

CONSELL DE LA GENERALIDAD VALENCIANA
CONSELLERIA DE OBRAS PUBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTES
DILIGENCIA: Para hacer constar que
este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

- 6 NOV 2002

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo

M



Aprobado provisionalmente por el
Pleno del Excmo. Ayuntamiento
en sesión de 4 MAYO 1999.....

y Decreto n° *127/2000*
de *17 JUN 2000* del Concejal
Delegado de Urbanismo.

H O M O L O G A C I O N
SECTOR 1/3 CALLE TRENTO
PLAN GENERAL DE ALICANTE

Lineas

HOMOLOGACION DEL SECTOR 1/3 CALLE TRENTO DEL PLAN GENERAL
MUNICIPAL DE ALICANTE



MEMORIA



HOMOLOGACION DEL SECTOR 1/3 DEL PLAN GENERAL DE ALICANTE, DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN LA DISPOSICION TRANSITORIA PRIMERA DE LA LEY 6/1994 DE LA GENERALITAT VALENCIANA REGULADORA DE LA ACTIVIDAD URBANISTICA.



MEMORIA.

1. INTRODUCCION.

El presente documento pretende la aprobación directa de la homologación del Sector 1/3 calle Trento del Plan General de Alicante, al aprobar el Plan Parcial de dicho Sector, de conformidad con lo previsto en el punto 3 de la Disposición Transitoria 1ª de la Ley 6/1994, de 15 de Noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU).

2. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACION.

El Plan Parcial del Sector 1/3, calle Trento, del Plan General de Alicante, se promueve por iniciativa privada paralelamente a la programación de una Actuación Integrada que abarca parte del mismo. Los promotores de la actuación son los propietarios de las parcelas nº 1, 2, 3 4 y 7 del Plan Parcial, representan el 32, 41 % de la superficie del Sector 1/3 y el 91,67 % de la Unidad de Ejecución cuya programación se acomete.

Dichos propietarios pretenden constituirse en Urbanizador con el fin gestionar el suelo y dotarlo de las condiciones que lo hacen apto para la adquisición del derecho a edificar.

El sector 1/3, por su emplazamiento con fachada a la Avenida de Novelda y Baronía de Polop, su proximidad y conexión con la Autovía y la consolidación del entorno, es un sector en tensión que necesita su desarrollo urbanístico inmediato. Unicamente la dificultad para el desarrollo de la totalidad de su superficie en una sola fase, así como algunas contradicciones existentes en el planeamiento general en relación al sector, puede explicar su situación actual.

La incorporación al proceso urbanizador de la zona objeto de proyecto, permitirá cerrar la malla urbana hasta el linde con el Término Municipal de San Vicente del Raspeig, la zona de protección de la Autovía y el Suelo No Urbanizable.

El Plan Parcial que se tramita implica modificaciones respecto del Plan General, derivadas de la necesidad de resolver las contradicciones entre el aprovechamiento y



la tipología prevista en el mismo y entre ésta y la ordenación del entorno, por lo que es un documento de aprobación autonómica siendo, pues, preceptiva la homologación de conformidad con previsto en la LRAU.



3. FINALIDAD Y OBJETO DE LA HOMOLOGACION.

La homologación del sector 1/3, tiene como finalidad deslindar los contenidos del planeamiento en los niveles de:

- Ordenación estructural.
- Ordenación pormenorizada.

El presente documento es complementario respecto del Plan General y del Plan Parcial del Sector, y tiene como objeto expresar de modo explícito las determinaciones que integran la ordenación estructural y los elementos que forman parte de la Red Primaria Estructural de Dotaciones Públicas, de modo que queden claramente diferenciadas de las determinaciones propias de la ordenación pormenorizada.

4. ALCANCE TERRITORIAL DE LA HOMOLOGACION.

La homologación afecta únicamente al sector 1/3 del Plan General de Alicante.

Los terrenos comprendidos dentro de la delimitación del Sector 1/3 son de forma irregular, tienen una superficie de 124.732 m² y están destinados, por el Plan General Municipal vigente, al uso industrial y terciario.

5. ALCANCE MATERIAL DE LA HOMOLOGACION.

La homologación que se plantea tiene carácter modificativo, ya que en el Plan Parcial se modifican aspectos de la ordenación vigente, variando el criterio en lo que respecta a la tipología de edificación prevista.

6. DELIMITACION DEL SECTOR.

La delimitación del sector es la contenida en el vigente Plan General y se ajusta a los criterios establecidos en el artículo 20 de la LRAU, siendo los elementos delimitadores vías públicas primarias equivalentes a viales de la Red Estructural Primaria, dotaciones públicas educacionales, la Autovía, el Término Municipal de San Vicente del Raspeig y el límite del Suelo No Urbanizable.





7. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

7.1. Relación de propietarios y fincas afectadas.

El Plan Parcial delimita dos Unidades de Ejecución, de las cuales se programa simultáneamente con el Plan Parcial la U.E nº 1.

De los datos catastrales y las mediciones efectuadas, se obtiene la siguiente estructura parcelaria:

PROPIETARIO	SUPERFICIE	REF. CATASTRAL
	M2	
1 RC Lorenzo Hidalgo SL y otros	6.002	87.602-08
2 Antonio García Vegara y otros	12.888	87.602-07
3 José Juan Baeza Sirvent	900	87.602-07
4 Angel Cebrián Rodríguez y otros	12.729	87.602-05
5 Sebastián Méndez Morales	935	87.602-09
6 Vicente Beviá López	140	87.602-04
7 Juan Manuel Vázquez Ortíz y otros	7.902	87.602-03
8 Sociedad Anónima Letona	72.859	87.602-01
9 Rafael Llorca Sentana y otro	5.105	87.602-02
10 José García Torregrosa y otro	4.496	87.126-02
11 Generalitat Valenciana	131	
12 Camino rural	644	
TOTAL SUPERFICIE DEL SECTOR	124.732	

7.2. Parcelario.

Entre los planos de información se incluye el parcelario a escala 1/1000, en el cual se reflejan gráficamente las propiedades detalladas en el cuadro anterior.

7.3. Usos del suelo.

El terreno debido a su fuerte imbricación urbana, no está cultivado ni tiene explotación agrícola alguna, en cuanto al arbolado es de carácter aislado y prácticamente inexistente.

En el linde Este, junto a la calle del Clot, hay una antigua casa rural de planta baja y unas construcciones de carácter precario destinadas a vivienda. Hay también una construcción de dos plantas desocupada.

El uso industrial existente es el de la Central lechera CLESA propiedad de Sociedad Anónima Letona, en funcionamiento.





8. ORDENACION DEL SECTOR.

La ordenación del sector mantiene todos los parámetros definidos para el mismo en el Plan General Municipal respecto a la edificabilidad y usos previstos (globales y compatibles), con excepción de la tipología edificatoria.

Constituyen los elementos integrantes de la ordenación estructural del sector las determinaciones siguientes:

- Clasificación del suelo: Urbanizable.
- Delimitación del sector
- Area de Reparto.
- Aprovechamiento Tipo
- Uso global: Industrial.
- Usos compatibles: Comercial y Servicios.
- Usos incompatibles: vivienda.
- Tipología de edificación: a alineación vial.
- Techo edificable del sector.

Los demás elementos de la ordenación tales como la estructura viaria interior al sector, la configuración y ubicación de los espacios libres y equipamiento y demás características y parámetros definidos en el Plan Parcial constituyen la ordenación pormenorizada.

9. APROVECHAMIENTO DEL SECTOR.

El techo edificable del sector es:

Uso industrial:	114.830 m ² techo	- 67%
Usos terciarios:	56.558 m ² techo	- 33%
Total:	171.388 m ² techo	

Para un techo edificable de 171.388 m² y una superficie de sector de 124.732 m² resulta una edificabilidad unitaria de 1,37405 m²/m².

El aprovechamiento objetivo se obtiene corrigiendo la edificabilidad mediante el coeficiente de homogeneización de sector previsto en el Plan General, el cual pondera la situación, accesibilidad, tipología edificatoria y repercusión de urbanización del sector, del modo siguiente:

Coefficientes correctores del aprovechamiento objetivo:

a. De uso:

Uso industrial 0,6

Usos terciarios 0,9

Coefficiente de uso: $(0,6 \times 67\% + 0,9 \times 33\%) = 0,699$





b. De sector:
Situación 0,7
Accesibilidad 0,8
Tipología edificatoria 0,9
Repercusión urbanización 0,92

$$\text{Coeficiente de sector} = \frac{0,7+0,8+0,9+0,92}{4} = 0,83$$

Coeficiente de homogeneización: $0,699 \times 0,83 = 0,5804$

Aprovechamiento objetivo del sector homogeneizado:

$$171.388 \text{ m}^2 \times 0,5804 = 99.473,77 \text{ m}^2$$

Aprovechamiento objetivo unitario del sector homogeneizado: $99.474 \text{ m}^2 / 124.732 \text{ m}^2 = 0,7975 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ponderados

10. APROVECHAMIENTO TIPO y EXCEDENTES DE APROVECHAMIENTO.

El Aprovechamiento Tipo a que tiene derecho el sector es equivalente al Aprovechamiento Medio del Primer Cuatrienio del Plan General de conformidad con la Disposición Transitoria Quinta de la Ley 6/1994 Reguladora de la Actividad Urbanística, es decir $0,6477 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ponderado.

