

24 JUN 2010

03078216-02-10

2/3

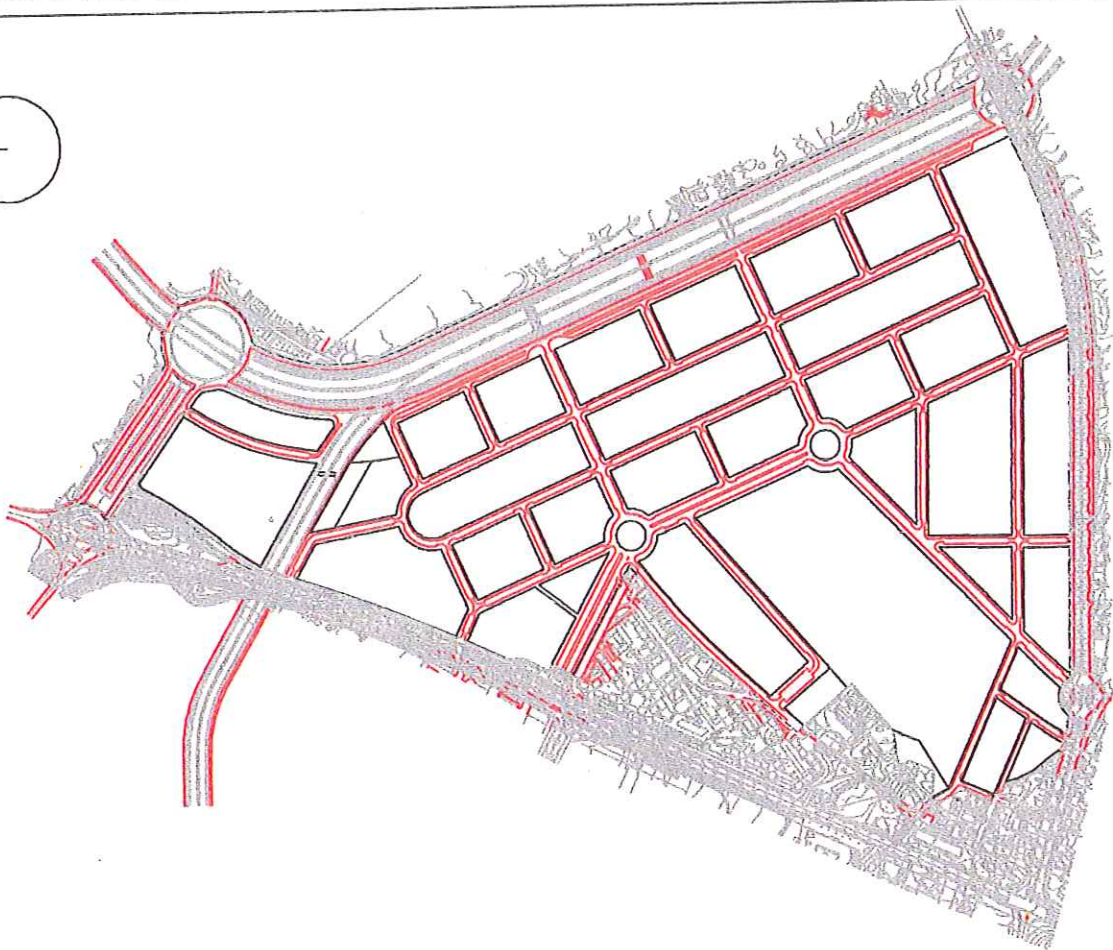
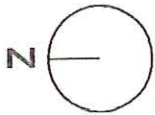


de la Comissió Territorial de Urbanisme

HOMOLOGACIÓN SECTORIAL DEL P.A.U / 3 DEL PGMO DE ALICANTE

URBANIZADOR:

ENRIQUE ORTIZ E HIJOS S.A.



MEMORIA

Aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno en su
sesión ordinaria de 23 de diciembre de 2009.

El Secretario General del Pleno en funciones

Fdo.: Gonzalo Canet Fortea.



HOMOLOGACION SECTORIAL DEL PAU/3 DEL PGMO DE ALICANTE

URBANIZADOR: ENRIQUE ORTIZ E HIJOS S.A.

MEMORIA

INDICE



1. ASPECTOS GENERALES

- 1.1. OBJETO
- 1.2. PROMOTOR

2. AMBITO Y CARACTERISTICAS DEL SECTOR

- 2.1. DELIMITACION:
- 2.2. DESCRIPCION
- 2.3. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES:

3. NORMATIVA VIGENTE

- 3.1. NORMATIVA DEL PGMO DE ALICANTE:

4. JUSTIFICACION Y DESCRIPCION DE LA HOMOLOGACION

- 4.1. JUSTIFICACION
- 4.2. DESCRIPCION
- 4.3. CARÁCTER DE LA HOMOLOGACION
- 4.4. JUSTIFICACION DE LA DELIMITACION DEL SECTOR
- 4.5. RED PRIMARIA DE INFRAESTRUCTURAS VIARIAS.
- 4.6. RED PRIMARIA DE DOTACIONES
- 4.7. DIFERENCIACION DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA.
- 4.8. APROVECHAMIENTO TIPO
- 4.9. FICHA TECNICA DE PLANEAMIENTO DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE PAU/3
- 4.10. FICHA TECNICA DE GESTION DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE PAU/3

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION

MEMORIA



1. ASPECTOS GENERALES

1.1. OBJETO

El presente Documento de Homologación, tiene como objetivo, la ordenación estructural de los terrenos incluidos en el Suelo Urbanizable No Programado denominado PAU / 3, en el PGMO de Alicante, corrigiendo su perímetro, adaptándolo a nuevas circunstancias urbanísticas como se justificará más adelante.

