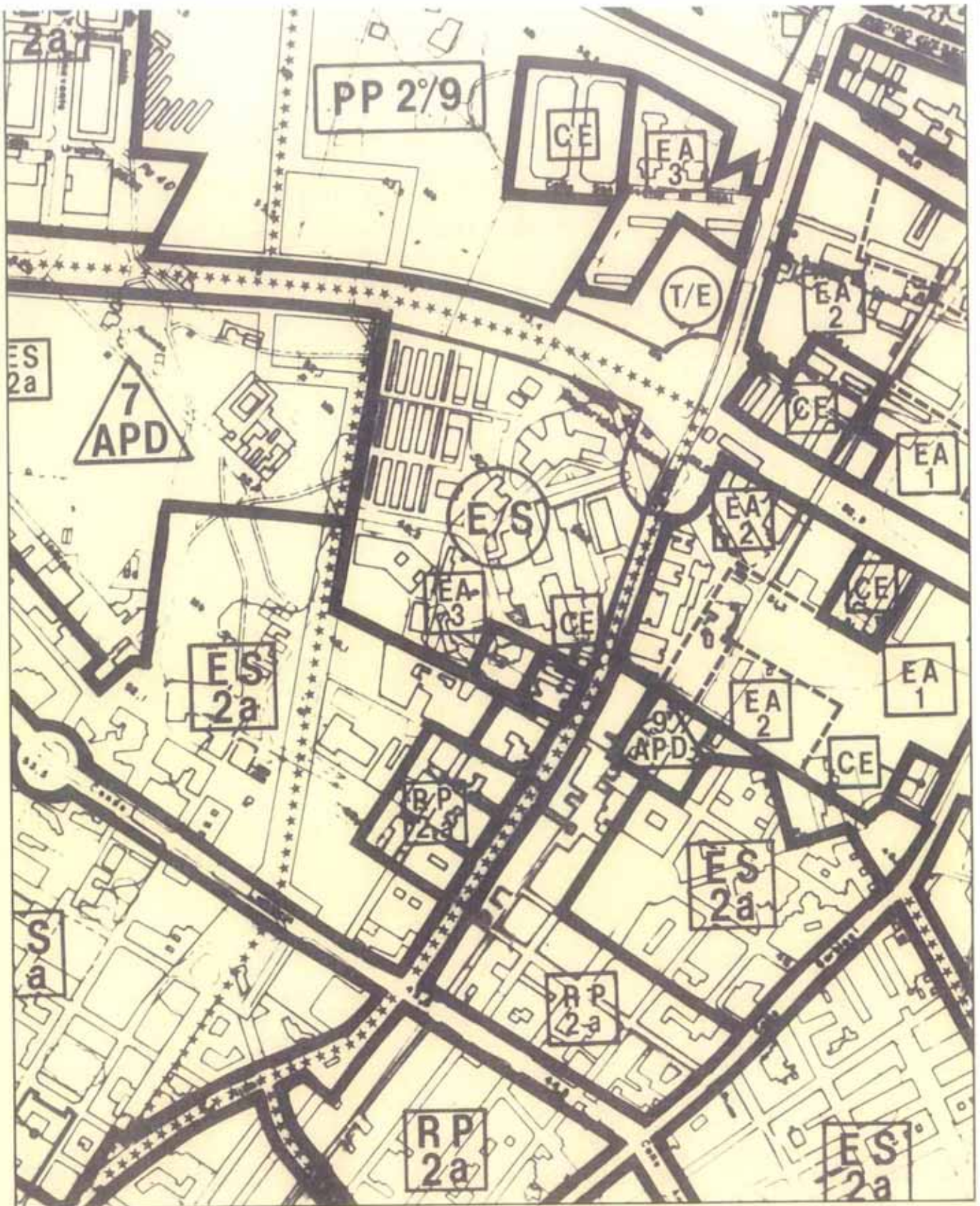
SUELO URBANO  
CALIFICACION PORMENORIZADA  
SEGUN P.G.M.O. VIGENTE

PLANO **2**  
SERIE: **B**  
HOJA: G-10



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL





MODIFICACION PUNTUAL - 10 DEL P.G.M.O. ALICANTE

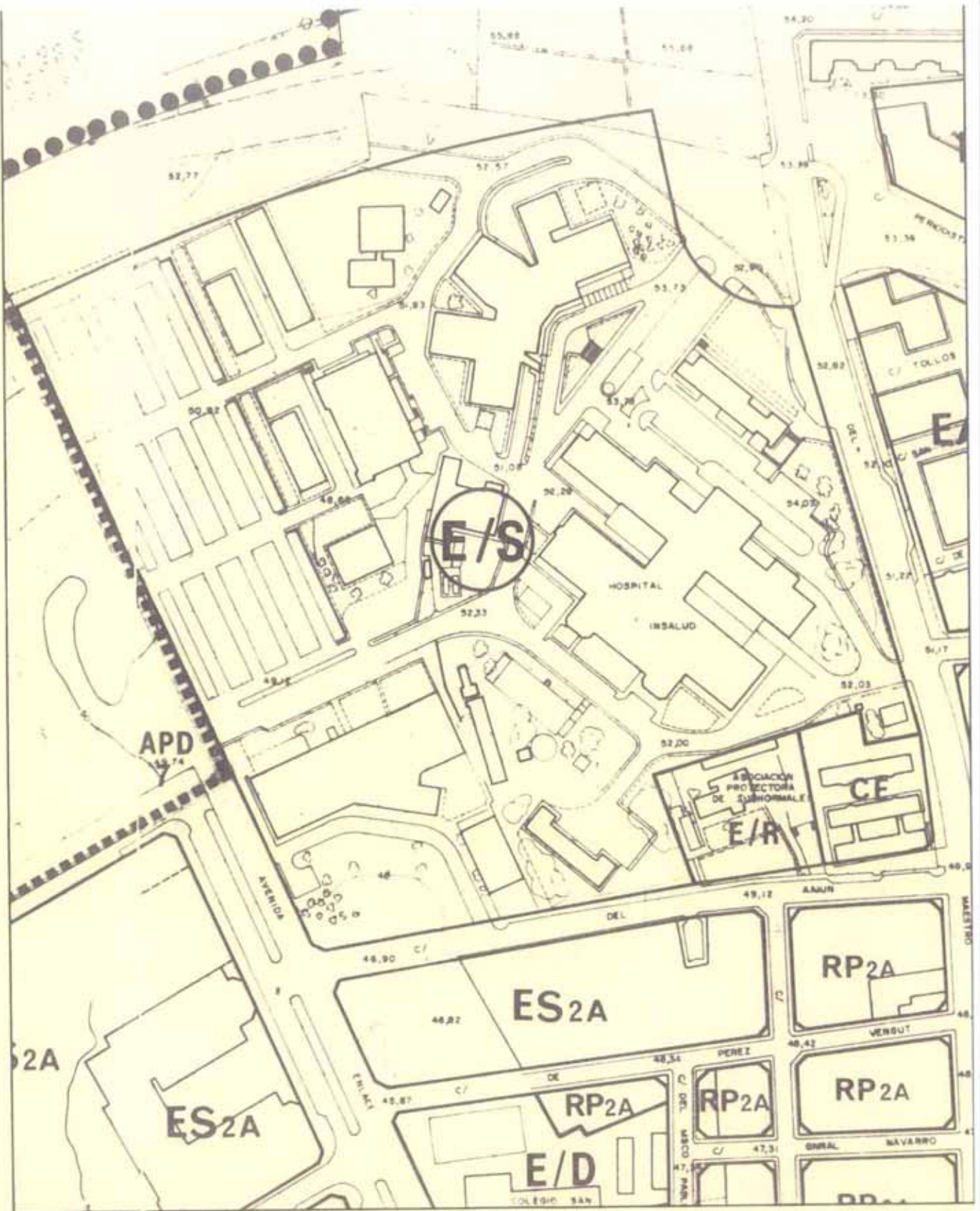
OCTUBRE  
1.997  
ESCALA: 1/5000

CALIFICACION GLOBAL DEL SUELO  
MODIFICACION PROPUESTA

PLANO **2**  
SERIE: **A**  
HOJA: **2**



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL



**MODIFICACION PUNTUAL - 10 DEL P.G.M.O. ALICANTE**

OCTUBRE  
1.997  
ESCALA: 1/2.000

SUELO URBANO  
CALIFICACION PORMENORIZADA  
MODIFICACION PROPUESTA

PLANO **2**  
SERIE **B**  
HOJA G-10

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL







2.3. Modificación de alineación en Vía Parque en el tramo junto al paso elevado de F.G.V.

A. Objeto:

Permitir la ejecución de un vial de servicio de la Vía Parque o calle para la zona urbana en el margen sur, sin que se haga a costa de disminuir el ancho de la acera.