El Aprovechamiento Tipo tiene que resultar igual al cociente entre el al aprovechamiento objetivo del Area de Reparto en relación a su superficie de acuerdo con lo regulado en el artículo 64 de la LRAU.

EL aprovechamiento unitario ponderado del sector es $0,7975 \text{ m}^2/\text{m}^2$ superior al Aprovechamiento Tipo, por lo cual el sector es excedentario de Aprovechamiento:

$$0,7975 - 0,6477 = 0,1498 \text{ m}^2/\text{m}^2 \text{ ponderados.}$$
$$124.732 \text{ m}^2 \times 0,1498 \text{ m}^2/\text{m}^2 \text{ ponderados} = 18.684,85 \text{ m}^2/\text{m}^2 \text{ ponderados.}$$

11. AREA DE REPARTO.

Por tratarse de un sector de planeamiento con excedentes de aprovechamiento se integra en un Area de Reparto que incluye el propio Sector y la superficie de la Red Estructural de dotaciones suficiente para equilibrar el Aprovechamiento Tipo.

La superficie de suelo dotacional público perteneciente a la Red Estructural que se adscribe al Area de Reparto corresponde a la Via Parque, tramos 1 y 3, grafiados con las siglas AM/1 y AM/3, y con el aprovechamiento suficiente para absorber el

exceso del sector.

El aprovechamiento correspondiente a los terrenos de la Vía Parque que se adscriben al Sector son los siguientes:

	m ² techo ponderados	m ² techo	m ² suelo
Vía Parque	18.685,00	32.193,31	28.848,23

El Area de Reparto está formada pues por el propio sector y la superficie de los tramos 1 y 3 de la Vía Parque capaces de soportar los aprovechamientos reseñados:

	Superficie m ²
Sector	124.732,00
Vía Parque:	28.848,23
Area de Reparto	153.580,23

Con el fin de flexibilizar la gestión y de acuerdo con lo previsto en el Plan General vigente, la delimitación gráfica e identificación concreta de la superficie de la Vía Parque adscrita a cada Actuación Integrada, se contendrá en los Programas.

El aprovechamiento tipo del Area de Reparto es 0,6477 m² de techo/m² de suelo ponderados.

El aprovechamiento subjetivo de los terrenos incluidos en el Area de Reparto es el 90 por ciento del Aprovechamiento Tipo del Area.

12. PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO COLINDANTE.

EL Sector 1/3 es colindante por el Norte con el municipio de San Vicente del Raspeig, cuya línea de Término entra en cuña dentro del área del Plan Parcial.

La zona contigua al Sector esta destinada por el Plan General de San Vicente a Espacios Libres públicos a ambos lados de la autovía. El suelo colindante con la zona de espacios libres está destinada al uso industrial, por lo que la propuesta de ordenación es coherente con la del municipio colindante.

Junio 1999.
La Arquitecta:

M. Pilar Amorós



RELACION DE PROPIETARIOS



PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1/3 CALLE TRENTO. PLAN GENERAL DE ALICANTE