Se propone este Documento al amparo de la Ley 6/1994 de 15 de Noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU) así como la Instrucción de Planeamiento 1/1996 sobre Homologación de Planes de Urbanismo a la Ley 6/1994, formulada por la Dirección General de Urbanismo y Ordenación Territorial de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte (COPUT).

El procedimiento de tramitación, admite la simultaneidad con el Plan Parcial y el Anteproyecto de Urbanización del sector, todo ello dentro del Programa para el Desarrollo de una Actuación Integrada que integra todos los documentos citados.



1.2. PROMOTOR

El promotor privado, titular de los proyectos objeto de la propuesta: Homologación, Plan Parcial y Programa de Actuación Integrada, en función de las determinaciones de la LRAU, es la mercantil "ENRIQUE ORTIZ E HIJOS, S.A.", domiciliada en Alicante, Avda. Alfonso el Sabio nº 36 y CIF N° A-03.174.455.

2. AMBITO Y CARACTERISTICAS DEL SECTOR



2.1. DELIMITACION:

El sector objeto de la Homologación está delimitado por:

- Al Norte: viario de conexión entre CN-332 y Autovía con viario y canalización del barranco del *Juncaret*.
- Al Este: viario y canalización del barranco del *Juncaret*.
- Al Sur: Vía Parque
- Al Oeste. Suelo urbano y CN-332.

2.2. DESCRIPCION

Se trata de unos terrenos pertenecientes a una zona tradicionalmente agrícola (partida de la *Condomina*) formados por abancalamientos, con una orografía prácticamente plana, donde se cultivaba productos de secano (olivos, almendros, algarrobos, etc.) así como vid y cultivos de regadío, abastecidos por pozos y embalsamientos existentes en la zona.



A partir de los años sesenta, se inicia un proceso de abandono de la actividad de explotación agrícola, casi inexistente en la actualidad, y paralelamente, una presión urbanística que se traduce en algunas edificaciones de viviendas unifamiliares, industriales y comerciales (estación de servicio de gasolina, almacén de *Butano*, taller reparación y venta de neumáticos, almacén y venta de caravanas, almacén de sillas y complementos para alquiler, etc.) y docentes (guardería y colegio) Destaca la implantación en los años sesenta del Colegio Privado *Jesús y María*, que ocupa una parte importante de los terrenos del sector.

Se encuentra este territorio directamente afectado por las periódicas avenidas torrenciales de agua que desembocan en el barranco de la *Albufera*.

Actualmente la COPUT está acometiendo el proyecto de encauzamiento de los barrancos de *Orgogia* y *Juncaret* que se sitúa dentro de los límites del presente sector.



2.3. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES:

2.3.1.- RED VIARIA

Los viarios afectados por el desarrollo del PAU-3 son la carretera nacional N-332, el tramo *Vistahermosa-Montemar* de la *Vía Parque*, el vial de conexión de la carretera N-332 con la *Albufereta* y las calles existentes al Oeste del PAU-3.

La carretera N-332 se verá alterada por el desarrollo de lo previsto en el Plan Especial de Accesos a Alicante y concretamente por la prolongación de la vía de servicio hasta el acceso a la autopista A-7, situado al Norte del PAU-3. Esto supone la incorporación de calzada de

único sentido de 6,00 m de ancho separada de la carretera por una banda de 5,00 m y la ejecución de la parte correspondiente de la glorieta prevista en la intersección de la N-332 con la Travesía 1 Carretera de Valencia.


Al tiempo de la redacción de esta Memorial el tramo de la Vía Parque como el Vial de Conexión están ya construidos. Sendos viarios se ven afectados por las entregas de los viarios de PAU-3 a ellos, teniendo que acondicionar las intersecciones correspondientes.

Las calles al Suroeste del PAU-3 se conectan con las propias de la urbanización proyectada llegando a formar un conjunto homogéneo.

2.3.2.- RED DE SANEAMIENTO

El PAU-3 afecta principalmente a tres conducciones importantes del sistema de saneamiento de la zona. Una de ellas consiste en una tubería de fibrocemento de 600 mm de diámetro que transporta las aguas depuradas de la Estación de Orgegia hasta el emisario submarino de la Albufereta. Esta canalización transcurre, por los márgenes de los encauzamientos de los Barrancos de Orgegia y de Juncaret, contorneando el PAU-3 a excepción del Parque, por el Norte y por el Este.

Otra conducción importante es el Colector de Villafranqueza que recoge las aguas residuales procedentes del territorio al Norte del PAU-3. Actualmente se ha desviado y transcurre por los márgenes de los encauzamientos de los Barrancos de Orgegia y de Juncaret. Consiste en una tubería de 800 mm de diámetro que transporta las aguas residuales hasta la estación de bombeo de la Albufereta que las elevará a su vez hasta la Estación de Bombeo de La Condomina.



Hay que tener en cuenta que el Ayuntamiento de Alicante tiene aprobado el Proyecto de Construcción del Colector Básico de Vistahermosa. Este colector con tubería de hormigón armado de 1.500 mm de diámetro tenía su trazado previsto por la Travesía 1ª de la Carretera de Valencia y por el Camino Cruz de Piedra entroncando en el antiguo Colector de Villafranqueza en el cruce con el Camino Constantina, punto a partir del cual, el Ayuntamiento tenía previsto sustituirlo en el Tramo del Camino Constantina por una tubería de hormigón armado de 1.500 mm de diámetro. El anterior diseño de la red de saneamiento del PAU-3 tuvo en cuenta estas previsiones, mejorándolas incluso, al mantener el diámetro de 1.500 mm hasta la Estación de Bombeo de la Albufereta, lo que supone la ejecución extrapoligonal de un tramo de 600 m de longitud.

