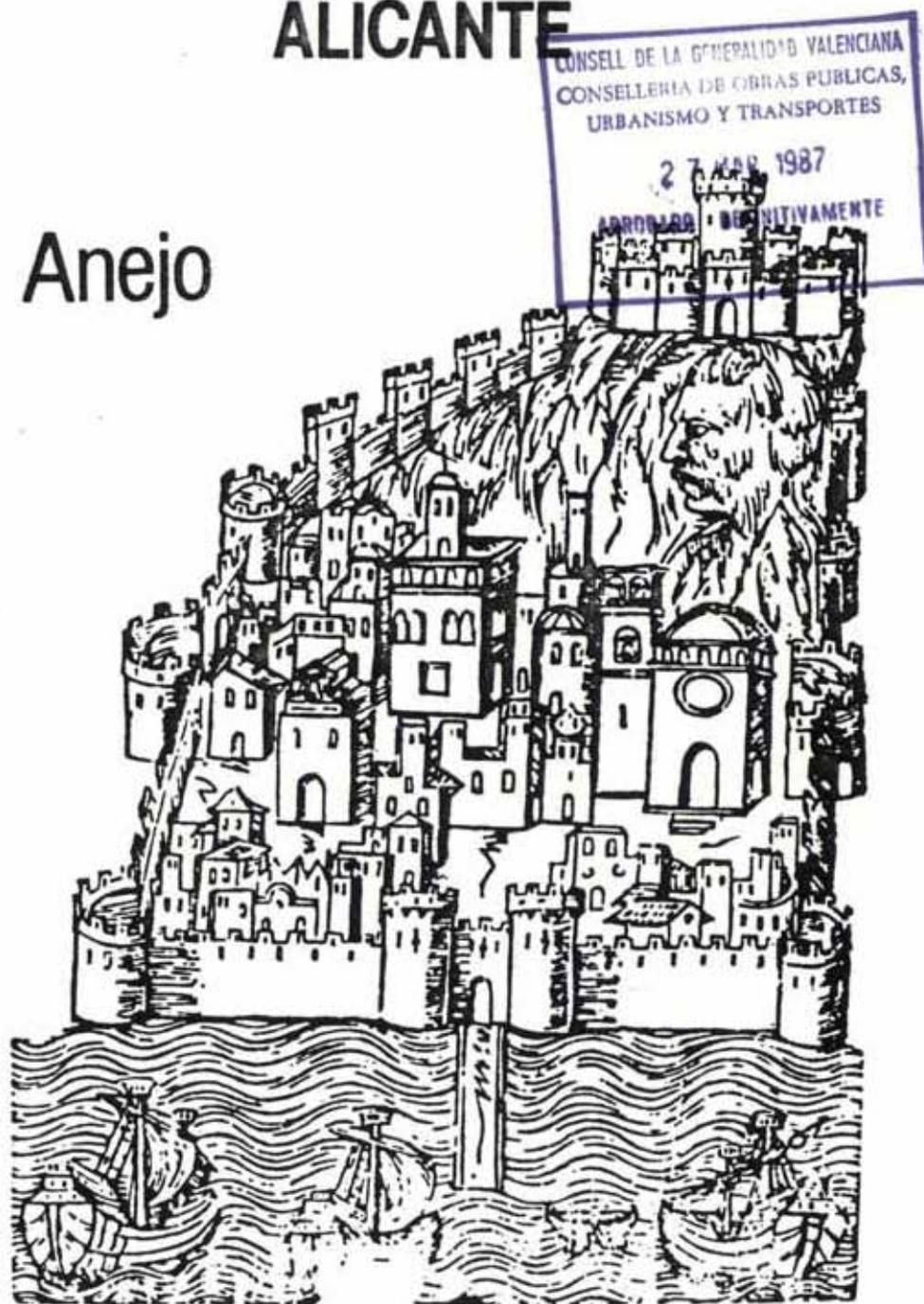


PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION ALICANTE

Anejo



EXCMO. AYUNTAMIENTO ALICANTE
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL



I N D I C E



1.	SIGNIFICADO Y ALCANCE	1
2.	CONDICIONES PARA EL PLANEAMIENTO ANTERIOR EN SUELO URBANO QUE SE RESPETA (APA y NA)	2
3.	CRITERIOS PARA REDACCION DE PLANEAMIENTO DIFERIDO EN SUELO URBANO (APD)	23
4.	PLANEAMIENTO EN EJECUCION EN SUELO URBANIZABLE (PE/APA)	63
5.	CRITERIOS PARA REDACCION DE PLANEAMIENTO PARCIAL EN LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO (PP)	75
6.	CRITERIOS PARA REDACCION DE PROGRAMAS DE ACTUACION URBANISTICA EN SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO (PAU)	96
7.	CRITERIOS PARA LA REDACCION DE LOS PLANES ESPECIALES QUE DESARROLLEN AMBITOS DE OPERACIONES INTEGRADAS (OI)	102
8.	UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO (UA)	114



1. SIGNIFICADO Y ALCANCE

En el presente Anejo, que constituye un documento complementario de las Normas Urbanísticas y de la Memoria del Plan General, se contienen, en general, los criterios de aplicación a las áreas no incluidas dentro del Suelo Urbano Ordenado -al que se aplican las condiciones particulares de zonas contenidas en el Título V de las Normas Urbanísticas- ni del Suelo No Urbanizable -cuyo régimen viene establecido en el Capítulo 7 del Título II de las referidas Normas-. Una segunda parte de este Anejo, constituida por el Capítulo 8, tiene un carácter distinto y trata de la descripción de los datos básicos de las Unidades de Actuación delimitadas en el Suelo Urbano Ordenado.

Por lo tanto se establece en este documento el régimen aplicable a las áreas en que el Plan General respeta la normativa o el planeamiento anterior -con indicación, en su caso, de las pequeñas variaciones necesarias-, así como los criterios para la redacción de los instrumentos de desarrollo de este Plan General en las diversas áreas y clases de suelo.

Un esquema de lo que se acaba de expresar, referido a las diferentes clases de suelo, sería:

a) Suelo Urbano:

- Régimen para las Areas de Planeamiento Anterior (APA)
- Régimen para las Areas de Normativa Anterior (NA)
- Criterios para redacción del Planeamiento Diferido (APD)

b) Suelo Urbanizable Programado:

- Régimen para el planeamiento en ejecución (PE/APA)
- Criterios para la redacción de Planes Parciales (PP)

c) Suelo Urbanizable No Programado:

- Criterios para la redacción de los Programas de Actuación Urbanística (PAU)

d) En cualquier clase de suelo:

- Criterios para la redacción de los Planes Especiales que desarrollen ámbitos de Operaciones Integradas (OI)



2. CONDICIONES PARA EL PLANEAMIENTO ANTERIOR EN SUELO URBANO QUE SE RESPETA.

En este Capítulo, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 19.2 y 3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, se hace referencia a los ámbitos de Suelo Urbano que han sido objeto de algún instrumento de planeamiento cuyas determinaciones respeta el Plan General, ya sea integralmente (en cuyo caso se denominan Areas de Planeamiento Anterior, Clave APA en los planos de Calificación y Clasificación de Suelo), ya sea en aspectos parciales como normativa, ordenación puntual o régimen de gestión (denominadas Areas de Normativa Anterior, Clave NA en el Plano de Clasificación de Suelo).

Los instrumentos cuyas determinaciones se respetan íntegramente -sin perjuicio de alguna matización puntual que se especifica más adelante- son los planes de protección, cuyas especiales características los hacen difícilmente homologables con las denominaciones y regulaciones asignadas por el Plan General.

Los ámbitos de Suelo Urbano en los que se realiza alguna remisión a normativa o régimen anteriores, comprenden dos tipos diferenciados: por una parte, zonas que cuentan con planeamiento parcial aprobado y básicamente ejecutado, pero en los que aún subsisten determinaciones (sobre todo en orden a asignaciones volumétricas específicas, no homogéneas para todo su ámbito) que deben respetarse para culminar el proceso de gestión respectivo. Por otra parte, se incluyen también entre las Areas de Normativa Anterior una serie de ordenaciones volumétricas específicas contenidas en Estudios de Detalle aprobados que aún no han materializado la totalidad de sus contenidos respectivos.

Hay que aclarar en este momento, para evitar confusiones, el método de representación gráfica que se ha seguido para plasmar estas áreas en los planos del Plan General:

Las Areas de Planeamiento Anterior aparecen con la Clave APA seguida de un número de identificación, tanto en el Plano de Calificación como en el de Clasificación.

Las Areas de Normativa Anterior aparecen con la Clave NA seguida de un número de identificación en el Plano de Clasificación; en el Plano de Calificación aparecen tan sólo las áreas en las que prevalecen determinaciones relativas a la calificación



(ordenaciones volumétricas específicas), y no aparecen el resto (zonas en las que prevalecen determinaciones de gestión o de asignaciones de aprovechamientos específicos) por haberse podido homologar sus características edificatorias con las correspondientes a las de zonas del Plan General (así por ejemplo, el Polígono de Babel aparece en el Plano de Calificación con la Clave correspondiente al Grado 3 de Edificación Abierta, mientras que en el de Clasificación aparece con la Clave NA, que significa el respeto a los aprovechamientos conferidos por el Plan Parcial correspondiente singularizadamente a cada una de las parcelas edificables del mismo).

Hay que señalar también que en cualquiera de los ámbitos incluidos en este Capítulo (APA y NA) son de aplicación a los usos dotacionales, existentes o previstos, las reglas establecidas en los artículos 100, 101 y 102 de las Normas Urbanísticas de este Plan General en lo que respecta a condiciones de edificabilidad y sustitución de tales usos.

La relación de las áreas a que se ha hecho referencia, con su número de identificación respectivo, es la siguiente:

a) Áreas de Planeamiento Anterior

- APA/1 Plan Especial del Casco Antiguo
- APA/2 Plan Especial del Raval Roig
- APA/3 Plan Especial de la Isla de Tabarca
- APA/4 Plan Especial de Edificios Protegibles

b) Áreas de Normativa Anterior

- NA/1 Estudio de Detalle del Polígono Cros
- NA/2 Estudio de Detalle en parcelas 5 y E del Sector III del Polígono de Babel
- NA/3 Estudio de Detalle de la Manzana I del Plan Parcial "Princesa Mercedes"
- NA/4 Polígono 2 Zona Especial Y
- NA/5 Estudio de Detalle en Zona de 400 Viviendas
- NA/6 Proyecto de Normalización de Fincas en Primer Polígono de la Playa de San Juan
- NA/7 Plan Parcial Polígono de Babel



CMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

4

CONSEJO DE LA GENERALIDAD VALENCIANA
CONSELLERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES

27 de 1987

APROBADO DEFINITIVAMENTE

- NA/8 Unidad de Actuación A del Plan Parcial Santo Domingo
- NA/9 Plan Parcial Polígono de San Blas
- NA/10 Unidad de Actuación "Plá del Bon Repós"
- NA/11 Plan Parcial 3/2 de la Playa de San Juan
- NA/12 Cala Palmera
- NA/13 Unidades de Actuación G y H del Plan Parcial 3/7 de la Playa de San Juan



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

CONCELI DE LA GENERALIDAD VALENCIANA
CONSSELLERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
27 MAR 1987
APROBADO DEFINITIVAMENTE

APA/1 PLAN ESPECIAL DEL CASCO ANTIGUO

1. IDENTIFICACION

Se trata de un Plan Especial de Reforma Interior y de Protección cuyo ámbito está delimitado por el Benacantil, la Rambla y la Explanada.

El Plan Especial se encuentra aprobado definitivamente desde el 20 de marzo de 1981.

Sus especiales características estéticas y de ordenación específica (manzana por manzana, e incluso parte de ordenanzas gráficas) le configuran como una regulación muy singular de un ámbito concreto y homogéneo no susceptible de ser incluida entre los documentos del Plan General.

2. INCIDENCIA DEL PLAN GENERAL

Se repetan íntegramente las determinaciones literarias y gráficas del Plan Especial con una sola salvedad, tendente a subsanar un error material que afecta a determinaciones contradictorias entre los propios documentos del Plan Especial:

El equipamiento asistencial que se asignaba a varios solares de la Plaza de Virgen del Remedio, queda reducido a dos solares contiguos: el número 39 de la Calle Mayor (esquina a c/ Lonja de Caballeros) y el número 1 de la Plaza de Virgen del Remedio; el resto queda calificado como uso residencial, con las demás determinaciones establecidas en el Plan Especial.



CMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

6



APA/2 PLAN ESPECIAL DEL RAVAL ROIG APROBADO DEFINITIVAMENTE

1. IDENTIFICACION

Se trata asimismo de un Plan Especial de Reforma Interior y protección de lo que aún resta de un antiguo barrio de pescadores.

Su aprobación definitiva data del 18 de diciembre de 1982.

Las especiales características estéticas y normativas en general aconsejan la persistencia del referido Plan Especial como instrumento de ordenación autónomo.

2. INCIDENCIA DEL PLAN GENERAL

Se respetan íntegramente las determinaciones literarias y gráficas del Plan Especial.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



CONSEJO DE LA CIUDAD DE VALENCIANA
CONSERVATA DE BARRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES

APA/3 PLAN ESPECIAL DE LA ISLA DE TABARCA

APROBADO DEFINITIVAMENTE

1. IDENTIFICACION

Se trata de un Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico-Artístico de la Isla de Tabarca, con regulación de la edificación en el ámbito urbano constituido por el recinto amurallado, el itsmo y el puerto, y con régimen de especial protección para el campo.

El Plan Especial está aprobado definitivamente el 5 de octubre de 1984.

Es aconsejable mantener la unidad del Plan Especial, debido tanto a la singularidad del territorio y a su carácter de Conjunto Histórico-Artístico, como a la necesidad de una ordenación particularizada para él.

2. INCIDENCIA DEL PLAN GENERAL

Se respetan íntegramente las determinaciones literarias y gráficas del Plan Especial en lo relativo al Suelo Urbano. El campo de la Isla tendrá el régimen del Suelo No Urbanizable Paraje, establecido en el artículo 48.3 de las Normas Urbanísticas.



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



CONSEJO DE LA CIUDAD DE ALICANTE
CONSELLERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES

APA/4 PLAN ESPECIAL DE EDIFICIOS PROTEGIBLES

27 1987
APROBADO DEFINITIVAMENTE

1. IDENTIFICACION

Se trata de un instrumento de protección del patrimonio edificado en diversos ámbitos de la Ciudad que contiene una catalogación con definición de intervenciones admitidas en cada una de las categorías, así como una estrategia para las diversas actuaciones protectoras.

El Plan Especial fue aprobado definitivamente por la Consellería de O.P.U y T. el 21 de diciembre de 1982.

La especificidad de sus determinaciones no lo hacen susceptible de ser englobado en la normativa urbanística del Plan General, sino que de hecho constituye, junto con el Plan Especial del Casco Antiguo, un Catálogo del mismo, al contener la mayor parte de los edificios de la Ciudad susceptibles de protección.

2. INCIDENCIA DEL PLAN GENERAL

Se respetan íntegramente las determinaciones literarias y gráficas del Plan Especial, salvo en lo relativo a condiciones de uso, en que será de aplicación lo dispuesto en el artículo 120 de las Normas Urbanísticas del presente Plan General, para los edificios que se emplacen en el Area Central.



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



CONSEJO DE LA GENERALIDAD VALENCIANA
CONSELERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
27 - 1987
APROBADO DEFINITIVAMENTE

NA/1 POLIGONO CROS

1. IDENTIFICACION

Se trata de la Unidad de Actuación 2 del Plan Parcial San Gabriel. En la referida Unidad se ha desarrollado el sistema de compensación, por propietario único, estando definitivamente aprobados los Proyectos de Urbanización y Compensación, realizadas las cesiones y casi ultimadas las obras de urbanización.

Se redactó, asimismo, un Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes, que fue aprobado definitivamente por acuerdo plenario de 10 de junio de 1985.

La calificación pormenorizada de esta área se incorpora en los Planos del Suelo Urbano del Plan General, con variaciones en los usos de la manzana dotacional, completándose también la definición de los espacios públicos y privados.

La ordenación de volúmenes de las áreas de edificación privada será la establecida en el Estudio de Detalle.

2. INCIDENCIA DEL PLAN GENERAL

La calificación pormenorizada será la establecida en los Planos correspondientes del Plan General.

La normativa y ordenación de aprovechamientos edificables será la establecida en el Plan Parcial San Gabriel, desarrollada por el Estudio de Detalle y Proyecto de Compensación citados.

En cuanto al régimen de cargas, deberá culminar su proceso de gestión y urbanización hasta la recepción definitiva de ésta por el Ayuntamiento.



NA/2 ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELAS 5 y E 1337
DEL SECTOR III DEL POLIGONO DE BABEL

1. IDENTIFICACION

Se trata de una ordenación de volúmenes, promovida por la Consellería de O.P.U. y T., para unas parcelas incluidas en el Polígono de Babel, de una superficie de 17.150 m², que fue aprobada definitivamente por acuerdo plenario de 5 de mayo de 1986.

Si bien dicho Estudio de Detalle no podía incrementar los aprovechamientos asignados por el Plan Parcial que desarrollaba, sí se formuló una recomendación técnica, admitida por el Ayuntamiento, en orden a la conveniencia de asignar -en un instrumento de ordenación superior- mayor altura a la parcela E (que es un pequeño enclave de 1.500 m²), a fin de conseguir uniformidad de cornisa en la ordenación.

2. INCIDENCIA DEL PLAN GENERAL

Se respeta el contenido del Estudio de Detalle, con la salvedad de asignar a la parcela E del mismo una altura máxima de 4 plantas y 16 m.

La calificación pormenorizada se incorpora en los Planos del Suelo Urbano del Plan General.