RELACION DE PROPIETARIOS

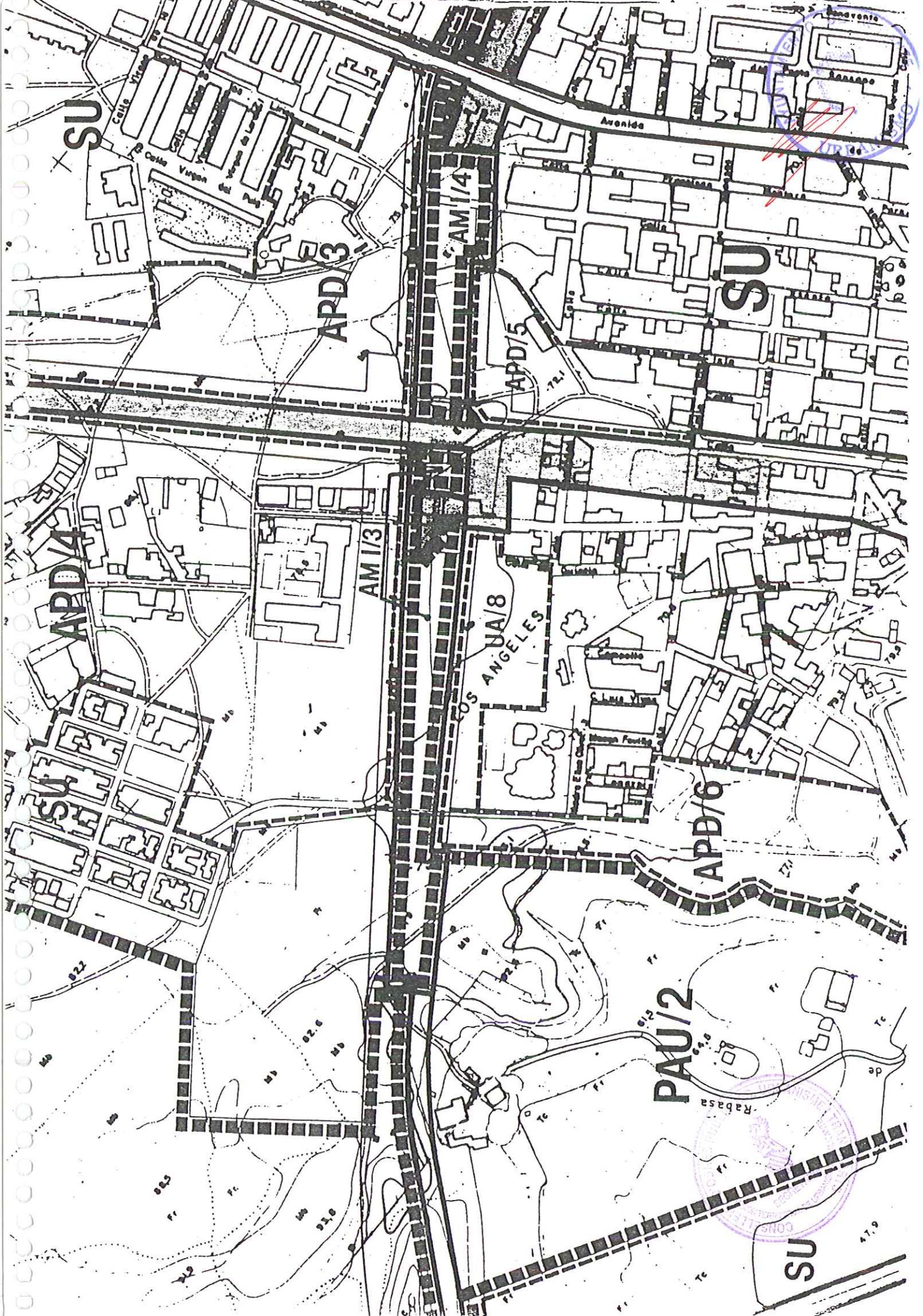
FINCA Nº	REFERENCIA CATASTRAL	PROPIETARIO NOMBRE	DIRECCION	SUPERFICIE M2
1	87.602-08	RC LORNEZO HIDALGO S.L. HIJOS DE SANCHEZ PADILLA S.L. INTERNACIONAL DE PELUQUERIA INTERPELU S.A.	PASEO EUCALIPTUS, 15. SAN VICENTE DEL RASPEIG. CALLE VILLENA, 4. SAN VICENTE DEL RASPEIG. CALLE ORION, 20 ALICANTE	6.002,00
2	87.602-07	ANTONIO GARCIA VEGARA LUIS CRESPO GARCIA RAFAEL CHORRO CASTELLO MARIA DOLORES FERRER QUIRANTE	CALLE POETA GARCILASO 1. ALICANTE. CALLE GARCIA MORATO, 18. ALICANTE. CALLE LA LLOMA, 56. AGOST. CALLE GARCIA MORATO, 18. ALICANTE.	12.887,89
3	87.602-07	JOSE JUAN BAEZA SIRVENT	CALLE BENITO PEREZ GALDOS, 37. SAN VICENTE DEL RASPEIG	900,00
4	87.602-05	ANGEL CEBRIAN RODRIGUEZ MIGUEL BARCELO PEREZ FRANCISCO CAMACHO RODENAS	CALLE PENAGUILA, 15, BAJO IZDA. ALICANTE. CALLE GENERAL PINTOS, 17. ALICANTE. CALLE VILLA DE CHIVA, 8. ALICANTE.	12.729,00
5	87.602-09	SEBASTIAN MENDEZ MORALES	CALLE CEFEO, 73, 1º DCHA. ALICANTE.	935,00
6	87.602-04	VICENTE BEVIA LOPEZ	CALLE AZORIN, 41, 1º. ALICANTE.	140,00
7	87.602-03	JUAN MANUEL VAZQUEZ ORTIZ MIGUEL ANGEL VAZQUEZ ORTIZ CARLOS CASIMIRO VAZQUEZ ORTIZ	CALLE PINTOR CABRERA, 10 3º IZDA. ALICANTE. AVENIDA COSTA BLANCA, Nº 22. ALICANTE. AVENIDA COSTA BLANCA, Nº 22. ALICANTE.	7.902,00
8	87.602-01	SOCIEDAD ANONIMA LETONA	CALLE TRENTO, 8. ALICANTE.	72.859,72
9	87.062-02	VIRTUDES LLORCA SENTANA RAFAEL LLORCA SENTANA	CALLE CASTELAR, Nº 2. VILAFRANQUEZA	5.105,00
10		CAMINO PUBLICO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE.		690,00
11	87.126-01/02	JOSE GARCIA TORREGROSA REMEDIOS SOGORB BAEZA	JUAN RAMON GIMENEZ, 17. SAN VICENTE DEL RASPEIG.	4.496,39
12	87.126-02	GENERALITAT VALENCIANA. CONSELLERIA DE MEDIO AMBIENTE.		85,00
TOTAL SECTOR				124.732,00
VIA PARQUE				28.848,23
TOTAL AREA DE REPARTO				153.580,23