En la actualidad el colector de Villafranqueza ya está desviado al margen del encauzamiento, por ello el futuro Colector Vistahermosa no está previsto entroncarlo a el sino que se adecuará a la trama viaria del PAU-3 y se llevará hasta la estación de bombeo de la Albufereta manteniendo el diámetro.

Finalmente la tercera conducción digna de mención y que transcurre por el borde Este del PAU-3 es la impulsión de las aguas residuales desde la Estación de bombeo de la Albufereta hasta la Estación de Bombeo de La Condomina mediante una tubería de fibrocemento de 600 mm de diámetro.





2.3.3.- RED DE AGUA POTABLE

El desarrollo del PAU.-3 también interfiere en la red existente de agua potable, destacando solamente dos conducciones principales.

Una de ellas consiste en la tubería de fundición dúctil de 500 mm de diámetro que transcurre por el Camino Cruz de Piedra y que verá su trazado modificado por el diseño de la trama viaria.

La otra conducción corresponde a la tubería de fundición dúctil de 600 mm de diámetro instalada en la Vía Parque.

2.3.4.- RED DE MEDIA TENSIÓN

Por el extremo Norte del PAU-3 transcurre un tendido aéreo de media tensión de cuatro circuitos de 20 KV denominados Reixemina, Cabo Huertas, Albufereta y Vistahermosa, cuyo trazado es sensiblemente paralelo al primer tramo del vial de conexión. A unos 600 m de la carretera N-332 las líneas Albufereta y Vistahermosa toman la dirección Noreste-Suroeste atravesando el PAU-3. Aproximadamente en el centro de la urbanización la línea Vistahermosa tiene una ramificación que da suministro a los centros de transformación de PINEDA, SALA HERMANOS, CTRA. VALENCIA, MARQUESA, HOTEL EUROPA, PANTANET y JESUS Y MARIA.

Igualmente, en el extremo Suroeste sale una ramificación que alimenta el centro de transformación CYFE.

En cuanto a la línea Albufereta, unos 250 m antes de la Vía Parque cambia a una dirección ortogonal a la anterior para dirigirse hacia la Albufereta.



debiendo observar también las determinaciones específicas señaladas en el Anejo de Criterios para el Planeamiento Diferido y Anterior.

2. Las iniciativas de actuación de este tipo de suelo pueden ser públicas o privadas, debiéndose seleccionar en este último caso las propuestas presentadas mediante un concurso, de conformidad con lo dispuesto en el Título VI del Reglamento de Gestión Urbanística. Antes de adoptar la decisión de formulación del Programa de Actuación Urbanística, el Ayuntamiento tendrá en cuenta los condicionantes establecidos al respecto en el referido Anejo.

3. El ámbito de cada Programa de Actuación Urbanística será el de una unidad urbanística integrada, entendiéndose por tales las delimitadas en el Plano de Clasificación de Suelo (siglas PAU, seguidas de un número de identificación).

Los sectores en que se divida el ámbito de cada Programa de Actuación Urbanística a los efectos del desarrollo del mismo mediante Planes Parciales abarcarán unidades homogéneas, con límites claros.

Art. 43 Régimen transitorio

En tanto no se desarrollen los correspondientes Programas de Actuación Urbanística, el Suelo Urbanizable No Programado tendrá el mismo régimen que el establecido en el artículo 47 de las presentes Normas Urbanísticas para el Suelo No Urbanizable Común Rústico.



Todas las líneas mencionadas tienen en la actualidad un grado de saturación que hace inviable su utilización para el suministro energético al PAU-3.

2.3.5.- RED DE TELEFONÍA

La carretera N-332 así como la futura Vía Parque disponen de canalizaciones pertenecientes a la red de alimentación de Telefónica. Estas se verán afectadas por el PAU-3 en tanto que la red de distribución de éste deberá conectarse con dichas canalizaciones que disponen para ello de cámaras de registro regularmente distribuidas cada 200 m de recorrido.

3. **NORMATIVA VIGENTE**

3.1. **NORMATIVA DEL PGM DE ALICANTE:**



SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

Art. 41.- Concepto y clases

Se clasifican como Suelo Urbanizable No Programado aquellos terrenos susceptibles de ser urbanizados, pero cuyo desarrollo no se ha incluido en los dos cuatrienios que abarca el Programa del Plan General.

Art. 42.- Desarrollo del Suelo Urbanizable No Programado

1. El Suelo Urbanizable No Programado se desarrollará median los correspondientes Programas de Actuación Urbanística, instrumentos que contendrán las determinaciones y documentación establecidas en el Capítulo VIII del Título I del Reglamento de Planeamiento Urbanístico,



ANEXO

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, cumplimentan lo dispuesto al respecto en el artículo 34 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Hay que señalar en este momento que en las preceptivas revisiones cuatrienales 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 del 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. 3



1. IDENTIFICACIÓN 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 esta área, y excluidas de la misma, se encuentran varias edificaciones de carácter residencial.



El destino del área es construir 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.



4. JUSTIFICACION Y DESCRIPCION DE LA HOMOLOGACION

4.1. JUSTIFICACION



Se justifica la iniciativa de formulación de un expediente de Homologación del Sector correspondiente al PAU/3 del PGMO de Alicante en función de:

1) Adaptar la ordenación urbanística del sector al procedimiento y gestión previsto en la LRAU y a la Instrucción de Planeamiento 1/1996.

2) Definir y diferenciar la ordenación estructural y la ordenación pormenorizada correspondientes, por medio de un Programa de Actuación Integrada (que sustituye al anterior Programa de Actuación Urbanística de la ley estatal)

3) Complementar la indefinición relativa a la red primaria de dotaciones prevista en el PGMO de Alicante

4) Modificar el perímetro del sector, y como consecuencia se superficie, adaptándolo al nuevo trazado de encauzamiento del barranco del *Juncaret*.