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

11



NA/3 ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA I 1987
DEL PLAN PARCIAL PRINCESA MERCEDES

1. IDENTIFICACION

Se trata de un Estudio de Detalle que asignó una ordenación con volumetría específica para una de las manzanas del Plan Parcial Princesa Mercedes. Si bien dicho Plan está prácticamente ejecutado, integrando un área del Suelo Urbano Ordenado, la manzana I fue objeto de una reparcelación para obtener la cesión de una zona verde prevista en el Plan Parcial; dicha reparcelación ejecutó la ordenación establecida en el Estudio de Detalle, por lo que existe razón justificada para mantener la vigencia del mismo hasta su total ejecución.

El Estudio de Detalle se aprobó definitivamente el 5 de junio de 1981.

2. INCIDENCIA DEL PLAN GENERAL

Se respeta íntegramente el Estudio de Detalle aprobado.



NA/4 POLIGONO 2 ZONA ESPECIAL Y



1. IDENTIFICACION

Constituye un sector con Plan Parcial aprobado definitivamente y con gestión del mismo desarrollada por sistema de compensación. Tiene aprobados definitivamente los Proyectos de Urbanización y Compensación, y realizadas las obras de urbanización. Se han construido en esta área varios centros docentes.

2. INCIDENCIA DEL PLAN GENERAL

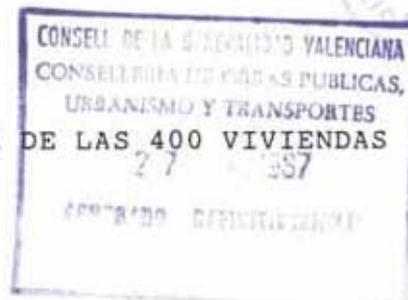
La calificación pormenorizada será la establecida en los Planos correspondientes del Plan General.

La normativa de aplicación será la del Plan Parcial del Polígono 2 de la Zona Especial Y, con la sola variación consistente en la ampliación de la gama de usos admisibles, que comprenderá la totalidad de usos dotacionales establecidos en el Capítulo 5º del Título IV de las Normas Urbanísticas de este Plan General, ya que no resulta hoy sostenible la restricción de usos tan reducida -prácticamente sólo se admitía el uso docente- que asignaba el Plan Parcial.

Deberá culminarse el régimen de gestión hasta la recepción definitiva por el Ayuntamiento de las obras de urbanización y disolución de la Junta de Compensación respectiva, de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo II del Título V del Reglamento de Gestión Urbanística.



NA/5 ESTUDIO DE DETALLE EN ZONA DE LAS 400 VIVIENDAS



1. IDENTIFICACION

Se trata de un Estudio de Detalle que ordena un área vacante de Suelo Urbano de 1'84 Has. (de las que la parcela edificable abarca 5.268 m²) entre los Barrios de las Cuatrocientas Viviendas y Juan XXIII, con volumetría específica, y que cuenta con aprobación definitiva de fecha 7 de marzo de 1986. Con base en dicho Estudio de Detalle se redactó y aprobó un Proyecto de Compensación para la cesión de varias parcelas con destino a espacios libres y equipamientos.

2. INCIDENCIA DEL PLAN GENERAL

Se respeta la ordenación volumétrica del Estudio de Detalle aprobado, asignándose al resto del ámbito una calificación pormenorizada en los Planos de Suelo Urbano del Plan General.



NA/6 PROYECTO DE NORMALIZACION DE FINCAS EN
PRIMER POLIGONO DE LA PLAYA DE SAN JUAN

CONSELL DE LA CIUTAT DE VALÈNCIANA
CONSELLERIA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISME I TRANSPORTS
APROBADO DEFINITIVAMENTE

1. IDENTIFICACION

Con la denominación referida, que no se ajusta demasiado al objeto pretendido, se aprobó inicial y definitivamente (sesiones plenarias de 10 de junio de 1985 y 7 de marzo de 1986) un proyecto técnico cuya finalidad era trasvasar el volumen entre dos parcelas próximas, pero no contiguas, habiéndose otorgado en una de ellas licencia de edificación. La situación que se plantea -y que debe reconocerse, para no contravenir una actuación municipal muy reciente y para evitar problemas de revocación de licencias- es una parcela cuyo coeficiente de edificabilidad neta se ha incrementado, y otra en el que se ha disminuido.

2. INCIDENCIA DEL PLAN GENERAL

Se respeta el contenido del Proyecto de Normalización de Fincas en cuanto al volumen trasvasado. La parcela que fue desposeída de volumen se califica como equipamiento público; su justiprecio, a efectos expropiatorios, contemplará la circunstancia de su merma de aprovechamiento urbanístico.



NA/7 POLIGONO DE BABEL



1. IDENTIFICACION

Se trata de un sector de Suelo Urbano cuyo Plan Parcial fue promovido por el INUR, aprobado definitivamente el 24 de mayo de 1974, y su modificación el 5 de diciembre de 1980. El sistema de actuación fue el de expropiación.

En la actualidad se halla prácticamente urbanizado y consolidado por la edificación.

Al tener su ordenación establecida según volumetría específica y sus aprovechamientos asignados pormenorizadamente parcela por parcela, es conveniente respetar tales determinaciones, si bien la tipología edificatoria es homologable con la de Edificación Abierta del Plan General.

La ordenación se incorpora a los planos del Plan General, estableciéndose ciertas variaciones en áreas públicas dotacionales.

2. INCIDENCIA DEL PLAN GENERAL

Regirán las Ordenanzas del Plan Parcial Remodelado del Polígono de Babel, aprobado definitivamente el 5 de diciembre de 1980, en lo que se refiere al aprovechamiento edificable asignado a cada parcela. La tipología edificatoria será la establecida en el Plan General para el Grado 3 de Edificación Abierta.

La calificación pormenorizada -con variaciones respecto a las dotaciones establecidas en el Plan Parcial- se establece en los planos del Suelo Urbano del Plan General.

Deberá culminarse el proceso de gestión, formalizándose la cesión al Municipio de los suelos destinados a viario público y usos dotacionales, así como la recepción definitiva municipal de las obras de urbanización.



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

NA/8 UNIDAD DE ACTUACION A DEL PLAN PARCIAL
SANTO DOMINGO



1. IDENTIFICACION

Se trata de un ámbito de gestión que tiene aprobados los correspondientes proyectos de Urbanización y Compensación, hallándose formalizadas las cesiones de suelo y casi ultimada su urbanización. Se han concedido ya varias licencias de edificación en la zona.

2. INCIDENCIA DEL PLAN GENERAL

Se mantienen los aprovechamientos edificatorios asignados por el Proyecto de Compensación a cada parcela.

La tipología edificatoria será la correspondiente al Grado 2 de Edificación Abierta establecida en las Normas Urbanísticas del Plan General.

La calificación pormenorizada se incorpora en los Planos de Suelo Urbano del Plan General, con ligeras variaciones en los usos dotacionales.

En cuanto al régimen de cargas, deberá culminar su proceso de gestión y urbanización propio del sistema de compensación, hasta la disolución de la Junta de Compensación respectiva, según lo establecido al respecto en el Capítulo II del Título V del Reglamento de Gestión Urbanística.



NA/9 POLIGONO DE SAN BLAS

27 MAR 1987

APROBADO DEFINITIVAMENTE

1. IDENTIFICACION

Se trata de un sector de Suelo Urbano cuyo Plan Parcial fue promovido por el INUR y aprobado definitivamente el 24 de octubre de 1974.

En la actualidad se halla mayoritariamente urbanizado y consolidado por la edificación.

Al tener su ordenación establecida según volumetría específica y sus aprovechamientos asignados pormenorizadamente parcela por parcela, es conveniente respetar tales determinaciones, si bien la tipología edificatoria es homologable con la de la zona de Edificación Abierta del Plan General.

La ordenación se incorpora en los Planos del Plan General, estableciendo ligeras variaciones con respecto a la del Plan Parcial.

2. INCIDENCIA DEL PLAN GENERAL

Regirán las Ordenanzas del Plan Parcial del Polígono de San Blas en lo que se refiere al aprovechamiento edificable asignado a cada parcela. La tipología edificatoria será la establecida en el Plan General para el Grado 3 de Edificación Abierta.

La calificación pormenorizada -con variaciones respecto a la establecida en el Plan Parcial- se establece en los Planos del Suelo Urbano del Plan General.

Deberá culminarse el proceso de gestión, formalizándose la cesión al Municipio de los suelos destinados a viario público y usos dotacionales, así como la recepción definitiva municipal de las obras de urbanización.



NA/10 UNIDAD DE ACTUACION "PLA DEL BON REPOS"

1. IDENTIFICACION

Se trata de un ámbito de gestión del Plan Parcial Vistahermosa-Orgegia, que tiene aprobados los correspondientes proyectos de Urbanización y Compensación.

La urbanización se encuentra realizada en buena parte, habiendo surgido problemas de gestión debido al carácter discontinuo con que en su momento se delimitó esta Unidad de Actuación.

2. INCIDENCIA DEL PLAN GENERAL

Se suprime el carácter discontinuo del ámbito, incluyendo la parte anteriormente calificada como zona verde dentro del sector Vistahermosa-Orgegia (Area de Planeamiento en Ejecución).

Se mantienen los aprovechamientos edificatorios asignados a cada parcela por el Proyecto de Compensación.

La tipología edificatoria será la correspondiente al Grado 1 de Vivienda Unifamiliar, establecida en las Normas Urbanísticas del Plan General.

La calificación pormenorizada se incorpora en los Planos del Suelo Urbano del Plan General.

En cuanto al régimen de cargas, deberá culminar su proceso de gestión y urbanización propio del sistema de compensación, hasta la disolución de la Junta de Compensación respectiva, según lo establecido al respecto en el Capítulo II del Título V del Reglamento de Gestión Urbanística.



NA/11 SECTOR 3/2 DE LA PLAYA DE SAN JUAN

1. IDENTIFICACION

Se trata de un sector con Plan Parcial aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 21 de junio de 1978.

En la actualidad, 16 de sus 17 Unidades de Actuación cuentan con reparcelación aprobada, encontrándose consolidada por la edificación alrededor de las 2/3 partes de las áreas edificables. La urbanización se encuentra en proceso de implantación en las parcelas libres, hallándose implantada, en mayor o menor medida, en la práctica totalidad de parcelas edificadas.

La tipología de edificación contemplada en la normativa del Plan Parcial era flexible, desarrollándose en consecuencia ordenaciones de edificación abierta y de vivienda unifamiliar aislada y adosada, sin criterios de localización tipológica definidos previamente.

2. INCIDENCIA DEL PLAN GENERAL

Se mantienen los aprovechamientos edificatorios asignados por los proyectos de reparcelación.

La tipología edificatoria será la correspondiente al Grado 4 de Edificación Abierta y al Grado 2 de Vivienda Unifamiliar, en coincidencia con calificaciones semejantes del Plan Parcial, según se establece en el Plano de Calificación de Suelo del Plan General.

La calificación pormenorizada -con ligeras variaciones respecto a la establecida en el Plan Parcial- se incorpora en los Planos de Suelo Urbano del Plan General.

Deberá culminarse el proceso de gestión propio del sistema de actuación del Plan Parcial -cooperación-, con la finalización de la urbanización y la liquidación definitiva de las reparcelaciones, según lo establecido en el Título III del Reglamento de Gestión Urbanística. Los edificios con licencia



CMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



concedida con anterioridad a la fecha de aprobación definitiva del Plan Parcial quedarán exentos de la indemnización sustitutiva del 10% de aprovechamiento medio establecida en el artículo 125 de la Ley del Suelo.

En la manzana de la Unidad de Actuación P colindante con el último tramo del Barranco de la Albufereta, podrá redactarse un Estudio de Detalle para procurar la integración con las áreas colindantes, habida cuenta de que se ha segregado de este sector la parte del Barranco incluida en el mismo que constituía la parte Suroeste de la manzana en cuestión.



NA/12 CALA PALMERA

1. IDENTIFICACION

Se trata de un ámbito de gestión (Unidad de Actuación D) del Plan Parcial 3/1 de la Playa de San Juan, que tiene aprobados los correspondientes proyectos de Urbanización y Reparcelación.

La urbanización se encuentra realizada en su práctica totalidad, habiéndose otorgado licencias de edificación en la mayor parte de este ámbito.

2. INCIDENCIA DEL PLAN GENERAL

Se mantienen los aprovechamientos edificatorios asignados en el Proyecto de Reparcelación.

La tipología edificatoria será la correspondiente al Grado 2 de Vivienda Unifamiliar establecida en las Normas Urbanísticas del Plan General.

La calificación pormenorizada se incorpora en los Planos del Suelo Urbano del Plan General.

Deberá culminarse el proceso de gestión propio del sistema de cooperación, hasta culminar la ejecución de la urbanización y liquidar definitivamente la reparcelación, de conformidad con lo dispuesto en el Título III del Reglamento de Gestión Urbanística.



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



NA/13 UNIDADES DE ACTUACION G Y H DEL SECTOR 3/7
DE LA PLAYA DE SAN JUAN

1. IDENTIFICACION

Se trata de dos ámbitos del Plan Parcial del sector 3/7 de la Playa de San Juan, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 1 de diciembre de 1978, en que se han desarrollado sus respectivos procesos de gestión, según el sistema de compensación en la Unidad G y de cooperación en la Unidad H. Ambas tienen aprobados definitivamente sus Proyectos de Urbanización y de Compensación o Reparcelación.

2. INCIDENCIA DEL PLAN GENERAL

Se mantienen los aprovechamientos edificatorios asignados por los proyectos de reparcelación y compensación.

La tipología edificatoria será la correspondiente al Grado 4 de Edificación Abierta, establecida en las Normas Urbanísticas del Plan General.

La calificación pormenorizada se incorpora en los Planos del Suelo Urbano del Plan General.

Deberá culminarse el proceso de gestión propio de cada uno de los sistemas de actuación respectivos:

a) Para la Unidad G, el de compensación, hasta la recepción definitiva de las obras de urbanización por el Ayuntamiento, y disolución de la Junta de Compensación, de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo II del Título V del Reglamento de Gestión Urbanística.

b) Para la Unidad H, el de cooperación, hasta culminar la ejecución de la urbanización y liquidar definitivamente la reparcelación, de conformidad con lo dispuesto en el Título III del Reglamento de Gestión Urbanística.



3. CRITERIOS PARA LA REDACCION DEL PLANEAMIENTO DIFERIDO EN SUELO URBANO.

En este Capítulo se contienen los criterios para la ordenación de las áreas de Suelo Urbano que no se ordenan directamente en el Plan General, sino que habrán de serlo a través de instrumentos de planeamiento que se formulen en desarrollo de aquél, generalmente Planes Especiales de Reforma Interior y, en algún caso, Estudios de Detalle.

El señalamiento de criterios, objetivos, usos e intensidades que han de observarse por el instrumento de planeamiento que desarrolle cada área de las incluidas en este Capítulo tiene su fundamento en lo dispuesto en el artículo 29.1.b del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, y en el objetivo del Plan General consistente en la mejora de la Ciudad actual, lo que incluye, entre otras, la mejora de la ordenación de las distintas áreas que la integran.

Las áreas incluidas en este Capítulo, con sus respectivos criterios de ordenación, se designan en este documento y en los Planos de Calificación con las siglas APD (Áreas de Planeamiento Diferido) seguidas de un número de identificación.

Tales áreas son las siguientes:

- APD/1 Fábrica de Gomas
- APD/2 Cerámica "Santo Tomás"
- APD/3 Tómbola
- APD/4 Barrio Rabasa
- APD/5 Calle Diagonal
- APD/6 Cornisa de San Agustín
- APD/7 Cerámica Los Angeles
- APD/8 Depósitos
- APD/9 Calle Finestrat
- APD/10 Barrio San Antón
- APD/11 Babel-Calle Asilo
- APD/12 Palmeral
- APD/13 Avda. de Oscar Esplá



CONSELL DE LA GENERALIDAD VALENCIANA
CONSELLERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
27 MAR 1987
APROBADO DEFINITIVAMENTE

- APD/14 Santa Faz
- APD/15 Alcoraya
- APD/16 Valle Grande Este
- APD/17 Valle Grande Oeste
- APD/18 El Ventorrillo
- APD/19 Finca Don Jaime
- APD/20 Yeseras
- APD/21 Area del Transporte
- APD/22 Babel Sur
- APD/23 Calle Echegaray
- APD/24 Planeamiento Especial de Protección Arqueológica e Histórica

A continuación se expresan los criterios y parámetros de ordenación para cada una de estas áreas. Deben hacerse las siguientes precisiones generales al respecto:

1ª) Las magnitudes expresivas de las superficies totales podrán ajustarse como resultado de mediciones a escalas más amplias. En caso de que tales variaciones se produjesen -interpretando fielmente, desde luego, las delimitaciones de estos ámbitos contenidos en los Planos de Calificación y Clasificación del Plan General-, se mantendrán invariables, en todo caso, las magnitudes expresivas del número de nuevas viviendas máximo, el aprovechamiento techo (m2 construidos) y las dotaciones mínimas.

2ª) Los aprovechamientos edificatorios se expresan en m2 construidos; la conversión de éstos en superficie útil podrá realizarse, una vez aprobada la reparcelación correspondiente, en su caso, debidamente justificada y de acuerdo con los criterios establecidos en el artículo 54 de las Normas Urbanísticas del Plan General. Estos aprovechamientos no incluyen los de las dotaciones de titularidad pública.

3ª) La normativa edificatoria propia de cada ámbito puede ser definida específicamente por cada instrumento de ordenación, pudiendo asimismo remitirse a alguna de las Condiciones Particulares de Zona del Título V de las Normas Urbanísticas, respetando en todo caso los parámetros y magnitudes antes citados. Las Normas generales de Edificación y Usos de los Títulos III y IV serán aplicables en todo caso.



CMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

4a) Los criterios de ordenación y de configuración de la red viaria que se establecen consisten en pautas generales, no en una descripción literal de la ordenación ni de las trazas correspondientes. Se admite, por ello, flexibilidad en la interpretación de tales criterios, sin desviarse del sentido general de los mismos.

5a) Cuando se establece en los criterios de gestión que la ejecución de un instrumento de ordenación "deberá comenzar" dentro de un Cuatrienio determinado, debe entenderse por ello que en ese plazo temporal habrá de estar dispuesta para su edificación una superficie equivalente, al menos, a la cuarta parte de la neta resultante. Cuando se establece que "deberá ejecutarse" o que "deberá llevarse a cabo" dentro de un Cuatrienio, se entenderá que habrá de estar dispuesta para su edificación al menos tres cuartas partes de la superficie neta.

En la edificación recayente a la Carretera de Villafraqueza se concentrarán los usos terciarios, permitiéndose los mismos incluso en plantas de pisos.

Ordenación: La edificación con fachada a Via Parque, a Carretera de Villafraqueza y a calle Lugo será semicerrada y se alineará -retranqueándose o no- con dichas vías.

Red viaria: se ensanchará la Carretera de Villafraqueza. El viario interior se basará en una estructura ortogonal que integre el montículo existente como elemento paisajístico, debiéndose prolongar la calle Lugo hasta la Via Parque.

Tipo de edificación: según volumetría específica; las alturas no serán superiores en ningún caso a 8 plantas.

Usos: el uso predominante será el residencial, que ocupará como máximo 3/4 de la edificabilidad total. El resto de la misma se destinará a usos terciarios. Se admiten los usos complementarios del residencial y del terciario comercial, incluidos en el cómputo global de dichos usos.

2. CRITERIOS DE ORDENACION

La clasificación del suelo, según la Adaptación del PGOU, es urbana, encomendándose su desarrollo y ordenación a un PERI.

La superficie es de 5,8 Has.

El presente ámbito constituye un vacío urbano, provocado por la desaparición de una antigua fábrica de gomas, enclavado en un lugar estratégico, pues se encuentra en colindancia con los Barrios de Virgen del Remedio y Mil Viviendas, con el Parque de Lo Morant y con la futura Via Parque.

1. CARACTERIZACION DEL AMBITO DE ACTUACION

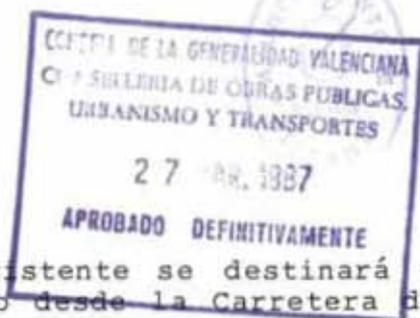
APD/1 FABRICA DE GOMAS





CMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

27



La elevación o colina existente se destinará a espacio libre público, que tendrá acceso desde la Carretera de Villafranqueza.

Aprovechamientos: Edificabilidad total: 48.000 m2 construidos
Número máximo de viviendas: 300

3. CRITERIOS DE GESTION

La ordenación de esta área se llevará a cabo mediante un PERI de iniciativa particular, cuya ejecución se prevé dentro del Primer Cuatrienio del Programa del Plan General.

La superficie mínima destinada a usos dotacionales públicos, excluido el viario, será de 12.000 m2 de suelo, que se cederán obligatoria y gratuitamente en ejecución del PERI, debiéndose destinar al menos la mitad a espacios libres.

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. El sistema de actuación será el de compensación.



APD/2 CERAMICA "SANTO TOMAS"

1. CARACTERIZACION DEL AMBITO DE ACTUACION

El presente ámbito constituye un vacío urbano, provocado por la desaparición de una antigua cerámica, enclavado entre los Barrios de Virgen del Remedio (5ª fase), Ciudad Jardín, Tómbola y Los Angeles, y con fachada a la futura Vía Parque y a la Carretera de San Vicente del Raspeig.

La superficie es de 7'6 Has.

La clasificación del suelo según la Adaptación del PGOU es urbana, encomendándose su desarrollo y ordenación a un PERI.

Ultimamente ha sido presentado un PERI de iniciativa privada, que ha sido aprobado inicialmente el 16 de junio de 1986.

2. CRITERIOS DE ORDENACION

Usos: el uso predominante será el residencial; como usos compatibles se admiten los terciarios y el industrial.

Tipo de edificación: vivienda unifamiliar (en proximidad al Barrio de Ciudad Jardín), vivienda colectiva según volumetría específica.

Red viaria: formará una retícula ortogonal, a partir del vial límite con Ciudad Jardín y de la Carretera de San Vicente.

Ordenación: los espacios libres y equipamientos se dispondrán en localización central. Los usos terciarios se localizarán en una manzana de uso exclusivo con frente al vial límite con el Barrio de Ciudad Jardín, y en las plantas bajas de los edificios recayentes a la Carretera de San Vicente.



Las manzanas más próximas a Ciudad Jardín se destinarán a vivienda unifamiliar adosada alineada -retranqueada o no- con las calles.

Las edificaciones destinadas a vivienda colectiva se alinearán también con el viario, no pudiendo superar su altura la anchura del viario a que den frente, y en ningún caso a 8 plantas.

Las edificaciones destinadas exclusivamente a usos terciarios o dotacionales adoptarán una tipología de edificación abierta; los que se ubiquen en la manzana de uso exclusivo terciario antes citada, no sobrepasarán las 3 plantas.

Aprovechamientos: Edificabilidad total: 55.000 m2 construidos. De ésta, al menos 7.000 m2 construidos se destinarán a uso comercial.

Número máximo de viviendas: 375

3. CRITERIOS DE GESTION

La ordenación del área se llevará a cabo mediante un PERI de iniciativa particular, cuya ejecución se prevé dentro del Primer Cuatrienio del Programa de Actuación.

La superficie mínima destinada a usos dotacionales públicos, excluido el viario, será de 15.000 m2 de suelo, que se cederán obligatoria y gratuitamente en ejecución del PERI. De esta superficie total se destinarán, como mínimo, 6.000 m2 a espacios libres y 5.000 m2 a uso docente.

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. El sistema de actuación será el de compensación.



APD/3 TOMBOLA

1. CARACTERIZACION DEL AMBITO DE ACTUACION

El presente ámbito es un espacio residual del antiguo sector Los Angeles (que contaba con Plan Parcial aprobado en 1977, pero que no llegó a ejecutarse integralmente debido básicamente a las dificultades de gestión que planteaba la edificación preexistente).

La superficie es de 9'45 Has., incluyéndose en ella la del vial de servicio y separador del Acceso de San Vicente y la vía de servicio de la Vía Parque, que cumplen en ese tramo funciones de viario local.

La clasificación del suelo en la Adaptación del PGOU es Urbanizable Programado, incluido en el referido sector "Los Angeles".

2. CRITERIOS DE ORDENACION

Usos: el uso predominante será el residencial, admitiéndose el uso terciario y los complementarios de ambos.

Tipo de edificación: podrá adoptarse el de volumetría específica o el de edificación abierta.

Red viaria: el viario de sector quedará estructurado a partir de las vías de borde que lo delimitan.

La vía de servicio del Acceso Noroeste, que se incluye como sistema local dentro del ámbito a ordenar, se diseñará con un espacio libre separador del vial de acceso general, desarrollando la sección establecida en el Capítulo 6 de la Memoria del presente Plan General. El vial que delimita el sector por el Sureste incluye la vía de servicio de la Vía Parque.

El trazado del viario interior resolverá la integración de la zona con el Barrio de Tómbola, colindante.



Ordenación: la reserva escolar se dispondrá, bien adosada a las existentes en el Barrio de Tómbola, bien en proximidad a la Vía Parque. Deberá preverse como dotación un Mercado Municipal en situación de fácil accesibilidad, tanto para el ámbito del Plan como para los barrios colindantes.

Aprovechamientos: Edificabilidad total: 74.800 m² construidos, de los cuales 67.800 m² se destinarán a uso residencial y 7.000 m² a otros usos.

Número máximo de viviendas: 565

3. CRITERIOS DE GESTION

La ordenación del área se llevará a cabo mediante un PERI de iniciativa particular, cuya redacción se prevé dentro del Primer Cuatrienio del Programa del Plan General y cuya ejecución deberá llevarse a cabo, como máximo, dentro del Segundo Cuatrienio.

La superficie mínima destinada a usos dotacionales públicos, excluido el viario, será de 20.000 m² de suelo, que se cederán obligatoria y gratuitamente dentro de la ejecución del PERI. De esta superficie total se destinarán, como mínimo, 10.000 m² a espacios libres y 5.000 m² a uso docente.

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. El sistema de actuación será el de compensación.



APD/4 BARRIO DE RABASA

1. CARACTERIZACION DEL AMBITO DE ACTUACION

El presente ámbito comprende un amplio espacio existente entre las instalaciones militares de Rabasa, un núcleo de vivienda ordenado con la misma denominación, y el Barrio de San Agustín. Dentro de este ámbito existe abundante edificación unifamiliar, bien aislada, bien agrupada en hilera, pero con el denominador común de su dispersión territorial a lo largo y ancho de las 26'2 Has. que integran este enclave, y de su desorganización urbana, ya que se entremezclan con las viviendas una serie de caminos que funcionan como calles además de otros usos, como dos Colegios de EGB.

La clasificación del suelo de este ámbito en la Adaptación del PGOU es urbana, encomendándose su desarrollo y ordenación a un PERI.

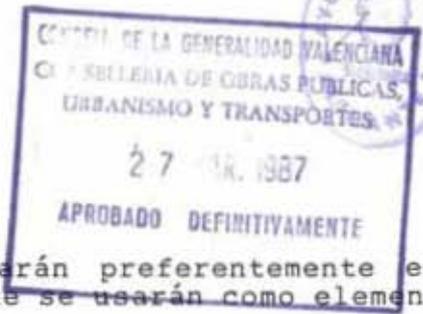
2. CRITERIOS DE ORDENACION

Usos: el uso predominante es el residencial; se admite el uso comercial y los complementarios de ambos.

Tipo de edificación: vivienda unifamiliar, aislada o en hilera, y edificación semicerrada.

Red viaria: el trazado viario se realizará siguiendo la pauta del núcleo ordenado de Rabasa, configurándose manzanas rectangulares análogas a las del mismo.

Ordenación: la edificación semicerrada -máximo 4 plantas- se localizará con fachada a un eje transversal en sentido Este-Oeste que deberá estructurar todo el ámbito espacial del Plan, a la vez que servir de conexión con la Colonia de Rabasa actual. En él, las plantas bajas se destinarán predominantemente a usos terciarios. La normativa para la vivienda unifamiliar será análoga a la de la Zona VU 4 contenida en el Título V de las Normas Urbanísticas.



Las dotaciones se emplazarán preferentemente en áreas centrales del Barrio, que igualmente se usarán como elementos estructuradores de la ordenación.

Aprovechamientos: Número máximo de viviendas: 785
Edificabilidad máxima para usos no residenciales: 10.000 m2 construidos.
Edificabilidad máxima residencial: 94.200 m2 construidos.

3. CRITERIOS DE GESTION

La ordenación de esta área se llevará a cabo mediante un PERI de iniciativa municipal, cuya redacción y ejecución se prevé dentro del Primer Cuatrienio del Programa del Plan General.

La superficie mínima destinada a usos dotacionales públicos, excluido el viario, será de 25.000 m2 de suelo, de los que se destinarán, como mínimo, 10.000 m2 a espacios libres y 10.000 m2 a uso docente, además del mantenimiento del equipo docente existente.

La iniciativa de urbanización y gestión será municipal; el PERI podrá delimitar unidades de actuación en terrenos vacantes para aplicación del sistema de cooperación, y/o elegir la técnica de expropiaciones aisladas para la adquisición de suelos destinados a usos públicos.



APD/5 CALLE DIAGONAL

1. CARACTERIZACION DEL AMBITO DE ACTUACION

Se trata de una zona de borde de 2'90 Has. de superficie, en el entronque entre el Acceso Noroeste y la Vía Parque, en la que se han construido edificios con alturas máximas con arreglo al planeamiento anterior. El objetivo que se pretende es completar la cornisa ordenando la edificación de manera que se integren en lo posible las actuaciones existentes a que se ha hecho mención, con las nuevas manzanas resultantes por la modificación del Acceso Noroeste.

La clasificación del suelo de este ámbito en la Adaptación del PGOU es urbana; parte de los terrenos vacantes estaban afectados por el Acceso Noroeste.

2. CRITERIOS DE ORDENACION

Usos: el uso predominante será el residencial.

Tipo de edificación: edificación cerrada y edificación según volumetría específica.

Ordenación: se pretende la configuración de manzanas de edificación cerrada y de un espacio dotacional.

En la manzana delimitada por las prolongaciones de las calles Jávea y Diagonal, y por las calles Nuestra Sra. de los Angeles e Isla de Cuba, la edificación se dispondrá según volumetría específica, que prevea en la calle Jávea la edificación con la misma altura que las edificaciones existentes con alturas máximas del planeamiento anterior. A partir de esas alturas máximas se irá graduando la altura hasta alcanzar, en la fachada a la calle Isla de Cuba, 3 plantas.

Entre el Acceso, las prolongaciones de las calles Jávea y Diagonal y la calle Nuestra Sra. de los Angeles, se dejará una zona destinada a espacios libres públicos.



Aprovechamientos: los que resulten de los criterios de ordenación apuntados.

3. CRITERIOS DE GESTION

La ordenación de esta área se llevará a cabo mediante un PERI de iniciativa municipal, cuya redacción y ejecución se prevé dentro del Primer Cuatrienio del Programa del Plan General.

El suelo destinado a uso dotacional, así como el de los nuevos viales que resulten, será objeto de cesión obligatoria y gratuita, en aplicación del sistema de cooperación.



CMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

APD/6 CORNISA DE SAN AGUSTIN



1. CARACTERIZACION DEL AMBITO DE ACTUACION

Se trata de un espacio residual de 5'55 Has., entre el Colegio Nazaret y el Barrio de San Agustín, destinado a constituir la prolongación de éste y a conferirle un remate más ordenado, coincidiendo su límite con el desnivel topográfico existente al Oeste.

La clasificación del suelo en este ámbito en la Adaptación del PGOU era urbana, integrado en la ordenación del Barrio de San Agustín e incluido en una Unidad de Actuación.

2. CRITERIOS DE ORDENACION

Usos: los correspondientes a la Zona Núcleos Periféricos, Nivel "a".

Tipo de edificación: la correspondiente a la Zona Núcleos Periféricos, Grado 2.

Ordenación: la cornisa y ruptura de pendientes existentes al Oeste quedarán libres de edificación, configurándose un amplio paseo público de borde que la recorra, desde la Vía Parque hasta Nazaret, bordeando por el Sur dicha instalación.

Aprovechamientos:

Suelo total susceptible de edificación privada: 3 Has.

Número máximo de viviendas: 165

Edificabilidad residencial máxima: 19.800 m2 construidos.

Edificabilidad máxima otros usos: 2.000 m2 construidos.



3. CRITERIOS DE GESTION

La ordenación de esta área se llevará a cabo mediante un PERI de iniciativa particular, cuya redacción y ejecución se prevé dentro del Primer Cuatrienio del Programa del Plan General.

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. El sistema de actuación será el de compensación.



ICMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



APD/7 CERAMICA LOS ANGELES

1. CARACTERIZACION DEL AMBITO DE ACTUACION

Se trata de un vacío en la trama urbana de 10'40 Has. de superficie, situado entre la Avda. de Novelda, futura Gran Vía, Residencia Sanitaria y calles Llinares y San Román. Este vacío es debido a la desaparición reciente de una antigua Cerámica existente entre los Barrios de Los Angeles y Carolinas.

La clasificación del suelo en la Adaptación del PGOU es urbana, Zona Intensiva Media.

2. CRITERIOS DE ORDENACION

Usos: el uso predominante será el residencial, admitiéndose también el terciario, así como los complementarios de ellos.

Tipo de edificación: edificación cerrada o semicerrada, según volumetría específica.

Red viaria: la red viaria definirá una trama sensiblemente ortogonal, que tendrá como referencias principales la Gran Vía, la prolongación de la calle de 20 m. de reciente ejecución en la parte Sur, hasta conectar con la Avda. de Novelda, y el tramo correspondiente de la vía colectora que discurre al Este de la zona hasta conectar con la Plaza de América. Se procurará la adecuada inserción en la trama urbana colindante.

El viario junto a la Gran Vía se resolverá mediante vía de servicio, según la sección establecida al efecto en el Capítulo 6 de la Memoria del Plan General.

Ordenación: las edificaciones recayentes a la Gran Vía y a la Avda. de Enlace Gran Vía tendrán una fuerte concentración de usos terciarios, especialmente de comerciales en planta baja.



Las dotaciones edificadas (docente y otras) se localizarán preferiblemente en el espacio triangular delimitado por las calles Llinares y San Román.

La edificación residencial se dispondrá alineada con el viario, con espacios libres de parcela interiores, a los que podrán dar fachada las viviendas. Las alturas no sobrepasarán la anchura del viario a que den frente (máximo 8 plantas).

Aprovechamientos:

Edificabilidad total: 104.000 m² construidos, de los que una quinta parte se destinarán a usos terciarios.

Número máximo de viviendas: 700

Edificabilidad residencial máxima: 84.000 m²

Edificabilidad máxima otros usos: 20.000 m²

3. CRITERIOS DE GESTION

La ordenación del área se llevará a cabo mediante un PERI de iniciativa municipal -si se solicitara por una mayoría de propietarios de, al menos, el 60% de terrenos, podría redactarse y ejecutarse por iniciativa privada-, cuya redacción se prevé dentro del Primer Cuatrienio del Programa del Plan General y cuya ejecución deberá llevarse a cabo, como máximo, dentro del Segundo Cuatrienio.