B. Justificación:

Cuando se redactó el Plan General vigente se previó una anchura constante para este tramo de la Vía Parque. Sin embargo, cuando se ha redactado el proyecto de urbanización, se ha visto que la necesidad de construir un paso elevado sobre el trazado ferroviario de los Ferrocarriles de la Generalitat Valenciana (F.G.V.) manteniendo el mismo número de carriles implicaba disminuir el ancho de la acera en las dos manzanas situadas frente a las rampas del paso elevado, para introducir un carril que permitiese el acceso a las parcelas de estas manzanas.

La necesidad de este carril de acceso a las parcelas, así como la conveniencia de que el paso elevado no afectase a la estructura urbana ni a la continuidad del ancho de la acera, obliga a retranquear las alineaciones inicialmente previstas, en la parte calificada como de viviendas unifamiliares (VU<sub>1</sub>), en las dos manzanas de suelo urbano situadas al sur de la Vía Parque.

Sin embargo, no se ha modificado la alineación correspondiente a la zona verde (L/V), ya que el diseño de ésta puede y debe contemplar que la acera tenga una continuidad de paso y constituya un remate adecuado de la zona urbana, sin que para ello sea preciso modificar la calificación actual. El retranqueo del límite oficial de la acera respecto a la zona verde, sin tener ninguna utilidad desde un punto de vista práctico, representa un gran inconveniente desde el punto de vista administrativo, que es totalmente desproporcionado a los fines perseguidos.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

C. Documento a lo que afecta:

Planos de Suelo Urbano: Calificación Pormenorizada y Alineaciones, nº 2B y 3A respectivamente, Hoja F-12.

D. Contenido del Plan General:

Ver planos adjuntos: Suelo Urbano: Calificación Pormenorizada y Alineaciones, ambos, según el P.G.M.O. Vigente.