4.2. DESCRIPCION

La Homologación se aborda pues desde los tres enfoques definidos por la Instrucción 1/1996: Declarativa, Complementaria y Modificativa.

a) Es DECLARATIVA, ya que mantiene las determinaciones del planeamiento vigente (PGMO) aplicándose el régimen urbanístico en vigor. Establece qué determinaciones del PGMO constituyen la ordenación estructural y cuales la pormemorizada.

b) Es COMPLEMENTARIA, ya que aún sin modificar las determinaciones del planeamiento las complementa en aquellas que resultan insuficientes para definir la ordenación estructural, como es el caso de la red primaria de infraestructura: red viaria y dotaciones (Parque Público)

c) Es MODIFICATIVA, ya que modifica levemente el perímetro del sector y como consecuencia su superficie. Esta circunstancia se produce al modificarse el trazado del encauzamiento del barranco del Juncaret, ("vial previsto de comunicación directa entre la Autovía y la Albufereta") en el proyecto técnico redactado por la Consellería de Obras Públicas y Urbanismo, y adaptarse el límite del sector a éste y no al esquema indicado en el PGMO.





4.3. CARÁCTER DE LA HOMOLOGACION

Así pues consideramos el presente Documento como Homologación Declarativa, Complementaria y Modificativa que define y actualiza la ordenación estructural en lo relativo a la red primaria de infraestructura y dotaciones y modifica el ámbito del sector en su perímetro y superficie.



4.4. JUSTIFICACION DE LA DELIMITACION DEL SECTOR

En la presente propuesta se ha modificado los límites del sector establecidos en el P.G.M.O. de Alicante, adaptándolos al proyecto redactado de encauzamientos de los barrancos del Juncaret y Orgegia y vial de conexión a la autovía.

Se ha seguido el criterio establecido en el P.G.M.O. de incluir dichos elementos de infraestructuras -aunque con su nueva configuración- dentro del ámbito del sector, sin perjuicio de la posibilidad de adelantar su ejecución, puesto que actualmente se encuentra parcialmente ejecutada la obra de encauzamiento y acabada y abierta al público la obra de vialidad.

Se ha optado por esta solución por considerar que facilita la gestión de dichas infraestructuras y mejora las dotaciones del sector, lo cual se fundamenta en los siguientes aspectos:

a) La inclusión de los elementos de infraestructuras descritos, permite la obtención gratuita para la Administración, del suelo por ellos ocupado, compensando a los propietarios con aprovechamientos materializables dentro del sector. Opción que se ha ejercido



mayoritariamente, en la gestión del suelo previa a la ejecución de la obra de encauzamiento parcialmente realizada.

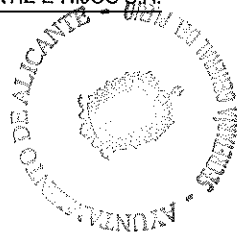
b) El incremento de superficie total del sector que se produce al incluir los elementos de infraestructuras, supone un aumento de las superficies destinadas a zonas verdes en la ordenación del Plan Parcial, ya que estas vienen condicionadas, como criterio más restrictivo por el mínimo del 10% de la superficie total computable del sector.

4.5. RED PRIMARIA DE INFRAESTRUCTURAS VIARIAS.

El proyecto de encauzamiento del Juncaret y Orgegia modifica levemente el perímetro del sector del PAU/3, por lo que la presente propuesta adopta los nuevos límites imponiendo una modificación de la superficie global y la introducción de una nueva infraestructura primaria como es la de “encauzamiento”, consideradas ambas como “complementarias” al planeamiento de acuerdo con sus previsiones.

Se propone también como red primaria el vial que partiendo del actual acceso al complejo Vistahermosa, con el diseño previsto en el “proyecto de accesos de la Avda. de Denia”, redactado por el Excmo. Ayuntamiento de Alicante, conectará con la red viaria del PAU/4, discurriendo por suelo No Urbanizable y de trazado sensiblemente paralelo a la Vía Parque.





4.6. RED PRIMARIA DE DOTACIONES

En cumplimiento de la LRAU y de la Instrucción de Planeamiento 1/1996 se implanta como parte de la Red Primaria de Dotaciones, un Parque Urbano de superficie **26.272 m²**, mayor que la mínima prevista para este uso que es de 5.000 m² por cada mil habitantes, ya que la población total prevista en el Plan Parcial que acompaña a este documento en la Alternativa Técnica presentada, es de 5.254 habitantes.



El parque se localiza en dos parcelas colindantes, integradas en un sistema lineal de espacios libres, que enlaza con las zonas verdes de la red secundaria. Las parcelas se sitúan una a cada lado del encauzamiento del barranco de Orgegia y adecuadamente conectadas mediante un puente peatonal, de forma totalmente independiente de la circulación rodada. Hemos de destacar que entendemos el encauzamiento que atraviesa esta zona, como un "accidente" perfectamente integrado en el entorno del parque y que debería tener tal consideración en el diseño del mismo. La primera parcela está perfectamente delimitada por el acceso de la CN 332 a la Autovía, el vial de conexión de la rotonda de acceso a la Autovía con la situada sobre la canalización del barranco del Juncaret, la canalización del barranco de Orgegia y el vial interior que separa la zona del suelo de uso terciario. Esta parcela tiene una superficie de 23.726 m², suficiente para la población del sector, según el criterio de cómputo establecido por la LRAU y considerando los parámetros de número de habitantes que actualmente se consideran de 2'9¹ habitantes por vivienda (totalizarían 4.762 habitantes). No obstante y para completar la dotación, que podría resultar exigible si consideramos un parámetro superior como puede ser el de 3'2 habitantes por vivienda, se ha contemplado la segunda parcela,

¹ Dato del I.N.E. para la Comunidad Valenciana



de 2.546 m² de superficie. Parcela que, para una mayor funcionalidad deberá completarse con zona verde de la red secundaria, hasta conseguir un área de superficie total superior a 5.000 m².