La superficie mínima destinada a usos dotacionales públicos, excluido el viario, será de 20.000 m², de los que se destinarán, como mínimo, 10.000 m² a espacios libres y 5.000 m² a uso docente.

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. El sistema de actuación será el de cooperación o compensación, según que la iniciativa de redacción del PERI sea municipal o privada.



APD/8 DEPOSITOS

1. CARACTERIZACION DEL AMBITO DE ACTUACION

Se trata de un pequeño ámbito, de 2'12 Ha., junto a los depósitos de Aguas Municipalizadas existentes en el Barrio de Los Angeles, que se caracteriza por la mezcla de usos y tipologías edificatorias sin ordenación definida, al haberse superpuesto diferentes planeamientos sobre este ámbito.

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

2. CRITERIOS DE ORDENACION

Usos: el uso predominante será el residencial, admitiéndose el uso terciario y los complementarios de ellos.

Tipo de edificación: volumetría específica.

Red viaria: se mantiene la estructura viaria existente, pudiéndose enlazar las calles Gadea y Ceres mediante un vial peatonal paralelo a la calle Jávea.

Ordenación: se pretende conformar dos manzanas. La primera de ellas, delimitada por las calles Jávea, Gadea, Aguas de Sax y Ceres, acumulará la edificación junto a las construidas con alturas máximas del planeamiento anterior; por otra parte, se localizará edificación abierta, con fachada a la calle Aguas de Sax hasta la calle Gadea.

La segunda manzana, delimitada por las calles Gadea, Aguas de Sax, Ceres y Cerdá, se ordenará mediante volumetría específica, disponiéndose en ella un espacio libre de, al menos, 20 m. de ancho, que sirva de enlace entre las calles Aguas de Sax y Cerdá. La altura máxima en esta manzana no sobrepasará la de las edificaciones colindantes.



Aprovechamientos: los resultantes de la ordenación.

3. CRITERIOS DE GESTION

La ordenación del área se llevará a cabo mediante un PERI de iniciativa municipal o privada, cuya ejecución se prevé dentro del Primer Cuatrienio del Programa del Plan General.

Se preverá suelo para ampliar el actual centro escolar, hasta que alcance una parcela de 5.000 m².

Las cargas de urbanización, con la extensión contemplada en el Capítulo III del Título II del Reglamento de Gestión Urbanística, alcanzan a los viales y espacios libres públicos incluidos en el ámbito a ordenar. El sistema de actuación será el de cooperación si es de iniciativa municipal, y de compensación si es de iniciativa privada.



APD/9 CALLE FINESTRAT

1. CARACTERIZACION DEL AMBITO DE ACTUACION

El presente ámbito constituye un vacío urbano provocado por la desaparición del enlace del Acceso Norte y de la antigua Gran Vía. Con estas expectativas se construyeron edificaciones de alturas máximas que se encuentran insertadas en una trama urbana de reducida dimensión. El objetivo que se pretende es la ordenación de esta zona que debe servir de articulación de la trama de edificación cerrada situada al Sur, con la edificación abierta que se sitúa al Norte, resolviendo la adecuación entre las grandes alturas existentes con el espacio libre necesario.

La clasificación del suelo de este ámbito, según la Adaptación del PGOU, es urbana, siendo en su totalidad viario general.

2. CRITERIOS DE ORDENACION

Usos: el uso predominante será el residencial, admitiéndose el uso terciario y los complementarios de ellos.

Tipo de edificación: edificación cerrada, volumetría específica.

Ordenación: se pretende la concreción del trazado viario de la calle Finestrat, a fin de que resulte proporcionado a las grandes alturas de la edificación, así como de las alineaciones transversales para la definición total de las manzanas.

Las edificaciones deberán disponerse en congruencia y armonía con las edificaciones existentes más recientes, graduando sus alturas desde las mayores hasta las más bajas, de acuerdo con las que otorga el Plan General para las zonas limítrofes, y evitando que se produzcan medianerías.



CMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

CONSEJO DE LA GENERALIDAD VALENCIANA
CONSULTORIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES

27 MAR 1987

APROBADO DEFINITIVAMENTE

Aprovechamientos: los que resulten de los criterios de ordenación apuntados.

3. CRITERIOS DE GESTION

La ordenación del área se llevará a cabo mediante un PERI de iniciativa municipal, cuya redacción y ejecución se prevé dentro del Primer Cuatrienio del Programa del Plan General.



APD/10 BARRIO DE SAN ANTON

1. CARACTERIZACION DEL AMBITO DE ACTUACION

Se trata de uno de los barrios tradicionales de la Ciudad, que ha sufrido un proceso de progresivo deterioro debido, en buena parte, a la congelación de licencias que sufre desde hace casi dos décadas.

2. CRITERIOS DE ORDENACION

Los del PERI del Barrio de San Antón, aprobado provisionalmente el 1 de agosto de 1986.

3. CRITERIOS DE GESTION

Los del PERI del Barrio de San Antón, aprobado provisionalmente el 1 de agosto de 1986.



APD/11 BABEL - C/ ASILO

1. CARACTERIZACION DEL AMBITO DE ACTUACION

Se trata de un pequeño ámbito de 9.200 m² de superficie, situado en la confluencia del Polígono de Babel con el Barrio de Benalúa y con fachada a la Avda. de Orihuela; la ordenación de este enclave por el Plan Parcial del Polígono de Babel no se considera demasiado adecuada a su situación tan estratégica, ya que no resuelve la transición entre dos zonas de morfología diferente. Si a ello se añade la existencia de parcelas no expropiadas en su día por el INUR al ejecutar dicho Plan, la conclusión es que este ámbito debe ordenarse pormenorizadamente con un instrumento autónomo y a escala detallada.

La clasificación de los terrenos, según la Adaptación del PGOU, es urbana, incluyéndolos en el Polígono de Babel.

2. CRITERIOS DE ORDENACION

Usos: residencial y terciario.

Tipo de edificación: según volumetría específica; su altura no sobrepasará las 7 plantas, incluida la baja.

Ordenación: se configurarán dos áreas edificables: una en el extremo Oeste, de unos 450 m², de forma trapezoidal, delimitada por las calles Fourcade y Provost, Acceso al Mercacentro, Asilo y paralela a c/ Miguel Hernández. La otra, de unos 2.600 m², quedará delimitada por la calle Asilo, la Avda. de Orihuela-c/ Fourcade y Provost, y por dos nuevas alineaciones que continúen las de la manzana situada al Sur de ésta.

El resto del ámbito se destinará a espacios libres públicos o áreas peatonales, asimismo públicas.

Aprovechamientos: Edificabilidad total: 15.400 m² construidos.



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

46



3. CRITERIOS DE GESTION

La ordenación de esta área se llevará a cabo mediante un PERI de iniciativa particular, cuya ejecución se prevé dentro del Primer Cuatrienio del Programa del Plan General.

Las cargas de urbanización alcanzan a los viales y espacios públicos incluidos en el ámbito a ordenar. El sistema de actuación será el de compensación.



APD/12 PALMERAL

1. CARACTERIZACION DEL AMBITO DE ACTUACION

Se trata de parte de los terrenos que en 1975 fueron objeto de una licencia de edificación para construir un complejo de 1.058 viviendas; al amparo de la misma se han edificado aproximadamente la mitad de dicha cifra, sin que se haya declarado la caducidad de tal licencia hasta la fecha.

El ámbito territorial de la licencia se encuentra atravesado, en su lado Norte, por el trazado previsto para la Vía Parque, por lo que se ha tenido que llegar a un acuerdo entre Ayuntamiento y promotora a fin de que, sin revocar la licencia, se reajuste su contenido, proporcionando al conjunto una ordenación integrada con el área urbana colindante (Barrio de San Gabriel) y con el resto de la Ciudad, además de provista de unas reservas para dotaciones que garanticen una mínima cobertura de las necesidades que demanda la población implantada y por implantar.

La superficie total objeto de este APD es de 3'38 Has.

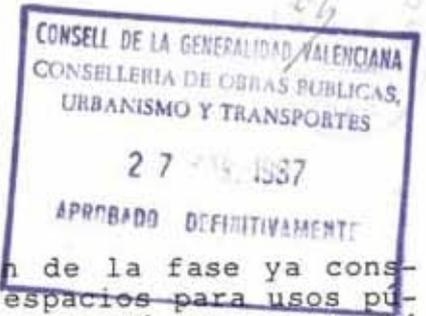
La clasificación del suelo, según la Adaptación del PGOU, es Urbanizable Programado, incluyéndose en el Plan Parcial San Gabriel.

2. CRITERIOS DE ORDENACION

Usos: el uso predominante es el residencial, admitiéndose también los terciarios y los complementarios de ambos.

Tipo de edificación: según volumetría específica, no pudiendo exceder de una altura de 10 plantas.

Red viaria: se establece directamente por el Plan General.



Ordenación: se continuará la ordenación de la fase ya construida de El Palmeral, completada por los espacios para usos públicos definidos en el Plan General. La ordenación desarrollará la propuesta formulada por la promotora en escrito de fecha 15 de julio de 1986.

Aprovechamientos: Número máximo de viviendas: 576

3. CRITERIOS DE GESTION

La ordenación de volúmenes de esta área se llevará a cabo mediante un Estudio de Detalle de iniciativa particular, cuya redacción se llevará a cabo dentro del Primer Cuatrienio del Programa del Plan General.

Dentro del ámbito del APD, cuyo objeto es la ordenación de volúmenes, no se encuentran terrenos destinados a usos públicos, siendo éstos definidos directamente en los Planos de Calificación del Plan General. La formalización de la cesión de éstos y de la adjudicación de parcelas edificables resultantes se llevará a cabo mediante la reparcelación de los terrenos incluidos en la Unidad de Actuación delimitada por el Plan General.

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 públicos incluidos en la zona.



APD/13 AVENIDA DE OSCAR ESPLA

1. CARACTERIZACION DEL AMBITO DE ACTUACION

Se trata de un área de 6.810 m², sita entre las Avenidas de Oscar Esplá, Loring, Padre Vendrell y Profesor Manuel Sala, donde en 1977 se aprobó un Estudio de Detalle que dió como consecuencia la construcción de un edificio con fachada a Avda. Padre Vendrell, y la previsión de una torre de 13 plantas en la confluencia de dicha calle con la Avda. de Oscar Esplá.

La edificación contemplada en el Estudio de Detalle no llegó a materializarse más que en un tercio, aproximadamente, por lo que procede intervenir en el ámbito, asignándole el aprovechamiento de la zona donde se encuentra y, a la vez, delimitando una Unidad de Actuación para obtener la cesión de la plaza prevista al final de la Avda. de Oscar Esplá.

2. CRITERIOS DE ORDENACION

La edificación, sin sobrepasar las alineaciones exteriores señaladas en el correspondiente Plano del PGMO, dará frente a la Avda. de Oscar Esplá, con un fondo edificable paralelo a dicha Avenida y limitado por la prolongación de la medianería existente del edificio ya construido.

El espacio interior privado resultante entre el límite del fondo descrito y la fachada del edificio construido, podrá destinarse a uso comercial, integrando hasta dos plantas bajas, como cierre de la plaza pública que se crea entre estos locales comerciales y la Avda. de Loring.

La altura de la edificación no sobrepasará la de coronación del edificio ya construido en la manzana, permitiéndose por encima de ella la construcción de una planta de ático retranqueada 3'00 m. de los respectivos planos de fachada.



CMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

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

27 MAR. 1987

APROBADO DEFINITIVAMENTE

3. CRITERIOS DE GESTION

La ordenación de volúmenes se llevará a cabo mediante un Estudio de Detalle de iniciativa particular, que estará en coherencia con la necesaria reparcelación entre las dos parcelas incluidas en este ámbito, a fin de conseguir la cesión obligatoria y gratuita del terreno de 2.735 m² destinado en el PGMO a espacio libre público, entre las Avdas. de Oscar Esplá, Loring y Padre Manuel Sala.

El Estudio de Detalle deberá redactarse durante el Primer Cuatrienio.



APD/14 SANTA FAZ

1. CARACTERIZACION DEL AMBITO DE ACTUACION

Se trata del Caserío tradicional que circunda al Monasterio de la Santa Faz, así como sus aledaños, delimitándose el ámbito de este APD por la Carretera Nacional 332, el Término de San Juan, camino que coincide con el antiguo trazado de la línea del tranvía, y otro camino al Oeste, abarcando en total una superficie de 9 Has.

Parte del caserío está adosada, sin solución de continuidad, al Municipio de San Juan; el frente a la CN 332 está ocupado por naves con usos terciarios e industriales de almacenaje.

La clasificación del suelo, según la Adaptación del PGOU, es urbana, encomendándose su desarrollo y ordenación a un PERI.

2. CRITERIOS DE ORDENACION

Usos: residencial, terciario, industrial, según las zonas.

Tipo de edificación: vivienda en hilera según alineaciones, vivienda unifamiliar, volumetría específica y naves industriales.

Red viaria: al preverse la circunvalación del núcleo a través del Término Municipal de San Juan, la actual Carretera Nacional 340 quedará como eje urbano principal, del que partirá el viario interior de distribución de las tres zonas que se distinguen en la ordenación.

Ordenación: el objetivo que se pretende es la conservación del caserío tradicional y su transformación en núcleo de población con entidad propia, de manera que no tenga que depender necesariamente del Municipio de San Juan en cuanto a equipamientos y servicios. La circunstancia es propicia para ello, debido a la próxima entrada en funcionamiento del Complejo Universitario (Hospital Clínico y Anejos) en un emplazamiento inmediato.



CMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



Se distinguen cuatro zonas diferenciadas a efectos de la ordenación del núcleo de Santa Faz:

a) La fachada a la Carretera Nacional 332 deberá calificarse como Area Industrial Grado 1, en sus dos manzanas extremas, dejando entre ellas una amplia zona verde que sirva para resaltar la vista del Monasterio y para albergar actividades lúdicas en la tradicional Romería.

b) La zona colindante con el Municipio de San Juan debe adoptar una tipología edificatoria similar, ya que la división entre Términos es una mera línea teórica, sin reflejo material en la edificación. La ordenanza apropiada para esta zona puede ser específica, a desarrollar por el PERI, o en su defecto la correspondiente a Renovación de Periferias, Grado 3, Nivel "a".

c) El caserío actual, en el que se abrirán ciertas penetraciones a escala con pequeñas plazas, tendrá una ordenanza específica, cuyos rasgos característicos serán: altura máxima de 3 plantas, no limitación de fondos y con patios de parcela.

d) La zona Noroeste, hoy vacante, será análoga a la tipología de Vivienda Unifamiliar Grado 5, en torno a un viario elemental que partirá de la actual CN 340, configurando en la mitad de la zona una plaza que sirva de articulación de los dos tramos de este viario interior público.

Como dotaciones públicas, además de la zona verde citada entre Monasterio y CN 332, deberá reservarse un espacio libre coincidente con un jardín existente en la parte Norte del núcleo y una parcela para uso docente (Centro de EGB) colindante con dicho jardín.

En la ordenación se extremarán las condiciones estéticas para lograr la armonización con el Monasterio que es el edificio más relevante del núcleo y como tal debe ser resaltado.

Aprovechamientos: las edificabilidades serán las resultantes de las ordenanzas citadas.

El número máximo de viviendas será de 220, a razón de 130 viviendas máximo en la zona de Vivienda Unifamiliar, 55 viviendas máximo en la zona de caserío, y 35 viviendas máximo en la zona colindante con San Juan.



El suelo calificado como uso industrial tendrá una superficie aproximada de 8.000 m² y se regirá por las condiciones de las Areas Industriales Grado 1.

3. CRITERIOS DE GESTION

La ordenación del área se llevará a cabo mediante un PERI de iniciativa municipal, cuya ejecución se prevé dentro del Primer Cuatrienio del Programa del Plan General.

Para la gestión del planeamiento podrán delimitarse unidades de actuación que abarquen terrenos vacantes. Tal delimitación será obligatoria para la urbanización del viario y obtención de las dotaciones públicas (jardín existente con una superficie de aproximadamente 3.500 m², y reserva para centros de EGB de, al menos, 5.000 m² de suelo) de la parte Noroeste (zona de Vivienda Unifamiliar); el sistema de actuación para este ámbito será el de compensación. Para el resto, el PERI elegirá entre delimitación de unidades por sistema de cooperación o técnica de expropiaciones aisladas y proyectos de obras ordinarias de urbanización; el espacio libre a obtener en esta zona, con una superficie de unos 4.000 m², deberá integrarse al actualmente existente entorno al Monasterio.



APD/15	ALCORAYA
APD/16	VALLEGRANDE ESTE
APD/17	VALLEGRANDE OESTE
APD/18	EL VENTORRILLO
APD/19	FINCA DON JAIME
APD/20	YESERAS

1. CARACTERIZACION DE LOS AMBITOS DE ACTUACION

Se agrupan estos ámbitos por tener unas características comunes que determinan que los criterios de ordenación sean, asimismo, sensiblemente iguales para todos ellos.

En todos estos casos se trata de actuaciones de parcelación, venta y construcción de primitivas fincas rústicas, generalmente partiendo de las condiciones de anteriores planeamientos para el suelo rústico.

En la actualidad los referidos ámbitos se encuentran con abundante edificación (viviendas unifamiliares de 2ª residencia) construida y con otras tantas parcelas segregadas y vendidas, lo que también representa una circunstancia a tener en cuenta para evitar los perjuicios sociales y económicos derivados de una inviabilidad de construir cuando ya se ha realizado el desembolso de adquisición del terreno.