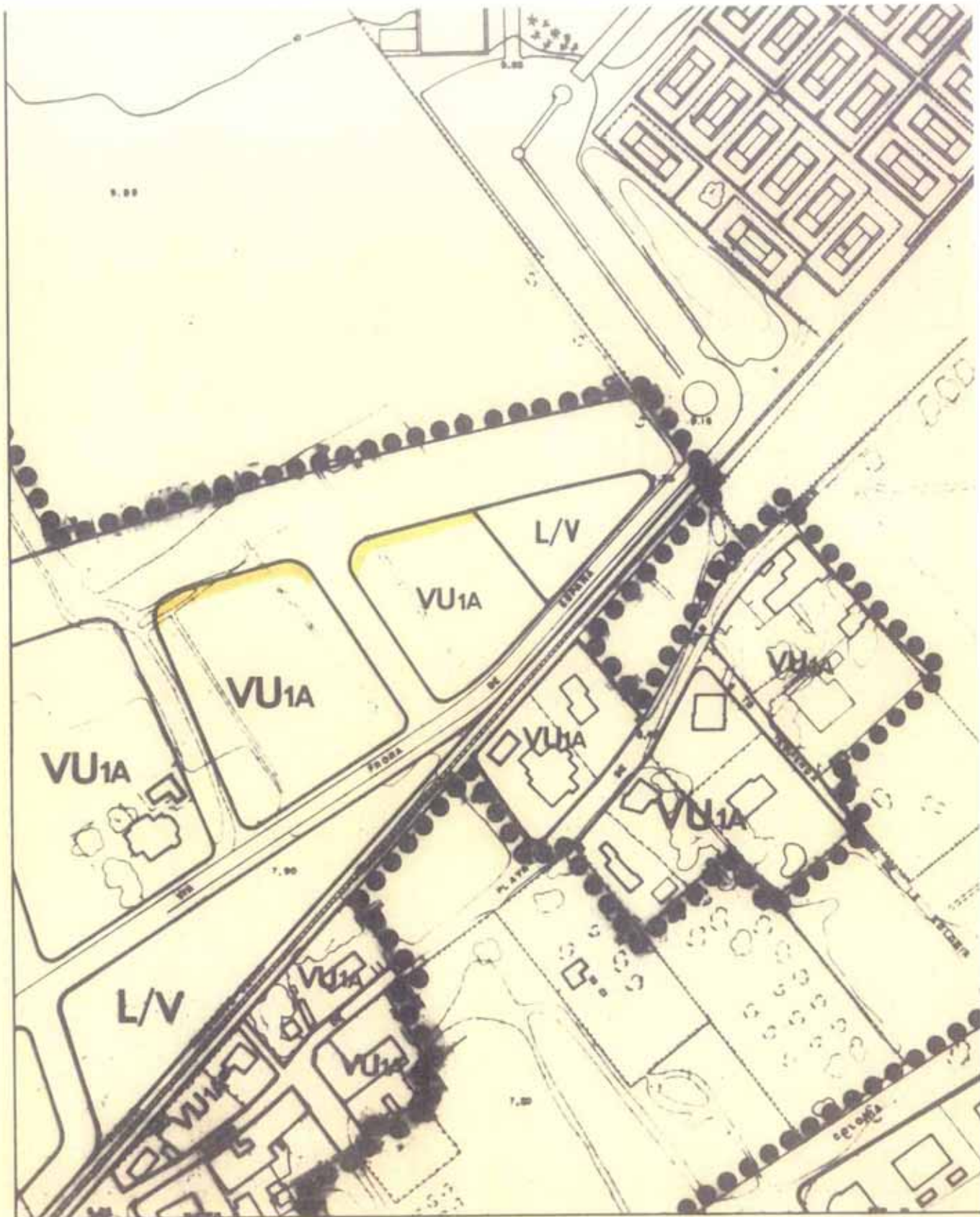
E. Contenido de la modificación que se propone:

Ver planos adjuntos: Suelo Urbano: Calificación Pormenorizada y Alineaciones, ambos Modificación Propuesta.