En los elementos viarios de la red primaria también se contienen zonas verdes de menor dimensión, tales como las proyectadas en el vial de conexión con la autovía y la canalización del barranco Juncaret. Sin embargo estas zonas verdes no se computan, a efectos del cumplimiento de estándares como tales, sino que su superficie está incluida en el suelo de viario. Y ello a pesar de que, fundamentalmente la prevista en el vial de conexión con la autovía, tiene unas dimensiones y superficie que la convierten en un espacio perfectamente apto para su utilización como parque lineal.

El carácter del Parque Urbano al servicio de la ciudad, queda garantizado por los accesos directos desde Vía Parque - vial de canalización, Autovía y CN 332. Estará dotado de parking público y deberá diseñarse con las características propias de un uso público y actividades al aire libre, como deportivas, social-comunitarias, culturales, lúdicas, etc.



4.7. DIFERENCIACION DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA.

Se considerarán pertenecientes a la Ordenación Estructural:

- A) La **delimitación del sector**, según se establece en planos, con una superficie total de **689.639 m²**.
- B) La delimitación del **Area de Reparto única**, coincidente con al delimitación del sector

- C) El **aprovechamiento tipo**, fijado por este documento en **0'372649 U.A.** homogeneizadas (m² de edificación residencial dominante).
- D) El establecimiento del uso **residencial** como **uso característico** del sector.
- E) La **densidad máxima** de edificación residencial, establecida según el acuerdo de Pleno de 28 de julio de 2000, en **30 viviendas por Hectárea**.
- F) La totalidad de determinaciones que forman parte de las **Fichas de Planeamiento y Gestión**.
- G) Las determinaciones gráficas de ordenación, que se contienen en el **plano H-O4 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**.
- H) Los elementos de infraestructuras de las **canalizaciones** de los barrancos del Juncaret y Orgegia y el vial de acceso a la autovía.
- I) El **vial de conexión** desde la carretera de Valencia hasta su encuentro con el encauzamiento del barranco del Juncaret.
- J) La **vía de servicio** de la carretera de Valencia.
- K) El **Parque Público**.



Se considerarán pertenecientes a la Ordenación pormenorizada:

El resto de elementos no incluidos en la relación anterior y que se definen en el Plan Parcial que acompaña al presente documento de Homologación.



4.8. APROVECHAMIENTO TIPO

4.8.1. CRITERIOS GENERALES DE CÁLCULO

Se calcula a continuación el aprovechamiento tipo del área de reparto, que se realiza de acuerdo con la asignación pormenorizada de usos y edificabilidades del Plan Parcial que acompaña a este documento. Se ha considerado a estos efectos, tal y como ya se ha señalado anteriormente, todo el sector como un Área de Reparto.

El cálculo del aprovechamiento tipo se realiza de acuerdo a los criterios establecido en los artículos 64 y 65 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

El aprovechamiento tipo vendrá determinado por la relación entre el aprovechamiento objetivo total del Area de Reparto y la superficie de ésta excluyendo el terreno dotacional público afectado a su destino (Art.64.2 de la LRAU).

A continuación se procede a justificar el cumplimiento de dicha determinación de planeamiento, mediante el cálculo del aprovechamiento objetivo establecido por la ordenación pormenorizada y su comparación con dicho valor.

El aprovechamiento objetivo total se calculará de acuerdo a la edificabilidad asignada a cada parcela susceptible de aprovechamiento lucrativo privado, ponderada con coeficientes correctores según el uso y tipología asignados por el Plan (Art. 65 de la LRAU).



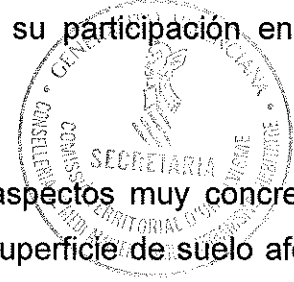


4.8.2. CRITERIOS DE INTEGRACION DE EDIFICACIONES EXISTENTES

Según el acuerdo de Pleno de fecha 28 de julio de 2000, en el cálculo del aprovechamiento tipo, se ha de tener especial consideración, en aspectos tendentes a conseguir la mayor integración de edificaciones existentes, en los aspectos relacionados con su participación en las cargas urbanísticas.

Esta consideración se plasma en dos aspectos muy concretos. Respecto al conjunto docente, que tiene una superficie de suelo afecta de gran importancia, la integración se logra mediante la adopción de un coeficiente corrector bajo, adecuado al fin pretendido. En cuanto a las edificaciones, fundamentalmente residenciales existentes y que resultan compatibles, con la ordenación establecida, se adopta la técnica propuesta por los técnicos municipales, y que se concreta en el punto 8 del informe del Departamento Técnico de Planeamiento, al que se refiere el punto Tercero del acuerdo plenario, de fecha 28 de julio de 2000.

La técnica urbanística propuesta consiste en, eximir a las edificaciones existentes, de la parte de las cargas urbanísticas de cesión de suelo para dotaciones y del 10% del aprovechamiento tipo. Se considera las edificaciones existentes, como aprovechamiento patrimonializado por los propietarios y no sujetas a las cesiones indicadas. A estas edificaciones se ha de adscribir una determinada superficie de suelo, que se cuantificará partiendo de la superficie edificada actualmente y asignándolo la parcela teórica correspondiente a la edificabilidad establecida, para la clase de suelo en que se encuentre, por la ordenación pormenorizada del Plan Parcial. Las superficies de suelo adscrito a edificaciones existentes, así obtenido, se deducirá de la superficie computable del sector, en el cálculo del aprovechamiento tipo.



Para clarificar la aplicación de esta técnica, se aporta a continuación un cuadro, en el que se indican las superficies construidas consideradas, los índices de edificabilidad neta asignados a las zonas de ordenación en que se encuentran enclavadas y finalmente la parcela teórica, considerada como adscrita a cada edificación.

Sup. construida en m ²	Índice de edificabilidad neta en m ² /m ²	Superficie de parcela adscrita en m ²
2.037 m ²	0'73 m ² /m ²	2.790 m ²
250 m ²	0'47 m ² /m ²	532 m ²
	Total	3.322 m ²

4.8.3. SUPERFICIE COMPUTABLE DEL AREA DE REPARTO

La superficie computable del área de reparto será la resultante de restar a su superficie total la correspondiente al terreno dotacional público afectado a su destino. En este caso habrá que deducir la superficie interior destinada a caminos existentes.

Asimismo y en aplicación de la técnica descrita en el apartado anterior, hay que deducir la superficie total de suelo adscrito a edificaciones existentes.

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	689.639 m ²
SUPERFICIE DE CAMINOS EXISTENTES	21.265 m ²
SUPERFICIE ADSCRITA A EDIFICACIONES	3.322 m ²

SUPERFICIE COMPUTABLE DEL AREA DE REPARTO	665.052 m²
--	------------------------------



4.8.4. COEFICIENTES CORRECTORES

a. Coeficiente de tipología.- En función de las tipologías asignadas por el Plan Parcial a las diferentes zonas, se establecen los siguientes coeficientes:

Edificación unifamiliar en VUT	1'10
Edificación unifamiliar en VU1'	1'20
Edificación unifamiliar en VU6	1'10
Edificación abierta en RC	1,00
Edificación abierta en T1	1'00
Edificación abierta en T2	1'00
Edificación abierta en PED	1'00



b. Coeficientes de uso.- De acuerdo a los rendimientos económicos diferentes derivados de la asignación de usos pormenorizados para cada zona de edificación, se establecen los siguientes coeficientes de uso:

Uso residencial	1'00
Uso terciario general	1'00
Uso terciario local	0'90
Uso docente	0'425

Los coeficientes correctores asignados a cada uso en cada zona, resultarán los siguientes:

Edificación residencial en VUT	$1'10 \times 1'00 = 1'10$
Edificación unifamiliar en VU1'	$1'20 \times 1'00 = 1'20$
Edificación unifamiliar en VU6	$1'10 \times 1'00 = 1'10$
Edificación residencial en RC	$1'00 \times 1'00 = 1'00$
Edificación terciaria general en T1	$1'00 \times 1'00 = 1'00$
Edificación terciaria local en T2	$1'00 \times 0'90 = 0'90$
Edificación docente en E/DP	$1'00 \times 0'425 = 0'425$



4.8.5. APROVECHAMIENTO OBJETIVO

El aprovechamiento objetivo de todo el sector quedará determinado de la siguiente forma:

Aprovechamiento residencial en VUT:

$$28.032 \text{ m}^2 \times 0'73 \times 1'10 = 22.509 \text{ U.A.}$$

Aprovechamiento unifamiliar en VU1':

$$17.509 \text{ m}^2 \times 0'47 \times 1'20 = 9.875 \text{ U.A.}$$

Aprovechamiento unifamiliar en VU6:

$$111.044 \text{ m}^2 \times 0'73 \times 1'10 = 89.168 \text{ U.A.}$$

Aprovechamiento residencial en RC:

$$83.091 \text{ m}^2 \times 1'3 \times 1'00 = 108.018 \text{ U.A.}$$

Aprovechamiento terciario general en T1:

$$7.603 \text{ m}^2 \times 1 \times 1 = 7.603 \text{ U.A.}$$

Aprovechamiento terciario local en T2:

$$2.932 \text{ m}^2 \times 1 \times 0'90 = 2.638 \text{ U.A.}$$

Aprovechamiento docente en PED:

$$80.153 \text{ m}^2 \times 0'31 \times 0'425 = 10.560 \text{ U.A.}$$



TOTAL APROVECHAMIENTO OBJETIVO	250.371 U.A.
---------------------------------------	---------------------



4.8.6. APROVECHAMIENTO TIPO

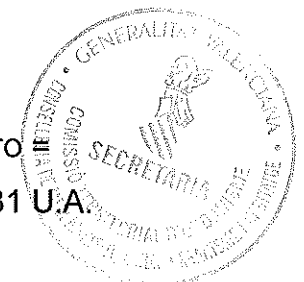
Será el resultado de dividir el aprovechamiento objetivo por la superficie computable del sector.

Parte del aprovechamiento anterior está consumido por la edificación residencial que se incorpora en la ordenación y que tiene la consideración de edificación patrimonializada:

(VUT/VU6)	$2.790 \text{ m}^2 \times 0,73 \times 1,10$	$= 2.240 \text{ U.A.}$
(VU1')	$532 \text{ m}^2 \times 0,47 \times 1,20$	$= 300 \text{ U.A.}$
Total Aprovechamiento Patrimonializable:		2.540 U.A.

A los efectos del cálculo del aprovechamiento tipo, se deducirá del aprovechamiento objetivo total:

$$\text{APROVECHAMIENTO OBJETIVO NETO} \\ 250.371 \text{ U.A.} - 2.540 \text{ U.A.} = 247.831 \text{ U.A.}$$



<p>APROVECHAMIENTO TIPO = $247.831 \text{ U.A.} / 665.052 \text{ m}^2 = 0'372649 \text{ m}^2/\text{m}^2$</p>

No obstante, el *Aprovechamiento Tipo* podrá ser modificado, mediante el *Proyecto de Reparcelación*, en el caso de una variación de la superficie construida de las edificaciones existentes que se patrimonializan fruto de una medición más exacta.