Uno de los criterios del Plan General respecto al Suelo No Urbanizable es el de clarificar los usos a implantar en el mismo, para evitar competencias inmobiliarias desventajosas para los destinos agropecuarios; a tal fin se definen una serie de áreas -cuyas condiciones de edificación, parcelación y pseudo-urbanización las hacen ya no susceptibles de usos agrícolas- donde, clasificadas como Suelo Urbano, agrupar la oferta de suelo para segunda residencia, obligando, además, el adecentamiento, ordenación y provisión de servicios en dichas áreas, eliminando el carácter híbrido, seudorrústico y seudourbano, que hoy ostentan buena parte de las mismas y que va en detrimento de las condiciones de vida de sus moradores.



2. CRITERIOS DE ORDENACION

Usos y tipo de edificación: los correspondientes a la Zona Núcleos de Segunda Residencia, establecidas en el Capítulo 10º del Título V de las Normas Urbanísticas; el Grado predominante para estos ámbitos será el 2, salvo aquellas áreas o partes de las mismas donde predominará una parcelación consolidada de 1.000 m², en que podrá asignarse el Grado 1.

Red viaria: se completará y mejorará el mallado existente, garantizando su conexión con el territorio a través de la red de caminos naturales y de las carreteras próximas. Se hará coincidir las infraestructuras con los trazados de las vías públicas, a fin de evitar servidumbres.

Ordenación: se pretende configurar núcleos residenciales con las características y servicios adecuados a las necesidades de la población residente, que es básicamente estacional. En consecuencia, las reservas para dotaciones deben destinarse a parque deportivo y a equipamiento comunitario de tipo cívico o social en sentido amplio; la superficie mínima a reservar para los usos públicos citados será el 5% de la superficie total de cada área.

Aprovechamientos: los correspondientes a las ordenanzas aplicables a que se ha hecho mención.

3. CRITERIOS DE GESTION

La ordenación de cada una de estas áreas se llevará a cabo mediante sendos PERI, de iniciativa municipal en Alcoraya, El Ventorrillo y Yeseras, y privada en Vallegrandes y Finca Don Jaime, cuya redacción debe tener lugar durante el Primer Cuatrienio del Programa del Plan General.

Las cargas de urbanización consistirán en el pavimento del viario interior, redes de agua potable y de energía eléctrica; la vía o vías por las que se acceda a las parcelas donde se ubiquen los usos dotacionales deberán contar, además, con en-cintado de aceras y alumbrado público. El sistema de actuación será el que el PERI señale en cada caso. Será obligatoria la constitución de Entidades Urbanísticas de Conservación.



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 a 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 m2 construidos.

Se destinarán al menos 50.000 m2 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 cumpliera, se redactará por iniciativa pública durante el Segundo Cuatrienio.

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.



APD/22 BABEL SUR

1. CARACTERIZACION DEL AMBITO DE ACTUACION

Se trata de un área de 7'3 Has. de superficie, enclavada al Sur del Polígono de Babel, como transición entre éste y la primera línea litoral, lindante además con la Gran Vía, lo que confiere al conjunto el carácter de pieza relevante dentro de la ordenación urbana Sur.

La clasificación del suelo, según la Adaptación del PGOU, es urbana, incluida en el ámbito del antiguo Plan Parcial de la Zona de Reordenación número 7, que ha sufrido una variación al desaparecer el anteriormente previsto Acceso Suroeste.

2. CRITERIOS DE ORDENACION

Usos: el uso predominante será el residencial, admitiéndose también los terciarios y los complementarios de ambos.

Tipo de edificación: según volumetría específica, concentrando las edificaciones de mayor altura (máximo 8 plantas) con fachada a la Gran Vía, y el resto de altura media (5-6 plantas).

Red viaria: las parcelas no tendrán acceso rodado desde la Gran Vía.

Ordenación: deberá coordinarse la ordenación de este ámbito con la del Plan Parcial del sector Fábrica de Sacos, si la de éste fuese anterior.

Los usos terciarios no comerciales se localizarán con fachada a la Gran Vía.

Las dotaciones se emplazarán en posición central, de forma que la reserva para uso docente quede lindante con la parcela de uso escolar perteneciente al Polígono de Babel, configurando la unión de ambas una parcela rectangular.



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



Las reservas para espacios libres se situarán, asimismo, en posición central de forma que, regularizando lindes con la parcela de uso religioso del Polígono de Babel, sea posible un recorrido peatonal por espacios libres y áreas peatonales de considerable anchura, desde Babel hasta la fachada urbana al mar, en coordinación con las correspondientes previsiones del sector Fábrica de Sacos. En este eje transversal peatonal se dispondrán usos comerciales. Adosado al equipo religioso existente en el Polígono de Babel se preverá una parcela destinada a dicho uso, para compensar la merma ocasionada en la parcela de aquél por el nuevo vial previsto.

Aprovechamientos: Edificabilidad total: 74.800 m² construidos, de los que se destinarán, como máximo, 64.800 m² a uso residencial y 10.000 m² a otros usos. (Se trata de máximos alternativos para cada uso, por lo que no pueden agotarse todos ellos ya que se sobrepasaría la edificabilidad total).

Número máximo de viviendas: 540

3. CRITERIOS DE GESTION

La ordenación del área se llevará a cabo mediante un PERI de iniciativa municipal, cuya redacción se prevé dentro del Primer Cuatrienio del Programa del Plan General.

La superficie mínima destinada a usos dotacionales públicos, excluido el viario, será de 20.000 m² de suelo, que se cederán obligatoria y gratuitamente en ejecución del PERI. De esta superficie total se destinarán, como mínimo, 10.000 m² a espacios libres y 5.000 m² a uso docente.

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. El sistema de actuación será el de compensación.



APD/23 CALLE ECHEGARAY

1. CARACTERIZACION DEL AMBITO DE ACTUACION

El presente ámbito constituye un conjunto de edificaciones asentado sobre un trazado viario espontáneo, con origen en antiguos caminos de tipo rural. El objetivo que se pretende es la reordenación global de la zona, integrándola en la ordenación del Plan Parcial que la circunda, pero separándola de su gestión a fin de viabilizarla.

La clasificación del suelo en este ámbito, según la Adaptación del PGOU, es Urbanizable Programado, integrado en el Plan Parcial antes mencionado.

2. CRITERIOS DE ORDENACION

Usos: el uso predominante será el residencial, admitiéndose el uso terciario especialmente sobre el antiguo trazado de la Gran Vía, considerado como eje comercial.

Tipo de edificación: edificación cerrada con patio de manzana o edificación semicerrada. Si estuviera revisado el Plan Parcial Garbinet, deberá ajustarse a lo allí señalado para las manzanas dispuestas sobre la antigua Gran Vía.

Ordenación: se pretende la consecución de dos manzanas con un viario transversal a la antigua Gran Vía.

Las edificaciones tendrán mayores alturas, sin sobrepasar las 8 plantas, sobre la antigua Gran Vía y alturas medias, en torno a 5 ó 6 plantas, sobre el resto de las vías.

Aprovechamientos: los que resulten de los criterios de ordenación apuntados.



3. CRITERIOS DE GESTION

La ordenación del área se llevará a cabo mediante un PERI de iniciativa municipal, cuya redacción y ejecución se prevé dentro del Primer Cuatrienio del Programa del Plan General.



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



APD/24 PLANEAMIENTO ESPECIAL DE PROTECCION
ARQUEOLOGICA E HISTORICA

1. CARACTERIZACION DEL AMBITO DE ACTUACION

El ámbito territorial de este Plan será disperso, pues abarcará una serie de localizaciones donde existen, y posiblemente existan más restos arqueológicos, que no se circunscriben a una sola área ni zona del Municipio.

Este ámbito puede tener su ampliación, a través del mismo o distinto instrumento de planeamiento, extendiéndose a la protección de edificios y elementos existentes en el medio rural o urbano, como ampliación del Catálogo.

2. CRITERIOS DE ORDENACION

Para la protección de restos arqueológicos se indicarán, previa exhaustiva información histórica y urbanística, las áreas donde se adoptarán las medidas cautelares (catas previas, inspecciones, etc.) con motivo del otorgamiento de licencias de edificación.

Para la ampliación del Catálogo se designarán los elementos a proteger, justificándose en cada caso las razones que aconsejen tal protección, el régimen en que consiste tal protección y los medios económicos que en su caso se requieran, designando a los agentes implicados en esas actuaciones.

3. CRITERIOS DE GESTION

El Plan Especial correspondiente (o los Planes, si se dividen en dos o más, según los objetivos, tal como se ha expuesto en el punto 1) se redactará por iniciativa municipal durante el Segundo Cuatrienio.



4. PLANEAMIENTO EN EJECUCION EN SUELO URBANIZABLE

Se recogen con esta referencia (Clave PE/APA, seguida de un número de identificación, en los planos del Plan General) aquellos sectores o parte de los mismos que han sido objeto de la redacción y aprobación de sendos Planes Parciales (en todos los casos, salvo en el Plan Parcial Vistahermosa-Goteta, la aprobación definitiva tuvo lugar con posterioridad a la entrada en vigor del Texto Refundido de la Ley del Suelo) y que en la actualidad se encuentran en diversas fases de ejecución, sin haber culminado la misma hasta un grado que los haga merecedores de la consideración de Suelo Urbano.

El Plan General, por ello, parte del reconocimiento del régimen de aprovechamientos de los respectivos Planes Parciales, entendido tal régimen como el mantenimiento de la relación entre beneficios y cargas, y, según los casos que se especifican a continuación, se respetan o modifican las condiciones de planeamiento y/o gestión, imponiendo en ocasiones modificaciones o incluso revisión del referido planeamiento.

En todos los casos se excluyen estos sectores del régimen del aprovechamiento medio intersectorial establecido en el Plan General para los nuevos sectores de Suelo Urbanizable Programado.

La relación de áreas de Suelo Urbanizable Programado en ejecución, con las respectivas Claves recogidas en el Plano de Clasificación de Suelo del Plan General, es la siguiente:

- PE/APA 5 Urbanova (Plan Parcial Bahía de Alicante)
- PE/APA 6 Santo Domingo (Unidades B, C y D del Plan Parcial Santo Domingo)
- PE/APA 7 Bon Hivern (Plan Parcial Bon Hivern)
- PE/APA 8 Garbinet (Plan Parcial Garbinet)
- PE/APA 9 Vistahermosa (Plan Parcial Vistahermosa-Orgegia)
- PE/APA 10 Vistahermosa-Goteta



PE/APA 5 URBANOVA

1. IDENTIFICACION Y SITUACION ADMINISTRATIVA

Se trata del Plan Parcial "Bahía de Alicante", promovido por Urbinsusa S.A., aprobado definitivamente el 26 de marzo de 1979.

Tiene Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente el 28 de abril de 1981 y Proyecto de Compensación aprobado definitivamente el 5 de septiembre de 1980, e inscrito en el Registro de la Propiedad.

En la actualidad se encuentra construida la primera fase y en construcción la segunda, de las 7 áreas edificables contempladas en el Plan Parcial.

El grado de urbanización del sector alcanza a las áreas construidas.

2. INCIDENCIA DEL PLAN GENERAL

Se respetan las determinaciones de ordenación, normativa y gestión del Plan Parcial, dentro del ámbito señalado con la Clave PE/APA 5 en el Plan General.



PE/APA 6 SANTO DOMINGO



1. IDENTIFICACION Y SITUACION ADMINISTRATIVA

Se trata de las Unidades de Actuación B, C y D del Plan Parcial Santo Domingo, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 6 de abril de 1979.

La Unidad C tiene Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente el 30 de abril de 1982, y Proyecto de Compensación aprobado definitivamente el 6 de noviembre de 1981, e inscrito en el Registro de la Propiedad.

La Unidad D ha sido objeto de una modificación puntual del Plan Parcial, aprobada definitivamente el 1 de agosto de 1986; asimismo, tiene Junta de Compensación constituida el 22 de abril de 1981.

No se encuentra urbanizada ninguna de las referidas Unidades.

2. INCIDENCIA DEL PLAN GENERAL

Se mantiene la ordenación, normativa y gestión del Plan Parcial, y de la modificación puntual del mismo referente a la Unidad de Actuación D, con la siguiente salvedad:

En el Plan anterior se contemplaba la desaparición de las instalaciones ferroviarias trazando en su lugar un gran vial de Acceso, por lo que es necesario la remodelación de la fachada Oeste del sector, a la que recae el ámbito de la Unidad B, trazando un vial, continuación del previsto en la Modificación Puntual de la Unidad D, que discurra paralelo a las instalaciones ferroviarias, separado de éstas por un espacio libre de ancho variable, con un promedio de 30 m. según se indica en el Plano de Calificación del Plan General.



CMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

En caso de que las variaciones descritas, y el reajuste de delimitación consiguiente, produjeran alteraciones en las magnitudes del Plan Parcial aprobado, se seguirá el criterio de respetar los aprovechamientos edificatorios y las dimensiones de las dotaciones en él previstas, sin perjuicio de que se reajusten el resto de superficies del sector (bruta, neta, de viario).

El 10% de aprovechamiento medio, a los efectos de la cesión correspondiente, será el que resulte dentro del ámbito de cada Unidad de Actuación.



PE/APA 7 BON HIVERN

1. IDENTIFICACION Y SITUACION ADMINISTRATIVA

El sector Bon Hivern ocupa una extensión de 9'2 Has. y está situado entre el nudo de La Goteta, la Carretera de Valencia y la ladera Suroeste de Serragrossa. Cuenta con Plan Parcial aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 22 de mayo de 1986.

Recientemente se ha formulado una solicitud, aceptada por la Corporación Municipal, de instalación en dicho sector de un gran establecimiento comercial, tipo hipermercado, lo que entrañaría modificaciones en la ordenación aprobada.

2. INCIDENCIA DEL PLAN GENERAL

La implantación del uso comercial citado debe motivar la revisión del Plan Parcial Bon Hivern, sujetándose a las siguientes directrices:

a) La zona de uso comercial podrá abarcar toda la parte Oeste del sector, entre el núcleo de viviendas existentes hasta el paso elevado de La Goteta. Las condiciones de volumen de dicha zona serán:

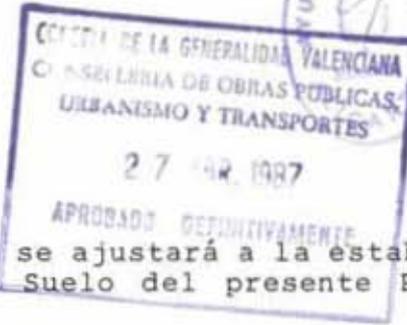
- Edificabilidad máxima: 1 m² construido/m² de superficie de parcela neta.
- Altura máxima: 3 plantas.
- Ocupación máxima: 50%
- Retranqueos: 15 m.
- Parcela mínima: la totalidad de la destinada a uso comercial.

Las condiciones de uso serán las establecidas en el Título IV de las Normas Urbanísticas del presente Plan General para los grandes establecimientos comerciales.

Al menos un 30% del espacio libre de parcela se ajardinará. La edificación cuidará su aspecto estético.



CMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



b) La delimitación del sector se ajustará a la establecida en el Plano de Clasificación de Suelo del presente Plan General.

c) Se garantizará el acceso al sector desde el paso elevado de La Goteta y desde la Carretera Nacional 332.

d) Las reservas para espacios libres y dotaciones públicas, incluida la cesión del 10% de aprovechamiento medio para Patrimonio Municipal del Suelo, mantendrán la cuantía establecida en el Plan Parcial aprobado. Su localización será, preferentemente, en la parte Este, entre el núcleo de viviendas existente y el límite del sector.

e) La gestión del Plan Parcial será por iniciativa privada, tanto en la revisión del Plan Parcial como en su ejecución por sistema de compensación. La ejecución total deberá estar culminada dentro de la primera mitad del Primer Cuatrienio del Programa del Plan General.



PE/APA 8 GARBINET

1. IDENTIFICACION Y SITUACION ADMINISTRATIVA

El sector Garbinet ocupa un gran vacío urbano de 64 Has. entre los barrios del Plá, Juan XXIII y Vistahermosa. Dentro de este ámbito se encuentran los pequeños enclaves del Barrio del Garbinet y Barrio Obrero.

Este sector cuenta con Plan Parcial, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 20 de octubre de 1978.

Dos de sus Unidades de Actuación cuentan con reparcelación aprobada; otras cinco cuentan con Junta de Compensación constituida.

2. INCIDENCIA DEL PLAN GENERAL

El Plan General concede una notable importancia al emplazamiento y función del área del Garbinet dentro de la estrategia de completar la Ciudad, aprovechando los nuevos desarrollos urbanos para el logro de ese objetivo. En este sentido, el desarrollo del planeamiento del sector Garbinet deberá dar como resultado una nueva pieza urbana que trame los barrios de la periferia Noreste. Para ello el Plan General articula las correspondientes previsiones viarias y, en el presente apartado, señala los criterios de ordenación necesarios para que el objetivo enunciado se consiga.

Lo que antecede supone variaciones de entidad en la ordenación establecida en el Plan Parcial Garbinet, y la consiguiente necesidad de revisar el mismo. En esta tarea debe, no obstante, mantenerse la relación beneficio/carga establecida en el Plan Parcial que se revisa, para evitar consecuencias indemnizatorias no deseadas.



Otro aspecto a tener en cuenta es la clasificación urbana asignada por el Plan General a los enclaves interiores consolidados por la edificación, a fin de reflejar fielmente su situación y carácter, y viabilizar la gestión del resto del planeamiento.