**DOTACIONES DE LA RED PRIMARIA ESTRUCTURAL
VIA PARQUE**







SU

ARD/3

AM/1/4

APD/5

SU

ARD/4

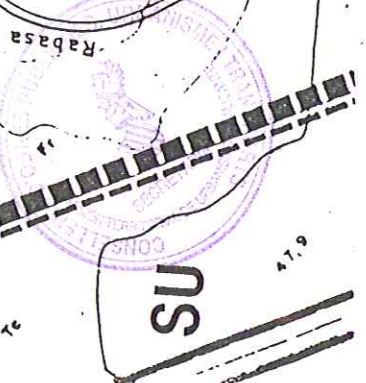
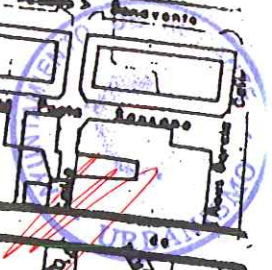
AM/1/3

C/OS ANGELES

APD/6

PAU/2

SU



FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTION



PLAN GENERAL MUNICIPAL

FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTION

SUELO	URBANIZABLE
-------	-------------

SECTOR	1/3 CALLE TRENTO
--------	------------------

RESERVA DE SUELO DOTACIONAL

DESTINO	CLAVE	M2	%SECTOR
RED VIARIA	RV (S)	33.822,38	27,12
EQUIPAMIENTO	EQ (S)	5.018,80	4,02
ESPACIOS LIBRES	EL (S)	13.016,87	10,44
TOTAL		51.858,05	41,58

RED ESTRUCTURAL			
DESTINO	CLAVE	M2	% AREA REP.
RED VIARIA	RV (P)	28.848,23	18,78
VIA PARQUE			
TOTAL		28.848,23	18,78

SUELO CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

USO	CLAVE	M2	%
INDUSTRIAL/TERCIARIO	AI	72.873,95	58,42
TOTAL		72.873,95	58,42

TOTAL SECTOR	124.732,00	100,00
---------------------	-------------------	---------------

TOTAL AREA DE REPARTO	153.580,23
------------------------------	-------------------

APROVECHAMIENTO OBJETIVO SECTOR

EDIFICABILIDAD BRUTA 1,37405 M2/M2			
USO	M2/TECHO	%	M2T/M2S
INDUSTRIAL	114.830	67	1.57573
TERCIARIO	56.558	33	0.77611
TOTAL	171.388	100	2.35184

COEFICIENTE DE SECTOR	
SITUACION	0.7
ACCESIBILIDAD	0.8
TIPOLOGIA	0.9
REPERCUSIÓN URBANIZ	0.92
TOTAL	0.83

APROVECHAMIENTO OBJETIVO SECTOR PONDERADO

COEFICIENTES DE PONDERACION			
USOS	SECTOR	M2 TECHO	
		TOTAL	PONDERADO
	0.6		
	0.9		
0,6990	0,83	0,5804	99,474
			0,7975

APROVECHAMIENTO TIPO PONDERADO

	0,6477
--	---------------

APROVECHAMIENTO SUBJETIVO: 90 % APROVECHAMIENTO TIPO

--	--