4.9. FICHA TECNICA DE PLANEAMIENTO DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE PAU/3

A) Superficie bruta del sector

689.639 m²

B) Delimitación del sector.

El sector objeto de la Homologación está delimitado por:

- Al Norte: viario de conexión entre CN-332 y Autovía con viario y canalización del barranco del *Juncaret*.
- Al Este: viario y canalización del barranco del *Juncaret*.
- Al Sur: Vía Parque
- Al Oeste. Suelo urbano y CN-332.



C) Superficie computable a efectos del número de viviendas

De acuerdo a lo establecido en el apartado 6 del Anexo "Criterios para la redacción de Programas de Actuación Urbanística en suelo urbanizable no programado", esta superficie se establece descontando de la superficie total del sector, la destinada por el P.G.M.O. a sistemas generales. En nuestro caso, lo asimilamos al suelo dotacional de Red Primaria:

Superficie Total	689.639 m ²
Red Primaria	112.660 m ²
Superficie computable	550.707 m²

D) Densidad máxima

Densidad de 30 viviendas por Hectárea, según se establece en el acuerdo de Pleno, del Ayuntamiento de Alicante, de fecha 28 de julio de 2000.

$$55'07 \times 30 = 1.652 \text{ viviendas}$$

**E) Edificabilidad máxima**

Índice de edificabilidad bruta (IEB) máxima será de 0'46 m²/m²s.

Índice de edificabilidad residencial (IER) máxima será de 0'40 m²/m²s.

Índice de edificabilidad terciaria (IET) máxima será de 0'02 m²/m²s.

Índice de edificabilidad docente privado (IED) máxima será de 0'045 m²/m²s.

Los índices de edificabilidad están siempre referidos a la superficie computable del sector, tal y como se ha establecido en el punto C).

F) Usos

El uso característico es el residencial. El Plan Parcial establecerá la regulación de usos complementarios y prohibidos.

G) Criterios de ordenación

Se deberá incluir la resolución de la vía de servicio de la carretera de Valencia, en el interior del sector.

Se deberá mantener el centro docente existente, redelimitando su ámbito, de acuerdo con la ordenación pormenorizada que establezca el Plan Parcial.



4.10. FICHA TECNICA DE GESTION DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE PAU/3



A) Aprovechamiento tipo

El aprovechamiento tipo del sector es de 0'372649 U.A./m²



B) Delimitación del Area de Reparto

La totalidad del sector queda constituida como una única Area de Reparto.

A efectos de cálculo del Aprovechamiento Tipo se excluirá la superficie de los caminos públicos existentes así como la superficie que se adscriba a las edificaciones integradas en la ordenación que estén patrimonializadas por sus propietarios de acuerdo con los criterios de la Disposición Transitoria Quinta del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, R.D.L: 1/1992

C) Coeficientes de ponderación para el cálculo del Aprovechamiento Objetivo

- Coeficientes de uso:

- Residencial 1,00
- Terciario general 1,00
- Terciario local 0,90
- Docente privado 0,425

- Coeficientes de tipología:

- Unifamiliar parcela < 1000 m² 1,10
- Unifamiliar parcela > 1000 m² 1,20
- Edificación Abierta 1,00

(uso residencial, terciario o docente privado)

D) Delimitación de Unidades de Ejecución

La totalidad del ámbito del sector se desarrollará en una única Unidad de Ejecución.



E) Criterios de gestión

En el desarrollo de la Unidad de Ejecución, se tendrán en cuenta los criterios de integración de las edificaciones existentes compatibles con la ordenación propuesta, que se han establecido para el cálculo del aprovechamiento tipo del sector. En el Proyecto de Reparcelación se minorará la carga urbanística de cesión de suelo, a los propietarios de dichas construcciones, no considerando sujetas a cesiones, las parcelas teóricas adscritas a las edificaciones existentes, aunque si contribuirán a sufragar los gastos de urbanización.

El resto de la superficie de las parcelas que se adjudiquen a los propietarios afectados, contribuirá a la totalidad de cargas urbanísticas que les corresponda.



F) Condiciones de conexión e integración

1. Las conexiones a realizar con las redes de suministro de energía eléctrica y agua potable se efectuarán desde las redes existentes, teniendo en cuenta las posibles necesidades de los sectores limítrofes.
2. Las líneas de energía eléctrica que atraviesan el sector en la actualidad deberán soterrarse por los viales del sector.
3. La red de saneamiento planteará la conexión de aguas pluviales con el barranco del Juncaret y la conexión de aguas residuales con el bombeo a la estación depuradora de Orgegia.
4. La red de riego se conectará con la conducción de agua depurada proveniente de la estación depuradora de Orgegia.
5. El centro docente existente deberá quedar integrado en la ordenación pormenorizada del sector.
6. La ejecución del PAI incluirá la vía de servicio de la Carretera de Valencia, integrándola adecuadamente con la red viaria interior del sector, así como los colectores que se indican en el apartado 2.3.2.



G) Reserva de edificación residencial para vivienda protegida

Dentro del Sector se establece el porcentaje de edificabilidad residencial para vivienda protegida (el 30% de la edificabilidad residencial), exigible de conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional Sexta de la Ley 16/2005 de 30 de Diciembre, Urbanística Valenciana (LUV) y Disposición Transitoria Octava del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial Urbanística (67/2006 de 12 de mayo, del Consell).