La revisión del Plan Parcial Garbinet, que se redactará en el Primer Cuatrienio por iniciativa municipal, se basará en la estructura fundamental establecida en el presente Plan General y observará los siguientes criterios:

a) La delimitación del sector es la señalada en el Plano de Clasificación del Plan General con la Clave PE/APA 8.

b) El número de viviendas máximo será de 4.750, y en función de este dato se preverán las reservas para dotaciones, aplicando el Anejo del Reglamento de Planeamiento.

c) La red viaria se basará en la correspondiente estructura indicada en el Plan General para el sector y áreas colindantes. En la fachada recayente al Barrio del Plá se preverá una vía de 60 m. de anchura, tipo bulevar, en cuya parte central se integrarán espacios libres variados (áreas ajardinadas, juegos de niños, etc.). El viario interior formará una trama sensiblemente ortogonal, a partir de las referencias constituidas por la Gran Vía, el bulevar citado y el viario de conexión Plá-Juan XXIII. Esta trama deberá integrar adecuadamente los enclaves de Suelo Urbano delimitados en el interior del área.

d) El uso predominante será el residencial, debiéndose concentrar los usos terciarios con fachada a las vías que se han indicado como referencia en el apartado anterior.

e) El tipo de edificación será según volumetría específica; edificación abierta de máxima altura en las fachadas a Gran Vía; manzana cerrada o semicerrada en altura en el bulevar Suroeste; la edificación del resto del ámbito conformará manzanas semicerradas, con gran patio privado en su interior; la zona colindante con Vistahermosa albergará vivienda unifamiliar adosada.

f) La localización de las reservas dotacionales se dispondrá en general en situaciones centrales, de manera que se optimice al máximo su función. Los usos docentes coincidirán con los equipos existentes, regularizando y ampliando sus respectivas parcelas; sólo si se requiere mayor superficie de reserva se localizarán nuevos emplazamientos.



Los espacios libres públicos se situarán en parte linealmente, integrados en el bulevar, y en parte en localizaciones centrales en la trama, abarcando preferentemente manzanas completas rodeadas de edificación.

En proximidad al núcleo urbano del Garbinet se emplaza la reserva para mercado municipal, dentro de las superficies a prever para servicios de interés público y social, según el citado Anexo del Reglamento de Planeamiento.

g) El sistema de actuación será el de compensación, pudiéndose cambiar a cooperación en aquellos Polígonos en que no hubieran comenzado las obras de urbanización (o edificación simultánea y condicionada a aquélla) durante el año siguiente a la aprobación definitiva del Plan Parcial revisado. La cesión del 10% de aprovechamiento medio para Patrimonio Municipal del Suelo partirá del aprovechamiento medio que resulte dentro del ámbito de cada Polígono.



PE/APA 9 VISTAHERMOSA

1. IDENTIFICACION Y SITUACION ADMINISTRATIVA

El presente ámbito comprende parte del sector Vistahermosa-Orgegia, que cuenta con Plan Parcial aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 17 de febrero de 1978.

Las previsiones del Plan General (variación de trazado de la Autovía, desaparición del Acceso Norte) suponen cambios importantes en la delimitación y ordenación del Plan Parcial, cuya ejecución se ha revelado como muy problemática durante el tiempo transcurrido desde su aprobación, hasta el punto que sólo se ha desarrollado una de sus unidades de actuación -Plá del Bon Repós-, por el sistema de compensación.

La Adaptación del PGOU clasificó directamente como Suelo Urbano el Polígono Sur del Plan Parcial Vistahermosa-Orgegia, que se encontraba prácticamente consolidado por la edificación.

2. INCIDENCIA DEL PLAN GENERAL

El presente Plan General, debido a las considerables variaciones introducidas en el ámbito y en la ordenación del Plan Parcial Vistahermosa-Orgegia, determina la necesidad de revisar dicho Plan Parcial. Esta revisión, que se redactará por iniciativa municipal dentro del Primer Cuatrienio del Programa del Plan General, se sujetará a los siguientes criterios:

a) La delimitación del sector es la señalada en el Plano de Clasificación del Plan General con la Clave PE/APA 9.

b) Los usos admisibles y la tipología de edificación serán los derivados de la calificación de Vivienda Unifamiliar, Grado 1, establecida en el Capítulo 8º del Título V de las Normas Urbanísticas del presente Plan General. La edificabilidad y densidad máximas serán las resultantes de dicha calificación.



CMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

CONSEJO DE LA GENERALIDAD VALENCIANA
CONSELERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES

27 MAR. 1987

APROBADO DEFINITIVAMENTE

c) Se continuarán las tramas viarias determinadas en las áreas urbanas limítrofes. En las zonas de relieve acusado se evitará, en lo posible, la aparición de viario, ordenándose la edificación mediante agrupaciones de viviendas adosadas. Se preferirá vía de servicio en el tramo recayente a la Carretera de Valencia.

d) Las reservas para dotaciones se localizarán preferiblemente en situaciones centrales, en lugares de escasa pendiente. Su cuantía será la resultante de lo dispuesto en el Anexo del Reglamento de Planeamiento, en función de la densidad máxima del sector.

e) El sistema de actuación será el de compensación. La cesión del 10% de aprovechamiento medio para Patrimonio Municipal del Suelo partirá del aprovechamiento medio que resulte dentro del ámbito de cada Polígono.



PE/APA 10 VISTAHERMOSA-GOTETA

1. IDENTIFICACION Y SITUACION ADMINISTRATIVA

El sector Vistahermosa-Goteta comprende una superficie de 37 Has. situadas lindando con la Carretera de Valencia, entre ésta, Serragrossa, el sector Bon Hivern y la zona urbana de Vistahermosa.

Este sector fue objeto de un Plan Parcial redactado por la iniciativa privada que no llegó a contar con la aprobación inicial municipal, entablándose por ello un procedimiento contencioso-administrativo que concluyó con una Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de febrero de 1986 por la que se declara la procedencia de iniciación del trámite aprobatorio del referido Plan Parcial.

Desde un punto de vista jurídico, por tanto, el régimen de este Plan Parcial es asimilable al contemplado en el presente Plan General para el Planeamiento en Ejecución en Suelo Urbanizable, aunque dicho Plan Parcial no cuente con aprobación definitiva en la actualidad.

2. INCIDENCIA DEL PLAN GENERAL

El Plan Parcial Vistahermosa-Goteta se presentará a tramitación en los términos en que fue redactado, si bien deberá incorporar una serie de pequeños reajustes introducidos por el Plan General dentro de su ámbito y que en nada disminuyen ni lesionan las expectativas urbanísticas amparadas por la Sentencia a que se ha hecho mención, sino que inciden en una mayor facilidad de gestión del referido Plan Parcial. Tales reajustes son los relativos a la fijación de la delimitación en sus flancos Sur y Este, y a la clasificación como Suelo Urbano de una serie de enclaves edificados dentro del primitivo ámbito del sector.

El aprovechamiento medio será el que resulte del propio ámbito del sector.

El sistema de actuación será el de compensación, debiendo comenzar la ejecución del Plan Parcial dentro del Primer Cuatrienio del Programa del Plan General.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



5. CRITERIOS PARA REDACCION DEL PLANEAMIENTO PARCIAL EN LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.

Se expresan en este Capítulo los criterios básicos de calificación y ordenación que habrán de observarse en la redacción de nuevos Planes Parciales. Estos criterios, junto con el contenido del Capítulo 9 de la Memoria (Determinación del Aprovechamiento Medio) y las determinaciones gráficas del Plano de Clasificación de Suelo, constituyen el contenido básico de este Plan General respecto al Suelo Urbanizable Programado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 30 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

A continuación se relacionan los sectores de Suelo Urbanizable Programado definidos por el Plan General, que en el Plano de Clasificación de Suelo van señalados con la Clave PP, seguida de un número romano (I ó II) relativo al Cuatrienio del Programa en que se prevé su desarrollo, y de otro número (1,2,3...) de identificación.

Como previsiones en cuanto a posibles ajustes de mediciones, cómputo de edificabilidad, normativa específica y tiempos de ejecución, valen los criterios señalados al principio del Capítulo 3 de este Anejo con respecto a las Areas de Planeamiento Diferido.

Hay que aclarar también que la edificabilidad que se asigna a los distintos usos no incluye la correspondiente a los usos dotacionales públicos, que tienen su régimen específico en el Capítulo 5º del Título IV de las Normas Urbanísticas.

Los diferentes sectores son:

Suelo Urbanizable Programado dentro del Primer Cuatrienio:

- | | |
|----------|-------------------------|
| PP. I. 1 | Fábrica de Sacos |
| PP. I. 2 | Benalúa Sur |
| PP. I. 3 | Industrial calle Trento |
| PP. I. 4 | Albufereta |
| PP. I. 5 | Castillo de Ansaldo |
| PP. I. 6 | Playa de San Juan |



Suelo Urbanizable Programado dentro del Segundo Cuatrienio:

PP. II. 7 San Gabriel
PP. II. 8 Los Angeles
PP. II. 9 Benisaudet
PP. II. 10 Garbinet Norte



PP. I. 1 FABRICA DE SACOS

1. IDENTIFICACION Y CARACTERIZACION

Comprende parte del ámbito del antiguo Plan Parcial San Gabriel (la denominada Area 1), a la que se han integrado terrenos anteriormente afectados por un tramo del Acceso Suroeste que desaparece, y un enclave anteriormente incluido en el sector Benalúa-Sur, pero segregado de éste por la calle Federico Mayo, que se considera un límite físico más adecuado.

La superficie del sector es de 10'8 Ha.

2. CRITERIOS DE ORDENACION

Usos: el uso predominante será el residencial. El uso industrial se considera incompatible, salvo los talleres de reparación.

Tipología de edificación: la tipología de la edificación será según volumetría específica, conformando anillos semicerrados de edificación que configurarán el espacio viario, con espacios libres de parcela en el interior de dichos anillos. Con frente a la Gran Vía se dispondrá tipología de edificación aislada en altura, sin sobrepasar las 8 plantas.

Aprovechamientos: El número de viviendas máximo será de 810.

La edificabilidad máxima será de 97.200 m² construidos para uso residencial y de 14.500 m² construidos para otros usos.

Red viaria: deberá preverse una vía, en sentido NE-SE, que conecte el sector con el Polígono Cros y con el ámbito del APD 22, Babel Sur, hasta desembocar en la calle Federico Mayo. Las parcelas recayentes a la Gran Vía y a la Avda. de Elche no dispondrán de acceso rodado directo desde éstas, sino a través de una vía de servicio interior, que configure manzanas de poca profundidad entre dicha vía de servicio y los viarios citados.



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



Ordenación: la ordenación del sector se coordinará con la del PERI que desarrolle el ámbito del APD Babel Sur, debiendo permitir la comunicación transversal entre el Polígono de Babel y la línea de costa.

Los usos terciarios se situarán predominantemente con fachada a la Gran Vía.

Los usos dotacionales se situarán estructurados en un eje transversal al sector, en coordinación con las directrices establecidas para el APD citado.

Se dejará en la fachada marítima del sector (frente a la actual Carretera de Elche) un espacio libre público con anchura mínima de 30 m.

3. CRITERIOS DE GESTION

El Plan Parcial correspondiente se redactará por iniciativa privada, debiendo comenzar su ejecución durante el Primer Cuatrienio.

El sistema de actuación será el de compensación.



PP. I. 2 BENALUA SUR

1. IDENTIFICACION Y CARACTERIZACION

El presente sector comprende una superficie de 9'8 Ha., estando delimitado por las Avenidas de Catedrático Soler, Oscar Esplá, Elche y Federico Mayo. Se han excluido del mismo algunas edificaciones residenciales existentes con frente a la Avda. de Catedrático Soler.

En la actualidad están enclavadas en el sector una serie de instalaciones industriales con ciertas infraestructuras de servicios en algunas calles interiores, que resultan inapropiadas para sostener el peso del uso residencial, previsto ya para el sector en anteriores Planes Generales.

2. CRITERIOS DE ORDENACION

Usos: el uso predominante será el residencial. El uso industrial se considera incompatible, salvo los talleres de reparación.

Tipología de edificación: manzana cerrada.

Aprovechamientos: el número máximo de viviendas será de 735.

La edificabilidad máxima será de 88.200 m² construidos para uso residencial y de 17.500 m² construidos para otros usos.

Red viaria: la Avda. de Elche actual se configurará como la vía de servicio al sur del sector, que a su vez conectará con el eje vial longitudinal del sector Fábrica de Sacos.

Ordenación: a partir de los criterios expresados, se conformará una trama sensiblemente ortogonal semejante a la del Barrio de Benalúa.

Los usos no residenciales se dispondrán preferentemente con fachada a la Avda. de Elche y a la Avda. de Catedrático Soler.



3. CRITERIOS DE GESTION

El Plan Parcial correspondiente se redactará por iniciativa municipal, debiendo comenzar su ejecución durante el Primer Cuatrienio.

El sistema de actuación será el de cooperación.



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



PP. I. 3 INDUSTRIAL CALLE TRÉNTO

1. IDENTIFICACION Y CARACTERIZACION

El sector comprende una superficie de 15'65 Ha., entre la Carretera de San Vicente, Barrio de Ciudad Jardín y Autovía de Circunvalación.

Actualmente se encuentra enclavada en él una factoría de productos lácteos, cuya necesidad de ampliación, así como el emplazamiento estratégico del área, motivan la clasificación como Suelo Urbanizable Programado.

2. CRITERIOS DE ORDENACION

Usos: el uso predominante será el industrial, con las compatibilidades establecidas para el nivel "a" en el artículo 164 de las Normas Urbanísticas.

Tipología de edificación: la correspondiente a las Areas Industriales, Grado 2, establecida en el Capítulo 9º del Título V de las Normas Urbanísticas.

Aprovechamientos: la edificabilidad máxima será de 145.000 m2 construidos, de los que al menos 70.000 m2 se destinarán a uso industrial.

Red viaria: se preverá vía de servicio junto a la Carretera de San Vicente.

Ordenación: los usos dotacionales se concentrarán preferentemente frente al vial que separa el sector del Barrio de Ciudad Jardín.



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

82

CONSELL DE LA GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES

27 MAR. 1937

APROBADO DEFINITIVAMENTE

3. CRITERIOS DE GESTION

El Plan Parcial correspondiente se redactará por iniciativa privada, debiendo comenzar su ejecución durante el Primer Cuatrienio.

El sistema de actuación será el de compensación.



PP. I. 4 ALBUFERETA

1. IDENTIFICACION Y CARACTERIZACION

Este sector abarca una superficie de 19'35 Ha. que abarca un área circundante de la Playa de La Albufereta, cubriendo un vacío producido en el desarrollo urbano, entre Adoc-Rocafel, estribaciones de Vistahermosa y el sector 3/2 de la Playa de San Juan.

Se encuentra atravesado el sector por la línea férrea de FEVE y por el último tramo del Barranco de La Albufereta con una cuenca vertiente considerable (Villafranqueza, Santa Faz, Juncarest).

2. CRITERIOS DE ORDENACION

Usos: el uso predominante será el residencial. El uso industrial se considera incompatible, salvo los talleres de reparación.

Tipología de edificación: Vivienda Unifamiliar al Norte del sector; Edificación Abierta en su parte central (máximo 10 plantas).

Aprovechamientos: el número máximo de viviendas será de 1.450.

La edificabilidad máxima será de 174.000 m² construidos para uso residencial y de 35.000 m² construidos para otros usos.

Red viaria: se preverá un vial que enlace la Avda. Camarada Jaime Llopis con la Vía Parque a la altura de su intersección con el Barranco. El viario interior se dispondrá en continuidad con el viario de las áreas colindantes, a fin de lograr la debida integración. Se evitará el acceso rodado directo a las parcelas desde la Vía Parque.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



Ordenación: se integrará en la ordenación el tramo del Barranco de La Albufereta incluido en el sector, canalizándolo en ese ámbito. Al existir una zona de vivienda unifamiliar, la densidad se concentrará en la parte central del sector, donde existirá mezcla de usos y un mayor carácter urbano, debiéndose prever como dotación un Mercado municipal. El frente a la vía colectora participará también de las características descritas para la zona central.

3. CRITERIOS DE GESTION

El Plan Parcial correspondiente se redactará por iniciativa privada, debiendo comenzar su ejecución durante el Primer Cuatrienio.

El sistema de actuación será el de compensación.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



PP. I. 5. CASTILLO DE ANS

1. IDENTIFICACION Y CARACTERIZACION

Este sector comprende una superficie de 28'87 Ha., situada entre La Albufereta y la Playa de San Juan, cuyos elementos más característicos son al Norte la vía de FEVE y al Sur la Carretera A-190, de Alicante a Campello por la Playa de San Juan.

El desarrollo de este sector contribuirá a consolidar la estructura urbana de las áreas de Albufereta y Cabo de las Huertas, al localizarse en una zona intermedia con un importante papel dentro del sistema viario previsto.

2. CRITERIOS DE ORDENACION

Usos: el uso predominante será el residencial. El uso industrial se considera incompatible, salvo los talleres de reparación.

Tipología de edificación: Edificación Abierta y Vivienda Unifamiliar.

Aprovechamientos: El número máximo de viviendas será de 1.730.

La edificabilidad máxima será de 207.600 m² construidos para uso residencial y de 20.000 m² construidos para otros usos.

Red viaria: se configurará un eje viario en sentido Noroeste-Sureste, que se articulará con el viario transversal mediante plazas de dimensiones considerables, según se indica en el Plano de la Red Viaria del Plan General. Se procurará la integración con el viario de las áreas colindantes.

Ordenación: la ordenación vendrá determinada por el referido eje Noroeste-Sureste, en el que se integrarán las áreas ajardinadas y deportivas, configurando un sistema lineal de espacios libres, de ancho no inferior a 40 m.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

86
AYUNTAMIENTO
CONSELL DE LA GENERALIDAD VALENCIANA
CONSELLERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
27 MAR. 1987
APROBADO DEFINITIVAMENTE

La vivienda unifamiliar se dispondrá en la zona Norte del sector, hasta la prolongación del Camino de la Colonia. El resto del sector se destinará a vivienda colectiva, con tipología de edificación abierta (máximo 10 plantas), concentrándose los usos terciarios en torno a las dos plazas que se formarán en el extremo Sureste.

3. CRITERIOS DE GESTION

El Plan Parcial correspondiente se redactará por iniciativa privada, debiendo comenzar su ejecución durante el Primer Cuatrienio.

El sistema de actuación será el de compensación.



PP. I. 6 PLAYA DE SAN JUAN

1. IDENTIFICACION Y CARACTERIZACION

Este sector comprende una superficie de 52'80 Ha., entre la Albufereta, Cabo de las Huertas y Playa de San Juan, a ambos lados de la Carretera A-190, de Alicante a Campello. Esta vía constituye hoy su elemento más característico, al que dan fachada una serie de edificaciones construidas en épocas anteriores.

2. CRITERIOS DE ORDENACION

Usos: el uso predominante será el residencial. El uso industrial se considera incompatible, salvo los talleres de reparación.

Tipología de edificación: Edificación Abierta, Vivienda Unifamiliar.

Aprovechamientos: el número máximo de viviendas será de 3.160

La edificabilidad máxima será de 379.000 m² construidos para uso residencial y 75.000 m² construidos para otros usos.

Red viaria: el viario del sector quedará estructurado a partir de los viales de borde que lo delimitan. Uno de éstos se preverá como viario inferior del sector, dejando una zona libre de, al menos, 30 m. con el límite del antiguo sector 3/2. Del vial que delimita al sector por el Norte se incluirá en éste una vía de servicio. El viario central transversal conectará con el del sector 3/2.

Ordenación: los usos comerciales y terciarios en general se concentrarán preferentemente en la zona entre la actual Carretera A-190 y la vía de borde que limita con el sector 3/2.



3. CRITERIOS DE GESTION

El Plan Parcial correspondiente se redactará por iniciativa privada, debiendo comenzar su ejecución durante el Primer Cuatrienio.

El sistema de actuación será el de compensación.



PP. II. 7 SAN GABRIEL

1. IDENTIFICACION Y CARACTERIZACION

Este sector comprende una superficie de 8'6 Has., al Norte del Barrio de San Gabriel, delimitado también por la vía férrea y por el Barranco de las Ovejas.

2. CRITERIOS DE ORDENACION

Usos: el uso predominante será el residencial. El uso industrial se considera incompatible, salvo los talleres de reparación.

Tipología de edificación: Edificación Abierta.

Aprovechamientos: el número máximo de viviendas será de 515.
La edificabilidad máxima será de 61.800 m² construidos para uso residencial y de 7.000 m² construidos para otros usos.

Red viaria: conectará con la trama viaria del Barrio de San Gabriel.

Ordenación: los usos terciarios se concentrarán predominantemente frente a la vía de borde con el Barrio de San Gabriel.

3. CRITERIOS DE GESTION

El Plan Parcial correspondiente se redactará por iniciativa privada dentro del Primer Cuatrienio; su ejecución deberá realizarse dentro del Segundo Cuatrienio.

El sistema de actuación será el de compensación.



PP. II. 8 LOS ANGELES

1. IDENTIFICACION Y CARACTERIZACION

Este sector, de 8'27 Ha. de superficie, constituye un resto del antiguo Plan Parcial Los Angeles, cuya heterogeneidad de ámbito determinó la inviabilidad de ejecución integral.

Se delimitan así unos terrenos prácticamente libres de edificación y con una extensión más reducida que el anterior sector, lo que redundará en la mayor facilidad de gestión y configurará un área de vivienda unifamiliar en consonancia con el carácter de las áreas colindantes: Divina Pastora y Ciudad Jardín.

2. CRITERIOS DE ORDENACION

Usos: el uso predominante será el residencial. El uso industrial se considera incompatible.

Tipología de edificación: Vivienda Unifamiliar.

Aprovechamientos: el número máximo de viviendas será de 350.

La edificabilidad máxima será de 52.500 m² construidos para uso residencial y de 1.500 m² construidos para otros usos.

Red viaria: el elemento viario principal del sector lo constituirá la vía de unión entre la actual Carretera de San Vicente y el nuevo Acceso previsto, y se situará en el borde sur del sector. El viario interior del sector tendrá un sentido homólogo al del Barrio Divina Pastora.

Ordenación: los espacios libres públicos que deban preverse se dispondrán coincidiendo con un jardín existente al Este del sector.



CMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

3. CRITERIOS DE GESTION

El Plan Parcial correspondiente se redactará por iniciativa privada dentro del Primer Cuatrienio; su ejecución deberá realizarse como máximo dentro del Segundo Cuatrienio, siempre que previamente haya entrado en funcionamiento el nuevo Acceso de San Vicente.

El sistema de actuación será el de compensación.



PP. II. 9 BENISAUDET

1. IDENTIFICACION Y CARACTERIZACION

El presente sector abarca una superficie de 18'20 Ha., entre el Barrio de Los Angeles, Gran Vía, Vía Parque y Avda. de Jijona. Ocupa un vacío urbano, del que se excluye la barriada de San Nicolás de Bari, con un papel relevante dentro de la estrategia del Plan General de completar la trama urbana conectando el Centro con los Barrios de la periferia Norte. Para que su desarrollo se produzca en las debidas condiciones, se requiere la ejecución previa del tramo de Gran Vía, a fin de enlazar con la estructura urbana general.

2. CRITERIOS DE ORDENACION

Usos: el uso predominante será el residencial. El uso industrial se considera incompatible, salvo los talleres de reparación.

Tipología de edificación: Manzana cerrada o edificación semi-cerrada.

Aprovechamientos: el número máximo de viviendas será de 1.365

La edificabilidad máxima será de 163.800 m² construidos para uso residencial y de 35.000 m² construidos para otros usos.

Red viaria: los condicionamientos básicos de la red viaria vienen definidos por la ubicación del sector entre dos grandes ejes urbanos, de los que se servirá; por ello el desarrollo del sector deberá contar con la ejecución, previa o simultánea, de la parte de dichos viarios que den servicio al mismo. Deberá preverse, asimismo, un vial en sentido Norte-Sur, que enlace la prolongación de la calle Ortega y Gasset con el vial que discurrirá por el lado Oeste del Hospital del INSALUD, hasta desembocar en la Avda. Conde de Lumieres.



Ordenación: los usos no residenciales se concentrarán preferentemente frente a la Gran Vía y al vial estructurador citado anteriormente. Dentro de las reservas para equipamientos se preverá la correspondiente a un Mercado público.

3. CRITERIOS DE GESTION

El Plan Parcial correspondiente se redactará por iniciativa municipal en el Segundo Cuatrienio, debiendo comenzar asimismo la ejecución del mismo durante dicho Cuatrienio.

El sistema de actuación lo definirá el Plan Parcial.



PP. II. 10 GARBINET NORTE

1. IDENTIFICACION Y CARACTERIZACION

Este sector, de 21 Has., entre Gran Vía, Vía Parque y calle Alonso Cano, comprende terrenos que en el planeamiento anterior se integraban, en su mayor parte, como un gran viario de acceso que ha desaparecido en el presente Plan, y un elemento del sistema general de espacios libres.

El desarrollo de este sector contribuirá a materializar la estrategia de crecimiento urbano prevista por el Plan General, desfigurando el modelo radioconcéntrico y completando vacíos de la trama urbana entre Centro y periferia Norte.

2. CRITERIOS DE ORDENACION

Usos: el uso predominante será el residencial. El uso industrial se considera incompatible, salvo talleres de reparación.

Tipología de edificación: Edificación semicerrada o abierta.

Aprovechamientos: el número máximo de viviendas será de 1.575

La edificabilidad máxima será de 189.000 m² construidos para uso residencial y de 25.000 m² construidos para otros usos.

Red viaria: se incluirá en el sector la vía de servicio de la Vía Parque. El viario interior vendrá estructurado a partir de Gran Vía, Vía Parque, nuevo acceso a Juan XXIII y Alonso Cano, y conectará con el viario del sector Garbinet situado al Sur de éste y con el Barrio de Juan XXIII.

Ordenación: se conformarán manzanas de grandes dimensiones, tomando como referencia la Gran Vía y Vía Parque. Los usos terciarios se emplazarán preferentemente con fachada a la Gran Vía y los dotacionales en un eje longitudinal central al sector.



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

3. CRITERIOS DE GESTION

El Plan Parcial correspondiente se redactará por iniciativa privada, dentro del Segundo Cuatrienio, debiendo comenzar asimismo su ejecución durante dicho Cuatrienio.

El sistema de actuación será el de compensación.

6. CRITERIOS PARA REDACCION DE PROGRAMAS DE ACTUACION URBANISTICA EN SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO.

A continuación se expresan los criterios y magnitudes básicas para el desarrollo de los Programas de Actuación Urbanística; estas determinaciones, junto con las establecidas en el Plano de Clasificación de Suelo, cumplen lo dispuesto al respecto en el artículo 34 del Reglamento de Planeamiento Urbano.

Hay que señalar en este momento que en las preceptivas revisiones cuatrimestrales del Programa del Plan General podrán acordarse determinaciones más concretas en orden al desarrollo y contenido de los diferentes PAU, hasta el grado de poder establecer la programación de áreas ahora clasificadas como Suelo Urbanizable No Programado.

Asimismo, en las Bases para la formulación y ejecución de los PAU, deberán concretarse, en desarrollo de los criterios generales establecidos en este Capítulo, una serie de determinaciones específicas establecidas en el artículo 219 del Reglamento de Gestión Urbanística. En dichas Bases podrá excluirse a las edificaciones construidas con anterioridad a la aprobación de este Plan General de parte de las cargas urbanísticas que conlleva la ejecución del planeamiento, en especial las relativas a cesiones de suelo para dotaciones y para 10% de aprovechamiento medio, en justa proporción a la diferencia de plusvalías que el planeamiento comporta para aquellos, en comparación con las que supone para terrenos vacantes.

El Plan General establece 5 grandes áreas de Suelo Urbanizable No Programado (Clave PAU seguida de un número de identificación, en el Plano de Clasificación de Suelo), cada una de las cuales constituye el ámbito a ordenar por un Programa de Actuación Urbanística. La ulterior sectorización para el desarrollo de cada PAU tendrá en cuenta la definición de límites claros (actuaciones de planeamiento, sistemas o elementos naturales) y la viabilidad de conexión con infraestructuras existentes. Como regla general, no podrán delimitarse sectores de superficie inferior a la cuarta parte de la superficie total ordenada por el PAU respectivo.

Las densidades máximas que se indican para cada PAU deben calcularse sin incluir en el cómputo las superficies de suelos destinados a sistemas generales incluidos en cada área de Suelo Urbanizable No Programado.

Se fijan a continuación las determinaciones generales para el desarrollo de cada PAU.





P.A.U. 1

1. IDENTIFICACION Y CARACTERIZACION

Se trata de un área de Suelo Urbanizable No Programado que comprende una superficie de 72'32 Ha., delimitada por la Vía Parque, Polígono Maristas, Gran Vía e instalaciones ferroviarias.

Dentro de su ámbito se encuentran situados dos centros docentes privados que deberán integrarse en la ordenación del PAU con el régimen que éste determine.

2. CRITERIOS PARA EL DESARROLLO DEL PAU

-El uso predominante será el residencial; el uso industrial se considera incompatible.

-La densidad máxima será de 75 viviendas/Ha.

-La fachada a Gran Vía tendrá concentración de usos terciarios mezclados con residenciales.

-La ejecución del PAU abarcará la parte de la Gran Vía y Vía Parque incluida en su ámbito, así como un vial de conexión entre ambas, con espacio libre de separación de las instalaciones ferroviarias, según se indica en el esquema grafiado en el Plan General.

3. REGIMEN TRANSITORIO

En tanto no se apruebe el PAU, el régimen de este suelo será el establecido en el artículo 47 de las Normas Urbanísticas para el Suelo No Urbanizable Rústico, con la particularidad de que, entre las actividades de utilidad pública e interés social, se admitiría la de gran establecimiento comercial, ubicado hacia el ángulo Sureste del área.



98
AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

CONSEJO DE LA GENERALIDAD VALENCIANA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
27 MAR 1987
APROBADO DEFINITIVAMENTE

P.A.U. 2

1. IDENTIFICACION Y CARACTERIZACION

Se trata de un ámbito próximo al PAU 1, separado del mismo por el ámbito de un Plan Parcial de carácter dotacional, y delimitado, además, por la ampliación prevista del Barrio de San Agustín, Gran Vía y Vía Parque.

La topografía es movida, y se trataría de respetarla en términos generales, evitando grandes transformaciones.

La superficie del área es de 27'50 Has.

2. CRITERIOS PARA EL DESARROLLO DEL PAU

-El uso predominante será el residencial; el uso industrial se considera incompatible.

-La densidad máxima será de 75 viviendas/Ha.

-La fachada a Gran Vía tendrá concentración de usos terciarios mezclados con residenciales.

-La ejecución del PAU incluirá las partes de la Gran Vía y Vía Parque incluidas en su ámbito. Deberá preverse una conexión entre ambas.

-En la urbanización y ordenación de la edificación se evitará la ruptura natural y visual de la cornisa de borde del Barrio de San Agustín.

3. REGIMEN TRANSITORIO

En tanto no se apruebe el PAU, el régimen de este suelo será el establecido en el artículo 47 de las Normas Urbanísticas para el Suelo No Urbanizable Rústico.



1. IDENTIFICACION Y CARACTERIZACION

Se trata de un área de Suelo Urbanizable No Programado, de 66'5 Ha. de superficie, situada al Este de la Carretera de Valencia, entre ésta, la Vía Parque y un vial previsto de comunicación indirecta entre la Autovía y la Albufereta.

Dentro de este ámbito se encuentra situado un centro docente privado que deberá integrarse en la ordenación del PAU con la extensión y el régimen que éste determine.

Lindantes con este área, y excluidas de la misma, se encuentran varias edificaciones de carácter residencial.

El destino del área es constituir un desarrollo residencial extensivo, predominantemente de vivienda unifamiliar.

2. CRITERIOS PARA EL DESARROLLO DEL PAU

-El uso predominante será el residencial; el uso industrial se considera incompatible.

-La densidad máxima será de 50 viviendas/Ha.

-La ejecución del PAU incluirá la vía de servicio de la Carretera de Valencia, así como la del vial de conexión de la Carretera de Valencia con la Albufereta, vial que incorporará la canalización del Barranco y un espacio libre lineal, según esquema indicado en el Plan General.

3. REGIMEN TRANSITORIO

En tanto no se apruebe el PAU, el régimen de este suelo será el establecido en el artículo 47 de las Normas Urbanísticas para el Suelo No Urbanizable Rústico.



P.A.U. 4

1. IDENTIFICACION Y CARACTERIZACION

Se trata de un área situada entre la Albufereta y la Playa de San Juan, que se encuentra actualmente atravesada por el trazado férreo de FEVE, lo que constituye el mayor obstáculo para su desarrollo.

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.

La superficie de esta área es de 110. Has.

2. CRITERIOS PARA EL DESARROLLO DEL PAU

-El uso predominante será el residencial; el uso industrial se considera incompatible, salvo talleres de reparación en la fachada Norte de la Vía Parque.

-La densidad máxima será de 75 viviendas/Ha.

-La ejecución del PAU incluirá los elementos del sistema general viario comprendidos en su ámbito, según el esquema indicado en el Plan General.

-No podrá desarrollarse este PAU en tanto el trazado de FEVE no se adecúe al previsto en el Plan General, a fin de evitar los peligros e incompatibilidades que tal instalación, en su situación actual, representa en su discurrir a través de áreas urbanas pobladas.

3. REGIMEN TRANSITORIO

En tanto no se apruebe el PAU, el régimen de este suelo será el establecido en el artículo 47 de las Normas Urbanísticas para el Suelo No Urbanizable Rústico.



P.A.U. 5

1. IDENTIFICACION Y CARACTERIZACION

Esta área constituye el último tramo de la Playa de San Juan, desde la zona urbana de la misma hasta el límite del vecino término de Campello. Se encuentra también atravesada por el trazado de FEVE, que supone un obstáculo, en primera línea, para el desarrollo urbano colindante.

El destino natural de ésta es prolongar el carácter urbano de la Playa de San Juan, si bien con unos criterios más racionales que impidan la ocupación indiscriminada y desordenada del suelo y del vuelo.

La superficie de esta área es de 104 Ha.

2. CRITERIOS PARA EL DESARROLLO DEL PAU

-El uso predominante será el residencial; el uso industrial se considera incompatible.

-La densidad máxima será de 75 viviendas/Ha.

-La ejecución del PAU incluirá los elementos del sistema general viario comprendidos en su ámbito, según el esquema indicado en el Plan General.

-Entre las cesiones de suelo aparejadas como cargas en ejecución del PAU, se encuentra la de la parte del parque urbano previsto en su ámbito que resulte de uso y dominio público.

-No podrá desarrollarse el PAU en tanto el trazado de FEVE no se adecúe al previsto en el Plan General, a fin de evitar los peligros e incompatibilidades que tal instalación, en su situación actual, representa en su discurrir a través de áreas urbanas pobladas.

3. REGIMEN TRANSITORIO

En tanto no se apruebe el PAU, el régimen de este suelo será el establecido en el artículo 47 de las Normas Urbanísticas para el Suelo No Urbanizable Rústico.



7. CRITERIOS PARA LA REDACCION DE LOS PLANES ESPECIALES QUE DESARROLLEN AMBITOS DE OPERACIONES INTEGRADAS.

Las Operaciones Integradas son actuaciones de reordenación motivadas por la propuesta de implantación o modificación de uno o varios sistemas generales de distinta índole (instalaciones de transporte, servicios urbanos, espacios libres), de manera que bien se acumulan más de uno de estos sistemas, bien parte del suelo se destina a otros usos, por lo que la actuación reviste niveles de complejidad que no permiten, generalmente, asimilarla al contenido de un PERI, ni de un Plan Especial para el desarrollo de las infraestructuras básicas, debido a que en algunos casos se opera sobre suelos con distinta clasificación, en otros se necesita clasificar o reclasificar suelos o porciones sobrantes, etc.