Alicante, Septiembre de 1998

EL ARQUITECTO JEFE DE LA  
OFICINA DEL PLAN GENERAL

Fdo.: Miguel Angel Cano Crespo



MODIFICACION PUNTUAL - 10 DEL P.G.M.O. ALICANTE

OCTUBRE  
1.997  
ESCALA: 1/2.000

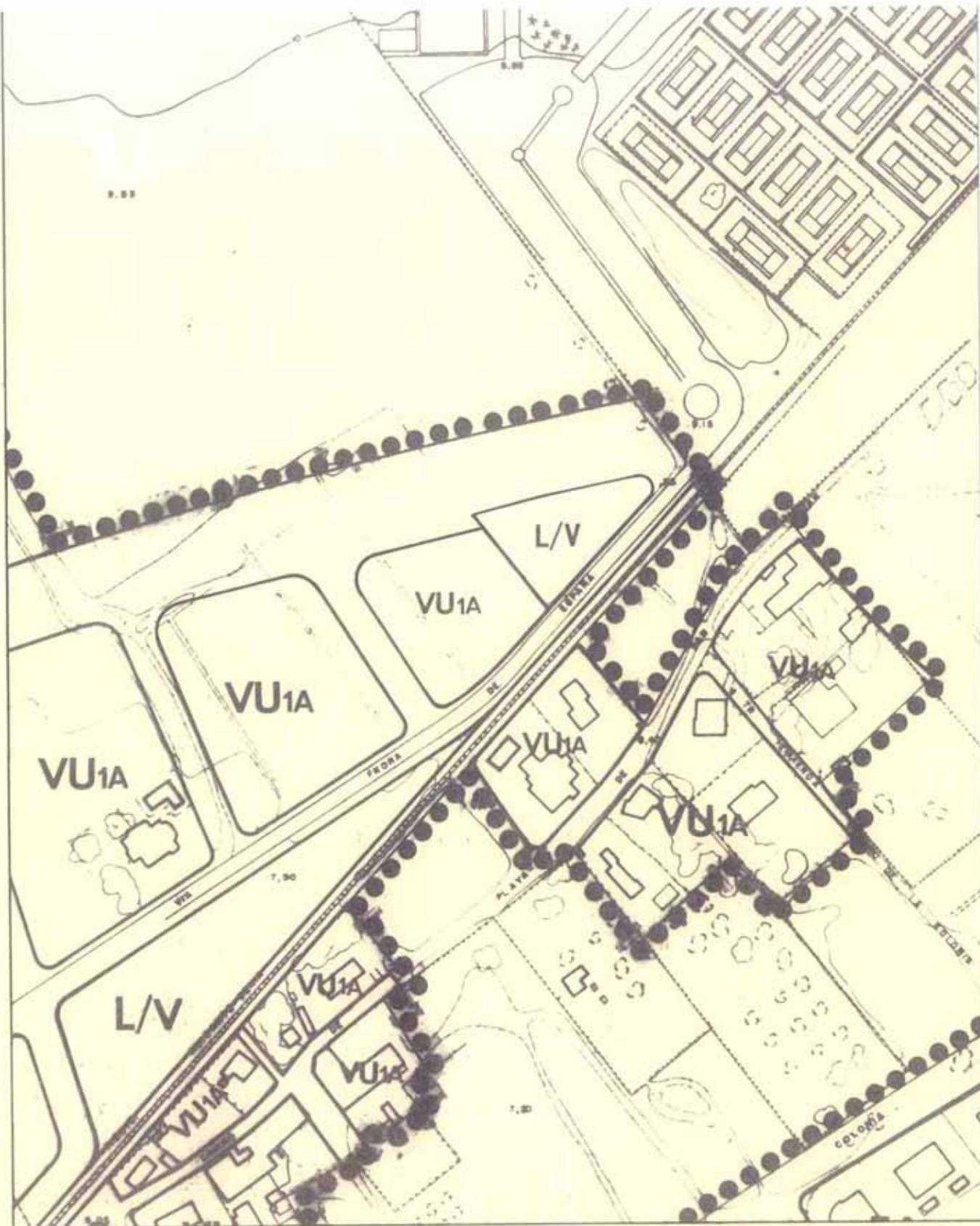
SUELO URBANO  
CALIFICACION PORMENORIZADA  
SEGUN P.G.M.O. VIGENTE

PLANO **2**  
SERIE **B**  
HOJA: F-12



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL





MODIFICACION PUNTUAL - 10 DEL P.G.M.O. ALICANTE