En el procedimiento de reparcelación se concretarán las parcelas correspondientes para la efectiva sustanciación de la reserva de edificabilidad residencial para vivienda protegida.



Alicante, noviembre de 2005

LOS ARQUITECTOS

Fdo.: Juan Antonio Moreno Cabrera

Fdo.: Angel Vaillo Oliveras



GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AIGUA, URBANISME I VIVIENDA
DILIGENCIA para hacer constar que este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

el día

7 JUN. 2010

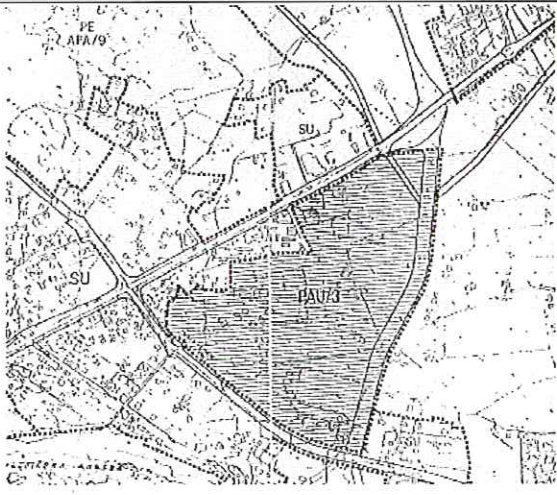
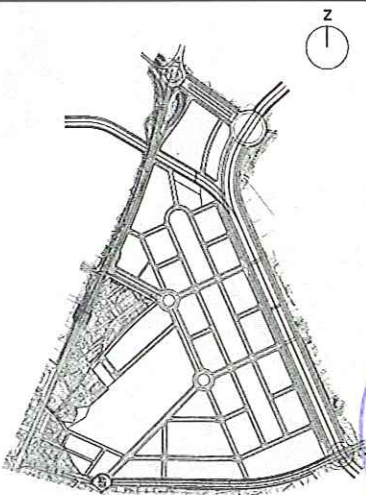
Fdo.: El Sr. [Signature] en la Comisión Territorial de Urbanismo

Aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno en su sesión ordinaria de 23 de diciembre de 2009.

El Secretario General del Pleno en funciones,



Fdo.: Gonzalo Canet Fortea.

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN			
SECTOR	"PAU 3"	CLASIFICACIÓN	URBANIZABLE
DELIMITACIÓN			
			
SUPERFICIE BRUTA		689.639 m ²	
SUPERFICIE CAMINOS EXISTENTES		21.265 m ²	
SUPERFICIE ADSCRITA a EDIFICACIONES		3.322 m ²	
SUPERFICIE COMPUTABLE del AREA DE REPARTO (AR)		665.052 m ²	
INDICES DE EDIFICABILIDAD		EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	
IEB	0,38 m ² /m ² s	TOTAL	253.155 m ² t
IER	0,33 m ² /m ² s	RESIDENCIAL VUT	20.463 m ² t
IET	0,02 m ² /m ² s	RESIDENCIAL VU1'	8.229 m ² t
IED	0,03 m ² /m ² s	RESIDENCIAL VU6	81.062 m ² t
		RESIDENCIAL RC	108.018 m ² t
		TERCIARIO	10.535 m ² t
		DOCENTE PRIVADO	24.847 m ² t
COEFICIENTES DE PONDERACIÓN			
DE USO		DE TIPOLOGÍA	
RESIDENCIAL	1	UNIFAMILIAR en VUT	1,10
TERCIARIO GENERAL	1	UNIFAMILIAR en VU1'	1,20
TERCIARIO LOCAL	0,90	UNIFAMILIAR en VU6	1,10
DOCENTE	0,425	EDIFICACIÓN ABIERTA (en RC, T1, T2 ó PED)	1,00
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO)		250.371 U.A.	
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZADO (APAT)		2.540 U.A.	
APROVECHAMIENTO OBJETIVO NETO (AON=AO-APAT)		247.831 U.A.	
APROVECHAMIENTO TIPO		AON / AR	0,372649 m ² /m ² s
DENSIDAD DE VIVIENDAS		30 VIV./HA.	1.652 UNIDADES
CRITERIOS DE ORDENACIÓN			
<p>1. El uso predominante será el residencial; el uso industrial se considera incompatible.</p> <p>2. La densidad máxima será de 30 viviendas / Ha.</p> <p>3. 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.</p>			
CONDICIONES DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN			
<p>1. Las conexiones a realizar con las redes de suministro de energía eléctrica y agua potable se efectuarán desde las redes existentes, teniendo en cuenta las posibles necesidades de los sectores limítrofes.</p> <p>2. Las líneas de energía eléctrica que atraviesan el sector en la actualidad deberán soterrarse por los viales del sector.</p> <p>3. La red de saneamiento planteará la conexión de aguas pluviales con el barranco del Juncaret y la conexión de aguas residuales con el bombeo a la estación depuradora de Orgegia.</p> <p>4. La red de riego se conectará con la conducción de agua depurada proveniente de la estación depuradora de Orgegia.</p>			
RESERVA DE EDIFICACIÓN RESIDENCIAL PARA VIVIENDA PROTEGIDA			
<p>Dentro del Sector se establece el porcentaje de edificabilidad residencial para vivienda protegida (el 30% de la edificabilidad residencial), exigible de conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional Sexta de la Ley 16/2005 de 30 de Diciembre, Urbanística Valenciana (LUV) y Disposición Transitoria Octava del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial Urbanística (67/2006 de 12 de mayo, del Consell).</p> <p>En el procedimiento de reparcelación se concretarán las parcelas correspondientes para la efectiva sustanciación de la reserva de edificabilidad residencial para vivienda protegida.</p>			