Así pues, como característica básica de estas Operaciones Integradas, puede establecerse que pretenden la implantación de sistemas generales teniendo muy presente su integración en un medio urbano, lo que necesariamente lleva a armonizar, en un mismo plano jerárquico, la funcionalidad y la ordenación.

Los ámbitos de estas Operaciones Integradas se representan en el Plano de Clasificación de Suelo con la Clave OI, seguida de un número de identificación, y son los siguientes:

OI/1	Cementerio
OI/2	RENFE
OI/3	Puerto
OI/4	Fábrica de Tabacos-Campoamor
OI/5	Cornisa del Barrio de San Antón
OI/6	FEVE
OI/7	Litoral

A continuación se establecen los criterios generales para el desarrollo de los Planes Especiales (que formalmente pueden incluirse entre los referidos en el apdo. g del artículo 76.2 del Reglamento de Planeamiento) que habrán de ordenar los ámbitos citados.



OI/1 CEMENTERIO

1. IDENTIFICACION Y CARACTERIZACION

La justificación de esta Operación consiste en la necesidad de prever un nuevo Cementerio, al estar prácticamente agotadas las posibilidades del actual.

La alternativa elegida ha sido la ubicación del nuevo Cementerio frente al actual, cuyo emplazamiento se considera aceptable al estar separado de áreas residenciales, pero no demasiado alejado de áreas urbanas. De esta forma puede lograrse un espacio central entre ambos Cementerios donde localizar los servicios complementarios necesarios (aparcamientos, áreas ajardinadas, comercial, talleres de lápidas, etc.), dotando al conjunto de una ordenación adecuada.

Se ha clasificado el suelo destinado a este uso como Suelo No Urbanizable, por entender que el Cementerio es una de las actividades que requieren un emplazamiento no urbano.

2. CRITERIOS PARA EL DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL

-La ordenación y ejecución del nuevo Cementerio se llevará a cabo mediante un Plan Especial de iniciativa municipal, cuyo sistema de actuación será el de expropiación, que se redactará durante el Primer Cuatrienio.

-Se admitirán como usos complementarios del principal todos aquellos que contribuyan a mejorar el servicio de la instalación: por ejemplo, comercial (tiendas de flores), talleres artesanales (lápidas), terciario en general (oficinas, bares) e incluso residencia del personal de servicio a usos e instalaciones.

-La ordenación, aparte del propio recinto del Cementerio, abarcará también el espacio central entre ambos, integrando en él preferentemente los usos complementarios, con suficiente previsión de aparcamientos, terminales de transporte urbano, etc.



OI/2 RENFE

1. IDENTIFICACION Y CARACTERIZACION

Se pretende con esta actuación compatibilizar las instalaciones ferroviarias en sus penetraciones a la Ciudad con la ordenación urbana y ornato de la misma, paliando en lo posible la rotura de la trama, no sólo física sino funcional, que hoy representa el acceso de la línea Madrid-Alicante. A la vez se pretende una mejora del servicio ferroviario, que hoy se ve obligado a maniobras dificultosas para el enlace entre las Estaciones Término y de Benalúa.

Esta operación, sumamente compleja desde el punto de vista técnico y también desde su vertiente económica, debe garantizarse mediante el oportuno convenio entre Ayuntamiento, RENFE y, en su caso, instancias oportunas de las Administraciones Central y Autonómica. Tal convenio deberá recoger las directrices que se expresan a continuación.

2. CRITERIOS PARA EL DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL

-La ejecución de esta Operación Integrada se llevará a cabo mediante un Plan Especial, cuya iniciativa puede ser municipal o de RENFE (se concretará en el convenio), y que habrá de redactarse durante el Primer Cuatrienio.

-La reordenación del ámbito de esta Operación Integrada, delimitado en el correspondiente Plano de Clasificación del Plan General, perseguirá los siguientes objetivos:

a) Adecuar la actual Estación Alicante-Término como terminal de viajeros, retranqueándola de su actual emplazamiento para poder conformar una gran plaza urbana.

b) Tratamiento de la penetración ferroviaria a dicha terminal adecuándola a su transcurso a través del medio urbano, ripando vías y tratando sus bordes con áreas ajardinadas y viales a ambos lados, lo que incluye la canalización del tramo del Barranco de Benalúa incluido en este ámbito.



c) Construcción del Centro de Tratamiento Técnico de unidades tren en terrenos contiguos a la referida penetración, localizado en el lugar conocido como Depósitos Nuevos. Esta instalación deberá tratarse de manera que cause el menor impacto a las áreas colindantes.

d) Remodelación de la Estación Alicante-Benalúa para uso de mercancías y apoyo al Puerto, desplazando parte de sus instalaciones hacia el mismo y confiriendo un tratamiento urbano a los terrenos liberados con ese motivo.

e) Cierre del triángulo Norte a través del Area Industrial de La Florida, mediante la construcción de un ramal ferroviario que permita el paso directo de los trenes de mercancías hasta la Estación de Benalúa, sin necesidad de pasar por la terminal de viajeros.

f) Consecución de un adecuado nivel de permeabilidad transversal a través de los espacios ocupados por el sistema ferroviario, clausurando pasos a nivel en zonas urbanas y sustituyéndolos por pasos a distinto nivel.

-La realización de las actuaciones correspondientes constituye un conjunto interrelacionado y jerarquizado, de manera que no podrán acometerse aislada o puntualmente, sino dentro de la sistematización y jerarquización que establezca el Plan Especial.



OI/3 PUERTO

1. IDENTIFICACION Y CARACTERIZACION

El objetivo principal de esta actuación es compatibilizar el desarrollo y funcionamiento del Puerto con su emplazamiento en una situación urbana estratégica y con el propio funcionamiento del resto de actividades urbanas. Ello requiere el establecimiento de una serie de usos y la ordenación general del conjunto, de manera que se permita la actividad portuaria pero sin olvidar que constituye un área más, peculiar e importante, de la Ciudad.

La consecución de este objetivo requiere una coincidencia de voluntades entre Ayuntamiento y Puerto, que habrá de plasmarse en el correspondiente instrumento de ordenación, que contemple todas las actuaciones necesarias de edificación y uso del suelo a realizar en la zona portuaria, y que represente un soporte técnico y legal para el sometimiento de todas ellas a la preceptiva licencia municipal.

No se trata, por tanto, de disminuir la funcionalidad ni futuras expansiones del Puerto, sino de garantizar que éstas se enmarcarán en un contexto urbano, teniendo en cuenta que dicha instalación se encuentra en parte central de la Ciudad y ocupando buena parte de su fachada al mar.

2. CRITERIOS PARA EL DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL

-La ejecución de esta Operación Integrada se llevará a cabo mediante un Plan Especial a redactar por iniciativa de la Junta del Puerto durante el Primer Cuatrienio.

-Las actuaciones a contemplar en dicho Plan Especial serán, básicamente:

a) Ampliación de la Estación de Ferrocarril de Benalúa para destinarla a Terminal de Mercancías.



COMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

COMITAT DE LA GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES

27 MAR. 1987

APROBADO DEFINITIVAMENTE

b) En las áreas en torno a las instalaciones de CAMPSA se admitirán usos industriales y de almacenaje, con tratamiento similar a las Areas Industriales reguladas en el Plan General.

c) El resto de suelo comprendido en la zona portuaria y en su expansión prevista, se destinará a actividades portuarias propiamente dichas; en la ordenación de este suelo se distinguirán los distintos ámbitos destinados a Estación Marítima, Puerto Deportivo y Puerto Comercial.

d) Se reordenará la zona de borde Norte del Puerto, trasladando hacia el interior de la zona portuaria la actual Carretera de Murcia, previendo una zona ajardinada de transición entre ésta y el borde urbano.

e) Como accesos quedarán los dos existentes, en los que se restringirá el tráfico pesado, así como la prolongación del Acceso Suroeste, que será a distinto nivel y se destinará a tráfico pesado.



OI/4 FABRICA DE TABACOS-CAMPOAMOR

1. IDENTIFICACION Y CARACTERIZACION

Esta Operación Integrada pretende la resolución de un área urbana muy céntrica y de significación importante, pero que en la actualidad encuentra graves problemas de ordenación, tráfico y actividad.

La reordenación de este punto de la Ciudad (Plaza de Toros, Campoamor y Fábrica de Tabacos) es vital para conseguir dos de los objetivos básicos del Plan General, como son la integración entre el Centro y la Periferia Norte, así como la corrección del radiocentrismo del sistema viario, ya que se actúa en el vértice de una de las horquillas que más han contribuido a patentizar el citado radiocentrismo (arranque de los antiguos caminos a San Vicente y a Villafranqueza).

2. CRITERIOS PARA EL DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL

-La ejecución de esta Operación Integrada se llevará a cabo mediante un Plan Especial de iniciativa municipal, a redactar durante el Primer Cuatrienio.

-Los objetivos a contemplar por el Plan Especial son:

a) Conexión de la calle Alcalde Alfonso de Rojas con la calle Alcalde Suárez Llanos, mediante una sección rodada de dos carriles de 3 m. de anchura.

b) Ampliación del espacio libre situado frente a la Fábrica de Tabacos, ampliando también la Plaza de la Pipa hacia dicho edificio, a fin de incrementar las áreas peatonales en su entorno.

c) Reordenación de la manzana donde se encuentra la Plaza de Toros, a fin de permitir un mejor funcionamiento de dicha instalación y una mayor facilidad de los accesos a la misma, compatibilizando el conjunto con los usos y edificaciones del resto de la manzana.



CMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

d) Reordenación del ámbito Plaza de España-Campoamor-Plaza de América, a fin de crear un eje dotacional y comercial representativo de entidad.



OI/5 CORNISA DEL BARRIO DE SAN ANTON

1. IDENTIFICACION Y CARACTERIZACION

Se pretende con esta actuación conseguir un remate adecuado al Barrio de San Antón, ordenando sus lindes con el Monte Benacantil y previendo una avenida como prolongación de Alfonso X El Sabio que discurra por dicho borde, hasta conectar con el paso elevado de La Goteta.

2. CRITERIOS PARA EL DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL

-La ejecución de esta Operación Integrada se llevará a cabo mediante un Plan Especial de iniciativa municipal a redactar durante el Primer Cuatrienio.

-Los objetivos a contemplar por el Plan Especial son:

a) Prolongación de la Avda. de Alfonso X El Sabio, bordeando el Barrio de San Antón hasta llegar, por la calle Vázquez de Mella, al paso elevado de La Goteta. Se compatibilizarán las consideraciones urbanas y el carácter de paseo con la función de tráfico rodado, sin que esta vía haya de soportar carga importante al respecto.

b) Definición y ordenación de las manzanas de borde de dicho Barrio en colindancia con la citada vía, así como las manzanas existentes entre la Prolongación y el ámbito del Plan Especial del Casco Histórico.

c) Tratamiento del borde del Monte Benacantil y de los accesos al mismo.



OI/6 F.E.V.E.

1. IDENTIFICACION Y CARACTERIZACION

Esta Operación Integrada persigue la adecuación de una infraestructura que atraviesa buena parte del Municipio en condiciones poco satisfactorias, con las características del desarrollo urbano, para permitir la coexistencia ordenada de ambas.

El trazado férreo de FEVE, como se expresa claramente en la Memoria de este Plan General, no reúne las condiciones apropiadas para un medio de transporte público que atraviesa áreas con gran vocación urbana, hasta llegar a una terminal muy céntrica en la Ciudad. La reordenación es necesaria, y a ello se encamina la actuación que ahora se contempla, que tiene su correspondiente complemento con la propuesta de trazado por la parte interior de la Playa de San Juan.

Se conseguira también con esta actuación liberar el litoral de las instalaciones de FEVE, destinándolo a usos públicos de ocio, adecentando la playa del Cocó y espacios anejos hoy ocupados por las citadas instalaciones ferroviarias.

2. CRITERIOS PARA EL DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL

-La ejecución de esta Operación Integrada se llevará a cabo mediante un Plan Especial de iniciativa municipal o de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, a redactar, como máximo, durante el Segundo Cuatrienio.

-Los objetivos a contemplar en el Plan Especial son:

a) Reestructurar el último tramo del acceso a la Ciudad del Ferrocarril de Vía Estrecha Alicante-Denia, ubicando la terminal en el lado Norte de la Avda. de Villajoyosa, frente a la actual Estación.



b) Sustitución del actual paso elevado por una gran plaza triangular, delimitada por las instalaciones de FEVE, las viviendas de Portuarios y el Raval Roig.

c) Ordenación de todo el ámbito, manteniendo los usos residenciales ya existentes, y ubicando dotaciones y servicios en el espacio restante.



OI/7 LITORAL

1. IDENTIFICACION Y CARACTERIZACION

Con esta actuación se pretende la ordenación del litoral y su acondicionamiento para usos de ocio exclusivamente. Ello supondrá despejar la primera línea junto al mar de los obstáculos que hoy dificultan su utilización pública para el ocio y esparcimiento.

Las acciones concretas que entraña esta operación son variadas (revisión de concesiones, adquisición de terrenos, acondicionamiento de paseos, etc.), pero encaminadas todas al objetivo enunciado.

2. CRITERIOS PARA EL DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL

-La ejecución de esta Operación Integrada se llevará a cabo mediante un Plan Especial de iniciativa pública, municipal o de cualquiera de los organismos con jurisdicción en la materia, a redactar, como máximo, durante el Segundo Cuatrienio.

-Los objetivos del Plan Especial serán los derivados del objetivo general enunciado, con respeto a lo establecido sobre el particular en la Ley de Costas. Se requerirá un previo acuerdo de partida entre Ayuntamiento y organismos competentes en el espacio a ordenar, a fin de que el Plan Especial contemple previsiones viables.



8. UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO.

En este Capítulo se contiene la delimitación de las Unidades de Actuación propuestas en Suelo Urbano, con la expresión de sus datos más significativos.

Los criterios seguidos para proceder a la delimitación de tales Unidades, así como las pautas para desarrollo de las mismas se indican en el Capítulo 8.2 de la Memoria del presente Plan General, y pueden resumirse en una doble consideración: grado de beneficio que el Plan supone (nuevas clasificaciones urbanas) y necesidad de completar los servicios y dotaciones de los diversos ámbitos.

Conviene ahora realizar una serie de precisiones acerca de las Unidades delimitadas:

19. Como norma general se han excluido de las delimitaciones las edificaciones construidas, por una razón de equidad (los beneficios urbanísticos son mayores para los terrenos vacantes que para los edificados) y por otra razón de operatividad (las reparcelaciones en las que se incluyan viviendas construidas, no susceptibles de asumir cesiones de suelo, resultan en la práctica de dudosa viabilidad y, en todo caso, de una complejidad que retardaría todo el proceso).

29. Además de las cesiones de suelo correspondientes, la inclusión en una Unidad de Actuación supone la obligatoriedad de asumir las cargas de urbanización del sistema viario correspondiente, a cuyo efecto las reparcelaciones respectivas señalarán las cuotas de urbanización para cada parcela resultante, y ello sin perjuicio del agente a cuyo cargo corra la iniciativa urbanizadora (en el Capítulo 8.2.1 de la Memoria se indican los criterios al respecto).

39. Los costes de ajardinamiento y tratamiento en general de los espacios libres incluidos en las Unidades, no se incluyen entre las referidas cuotas de urbanización, salvo las excepciones que se enumeran a continuación. La razón de ello obedece a varios factores: en unos casos se requiere un tratamiento unitario municipal; en otros, se sobrepasaría del nivel de cargas asumible; en otros, sin perjuicio de que el espacio libre en cuestión se halle al servicio de la unidad, pueden distinguirse ámbitos más amplios (abarcando sobre todo a las edificaciones excluidas de la Unidad) a los efectos de la repercusión de dicho coste por contribuciones especiales.

Las Unidades de Actuación que incluyen como cargas el tratamiento de los espacios libres son las números 2, 3, 4, 6, 7, 9, 10, 25, 28, 29 y 30.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

4º. Alguna de las Unidades, cuyo contenido o proporción de beneficios y cargas pudiera parecer injustificado a primera vista, se delimitan como consecuencia de solicitudes al respecto formuladas en alegaciones, a fin de variar calificaciones y clasificaciones más desfavorables. Cabe citar entre estos casos las Unidades números 1, 17 y 28.

5º. En algunas Unidades se han incluido, para evitar la discontinuidad, suelos que en la actualidad se encuentran ya afectos a uso o servicio público, o a equipamientos privados (equipo sanitario en Unidad nº 3, Cuartel de la Guardia Civil en Unidad nº 27, además de porciones de viario existente en varias Unidades). Tales suelos no entrarán en el proceso reparcelatorio, debiéndose descontar -en los casos en que se trata de superficies de cierta entidad ya han sido descontadas en las cifras que se insertan a continuación- sus superficies de las restantes de la Unidad.

6º. Las superficies que se expresan en cada plano de Unidad que se adjunta a continuación representan m² de suelo, y son susceptibles de ajuste derivado de medición a escala más detallada.

7º. En las Unidades del Cabo de las Huertas (números 19 a 27 inclusive), debido a las características topográficas del terreno y a la posibilidad alternativa de parcelación (según se trate de vivienda unifamiliar aislada o agrupada), podrán redactarse, junto con las reparcelaciones, Estudios de Detalle para reajuste y adaptación del viario previsto, e incluso creación de pequeños tramos que lo enlacen. No podrá disminuirse la superficie del mismo, pero sí reconvertir la función de algún tramo, en aparcamiento integrado en la red viaria.

Excmo. Ayuntamiento Pleno

21 NOV 1987

Aprobado provisionalmente en sesión de ley.

El Secretario,



M. Lara

M. Paul