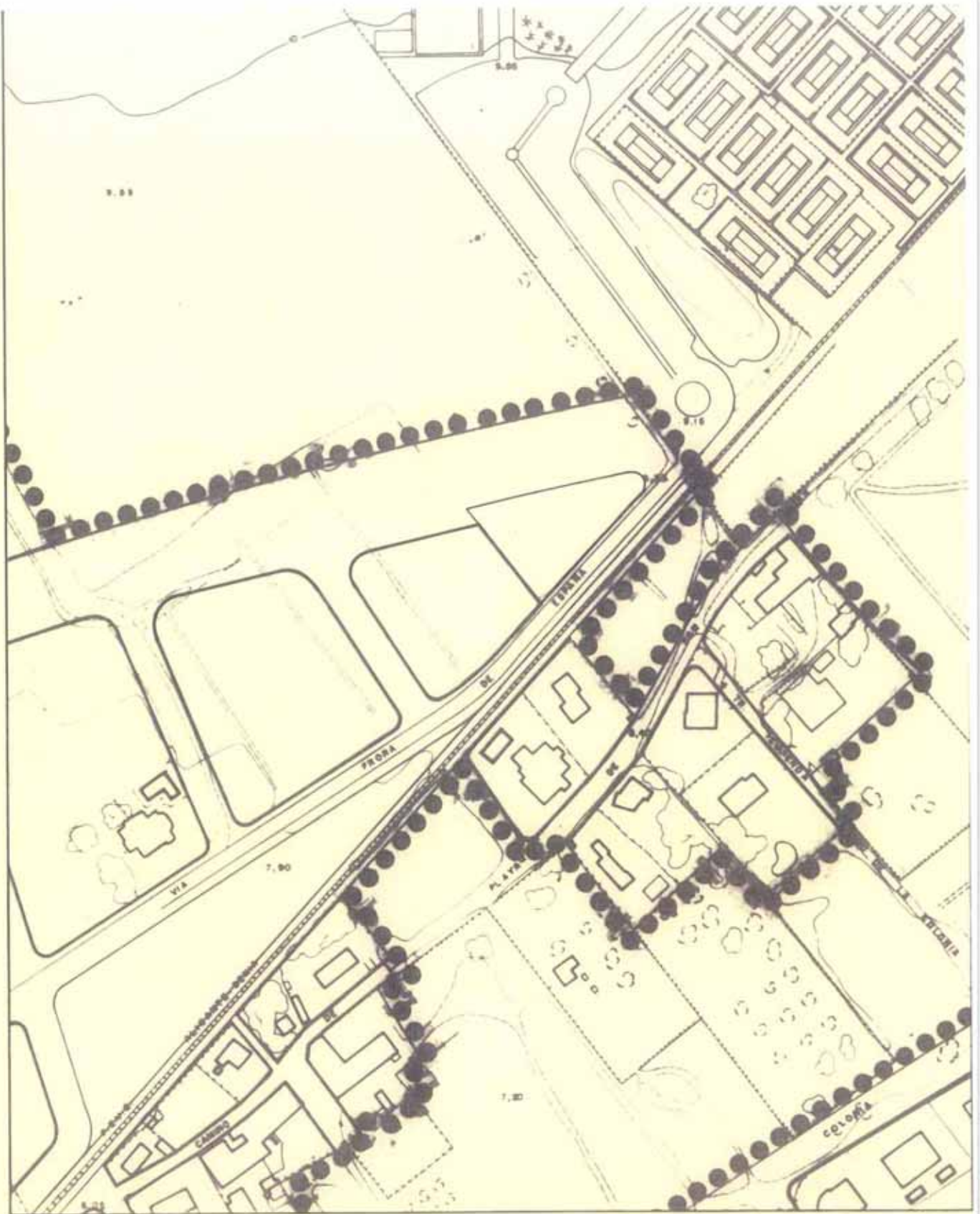
OCTUBRE  
1.997  
Escala: 1/2000

SUELO URBANO  
CALIFICACION PORMENORIZADA  
MODIFICACION PROPUESTA

PLAN: **2**  
SERIE: **B**  
FOLIO: F-12



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL



MODIFICACION PUNTUAL - 10 DEL P.G.M.O. ALICANTE

OCTUBRE  
1.997  
ESCALA: 1/2000

SUELO URBANO  
ALINEACIONES  
MODIFICACION PROPUESTA

PLANO  
SERIE **3A**  
HOJA F-12



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL